

## ECOLE DOCTORALE 67 - SCIENCE JURIDIQUE ET POLITIQUE



CENTRE D'ETUDES ET DE RECHERCHES D'HISTOIRE DES IDÉES  
ET DES INSTITUTIONS POLITIQUES EA : 2186  
FACULTÉ DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE D'AIX-MARSEILLE

**Thèse présentée pour obtenir le grade universitaire de docteur  
Discipline : Histoire du droit**

**Thikandé SERO**

**De l'unité au pluralisme des normes  
dans la transformation foncière au Bénin.**

Soutenue le 06 juillet 2021.

### Membres du Jury

**Bernard DURAND** - Rapporteur  
(Professeur Emérite/  
Université de Montpellier)

**Blaise Alfred NGANDO** - Rapporteur  
(Professeur/Université de  
Yaoundé II)

**Eric GASPARINI** -  
Directeur de thèse  
(Professeur/Aix-Marseille Université)

**Florence RENUCCI** - Membre  
(Directrice de recherche CNRS  
Membre de l'IMAF/Aix-Marseille  
Université)

**Christian BRUSCHI** - Membre  
(Professeur Emérite/  
Aix-Marseille Université)

**Georges Barnabé GBAGO** -  
Co-directeur de thèse  
(Professeur/Université d'Abomey-Calavi)



***La faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans cette thèse. Ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.***



## DEDICACES

**M**on amour éternel et ma gratitude à mon père SERO Mora et à sa mémoire.

**M**es considérations à ma mère SIME Salamatou pour les différents sacrifices consentis pour mon bien être et mon éducation.

**À** mes frères Thanmou, Dhabougui, Lafia, et Madjid merci pour votre soutien. Nos diverses et quotidiennes discussions ont été constructives.

**À** vous Jérôme et Sandrine RAVENET puis vos enfants Amélie et Lilian RAVENET pour vos multiples et variés conseils, assistances et soutiens.



## REMERCIEMENTS

La rédaction de la thèse est un travail qui s'étale sur plusieurs années ; et au cours de cette aventure, nous faisons des rencontres toutes aussi diverses les unes que les autres. Celles qui méritent qu'on s'en remémore sont les rencontres qui nous impactent positivement au cours de ce voyage solitaire. Aux personnes, il faut également associer Dame nature qui à travers un simple spectacle anodin nous donne la motivation nécessaire et le sourire de pouvoir continuer quand nous sommes parfois sur le point de fléchir. A dame nature, nous voudrions également adjoindre cette merveilleuse ville d'Aix-en-Provence, dont nous arpentons souvent les rues et les ruelles, parfois le regard dans le vide et l'esprit voyageur dans l'univers de la thèse qui nous hante en tout lieu. Ces rues et ruelles souvent gaies et joyeuses sont témoins de nos rencontres insolites. Ainsi, nous commencerons nos remerciements par les premières personnes concernées.

Au Professeur **Eric GASPARI**, notre directeur de thèse, à qui nous présentons toute notre gratitude. Monsieur le Professeur, nous sommes honorés que vous ayez accepté de diriger ce travail. Nous avons eu du plaisir à travailler sous votre direction. Après de vous, nous avons su trouver à la fois un conseiller et un guide. Votre bienveillance et votre sympathie ont été des catalyseurs importants.

Au Professeur **Georges Barnabé GBAGO**, notre co-directeur de thèse, à qui nous présentons toute notre reconnaissance. Monsieur le Professeur, nous vous remercions pour votre humilité et également pour la spontanéité avec laquelle vous avez accepté de m'aider à travailler sur cette recherche grâce à des échanges fructueux au cours desquels vous m'avez guidé. Votre droiture et votre rigueur sur le plan professionnel, vos différentes qualités humaines ont énormément contribué à la finalisation de ce travail.

Aux professeurs Florence RENUCCI, Bernard DURAND, Christian BRUSCHI, et Blaise Alfred NGANDO, qui ont accepté de siéger dans le jury et d'évaluer cette recherche, nous vous remercions

Aux différents professeurs et enseignants du Centre d'Etudes et de Recherches en Histoire des Institutions et des Idées Politiques (CERHIIP), nous vous remercions pour vos divers apports en connaissances et savoirs dans la construction de notre formation.

À madame Emmanuelle PACHTER, ex-secrétaire du CERHIIP et actuellement secrétaire à l'école doctorale, puis à madame Nathalie LLEDO, secrétaire à l'école doctorale, nous vous remercions pour vos qualités humaines, pour votre écoute, votre dévouement à la cause des doctorants ; et nous vous sommes reconnaissants pour tous les efforts que vous avez toujours consenti à ce poste pour notre satisfaction.

À Lucie ANGHEBEN, docteure en création artistique et littéraire du Cielam et de l'IrAsia de l'université d'Aix-Marseille, une personne exceptionnelle, pleine d'amour, de partage, et de compréhension. Merci à toi Lucie pour ta présence, tes conseils, ton soutien, ton réconfort et ton apport quotidien pour me motiver pendant la thèse, et surtout sur mes dernières pages dont la rédaction me semblait une éternité. Tu m'as encouragé et tu as toujours été présente en demandant de mes nouvelles et en t'inquiétant au quotidien pour moi surtout dans la période de crise sanitaire liée au COVID-19. Merci Lucie.

Aux personnels de la bibliothèque de la faculté de droit et de science politique de l'université d'Aix-Marseille, nous vous remercions.

Aux personnels des Archives Nationales d'Outre-mer (ANOM), nous vous remercions pour ce travail d'envergure que vous faites chaque jour.

À tous mes compatriotes béninois de B'Aix d'Aix-en-Provence, je vous remercie pour les quelques initiatives qui changent un peu mon quotidien.

Au personnel enseignant de la faculté de droit de l'université de Parakou ayant contribué à ma formation. Au professeur Saliou BOURAIMA et à son épouse Maïté BOURAIMA, au professeur Emmanuel SAMBIENI, ... merci pour vos différents conseils.

Aux familles KASSOUMOU, BETE, ASSANI, KPITI, ALIDOU-ALAZA... pour vos divers soutiens.

À mes amis Fabrice DOSSOU, Gado BAKINI, Océane HUON, Moustoïpha YOUSOUF, Laura REBOUL, Kadafi MAMAN, Nourou-Dine ABDOULAYE, Anselme AGASSOUNON, Kamilou ADAM ABOUBAKAR, Imorou OSSENI... pour vos encouragements.



## TABLE DES ABREVIATIONS

**ADC : Attestation de Détention Coutumière**

**AEF : Afrique Equatoriale Française**

**ANB : Archives Nationales du Bénin**

**ANDF : Agence Nationale du Domaine et du Foncier**

**ANOM : Archives Nationales d’Outre-mer**

**AOF : Afrique Occidentale Française**

**CAOM : Centre des Archives d’Outre-mer**

**DCC : Décision de la Cour Constitutionnelle**

**CDC : Certificat de Détention Coutumière**

**CF : Code Foncier**

**CFD : Code Foncier et Domanial**

**CFR : Certificat Foncier Rural**

**CNRTL : Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales**

**CPF : Certificat de Propriété Foncière**

**JOB : Journal Officiel du Bénin**

**JOD : Journal Officiel du Dahomey**

**MCA : Millenium Challenge Account**

**OHADA : Organisation pour l’Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires**

**ONG : Organisation Non Gouvernementale**

**PFR : Plan Foncier Rural**

**SD : Sans date**

**SLND : Sans lieu ni date**

**TF : Titre foncier**



## RESUME

La République du Bénin, anciennement République du Dahomey, est un pays qui, comme la plupart des États africains aux lendemains des indépendances, peine toujours à trouver et à mettre en place une politique foncière adéquate. En effet, le Dahomey précolonial connaissait une organisation sociale de type communautaire organisée sur la base de la coutume. Cette dernière régissait tous les domaines dont celui du foncier. La terre était un bien commun, sacré, et inaliénable autour duquel se faisait l'union et l'unité de la communauté malgré la diversité des groupes socio-culturels. Elle était vénérée et des cultes étaient organisés pour solliciter sa clémence et sa bienveillance pour tout travail ayant pour principal support la terre. Aussi, des modes traditionnels ou coutumiers de gestion étaient mis en place suivant les règles ancestrales pour maintenir l'ordre cosmogonique. Par ailleurs, avec la colonisation et par ricochet l'introduction dans la colonie du Dahomey d'une nouvelle civilisation porteuse de nouvelles règles ou normes relatives à la terre, le mode de gestion du foncier prend une autre forme. Les Dahoméens se voient alors contraints à suivre et à appliquer des normes étrangères d'origine coloniale et inadéquates avec les réalités endogènes. Une nouvelle manière de penser la terre entre ainsi en vigueur avec l'ordre colonial. On note donc une cohabitation entre les règles foncières autochtones et celles allochtones ; créant ainsi un pluralisme normatif dans la gestion foncière. Mais avec les indépendances massives des pays africains colonisés, on assiste à un amalgame ou un enchevêtrement des normes dans le domaine de la gestion foncière. Cette situation fut observée également pendant la période transitoire, c'est-à-dire le régime Marxiste-Léniniste qu'a connu le Dahomey et au cours duquel il prit le nom de République Populaire du Bénin. Pendant cette période transitoire, le domaine du foncier fut presque délaissé à la suite d'une certaine léthargie législative. De 1991 à ce jour, le Bénin adopta le régime démocratique, et de nouvelles normes sont prises pour réglementer le foncier ; s'ajoutant ainsi à toutes celles qui régissaient déjà la terre. Toutefois, malgré cet arsenal juridique pour encadrer la terre, le foncier est toujours confronté à des difficultés et à des problèmes de pluralité de normes.

**Mots clés :** Pluralisme, norme, droit coutumier, droit traditionnel, droit foncier, droit colonial, terre, Dahomey, Bénin, colonie, colonisation, précolonial, régime foncier, gestion foncière, AOF, Afrique noire



## ABSTRACT

The Republic of Benin, formerly the Republic of Dahomey, is a country which, like most African states in the aftermath of independence, is still struggling to find and implement an adequate land policy. Indeed, pre-colonial Dahomey had a social organization based on the community and organized on the basis of custom. The latter governed all areas, including land tenure. Land was a common, sacred, and inalienable good around which the union and unity of the community was built despite the diversity of socio-cultural groups. It was venerated and cults were organized to solicit its clemency and benevolence for any work which main support was the land. Also, traditional or customary modes of management were set up according to ancestral rules in order to maintain the cosmogonic order. Moreover, with colonization and, by ricochet, the introduction in the colony of Dahomey of a new civilization and new rules or norms related to the land, land management took another form. Dahomeyans were then forced to follow and apply foreign norms of colonial origin, which were inadequate to their endogenous realities. A new way of thinking about land came into force with the colonial order. Indigenous and non-indigenous land rules started to coexist ; leading to the creation of a normative pluralism in land management. But in the wake of the massive independences of the colonized African countries, an amalgamation or tangle of norms related to land management could be noticed. This was also observed during the transitional period, i.e. the Marxist-Leninist regime in Dahomey, when the country was renamed People's Republic of Benin. Land and its management were almost abandoned due to a seemingly legislative lethargy. From 1991 to this day, Benin adopted the democratic regime, and new norms were taken to regulate land tenure, in addition to the already existing ones. However, despite this legal arsenal to regulate land, land tenure still faces difficulties and problems related to the plurality of norms.

**Keywords:** Pluralism, norm, customary law, traditional law, land law, colonial law, land, Dahomey, Benin, colony, colonization, pre-colonial, land tenure, land management, AOF, black Africa



## Sommaire

### INTRODUCTION

#### **PREMIÈRE PARTIE : LE RÉGIME FONCIER COUTUMIER AU DAHOMEY**

##### **Titre I : L'organisation traditionnelle du régime du foncier**

**Chapitre 1 :** Les traits fondamentaux du droit foncier coutumier ou traditionnel au Dahomey

**Chapitre 2 :** La gestion de la terre au Dahomey

##### **Titre II : Les modes de transmission traditionnelle de la terre et la gestion coutumière des conflits inhérents à la terre**

**Chapitre 1 :** La transmission de la terre et la sécurisation traditionnelle du foncier

**Chapitre 2 :** La gestion coutumière des conflits fonciers

#### **SECONDE PARTIE : LE DROIT FONCIER TRADITIONNEL DAHOMÉEN FACE AUX EXIGENCES NORMATIVES JURIDIQUES COLONIALES ET POSTCOLONIALES**

##### **Titre I : Du droit foncier traditionnel dahoméen à un droit pluriel**

**Chapitre 1 :** La logique de l'idéal foncier colonial

**Chapitre 2 :** L'ordre colonial et la politique de repenser le droit foncier traditionnel au Dahomey

##### **Titre II : Du Dahomey indépendant à la République du Bénin**

**Chapitre 1 :** Le droit foncier dahoméen aux lendemains des indépendances : Héritage du pluralisme normatif colonial et de la coutume dahoméenne

**Chapitre 2 :** Le droit foncier moderne béninois et la persistance des pratiques coutumières foncières : La présence permanente d'un régime dualiste

### CONCLUSION

# **INTRODUCTION**



« L'homme, le sol : deux réalités qui, tout compte fait, changent moins que le « reste » et qui, dès l'origine, entretiennent des relations obligées. »<sup>1</sup>

Edgar PISANI

La terre a toujours été et ce depuis son origine ou dirons-nous depuis que les Hommes ont été capables de penser, de réfléchir et d'être curieux, l'objet de spéculations et d'études diverses. Son apparition et son origine restent et demeurent toujours des mystères. De nombreuses études, et principalement deux thèses s'affrontent à ce sujet. D'une part la thèse du *big-bang*<sup>2</sup> et la thèse du Dieu créateur de l'univers d'autre part. En d'autres termes la thèse scientifique et la thèse créationniste. Selon la première, l'univers dont la terre est une composante serait le produit d'un grand « *boum* »<sup>3</sup>. Cependant la question qu'on est en droit de se poser, c'est de se demander si l'univers n'avait jamais existé et par conséquent si c'était le vide avant le « big-bang ». Mais là n'est pas l'objet d'étude de cette recherche. Quant à la seconde, c'est-à-dire celle religieuse, un Être suprême, unique et omniprésent serait à l'origine de la création de l'univers et d'une certaine manière de la terre. À ce propos, les écritures saintes comme la Bible en disent long. À en croire la Bible, Dieu créa la terre, les plantes, les animaux et l'Homme en seulement six jours et se reposa le septième jour. C'est une théorie sans aucun fondement scientifique, et

---

<sup>1</sup> PISANI Edgar, *Utopie foncière* ; Fermanville, Editions du Linteau 2009 ; p. 31.

<sup>2</sup> La théorie du Big-bang - la plus admise par les scientifiques actuellement - se base principalement sur une observation faite par l'astronome Edwin Hubble dans les années 20 : les galaxies s'éloignent les unes des autres et ce d'autant plus vite que la distance qui les sépare est grande. Autrement dit, et de manière très simpliste (la réalité est plus compliquée), l'univers est en expansion (il se dilate) et de plus en plus rapidement. Aussi, si les galaxies s'éloignent actuellement, on peut supposer qu'elles étaient plus proches les unes des autres dans le passé. C'est ce que les astronomes observent en scrutant le ciel. Et c'est ainsi qu'ils en sont arrivés à la conclusion qu'il y a 13,7 milliards d'années, date de naissance de l'univers, toute cette matière était rassemblée en un « point » extrêmement dense et chaud. Le nom de big-bang vient du fait que tout aurait commencé par une gigantesque explosion de ce « point ». L'espace et le temps, donc l'univers et son expansion sont apparus à ce moment précis, le tout en moins d'une seconde. (Définition donnée par : *le Vaisseau, la science en s'amusant*. Voir <http://www.levaisseau.com/fr/familles/une-bouteille-a-la-mer/article/comment-s-est-cree-le-big-bang.html> ).

<sup>3</sup> Selon la définition donnée par le Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales, le boum est une onomatopée servant à suggérer le bruit soudain, fort et grave, et désigne ainsi le bruit produit par une explosion, un choc, une chute.

donc impossible à démontrer. Elle est et s'impose en tant que vérité dogmatique. Mais ceci n'est pas également le sujet de cette étude. Si elles se rejoignent dans la difficulté de démontrer ce qu'elles affirment, ces deux thèses permettent de comprendre que l'intérêt que les Hommes portent à la terre ne date pas d'aujourd'hui.

Aussi, lorsqu'on s'intéresse à la terre à travers les différents âges, et les différentes civilisations dans le monde, on constate qu'elle a toujours été au cœur des préoccupations. C'est dire à suffisance que le destin de l'Homme et de la terre sont liés. Dans cette perspective, la survie de l'Homme dépend de la nature et par conséquent de la terre. L'Homme a besoin de se nourrir ; et la nourriture est en majorité le produit de la terre. On comprend ainsi le culte d'adoration voué par certaines civilisations à la terre. Quand on se réfère à l'histoire de l'humanité, les scientifiques situent l'usage de la terre par les Hommes au Paléolithique et au Néolithique. À ces différentes périodes, les principales activités étaient la cueillette et la chasse au Paléolithique, puis l'agriculture et l'élevage firent leurs apparitions au Néolithique. Ces activités commencèrent donc à marquer le rôle de mère nourricière de la terre au début des âges avec des peuples en majorité nomades. Ainsi, ce passage de la condition de prédation à celle de production est bien ce que nommera plus tard en 1925 l'archéologue Gordon Vere CHILDE la « *révolution néolithique* ». Le concept de droit foncier dans la majorité des civilisations, « *en général (...) se combine avec une approche évolutionniste qui entend montrer comment, progressivement, l'humanité est passée de la sauvagerie à la civilisation en étendant le champ de la propriété individuelle* »<sup>4</sup>

« *Une vision simpliste de l'histoire de la propriété foncière pourrait laisser croire qu'elle n'est qu'une longue et progressive ascension vers le triomphe de la propriété privée et qu'un lent et irréversible processus d'accumulation par une poignée de propriétaires.* »<sup>5</sup> L'étude des peuples primitifs menée par Émile DELAVELEYE dans son ouvrage *De la propriété et de ses formes primitives*, nous apprend que ces peuples ne s'intéressaient guère à la terre, ni à s'en approprier, ils

---

<sup>4</sup> ROULAND Norbert, *Anthropologie juridique*, Paris, Les Presses universitaires de France, 1<sup>re</sup> édition, 1988, p. 217.

<sup>5</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; Paris, Éditions Syllepse ; avril 2017 ; p. 263.

vivaient de la chasse, de la cueillette et de la pêche. Seuls les objets qui constituaient le produit de leur travail pouvaient faire l'objet d'une appropriation privative. Il poursuit dans son raisonnement en soulignant que la notion de propriété foncière a commencé seulement à apparaître avec le régime pastoral dans lequel chaque troupeau de chaque tribu est attaché à un espace donné ; et que ces espaces étaient considérés comme privés, délimités, puis soumis aux règles de l'usage privé, susceptibles de conflits pour cause d'usurpation. Et même dans ce cas, il s'agit d'un usage collectif par une tribu ou une communauté sur un espace particularisé. « *Plongeant ses racines dans le passé, le droit de la propriété est le produit d'une longue évolution* ». <sup>6</sup> Il faut reconnaître que depuis que l'Homme occupe la terre, le droit qu'il y exerce a toujours été ondoyant et évolue selon l'époque et les sociétés. De façon générale, et ce qui est à retenir depuis que l'histoire de la propriété foncière a commencé à faire florès dans les recherches et les différentes études menées, « *...les communs sont le régime inaugural de l'humanité dans l'organisation des rapports de l'homme à la terre et à ses ressources, qu'ils n'ont jamais cessé d'exister dans nos propres sociétés mais sous des formes cachées, des « paravents » illustrant la permanence du communautarisme dans des sociétés individualistes* ». <sup>7</sup> La gestion de la terre dans ses moindres méandres faisait apparaître le rapport du groupe ou de la communauté à la terre. La relation de l'individu à la terre même si elle existait n'était pas un rapport unilatéral ; mais une relation de l'individu à la terre à travers le groupe. L'individu n'est qu'un maillon de la communauté ou la de société. Ainsi, le droit d'accéder à la terre est d'abord un droit collectif et communautaire, avant d'être un droit d'usage individuel. Cette conception des peuples primitifs prendra une autre tournure plus tard en Occident.

Dans le monde occidental, le point de départ de la propriété foncière sur lequel la majorité des chercheurs et des études s'accordent porte sur la période romaine. « *Au point de vue du « ius civile », la propriété civile ou quiritaire est la seule véritable propriété.* » <sup>8</sup> En effet, la propriété foncière telle qu'elle est reconnue

---

<sup>6</sup> **RENAUT Marie-Hélène**, *Histoire du droit de la propriété*, Paris, Ellipses édition marketing S.A, Août 2004, p. 5.

<sup>7</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; Paris, Sylleppe, 2017, *op. cit.*, pp. 154-155.

<sup>8</sup> **ROBAYE René**, *Le droit romain, Tome 1 : Sources du droit-Personne-Successions-Biens*, 2<sup>ème</sup> édition, Bruxelles, Academia Bruylant, 2001, p. 151.

aujourd'hui est en grande partie d'inspiration romaine ; bien qu'il y ait eu des mutations dans son évolution au cours des différents événements qui ont jalonné son histoire. « *Durant l'époque classique, la propriété romaine prend ses traits caractéristiques à partir de l'idée du pouvoir sur les choses et en se dégageant des situations voisines comme la possession et les droits personnels. Le droit de propriété acquiert alors ses caractéristiques : l'exclusivité, l'individualité et le caractère perpétuel.* »<sup>9</sup> Le droit romain a mis en place les bases de la propriété et plus précisément celles de la propriété foncière ; sans oublier bien sûr la propriété des choses, des objets qu'il a pris le temps et le soin de catégoriser et d'y attribuer des caractéristiques. De cette catégorisation, on retient et on distingue les « *res communes* »<sup>10</sup>, les « *res in patrimonio* »<sup>11</sup>, les « *res in extra patrimonio* »<sup>12</sup> et les « *res nullius* »<sup>13</sup>. La législation romaine voit dans la propriété foncière aussi bien un droit absolu qui se rattache à la terre qu'à tout ce qui s'y trouve. Elle met en place les attributs de la propriété foncière pour vraiment en faire un bien foncier privé. Ainsi, le « *dominium* ou le *proprietas* »<sup>14</sup> ou la propriété privée romaine relie à la terre *l'usus*, *le fructus* et *l'abusus*, en d'autres termes le droit d'user, le droit de jouir et enfin le droit d'aliéner. Toutefois, la législation romaine dans ses réformes sur la terre donne un pouvoir absolu et indéniable au propriétaire du bien foncier ; celui de pouvoir interdire l'accès à toute tierce personne. Le législateur romain se met dans la logique selon laquelle le propriétaire doit faire valoir son droit absolu sur la terre. Il ne peut y avoir de copropriété car la possession collective est un cas d'exceptionnalité ; enfin la propriété privée ne peut être limitée dans le temps d'où sa perpétualité. Mais cette manière de concevoir la terre et tous les droits qui s'y attachent n'empêchent guère

---

<sup>9</sup> **ROBAYE René**, *Le droit romain, Tome 1 : Sources du droit-Personne-Successions-Biens, op. cit.*, p. 149.

<sup>10</sup> « *Res communes* » est le pluriel de l'expression romaine « *res communis* ». C'est une expression qui désigne en droit romain, « un bien commun ». Il faut préciser qu'en droit romain, on ne peut s'approprier les « *res communes* » car ils respectent le régime des biens communs ; c'est donc un droit d'usage commun qui s'exerce dessus.

<sup>11</sup> En droit romain, une chose ou un objet susceptible d'une appropriation privative.

<sup>12</sup> C'est le contraire de la première. C'est en droit romain, une expression qui désigne toute chose qui ne peut faire l'objet d'une appropriation privative.

<sup>13</sup> Selon le *Lexique des termes juridiques* (25<sup>ème</sup> édition), les « *res nullis* » sont des meubles actuellement sans maître, soit que personne ne s'est encore appropriés (gibiers, poissons), soit que le propriétaire a abandonnés, soit qu'il est inconnu. Ils sont susceptibles d'appropriation privative.

<sup>14</sup> Ce sont deux expressions qui désignent la même chose. En droit romain, ce sont des termes qui font référence à la propriété privée. Il s'agit d'une propriété exclusive avec tous les attributs de la propriété : *l'usus*, *le fructus*, et *l'abusus*.

des limites et des restrictions aussi bien dans l'intérêt public que dans celui des voisins.

Nous restons toujours dans l'histoire de la propriété foncière dans le monde occidental ; mais cette fois en abordant un autre aspect, celui de la propriété foncière au Moyen-Âge dont l'impact sur le monde moderne d'aujourd'hui n'est pas à négliger. À la conception romaine succède celle de la féodalité avec la marque et la domination de l'Eglise. En effet, « *le régime féodal organise les « droits de propriété » au Moyen-Âge et sous l'Ancien Régime. Ce régime ne constitue pas à proprement parler un système juridique cohérent et systématique, mais plutôt une juxtaposition de normes locales marquées par la prédominance de la coutume.* »<sup>15</sup> Avec le système féodal, il s'installe une relation de maître et de subalterne. La conception du pouvoir et la vision que l'on se fait de la propriété foncière se rejoignent. Désormais, le pouvoir du seigneur est inséparable de la propriété foncière. Le lien de domination vient donc du fait que toutes les terres appartiennent au chef, au seigneur. Et dans cette logique, c'est à lui que revient le privilège et le droit de décider de qui pourra faire usage de la terre. Le Moyen-Âge fait ainsi apparaître sur la terre deux types d'acteurs agissant tous les deux sur la même propriété foncière. Comme propriétaires, nous avons les seigneurs et les asservis. Seigneurie rimant avec propriétaire terrien, les seigneurs détiennent le domaine éminent, et les classes paysannes le domaine utile. « *...la possession de la terre, si l'on en reste aux biens immobiliers, n'est pas simplement une affaire de famille. La propriété est inscrite dans des relations de dépendance plus larges, entre suzerain et vassal. Elle n'est généralement pas acquise par l'achat, non plus possédée, mais concédée par le seigneur à son vassal. (...) Le bien concédé à charge de services « nobles » ou militaire est la tenure ; celui à charge de services non nobles à des roturiers est la censive.* »<sup>16</sup> La propriété au Moyen-Âge n'est donc pas l'objet d'un seul droit ni celui d'un seul individu. Ces caractéristiques démontrent qu'il s'agit d'une propriété foncière moins exclusive, moins perpétuelle et surtout moins absolue qu'en droit romain. « *Dans le cadre du régime féodal, le partage des pouvoirs et des droits*

---

<sup>15</sup> **TRAVESI Céline et PONSONNET Maïa** ; *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété, et leurs avatars* ; Aix-Marseille, Pacific-credo Publications ; 2015 ; p. 54.

<sup>16</sup> *Ibid.*

*(différent du partage de la terre) s'opère entre plusieurs titulaires sur un ensemble indivis de biens. (...) Ce régime se caractérise ainsi par une indistinction des terres et un pouvoir partagé. Il n'est pas à proprement parler de propriétaire de la terre... »<sup>17</sup>*

Plusieurs droits se superposent et se juxtaposent. « *Ainsi, le régime féodal distribue les droits d'appropriations et d'usage sur les produits de la chose et non pas sur la chose elle-même, laquelle est découpée selon une propriété simultanée et/ou séquentielle, à plusieurs niveaux hiérarchiques.* »<sup>18</sup>

Pour Edgar PISANI, le régime féodal de gestion de la terre a connu un essor au même titre que les autres activités économiques et surtout celle de production sous l'Ancien Régime. Il pense que la Révolution française serait le résultat de la diversification des productions et surtout des propriétés foncières rurales qui ont échappé au seigneur. Et pour Paul JANET, « *l'Ancien Régime n'est que l'histoire des usurpations constantes du pouvoir contre la propriété, et ce que la révolution a fait dans ce sens lui vient de l'Ancien Régime.* »<sup>19</sup>

Par ailleurs, l'avènement du code civil n'est que la conséquence des différentes révolutions anglaise et française. Il vient mettre fin à la vision féodale de la terre. C'est désormais une nouvelle ère qui souffle dans la gestion foncière au lendemain des révolutions. « *La révolution française a bouleversé le régime juridique de la propriété en général et de la propriété foncière en particulier. Cette transformation fondamentale de l'institution de la propriété a ainsi eu des effets profonds sur la régulation politique des rapports sociaux à l'égard de l'environnement et du foncier. Le code civil consacre juridiquement ce basculement du régime féodal de la propriété simultanée (c'est-à-dire de la possession) vers le régime contemporain de la propriété privative.* »<sup>20</sup>

Il faut retenir que les transformations de la propriété opérées dans le cadre de la Révolution française ont eu des répercussions sur plusieurs années. Des points stratégiques ont été revendiqués et la propriété foncière est celle qui était vraiment au centre de ce bouleversement. « *La mise en place de la propriété privative fait suite à la Révolution française. Les privilèges sont*

---

<sup>17</sup> **TRAVESI Céline et PONSONNET Maïa** ; *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété, et leurs avatars* ; op. cit, p. 54.

<sup>18</sup> *Ibid*, p. 56.

<sup>19</sup> **JANET Paul**, *La propriété pendant la Révolution française* ; Montréal, Homme et Littérature, 2017, p. 9.

<sup>20</sup> **TRAVESI Céline et PONSONNET Maïa** ; *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété, et leurs avatars* ; op. cit ; p. 56.

abolis le 4 août 1789, ce qui met fin au régime féodal, et la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août reconnaît la propriété comme « droit inviolable et sacré » aux côtés de la liberté, de l'égalité des droits et de la sécurité. »<sup>21</sup> Trois principaux points ont fait l'objet d'étude et de réflexion. Il s'agit du caractère individuel de la propriété, la propriété familiale puis la propriété de la corporation des hommes d'église. Pour y parvenir, la Révolution a fait abolir les droits féodaux que détenaient les seigneurs sous l'Ancien Régime, procédé à la transformation des lois successorales puis enfin aliéné la propriété ecclésiastique. Les seigneurs perdent ainsi l'influence qu'ils avaient sur la terre. La terre devient un bien qu'on peut désormais transmettre aux ayants droits. L'église, qui de pair avec le seigneur exerçait son pouvoir et son hégémonie sur les terres les perd également aux lendemains de la révolution. À la suite de ces événements, le Code civil est adopté. Il traduit juridiquement en des règles claires et précises les désormais contours de la gestion foncière. « Avec le Code civil, la propriété devient un élément constitutif de l'individu. Dans le domaine de la propriété, les rédacteurs se sont préoccupés, pour l'essentiel, de la propriété foncière sans s'intéresser à la propriété mobilière : l'abolition de la féodalité et l'affranchissement de la terre – mesures révolutionnaires – ont été réaffirmés... »<sup>22</sup> La propriété de la terre qui était étrangère à l'homme devient un élément constitutif de l'individu. On retrouve dorénavant avec le Code civil des principes propres au droit romain de la propriété qui apparaissent ; en l'occurrence l'appropriation exclusive de la terre. L'homme est avec le Code civil un maillon important du dispositif de gestion de la terre. Pour David AUBIN et Stéphane NAHRATH, tous deux professeurs de science politique, « dans le nouveau régime institué par la Révolution, l'individu devient l'unité de référence du système juridique et reçoit, avec la propriété privée, la libre disposition des biens qu'il possède. Ceci lui confère un accès et surtout un usage exclusif du bien possédé. »<sup>23</sup> Avec le Code civil, il ne s'agit plus d'une simple possession. Les attributs de la propriété, autrefois éparpillés ou répartis en plusieurs mains avec la féodalité dans l'Ancien Régime, sont dès lors réunis et concentrés dans les mains d'un seul individu. Cependant, bien qu'il offre le droit à l'individu de pouvoir faire de la terre ce qu'il veut, le Code civil n'a pas

---

<sup>21</sup> TRAVESI Céline et PONSONNET Maïa ; *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété, et leurs avatars* ; op. cit, p. 57.

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> *Ibid*; pp. 56-57.



manqué de mettre des restrictions à la jouissance de ce plein pouvoir. « *Telle est la conception du Code civil dans l'article 544 : La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »<sup>24</sup> Est-ce les abus qui ont précédé la révolution et la rédaction du Code civil dans l'Ancien Régime qui ont conduit à cette restriction ? On ne saurait l'affirmer avec certitude. Il s'agit là d'une autre réflexion sur la teneur ou la portée de l'article 544 du Code civil. Mais ce qu'on peut retenir, c'est qu'en dépit de l'innovation qui mit l'individu au centre de la possession et de la gestion de la propriété foncière, le nouveau propriétaire, tout comme le seigneur dans l'Ancien Régime, détient un pouvoir latent sur la propriété foncière, même si cela se fait de manière atténuée. Il faut remarquer qu'il s'agit d'un principe consacré aujourd'hui par la majorité des textes régissant le foncier. « *La plupart des codes modernes, d'inspiration libérale, admettent généralement que le propriétaire peut faire avec son bien tout ce qui lui plaît, sauf ce que la loi au sens large lui interdit. En d'autres termes, tout ce qui n'est pas expressément défendu est permis.* »<sup>25</sup> Cet état de choses montre à quel point le Code civil a influencé le monde par sa conception de la terre. « *D'autres systèmes vont plus loin et veulent que le propriétaire agisse en fonction de l'intérêt général et utilise la chose conformément à son utilité sociale.* »<sup>26</sup> Il s'agit d'un juste milieu entre la gestion communautaire de la terre, et la propriété privée de la terre telle que conçue par le Code civil.

Cette analyse succincte faite sur les avatars de la terre, de la possession et de la propriété foncière dans le monde occidental vient aussi nous confirmer que la gestion de la terre et la maîtrise foncière ont également été des enjeux cruciaux dans ces sociétés. D'autre part, il paraît également important de jeter un regard sur le mode négro-africain pour essayer de relever et comprendre si l'administration de la terre a aussi fait l'objet d'une attention particulière tout en soulevant des intérêts et des remous.

Alors que dans l'univers et le monde négro-africain, ou dans la civilisation négro-africaine, « *le fait premier qui frappe tout chercheur (africain ou étranger) qui*

---

<sup>24</sup> **ROBAYE René**, *Le droit romain, Tome 1 : Sources du droit-Personne-Successions-Biens*, op. cit ; p. 159.

<sup>25</sup> *Ibid*, p. 157.

<sup>26</sup> *Ibid* ; p. 158.



se propose d'étudier le droit foncier africain, est l'ambiguïté de cette matière dont il n'est pas abusif de dire qu'elle constitue le domaine le plus complexe du droit négro-africain »<sup>27</sup>. En effet, dans les sociétés négro-africaines, l'homme entretient une relation complexe avec la terre. On va même jusqu'à dire sans exagérer que c'est l'homme qui appartient à la terre et non la terre qui appartient à l'homme. Cette conception qui au premier regard paraît obscure et implexe, ne l'est pourtant pas. Il faut dire que la philosophie négro-africaine de la terre combine le visible et l'invisible, le physique et la métaphysique, le normal et le paranormal dans l'établissement solide et durable de la société. La terre est le lieu de rencontre de toutes les forces : les vivants, les morts, les génies, les esprits. Il n'est pas étonnant que l'ordre cosmogonique soit mis au premier rang des réparations avant même l'ordre social dans le cas d'un tort affectant l'ensemble de la communauté. L'organisation sociale des sociétés négro-africaines montre l'importance de la communauté dans la manière d'administrer la terre. Et quand on parle de communauté, il s'agit aussi bien des morts, des vivants que des générations à naître. Les liens qui lient les individus sont fraternels sans que ces derniers soient de la même famille. « *Les peuples d'Afrique, par tradition ne conçoivent pas la propriété foncière dans l'acceptation occidentale. Pour eux, la terre appartient à Dieu ; son utilisation appartient à ceux qui l'occupent. C'est ainsi que l'on peut rencontrer des personnes appartenant à des groupements sans liens de parenté qui exploitent la terre sans avoir le sens de l'appropriation de la terre.* »<sup>28</sup> Et c'est dans cette même logique que la terre fait l'objet d'une gestion communautaire. Effectivement, « *les civilisations négro africaines sont avant tout des civilisations agraires.* »<sup>29</sup> Selon le professeur Georges Barnabé GBAGO, le droit foncier est le centre des droits traditionnels africains et il est aussi au carrefour de la modernité africaine. Soulignons que la majorité des sociétés africaines vivent des produits de la terre. Ainsi, « *dans une communauté qui vit de l'agriculture, le droit à la terre est à la fois une nécessité et une évidence : exclure un paysan de la terre, c'est le condamner à mort. L'essentiel est donc de cultiver la*

---

<sup>27</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement*, Université d'Orléans, thèse soutenue publiquement le 09 Avril 1986, p. 19.

<sup>28</sup> **MEEK Charles Kingsley**, *Land tenure and land administration in Nigeria and Cameroon* ; p. 113 ; cité par **MIFSUD Frank**, *Droit foncier coutumier en Afrique* ; Rome, FAO 1967 ; p. 46.

<sup>29</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique occidentale* ; Paris, édition Berger Levrault, 1966, p. 7.

terre, et non de la « posséder ».<sup>30</sup> Le négro-africain récuse donc la propriété foncière privée. Le principe de l'appropriation privative ne s'applique pas à la terre ; mais plutôt aux choses qui constituent le résultat de son travail. La terre est bien trop mythique et sacrée pour faire l'objet d'une appropriation. Ainsi, le droit qui s'applique à la terre est un droit spécifique ; un droit qui ne présente aucune similitude avec ceux des sociétés occidentales précédemment étudiées. Si la terre est sacrée et qu'en plus on ne peut la posséder, cela suppose qu'on ne peut en disposer puisqu'on ne la possède pas à titre privatif. La terre est par conséquent un « bien » à la fois sacré, commun et inaliénable. Pour Lazare Comlanvi CRINOT, « *la civilisation négro africaine revêt un certain nombre de particularités juridiques au rang desquelles se trouve le droit de la terre* »<sup>31</sup>. Le droit en Afrique noire, qu'il soit foncier, pénal ou encore civil est caractérisé par le sacré et le syncrétisme. Le droit coutumier dans les sociétés traditionnelles africaines est très imprégné par le sacré. On dira même qu'il lui est très perméable, même si cette caractéristique se retrouve dans d'autres systèmes comme le droit romain précédemment cité. Les épreuves magico-religieuses, les ordalies ainsi que les serments devant des divinités sont catégorisés dans la sacralité et le syncrétisme. Des rituels, des sacrifices sont donnés aux dieux de la terre pour une protection de la communauté relative aux risques que pourraient représenter les aléas climatiques, les mauvaises saisons et les mauvaises récoltes. Cependant, même si la terre constitue un « bien » commun, il n'en demeure pas moins qu'il faille respecter certaines règles ou normes sociales dans l'exercice de son droit d'usage. Et la sacralité du droit coutumier leur assure leurs forces d'exécution. Carl SCHIMIT pense que « *la terre est donc triplement liée au droit. Elle le porte en elle, comme rétribution du travail ; elle le manifeste à sa surface, comme limite établie ; et elle le porte sur elle, comme signe public de l'ordre. Le droit est terrien et se rapporte à la terre* »<sup>32</sup>. Dans cette logique, on relève bien la complexité du droit foncier négro-africain attestée précédemment par Lazare Comlanvi CRINOT d'une part ; puis la confirmation de la pensée du Professeur Georges Barnabé

---

<sup>30</sup> **COQUERY.VIDROVITCH Cathérine**, « Le régime foncier rural en Afrique noire », in Le Bris Emile et Le Roy Etienne, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Montpellier, Centre Documentation Montpellier, 1982, p. 67.

<sup>31</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement*, op. cit, p. 12

<sup>32</sup> **SCHIMITT Carl**, *Le nomos de la terre*, Paris, Presse Universitaire de France, 2001, p. 48.

GBAGO, pour qui le droit foncier est le centre des droits traditionnels africains d'autre part. Il faut dire que l'assertion de Carl SCHIMIT va bien au-delà du simple droit de la terre. Elle propose une ouverture sur le droit à l'accès à la terre, le droit de jouir des fruits de son travail, le droit du travail, mais également le droit au respect des limites de la « terre travaillée ». « *La culture africaine, comme celles d'autres peuples premiers ou racines, structure une réalité systémique : « ce sont ces rapports qui, à travers leurs interactions réciproques, définissent les droits fonciers coutumiers »* »<sup>33</sup>. Les coutumes sont caractérisées par deux éléments essentiels que sont les « usages » (élément matériel), et le respect obligatoire de la norme (élément moral). Ce sont des principes qui s'appliquent également au droit de la terre. « *Si le matériel du juriste est constitué de normes et de règles dites juridiques parce que sanctionnées par l'État, pour l'anthropologue « le droit n'est pas tant ce que disent les textes que ce qu'en font les acteurs »* »<sup>34</sup> « *le droit coutumier traditionnel constitue encore aujourd'hui l'essentiel du droit foncier africain* »<sup>35</sup>. Le cadre général de la gestion de la terre que nous venons brièvement de décrire est celui de l'Afrique en général. Cependant qu'en est-il du Dahomey, avait-il une gestion différente ?

Le Dan hô min (1600-1892) puis Dahomey (1892-1971) était une monarchie qui a connu sur son territoire l'établissement de plusieurs ethnies venues de divers horizons. Peuples pour la plupart nomades et à la recherche de terre favorable et hospitalière, ils finissent par se sédentariser. Plus tard, on enregistre ainsi des brassages et plusieurs mutations tant linguistiques, normatives que coutumières. Ces différentes transformations ont eu des conséquences notoires. Si toutefois la gestion ou l'administration de la terre n'a pas trop changé chez les différentes ethnies, il faut reconnaître que certaines normes, règles, pratiques et habitudes ne sont pas restées figées. D'importantes transformations ont été opérées soit de façon volontaire, soit de manière totalement inconsciente. « *Expliquer de manière synthétique et non ethnocentrique l'infinie diversité des régimes fonciers des sociétés africaines, même en ne retenant que l'Afrique noire, au sud du Sahara, relevait jusque ces dernières années du prodige car il semblait que ces deux exigences se contredisaient avec*

---

<sup>33</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, Paris, Dunod, 2011, *op. cit.*, préface, p. X.

<sup>34</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; Paris, Syllepse, 2017, *op. cit.*, p. 148.

<sup>35</sup> **TALLON Denis et [ali]**, *Le droit de la terre en Afrique (au sud du Sahara)*, Paris, édition Maisonneuve et Larose, 1971, p. 12.

*tant de force qu'on devait sacrifier tantôt la brièveté, au risque de décourager le lecteur, tantôt l'exactitude anthropologique »<sup>36</sup>. En effet, le Dahomey comptait déjà à l'époque précoloniale plusieurs ethnies sédentaires. Les pratiques coutumières foncières présentaient aussi bien des convergences que des divergences. Des similitudes sur la majorité des pratiques et normes générales ; puis des disparités sur certaines règles et usages spécifiques à chaque peuple. Par exemple, l'administration de la terre chez les « Somba » se fait en famille même si le père de famille dispose de son privilège de chef, il doit tenir compte de l'avis de ses enfants ; contrairement aux autres peuples. Il s'agit d'une exception due à l'organisation sociale de ce peuple qui est sans chefferie ou plutôt de type acéphale. Mais des principes généraux sont partagés par tous : la sacralité de la terre, le communautarisme et l'inaliénabilité de la terre. À ces principes s'ajoute le rôle déterminant du chef de terre qui est l'administrateur légal des terres de la communauté. Il octroie des espaces à chaque famille et délimite également ceux destinés à des travaux et activités spécifiques, comme le pâturage, les espaces publics, ou encore les espaces religieux. En définitive, la gestion de la terre est quasiment la même partout en Afrique noire sauf à des exceptions dues aux disparités des peuples. « Si les Africains n'ont pas la même conception des droits fonciers, c'est parce qu'ils ont gardé une représentation de l'espace substantiellement différente de celle qui a fondé, à partir du 15<sup>ème</sup> siècle et de l'invention de la nouvelle géographie, notre idée de l'appropriation de l'espace et de droit de propriété privée... »<sup>37</sup>. Ces propos nous amènent indéniablement à creuser aussi la question de la gestion foncière sous le joug colonial. « L'existence même de l'idée de propriété dans les systèmes africains a fait l'objet de nombreuses opinions et théories divergentes. Dans le passé, cette question a été étudiée du point de vue de la puissance coloniale et de celui de ses représentants. Le régime foncier africain paraissait avoir un statut inférieur parce qu'il concernait des collectivités placées dans une situation de sujétion et en retard sur le plan du développement social, économique et politique »<sup>38</sup>.*

---

<sup>36</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; *op. cit*, p. 143.

<sup>37</sup> *Ibid*, p. 157.

<sup>38</sup> **MIFSUD Frank**, *Droit foncier coutumier en Afrique* ; *op. cit* ; p. 44.

La colonisation donnera naissance à un autre droit foncier de type expérimental, à la suite de la rencontre de deux conceptions foncières incompatibles et contradictoires. « *L'homme occidental, s'il est capable d'analyser son monde, ne s'étonne pas en réalisant que, dans certaines cultures, les choses ne sont pas toujours et exclusivement des objets humains. Les cultures traditionnelles ou redevables à la tradition nous en offrent des exemples pertinents. Parmi ces exemples, la terre prime* »<sup>39</sup>. En effet, le choc civilisationnel dû à la colonisation a provoqué d'importants bouleversements dans divers secteurs, au sein des sociétés négro-africaines. Le Dahomey a également subi de profonds changements. Par exemple, la première bataille coloniale et meurtrière qui a opposé la France colonisatrice aux Dahoméens était relative à un traité de cession de la ville de Cotonou. Dans cette perspective, le roi du Dahomey était convaincu d'avoir signé un accord de prêt de la ville de Cotonou aux Français. Seulement pour la France, il s'agissait d'un traité de cession définitif de ladite ville<sup>40</sup>. La terre n'était pas susceptible d'appropriation privative. Il s'agissait d'un bien collectif. Une organisation coutumière s'occupait d'organiser la gestion traditionnelle foncière avec le premier occupant qui devient le maître de la terre. La période coloniale a ainsi précipité les sociétés de l'Afrique noire dans le précipice des conflits fonciers. On assiste à la désagrégation et à la fragilisation des normes et pratiques foncières coutumières. Avec la maîtrise du territoire de la colonie du Dahomey, la première action du colonisateur dans ce sens a été de se substituer aux chefs indigènes en évoquant la théorie de la succession d'État pour déposséder les autochtones de leurs terres. Plus tard, le colonisateur va puiser dans les mécanismes de gestion foncière du Moyen Age. Ainsi, comme méthode appliquée aux colonies, on retrouve le système de domaine éminent et de domaine utile aboli par la Révolution française par le Code civil. Il s'agit donc d'une méthode de gestion qui ne figure pas dans le Code civil. Le colonisateur n'a donc pas appliqué le Code civil français aux colonies. Le recours à la base légale de la gestion foncière au cours de la période féodale a entraîné des conséquences pour ces colonies. Le domaine éminent revient au colonisateur, et le

---

<sup>39</sup> **LE ROY Etienne, SACCO Rodolfo et VANDERLINDEN Jacques** ; *La terre et l'homme. Espaces et ressources convoitées, entre le local et le global* ; Paris, Karthala, 2013 ; p. 5.

<sup>40</sup> Pour aller plus loin dans l'étude et la compréhension de cette situation, il faut se référer à l'ouvrage de Mamadou HEBIE intitulé : *souveraineté territoriale par traité, une étude des accords entre puissances coloniales et entités politiques locales*.

domaine utile est mis à la disposition des paysans indigènes. Tandis que les autochtones avaient l'usufruit, le colonisateur s'approprie et conserve la propriété. Il s'improvise en chef de la terre et a désormais la charge de la distribution des terres aux indigènes. D'autres mécanismes ont également suivi comme la théorie des terres vacantes et sans maître, l'immatriculation, et le titre foncier. Aux normes coutumières foncières vont aussi se substituer les lois et les règles coloniales. Le régime de décret imposé par la France dans ses colonies change le statut de la terre qui devient un bien foncier au sens de la législation métropolitaine.

*« Un économiste croit en la généralité de la propriété et très (ou trop) souvent dans l'universalité de la propriété privée. L'anthropologue quand il a eu la curiosité de regarder au-delà des apparences la nature des rapports juridiques et sociaux en cause, peut observer que non seulement les sociétés « du Sud » ont un problème avec la propriété de la terre mais que, très généralement et jusqu'à la période contemporaine, dans nombre de sociétés non seulement la terre ne pouvait pas être appropriée privativement mais, en outre, que l'idée même d'une propriété foncière était exclue... »<sup>41</sup>*

L'introduction de la marchandisation de la terre va s'incruster dans les dispositions des nouvelles lois coutumières d'origine coloniale. *« Avec le vocabulaire de la propriété, le terme d'échange s'est aussi généralisé et banalisé avec des implications anthropologiques qui peuvent se révéler excessives ou inopportunes quand on aborde les logiques communautaires et les communs où c'est le concept-recteur du partage qui s'impose »<sup>42</sup>*. L'indigène est privé de la terre contrairement aux dispositions de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen votée du 20 au 26 août 1789. Dans cette logique, pour HARISSOU Abdoulaye, *« Toute personne aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété »<sup>43</sup>*. En son article 17, elle précise que *« la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »<sup>44</sup>*. On peut constater que cette disposition n'était pas également respectée ; même si la déclaration n'était que

---

<sup>41</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 144.

<sup>42</sup> *Ibid*, p. 158.

<sup>43</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, préface, p. X.

<sup>44</sup> Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789 ; Article 17.



celle des Français et que les indigènes sous le joug colonial n'avaient pas ce titre. On constate juste que la politique coloniale dans son programme de réforme foncière viole elle-même des normes en vigueur dans la métropole et par la même occasion fait appliquer des règles arbitraires, comme c'est aussi le cas dans le cadre de la justice avec le régime de l'indigénat.

Plusieurs décrets ont été pris pour réformer le régime foncier coutumier. Les coutumes sont à leur tour dénaturées à travers le processus de recueil ou de recensement et le traitement des données avant d'être écrites<sup>45</sup>. « *Le foncier ne se réduit pas à un problème technique, juridique, ni même économique. Il est tout cela à la fois. Il touche aux droits sociaux les plus fondamentaux.* »<sup>46</sup> Ainsi, se superpose aux normes traditionnelles le régime de gestion colonial de la terre. Cette compilation de règles et cet enchevêtrement normatif vont affaiblir le régime coutumier qui progressivement sera mis en marge et relégué au second plan. Ce pluralisme normatif et institutionnel va durer pendant toute la période coloniale. Le 23 octobre 1915 alors qu'il était dans la colonie du Sénégal, le Gouverneur Général CLAUZEL, acteur important dans le processus de rédaction des coutumes indigènes, estimait que ce que les tribunaux coloniaux s'obstinent à appeler possession précaire serait certainement un droit de propriété fort et différent de la conception occidentale de la propriété, et dont la force résiderait dans la collectivité.

Par ailleurs, la période est certes révolue, mais les aléas de la colonisation continuent de survivre et de semer les graines du pluralisme normatif. C'est une situation pertinente qu'on remarque majoritairement dans le droit civil des anciennes colonies et de plus en plus dans les projets de réformes foncières. Aujourd'hui donc, « *la situation foncière en Afrique de l'Ouest francophone rurale se caractérise par la coexistence de différents systèmes de normes : aux règles foncières locales, issues d'hybridations successives, se superpose un système juridique et réglementaire étatique* »<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Il faut voir dans ces propos le Coutumier du Dahomey ou encore les autres coutumiers des autres colonies qui ont servi de bases légales au colonisateur pour mieux appréhender les pratiques coutumières des indigènes.

<sup>46</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit ; p. 3

<sup>47</sup> **NGOMSIK KAMGANG Joseph**, *Evolution dans la région de l'Afrique Centrale des règles foncières et d'urbanisme : l'exemple du Cameroun*, Thèse pour l'obtention du doctorat en droit public, Université de Limoges, Décembre 2012 ; p. 25.

Les règles coutumières ou traditionnelles édictées ou élaborées par les populations rurales pour régir le domaine du foncier ne se sont pas faites sous le coup du hasard. Elles suivent une logique, une philosophie intrinsèque aux populations noires dont celle du Bénin. Dans cette logique, *« c'est en tenant compte de la place que la terre occupe dans leurs activités économiques que les peuples d'Afrique noire ont élaboré des normes juridiques qui, malgré leur oralité, constituent des systèmes cohérents et originaux »*.<sup>48</sup> Majoritairement paysanne, la population béninoise établit un rapport complexe avec la terre au regard de l'Occident. Au-delà de sa complexité, il s'agit d'une relation plutôt fondamentale. C'est une vision qui associe à la survie du groupe, l'unité de vie sociale. *« Les problèmes fonciers tels que le statut des terres, la stabilisation, la reconnaissance et la garantie des droits coutumiers, la sécurité de la tenure en général, la définition de statuts du fermage ou du métayage équitables, pour ne citer que ceux-ci, assument une importance capitale. »*<sup>49</sup>

*« La question des droits fonciers ne se pose quasiment plus dans les pays occidentaux, elle est au contraire cruciale pour l'avenir des pays les moins avancés où ces droits sont loin d'y être reconnus et sécurisés. »*<sup>50</sup> Aux lendemains des indépendances africaines, et même aujourd'hui encore, on constate que les États africains sont restés focalisés sur des considérations inadaptées et exogènes pour construire et mettre en œuvre leurs programmes et plans d'actions de gestion foncière. Dans le cas par exemple du Bénin, ex Dahomey et ex-colonie française ayant acquis son indépendance depuis le 1<sup>er</sup> août 1960, le droit de la terre ou droit de la propriété est toujours à la recherche de son identité, de sa stabilité juridique ; car partagé entre le droit autochtone ayant comme source la tradition ou la coutume, et celui occidental relevant de la colonisation et issu des idées romaines du droit de propriété. En outre, *« comme la plupart des pays africains, le système juridique béninois est pluraliste. Ce pluralisme, né de l'application simultanée d'un droit d'origine occidentale appelé droit moderne et des droits africains dits droits*

---

<sup>48</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique occidentale* ; Paris, Berger-Levrault, 1966, *op. cit.*, p. 9.

<sup>49</sup> **LE ROY Etienne**, *La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone*, Rome, FAO, 1987, préface du document

<sup>50</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, *op. cit.*, préface, p. XI.



*traditionnels ou coutumiers* »<sup>51</sup> continuent d'avoir des effets parallèlement ou de façon confondue sur le terrain des droits. Au Bénin, « *le pluralisme juridique touche toutes les branches du droit liées aux structures familiales. Il en est ainsi du droit des successions et du droit foncier.* »<sup>52</sup> Comme on peut le constater, « *le droit foncier régit la terre qui, non seulement a une importance mythique, mais, est également la base matérielle de subsistance de la plupart des Africains voire des Béninois.* »<sup>53</sup> Aujourd'hui les politiques gouvernementales au Bénin essaient de rapprocher et même de procéder volontairement à une inclusivité des normes traditionnelles dans le droit positif béninois. C'est une vision qui rappelle que les réalités socio-culturelles ne peuvent être détachées de la gouvernance, ni de l'institutionnalisation des normes qui régissent un territoire. « *Tous les travaux à l'échelle mondiale [...] illustrent l'idée que nous expérimentons depuis ces vingt dernières années une pluralité de régime d'appropriation qui sont des combinaisons différentes des solutions héritées des âges antérieurs.* »<sup>54</sup> La grande majorité des conflits dans les pays d'Afrique anciennement colonisés portent sur le droit foncier, qui n'a pas vraiment changé depuis la période coloniale et qui ne correspond pas aux coutumes locales. Le titre foncier créé sur le modèle colonial n'a été supprimé au Bénin qu'en 2013. Il a été remplacé par le certificat de propriété foncière, et on a reconnu aux collectivités familiales un droit sur leur domaine.

Le droit foncier béninois est fait de règles à la fois traditionnelles et modernes. Par conséquent le pluralisme normatif reste et demeure une réalité indéfiniment liée au droit béninois. Aussi, le droit foncier étant le centre des droits traditionnels africains et étant également au carrefour de la modernité africaine, il nous paraît important d'examiner et de suivre l'évolution des réformes juridiques sur le plan normatif, dans le secteur du foncier au Bénin. Dans le même objectif, il sera également question de procéder à une analyse des différents changements et des diverses transformations aussi bien historiques que récentes dans les politiques

---

<sup>51</sup> **GBAGUIDI Noel Ahonagnon**, *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire (le cas des successions foncières en République du Bénin)*, Thèse pour l'obtention du doctorat, Université Montesquieu de Bordeaux IV, Avril 1998, p. 1.

<sup>52</sup> *Ibid*

<sup>53</sup> *Ibid*

<sup>54</sup> **LE ROY Etienne**, *La terre et l'homme. Espaces et ressources convoités, entre le local et le global* ; Paris, Karthala, 2013 ; p. 22.

foncières au Bénin. C'est bien dans cette perspective que cette thèse se place et s'intitule : « *De l'unité au pluralisme des normes dans la transformation foncière au Bénin.* »

## I- Délimitation et présentation du cadre de recherche

Le foncier et la justice ont été tous les deux des points cruciaux sur lesquels le colonisateur s'est basé pour réformer les colonies. La maîtrise de ces deux institutions est à l'origine d'importantes transformations historiques qui continuent d'impacter les anciennes colonies. Le cadre de recherche que nous entendons aborder est celui de la maîtrise foncière. En effet, le contrôle des terres des autochtones soumis au régime colonial a eu diverses bases légales ou légalisées. Des règles se sont superposées engendrant pendant la période coloniale et ce même encore aujourd'hui au Bénin des conflits d'intérêts relatifs à la gestion de la terre. Il faut dire que « *Le système foncier traditionnel est tout le contraire du système colonial : souple, communautaire acceptant le partage, ignorant l'État, basé sur la solidarité clanique, fondé sur les croyances millénaires* »<sup>55</sup>. Ces différences ont posé les bases du choix de ce sujet (1), que nous essayerons de délimiter dans le temps (2).

### 1- Choix du sujet

Le choix de ce sujet ne s'est pas fait sur le coup du sort et ne repose pas sur une aventure occulte et fanatique. Il faut reconnaître qu'après avoir compris que la justice et le foncier ont été des éléments clés sur lesquels le colonisateur s'est fondé comme instruments de soumission, nous avons décidé de faire un premier travail de recherche au cours de notre Master en Histoire des Institutions et des Idées Politiques sur la justice coloniale. Aussi, le domaine de la gestion foncière étant tout aussi important que celui de la justice, nous avons décidé d'explorer et de questionner le droit foncier colonial dans la colonie du Dahomey qui faisait parti du

---

<sup>55</sup> **SAMBA Traoré** ; *La fille aînée de l'État du Sénégal cherche prétendant ; La quête anthropologique*, Paris, Karthala, 2006 ; p. 174.

regroupement de l'A.O.F. C'est donc à la fois à une politique foncière individuelle et de masse que le Dahomey était soumis.

Au détriment du droit traditionnel, on constate également que les bases de la gestion coloniale des terres dans les anciennes colonies continuent de vivre et de survivre dans les États modernes. Et qu'après une soixantaine d'années d'indépendance, les États africains et en particulier le Bénin dont il est question ici, peinent à trouver une politique de gestion foncière efficace, conciliant normes traditionnelles et normes étatiques héritées de la colonisation.

En résultent l'enchevêtrement des normes, la juxtaposition normative, une remise en cause régulière et fréquente des textes consacrant la gestion foncière ; et un pluralisme normatif constant et permanent, source de conflits de tout genre.

## **2- Délimitation temporelle**

Cette recherche a pour cadre d'étude le Dahomey avant l'expansion coloniale, aussi bien que le Dahomey pendant la colonisation. Cependant, il ne s'agira pas que de ces deux périodes. Dès lors, cette étude poussera plus loin son regard, au-delà de ces deux périodes, et s'introduira dans l'ère des indépendances africaines, notamment celle du Dahomey.

Elle s'intéressera également à deux autres périodes dont celle de l'ère marxiste-léniniste ou période révolutionnaire de la République Populaire du Bénin ; puis la période du renouveau démocratique en République du Bénin.

C'est donc un sujet qui abordera les différentes normes précoloniales, coloniales et postcoloniales qui ont régi la gestion foncière et celle continuant de l'assurer. Les différentes interactions entre ces normes, les contradictions puis les conflits sociaux et de lois engendrés par l'introduction et la permanente situation du pluralisme normatif depuis la période coloniale jusqu'aujourd'hui feront aussi partie de cette étude.

Il s'agit en définitive d'aborder seulement les normes qui régissent et assurent l'accès des populations à la terre depuis la période précoloniale jusqu'à nos jours.

## II- Clarification conceptuelle

Afin de lever toute équivoque et ambiguïté sur la contextualisation des termes qui nous paraissent clés dans cette recherche, nous avons jugé important de procéder à une clarification conceptuelle. Ainsi, le choix des concepts à définir s'est porté sur les termes suivants : pluralisme (1), puis droit traditionnel et droit coutumier (2).

### 1- Le pluralisme

Le terme « pluriel » s'oppose à celui « unique » ou « monotone » et désigne deux situations ou plus qui cohabitent et qui parfois se superposent. Ainsi, le terme « pluralisme » s'inscrit dans cette logique et désigne selon le Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL), « *une doctrine ou pratique qui admet la coexistence d'éléments culturels, économiques, politiques, religieux, sociaux différents au sein d'une collectivité organisée* ». Selon « Le Petit Larousse illustré », il s'agit d'un « *système reconnaissant l'existence de plusieurs modes de pensées, de comportements, d'opinions politiques et religieuses, de plusieurs partis politiques, etc. C'est l'existence même de ces courants de pensées.* »<sup>56</sup>

Cependant, dans la démarche philosophique, il est la « *doctrine qui admet la nécessité de postuler plusieurs principes pour expliquer la constitution du monde, et affirme que les êtres qui le composent sont irréductibles à une substance unique et absolue.* »<sup>57</sup>

Pour Henri BERGSON, le pluralisme ne peut résider de façon permanente que dans la croyance aux esprits avec la multiplicité des divinités qu'il considère comme secondaire à la divinité principale ou au principal dieu.

Dans le cadre de cette recherche, le pluralisme dont-il est question nous renvoie à la conception sociologique du terme. Pour Charles NTAMPAKA, « *le pluralisme juridique est la caractéristique la plus concrète des systèmes juridiques africains. En Afrique le pluralisme juridique est inhérent au pluralisme social.* »<sup>58</sup> En effet, il s'agit

<sup>56</sup> *Le petit Larousse illustré*, Paris, Larousse, 2020, p. 892.

<sup>57</sup> Définition du CNRTL.

<sup>58</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, Namur, Presses Universitaires de Namur, 2005, p.76.

d'étudier la coexistence d'éléments sur le plan culturel, religieux, politique, social et économique ; suite à la rencontre des civilisations occidentale et africaine qui, à une certaine période de leurs histoires respectives ont cohabité, fusionné et mué non seulement en perdant leur originalité ; mais en donnant également naissance à des situations parallèles. « *Les normes juridiques créées et appliquées dans chaque champ social. Or toute société est composée de différents champs sociaux, par conséquent tout système est plus ou moins caractérisé par le pluralisme juridique. Le pluralisme juridique est le résultat de la pénétration de systèmes juridiques étrangers.* »<sup>59</sup>

## 2- Le droit traditionnel et le droit coutumier

La distinction entre droit traditionnel et droit coutumier ne trouve pas souvent la même logique selon les diverses études et les différentes réflexions menées par certains auteurs. « *Les expressions "droit traditionnel" et "droit coutumier" sont souvent utilisées pour désigner les droits d'origine africaine.* »<sup>60</sup>

Par ailleurs, pour certains auteurs, l'expression « droit traditionnel » serait différente de celle de « droit coutumier ». Ainsi, les tenants de cette théorie voient dans le droit traditionnel, le droit originel des peuples autochtones ; ce droit qui aurait été transmis par les ancêtres et qui se serait constitué en legs de génération en génération. « *[...] le droit traditionnel est formé de l'ensemble des règles juridiques existant avant la colonisation.* » Il s'agit du droit qui n'a pas subi de mutation ni de transformation ayant pour origine une action extérieure. Pour ces auteurs, le droit coutumier serait le résultat des différentes actions coloniales pour inventorier et s'approprier les différentes règles et pratiques traditionnelles. Comme c'est le cas du Coutumier du Dahomey. Dans cette perspective, les différents coutumiers juridiques rédigés au cours de la période coloniale sont le résultat de la dénaturation du droit traditionnel qui devient par conséquent le droit coutumier avec sa transcription. « *Ainsi perçu, le droit coutumier qui prend sa source dans le droit traditionnel, n'est*

---

<sup>59</sup> **SERO MORA Dhabougui**, *Pluralisme normatif, juridictionnel et droits fondamentaux. Etude de droit comparé Bénin, Côte d'Ivoire et Sénégal*, Thèse de doctorat, Université d'Aix-Marseille, janvier 2021, p. 13.

<sup>60</sup> **GBAGUIDI Noël Ahonagnon**, *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire (le cas des successions foncières en République du Bénin)*, op. cit, p. 3.

*apparu qu'avec la colonisation du fait de la transcription des droits traditionnels dans les coutumiers.* »<sup>61</sup> Le droit coutumier serait donc le droit traditionnel qui a subi l'action coloniale.

Cependant, à l'opposé des tenants de la première théorie ci-dessus, certains auteurs pensent que les expressions « droit traditionnel » et « droit coutumier » désignent le seul et même droit. « *Certains auteurs ne font aucune distinction entre elles. Ils estiment que les deux expressions sont équivalentes.* »<sup>62</sup> Pour eux, il s'agirait du droit en vigueur dans les communautés organisées selon leurs règles et leurs pratiques.

Suite à ces différentes controverses, il nous faut adopter une position au cours de notre rédaction. Ainsi, la conception sur laquelle nous nous sommes appuyés est la seconde théorie. Autrement dit, celle qui considère le droit traditionnel et le droit coutumier comme désignant le seul et même droit des peuples autochtones avant l'expansion coloniale. C'est donc sur cette base que nous évolueront au cours de notre rédaction.

### **III- Intérêt du sujet**

Le droit foncier traditionnel est non seulement le centre des droits africains mais aussi un droit qui se trouve être au carrefour de la modernité africaine. Ces propos tenus par le professeur Georges Barnabé GBAGO au cours d'un séminaire donné à l'Université d'Aix-Marseille en 2016, illustrent l'intérêt particulier que nous portons au thème sur lequel nous avons choisis de réfléchir. La terre est une chose qui conditionne la vie du négro-africain. À la question de savoir si le droit foncier en Afrique et par conséquent au Dahomey puis plus tard au Bénin mérite qu'on s'y intéresse et qu'on y réfléchisse ; la réponse paraît évidente. Et c'est le « oui » qui l'emporte.

Hier, point de rencontre et de cohabitation de toutes les forces visibles et invisibles ; la terre constitue aujourd'hui au Bénin le point de convergence et de

---

<sup>61</sup> **GBAGUIDI Noël Ahonagnon**, *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire (le cas des successions foncières en République du Bénin)*, op. cit, p. 5.

<sup>62</sup> *Ibid*, p. 4.

rencontre des enjeux politiques, économiques, environnementaux, sociaux puis culturels.

La science évolue, le monde mue, les hommes également ont changé depuis leur apparition. Comment comprendre alors que la terre qui n'a pas connu de transformation en dehors de celles que lui ont apportées les hommes, puisse faire l'objet de tant de réglementations dans l'histoire de l'humanité ?

Pourtant au Bénin, et comme dans la majorité des États africains, le droit foncier continue sa difficile progression et sa lente marche à la recherche de son identité et de sa stabilité.

Régulièrement, et ce de façon intermittente, le droit foncier au Bénin subit les assauts du législateur. Les lois qui assurent son établissement et sa gestion sont souvent remises en cause et le droit foncier révisé. Ces lois comme on peut le constater arborent un double manteau ; celui de la coutume ou de la tradition, puis celui de la modernité parachutée dans les colonies depuis la période coloniale.

Il s'agit d'un enchevêtrement de règles et d'une complexité juridique qui débouchent sur un pluralisme normatif certain qu'il convient d'étudier. Car les raisons qui poussent à une révision régulière du droit foncier par le législateur ne nous paraissent pas toujours incontestables et authentiques.

Cette étude se chargera donc de rendre compte sur un plan historico-juridique de l'évolution du droit foncier au Bénin. Elle abordera sur le plan historique la question foncière dans les sociétés traditionnelles précoloniales du Dahomey tout en étudiant le fondement et l'organisation sociale de ces sociétés. Aussi, sur le plan juridique, elle portera sur un examen et une exploration des normes traditionnelles relatives à la gestion de la terre dans le contexte négro-africain.

La législation en vigueur étant la conséquence de la vision et des différentes politiques mises en place par les gouvernants qui se sont succédés, cette recherche essayera de déployer également ses tentacules sur les différentes politiques foncières au Bénin, en passant par le régime foncier colonial de gestion de la terre et le legs colonial aux lendemains des indépendances africaines.

Aujourd'hui, même après soixante ans d'indépendance, les politiques foncières continuent de piétiner et de végéter dans une légère léthargie. Les programmes et les politiques de développement fonciers ciblent beaucoup plus la question de la sécurisation foncière. Même si elle est importante, il faut avouer que ce n'est pas le seul problème qui mine la gestion foncière au Bénin.

Nous montrerons par la même occasion que la théorie qui dit du droit foncier africain qu'il n'est pas susceptible d'évolution, parce que promouvant la production familiale au détriment de celle extensive et de marché, présente des limites dans le raisonnement qui est le sien.<sup>63</sup> Aujourd'hui, il s'agit si on peut ainsi le dire d'une théorie caduque.

#### **IV- Objectifs de la recherche**

Cette recherche présente comme principal objectif l'exploration du cadre normatif et réglementaire de la législation consacrée à la maîtrise foncière au Bénin. Cependant, à ce principal objectif s'attache un double objectif qu'il convient de clarifier. On y trouve donc des objectifs généraux (1) et spécifiques (2).

##### **1- Objectifs généraux**

Retracer l'histoire juridique et normative du droit foncier au Bénin, afin d'éviter un éternel recommencement des pratiques et politiques foncières qui avaient déjà été expérimentées par le passé et qui, se sont avérées être inopérantes et inefficaces. Car même si l'État dans sa gouvernance est une continuité, on constate souvent la remise en cause des acquis ; et la volonté de vouloir innover en faisant différemment puis parfois en redonnant vie à une politique qui avait présenté ses limites.

---

<sup>63</sup> C'est une théorie qui a trouvé plus d'écho dès les débuts de la colonisation. En effet, les auteurs de cette pensée se sont basés sur le caractère migratoire et nomade des peuples africains qui, souvent à la recherche de terre plus fertile et favorable, abandonnent les terres qu'ils occupaient précédemment et sur lesquelles ils menaient des activités agricoles. Mais aujourd'hui, cette théorie est remise en cause avec les différentes études sociologique et anthropologique sur les sociétés africaines.



## **2- Objectifs spécifiques**

L'objectif spécifique visé par cette recherche consiste à contribuer à un inventaire des différentes normes aussi bien orales qu'écrites, qui sont entrées en vigueur sur le territoire de la monarchie du Dahomey jusqu'à l'actuel Bénin en passant par le Dahomey colonial, le Dahomey indépendant et la République Populaire du Bénin.

Il s'agira également de se pencher sur les contenus des principaux textes aussi bien coloniaux que post coloniaux qui ont servi à définir le régime foncier dans le pays ; et participer à la réglementation de l'usage de la terre par les différentes couches sociales (agriculteurs, éleveurs...)

Une réflexion sera aussi apportée sur le terrain de leur application. Les différentes règles d'origine législative et/ou réglementaire qui ont contribué à établir les maîtrises foncières n'ont pas toujours eu une application crédible. Cette situation se justifie par la cohabitation avec les normes coutumières d'origine traditionnelle qui sont souvent considérées comme incompatibles avec les enjeux que présentent aujourd'hui la terre au Bénin comme en Afrique noire.

## **V- Problématique du sujet**

L'analyse d'un tel sujet fait référence aux différentes politiques foncières historiques, mais sur le plan normatif ; menée aussi bien par le colonisateur que par l'État béninois en passant par celui dahoméen.

Les différents programmes et projets de développement mis en place au Bénin depuis les indépendances, et même ceux mis en œuvre par le colonisateur, convergent vers un objectif commun, celui de la sécurisation foncière. Cependant, on relève des dérives juridiques chez l'un comme chez l'autre.

Des textes de loi parfois muets, et parfois inadaptés, sont pris par le législateur et les acteurs en charge de la gestion foncière avant qu'on ne constate qu'ils sont inopérants sur le terrain, et pour cause l'environnement qu'ils doivent régir n'est pas pris en compte. Il faut noter que la majorité de la population béninoise reste

encore attachée aux pratiques traditionnelles de gestion de la terre ; et donc font référence à l'appropriation ancestrale de la terre.

L'environnement béninois de la gestion foncière n'offre pas régulièrement une sécurité juridique. La cause reste palpable comme cela a toujours été le cas depuis les indépendances avec le pluralisme normatif.

Pour mieux saisir cette situation qui ne semble pas avoir ses origines dans le présent il faudra remonter dans le passé et questionner l'histoire. *« En effet, les données historiques et socioculturelles apparaissent comme des facteurs de conflits entre le droit foncier moderne hérité de la colonisation et le droit traditionnel issu des pratiques sociales. S'il est vrai que la terre est la base fondamentale du développement économique et social de tout pays, il n'en demeure pas moins que sa complète maîtrise pose des problèmes spécifiques [...] »*<sup>64</sup>.

Le monde continue de se développer, mais les problèmes liés à la gestion foncière restent et demeurent toujours les mêmes. C'est à croire qu'on essaie de contourner ou d'éviter le véritable problème : droit foncier traditionnel et droit moderne hérité de la colonisation ne font pas bon ménage.

Malgré une nouvelle approche de formalisation du droit traditionnel foncier, à travers de nouvelles réformes juridiques pour unifier ou rendre homogène le régime foncier au Bénin, afin de faire face aux nouveaux défis de développement, on constate que le pluralisme normatif subsiste et survit aux différents gouvernements qui se succèdent.

Dans quelle mesure donc, le pluralisme normatif constaté dans le secteur de la gestion foncière, est-il le résultat d'un désordre juridico-normatif d'origines diverses, puis des différentes transformations historiques (fusion, confusion, distinction ou séparation de normes) relatives au droit foncier ?

---

<sup>64</sup> **AHOLOU Jean** ; *La réforme du droit foncier rural dans les États membres de l'Union économique et monétaire ouest africaine : Tendances et limites. Cas du Bénin, du Burkina-Faso, de la Côte d'Ivoire, du Niger et du Sénégal*, Université d'Abomey-Calavi ; Thèse de doctorat 2018 ; p. 16.

## VI- Méthodologie de recherche

La question précédemment posée nous amène à ausculter trois secteurs des sciences sociales. Il s'agit dans cette perspective d'une recherche qui sera sans ambages transversale. Elle nous permettra de pénétrer dans le domaine de l'anthropologie (1), mais également dans ceux du juridique (2) et de l'historique (3). Ceci conforte les propos des professeurs Georges Barnabé GBAGO et de Blaise Alfred NGANDO qui pensent que dans toute recherche ayant pour terrain d'étude l'Afrique noire, l'Histoire du droit doit se nourrir de l'Anthropologie, autant que l'Anthropologie doit méditer les leçons du passé.

### 1- Méthode de l'anthropologue

L'Anthropologie est une science sociale dont les études se basent majoritairement sur « l'ethnographie »<sup>65</sup>. C'est un travail de terrain qui met le chercheur en relation directe avec les différentes populations sur lesquelles porte son travail. Il se crée ainsi un lien de proximité entre eux. Le chercheur s'infiltré dans le vécu et la vie quotidienne des populations. Il s'imprègne de leurs cultures et essaie parfois au sein de ces sociétés, de mener une vie comme les autochtones tout en suivant leurs règles et pratiques. Méthode de recherche créée à l'origine par Franz BOAS et Bronislaw Kaspar MALINOWSKI, ces chercheurs « *contribuèrent aussi à créer l'image romantique de l'ethnologue dédié à la description de coutumes étranges en des contrées lointaines* »<sup>66</sup>. Cette étude s'appuiera sur les fondamentaux de la recherche en anthropologie.

Il faut reconnaître qu'à notre niveau, nous n'avons pas particulièrement effectué un travail de terrain. Cependant, en tant que natif ayant passé des années dans le cadre ou le milieu concerné par cette étude, nous sommes en mesure de décrire et de restituer les faits et les actes de façon authentique.

---

<sup>65</sup> Le CNRTL définit l'ethnographie comme l'étude descriptive et analytique, sur le terrain, des mœurs, des coutumes de populations déterminées, particulièrement des populations primitives.

<sup>66</sup> **AUGE Marc, COLLEYN Jean-Paul**, *L'anthropologie*, Chapitre III. Le terrain pp 79-85, Paris, Puf, 2004, p. 1.

*« Lorsque nous sommes plongés dans une culture différente de la nôtre, elle nous informe et nous forme beaucoup plus que notre mémoire consciente et organisée ne nous le donne à penser. Elle résonne en nous plus que nous ne raisonnons sur elle. C'est ce que l'on appelle le savoir par familiarisation ou par imprégnation - un savoir qui affleure à peine à la conscience mais qui se traduit par l'impression intime de connaître le scénario des événements qui se déroulent autour de nous. L'expérience permet de dire ce qui va se passer, de ne pas ignorer les règles implicites d'une culture. »<sup>67</sup>*

Avec l'observation que nous avons de l'organisation de la vie sociale des populations dahoméennes, le droit n'est pas distinct du vécu social. Et la construction théorique de notre objet de recherche, nous permettra de construire la réalité parfois émiétée. Il s'agira de tenter de comprendre quels sont les rôles de l'ordalie, du jugement de Dieu, du jugement des ancêtres, de celui des esprits dans la gestion de la terre en Afrique noire et par conséquent au Dahomey, actuel Bénin.

## **2- Méthode du juriste**

Comme nous l'avons souligné plus haut, à la méthode anthropologique, il sera adjoint la méthode de recherche en droit. Le droit est une discipline ou une science qui procède par différentes méthodes de recherche pour saisir son objet d'étude. Il s'agira dans le cadre de cette recherche de baser notre méthodologie juridique spécifiquement sur la méthode de recherche en Histoire du droit.

La méthodologie que nous emploierons est celle du questionnement des archives et des sources historiques de production du droit. Elle permettra de faire revivre le droit foncier des sociétés primitives d'Afrique noire. Elle permettra aussi d'avoir une vision claire du foncier tel que défini par le Code civil de 1804. Ensuite, elle nous donnera une compréhension de la rencontre ou du métissage des normes autochtones et coloniales. Enfin, les impacts de cette rencontre depuis la période coloniale jusqu'à la période moderne sur le droit foncier positif béninois.

---

<sup>67</sup> **AUGE Marc, COLLEYN Jean-Paul, *L'anthropologie*, Chapitre III. Le terrain, op. cit, p. 1.**

La recherche livresque est également privilégiée dans le cadre de cet exercice. Elle nous permettra de saisir l'ensemble des aspects que nous n'avons pas pu obtenir en questionnant les archives.

### **3- Méthode de l'historien**

La méthode de l'historien à laquelle nous entendons faire recours est l'historiographie. C'est une méthodologie qui permet de faire un inventaire des différents documents historiques relatifs à la période sur laquelle porte notre étude.

Il s'agit, à travers cette approche, d'essayer d'établir les causes historico-juridiques d'un évènement précis, ici le pluralisme normatif enregistré dans la gestion foncière au Bénin. Aussi, en dehors des causes, nous entendons également bien établir les conséquences de cette situation sur le devenir historico-juridique du Bénin en matière de gestion foncière.

Il faudra aussi questionner l'histoire de la terre et de sa gestion à travers les différents régimes fonciers qui ont été appliqués au cours des différents âges qui ont ponctué l'histoire du Bénin en passant par le Dahomey sous ses différents statuts.

C'est une démarche qui nous permettra d'être pointu, précis et de circonscrire la problématique de cette recherche, afin d'avoir un contenu rigoureux et une connaissance exacte.

### **VII- Annonce du plan**

Des difficultés majeures ont été rencontrées dans la réalisation de ce travail. La première, c'est la limitation documentaire spécifique et précise que nous avons essayé de combler par notre connaissance du milieu et du cadre d'étude. Quant à la seconde, elle concerne la recherche archivistique. À ce niveau, il faut avouer que les données que présentent les archives sont souvent généralistes, car s'étendant à toute l'Afrique Occidentale Française et même parfois à toutes les anciennes

dépendances de l'Afrique noire française. Le Dahomey est rarement abordé comme cas spécifique.

Aussi, la période d'avant la colonisation et celle en début de colonisation restent obscurcies par la rareté de documents pouvant attester avec précision l'histoire du Dahomey dans ces différents domaines.

En somme, ce travail se décline essentiellement en deux principaux axes allant de la période précoloniale à nos jours en considérant l'ensemble des normes qui étaient en vigueur et celles qui continuent de l'être.

Dans le premier axe, intitulé « *Le régime foncier coutumier au Dahomey* » (**Première partie**) nous aborderons d'une part les règles, les normes ou encore des prescriptions qui régissent l'organisation traditionnelle du régime foncier au Dahomey ; puis nous étudierons la terre comme l'objet d'attention particulière, qui est frappée par des modes de transmission traditionnelle ; et soumise à un régime qui n'est pas à l'abri des lacunes du droit traditionnel.

En ce qui concerne le second axe, il a pour titre « *Le droit foncier traditionnel dahoméen face aux exigences normatives juridiques coloniales et post-coloniales* » (**Deuxième partie**). Elle abordera le passage du droit foncier traditionnel dahoméen à un droit pluriel dont la conséquence est le pluralisme normatif. Puis, sur un second plan, la question de la permanence des normes coloniales qui continuent d'avoir force de droit dans le régime juridique foncier du droit positif dahoméen jusqu'au droit positif béninois.

Au cours de l'analyse et du développement que nous ferons sur ces deux parties, nous tenterons d'apporter un certain nombre de commentaires et de contributions qui se déclineront en des solutions probables concourant à l'adaptabilité des normes et des réformes aux différents contextes actuels de développement.

**PREMIERE PARTIE :**  
**LE REGIME FONCIER COUTUMIER AU DAHOMEY**

« *La civilisation négro-africaine revêt un certain nombre de particularités juridiques au nombre desquelles se trouve le droit de la terre.* »<sup>68</sup> En effet, la terre revêt une caractéristique singulière reconnue aux peuples africains. Le Dahomey, pays de l'Afrique de l'ouest, n'échappe pas à cette règle. Dans cette société, la terre suscite beaucoup d'intérêts aussi bien dans l'agriculture que comme lieu d'établissement. Des règles, des normes ou encore des prescriptions, régissent l'organisation traditionnelle du régime foncier au Dahomey (**Titre I**).

Par ailleurs, les Dahoméens comme c'est le cas de la majorité des peuples négro-africains, ont développé des habitudes et des comportements qui conduisent à une certaine maîtrise du foncier. Ainsi, objet d'attention particulière, la terre est frappée par des modes de transmission traditionnels, et soumise à un régime qui n'est pas à l'abri des lacunes du droit foncier traditionnel (**Titre II**).

---

<sup>68</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ; op. cit ; p. 12.*





## TITRE I :

### L'ORGANISATION TRADITIONNELLE DU REGIME FONCIER.

En Afrique noire, l'organisation du régime foncier est soumise à des règles presque communes aux Africains. On retrouve de nombreuses normes, dont celles relatives à l'organisation foncière dans les différents États de l'Afrique noire, qui ne sont pas spécifiques à un territoire de l'Afrique. Ainsi, au Dahomey, des règles définies par les autochtones depuis leur établissement sur le territoire dahoméen font apparaître les traits fondamentaux du droit foncier coutumier ou traditionnel **(Chapitre 1)**. Dans cette perspective, « *parmi les choses sur lesquelles l'homme peut exercer un droit de propriété, il n'y a pas une seule qui au point de vue juridique fasse l'objet d'autant d'attention et de protection que le droit de la terre* »<sup>69</sup>. Par ailleurs, comme dans toute société négro-africaine, les rapports de droit entre l'homme africain et la terre sont moulés dans un contexte traditionnel ou coutumier, soumettant donc la gestion de la terre au Dahomey **(Chapitre 2)** au même moule, en d'autres termes endogènes.

---

<sup>69</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 12-13.



## **CHAPITRE I : Les traits fondamentaux du droit foncier coutumier ou traditionnel au Dahomey.**

Les traits fondamentaux du droit foncier traditionnel au Dahomey sont liés aussi bien à son histoire démographique que sociale et culturelle. « *La question foncière se pose cependant en des termes quelque peu particuliers en raison des réalités historiques et socio-culturelles du pays...* »<sup>70</sup>. En effet, les ethnies dénombrées au Dahomey, dans le passé comme aujourd'hui, ont une histoire différente issue de leurs divers horizons. Ces populations, au cours de leur migration à la recherche d'une bonne terre, d'un bon pâturage, ou d'un mieux-être en général, ont fini par s'établir sur le territoire du Dahomey. À l'origine des différentes coutumes ou du pluralisme normatif, ces migrations et ces rapprochements de peuples hétérogènes ont énormément contribué au brassage de traditions, de pratiques et surtout de normes à différents niveaux. Ceci explique les origines diverses des peuples dahoméens et l'unité des pratiques foncières (**Section 1**). Par ailleurs, malgré ce brassage de cultures et de normes, on observe, toujours dans le domaine de la terre, des spécificités dans le régime traditionnel foncier (**Section 2**), qui traduisent longuement l'attachement de chaque tribu ou clan à ses valeurs et sa culture.

### **Section 1 : Les origines diverses des peuples dahoméens et l'unité des pratiques foncières**

« *L'Afrique est profonde, mystérieuse... spirituelle. Des Etats-Nations de ce continent, jeune par sa population et vieux par ses traditions, l'on ne peut parfaitement comprendre le droit sans une bonne connaissance de sa « puissante dimension culturelle », des pensées philosophiques et de l'organisation sociale des*

---

<sup>70</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ; op cit ; p. 19.*

*populations concernées, ainsi que des droits traditionnels qui y ont régi la vie sociale pendant des millénaires* »<sup>71</sup>. Les peuples qui composent le Dahomey sont d'origines diverses. En effet, au Dahomey, on dénombre une diversité d'ethnies (24 groupes ethniques) dont les plus en vue sont les « *Fon* », les « *Bariba* », les « *Dendi* » et les « *Yoruba* » (avec 12 sous-groupes). Chacune d'elle ayant ses habitudes sociales, on retrouve une multitude de règles disparates et divergentes sur certains aspects ; convergentes sur d'autres. Cette composition et organisation sociale traditionnelle marque les sources primaires du pluralisme dans le droit coutumier foncier **(Paragraphe 1)**. Cette sous partie sera également consacrée à une analyse des sources, constitution et constatation du droit foncier traditionnel **(Paragraphe 2)** au Dahomey.

### **Paragraphe 1 : Composition, organisation sociale traditionnelle et sources primaires du pluralisme dans le droit coutumier foncier**

L'organisation sociale des peuples du continent africain diffère souvent d'un lieu à un autre. Au Dahomey, l'organisation sociale traditionnelle et la conception de la terre **(B)** sont relatives à l'origine et aux pratiques diverses des peuples qui se sont installés, et construites au fil du temps. L'Afrique est un continent où l'on note une diversité de peuples, chacun possédant sa propre spécificité. En effet, les populations de l'Afrique, dès le début de leur apparition, se sont constituées en des groupes qui ont développé des caractéristiques particulières, ou des pratiques divergentes dont toute la sphère sociale est imprégnée. Désignées sous l'appellation de coutumes, ces pratiques et habitudes sociales se sont insérées dans tous les domaines, même en matière de droit. Le droit foncier de ces peuples autochtones est imprégné par une multitude de règles qui, non seulement sont les siennes, mais ont également été acquises par des processus de brassage, dont l'origine et les pratiques coutumières diverses des peuples du Dahomey **(A)** sont les résultats. Ainsi, « *le pluralisme juridique est la caractéristique la plus frappante des systèmes*

---

<sup>71</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; Paris, LGDJ, 2015, p. 109.

*juridiques africains... »<sup>72</sup>. Par ailleurs, quand on remonte à l'histoire de l'humanité, sur la question de droit, on constate que le pluralisme n'est pas une marque de fabrique du continent africain, puisque'on le retrouve aussi en Occident et dans le reste du monde. Par ricochet, « *le pluralisme juridique est un phénomène très ancien, mais les juristes ne sont intéressés à son analyse que récemment* »<sup>73</sup>.*

## **A- Origine et pratiques coutumières diverses des peuples du Dahomey**

Le peuple dahoméen est un peuple hétérogène, en considérant l'origine des différentes ethnies qui le composent. Pour illustration, l'histoire du Dahomey enseigne que les Bariba, peuple majoritaire du nord du Dahomey, seraient venus de Busa, une localité du Nigéria, ancienne colonie anglaise. Les Bariba ont donc occupé tout le nord et la partie septentrionale du Dahomey, où ils ont assis leur domination. Farouches guerriers, ils ont conquis de nombreuses villes dont Nikki, N'Dali, Kalalé, Bembérékê, Parakou, Bani Koara, Kandi, Sinendé, Gogounou, Wassa-Pehunco, Kérou, Kouandé, Tchaourou et Ségbana. Ainsi, « *différentes peuplades se sont rencontrées et croisées, les unes chassent les autochtones avant d'être chassées à leur tour par plus forts qu'elles. Elles finissent par se sédentariser, s'organisent en pouvoir politique traditionnel pour régner en maître sur des pâturages* »<sup>74</sup>. On rencontre dans ces royaumes deux types de population ; les Bariba qui sont les premiers arrivés, les autochtones, et les Wassangaris qui s'y sont installés à travers des guerres et des conquêtes. On comprend aisément que « *l'Afrique subsaharienne et même certains peuples d'Afrique du Nord connaissent une multitude de droits traditionnels. Chaque peuple, parfois chaque tribu, a un droit traditionnel qui leur est propre* »<sup>75</sup>. L'histoire qu'on relate aujourd'hui sur l'origine des Wassangaris au Dahomey est complètement inouïe. En effet, « *beaucoup de contacts ont existé entre les populations africaines : guerres et importations de techniques, mariages entre membres de tribus différentes, enlèvements de personnes et ventes d'esclaves,*

<sup>72</sup> **MOORE S. F.** *Law and society review*, cité par **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, Namur, Presses Universitaire de Namur, 2003, *op. cit* ; p. 75.

<sup>73</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 75.

<sup>74</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, *op. cit*, p. 100.

<sup>75</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 4.

*commerce, etc. Ces contacts ont favorisé des apports culturels et des modifications de certains usages... »*<sup>76</sup>.

Par ailleurs, dans le sud du Dahomey, on rencontre un autre peuple majoritaire qui fut le premier à établir le contact avec le colonisateur. Il s'agit du peuple Fon. A en croire les récits locaux sur le royaume Fon, ce peuple serait venu de Tado. « *Le royaume de Tado serait issu de la rencontre de populations différentes : d'un côté, un groupe de guerriers proto-Yoruba, arrivés d'Ayo (l'ancien Oyo), via Kétou, sous la direction de Togbe Anyi (littéralement « ancêtre-terre »), et de l'autre, une population locale, les forgerons Alu, dont l'aïeul serait descendu du ciel avec un marteau et une enclume à la main »*<sup>77</sup>. Ils s'installeront progressivement dans les régions où ils vivent actuellement, où ils formeront de petites chefferies et de petites républiques gouvernées par des conseils. Les Fon seront pour leur part à l'origine de trois royaumes. Ils fondent d'abord, vers le début du 17<sup>ème</sup> siècle, Allada, puis des luttes successorales conduisent à une scission et c'est ainsi que sont fondés les royaumes d'Abomey et de Porto-Novo. Le Dahomey est issu de cet ensemble. En effet, fondé en 1625, le royaume d'Abomey devient rapidement hégémonique. Les rois qui se sont succédé à la tête de ce royaume, dont le célèbre roi Béhanzin, ont entamé plusieurs guerres de conquête contre les royaumes voisins et notamment les Yorubas, et parviennent à agrandir notablement leur territoire. L'ensemble du territoire constitué après l'annexion au 18<sup>ème</sup> siècle d'Allada et d'Ouidah a reçu le nom de royaume du Dahomey. C'est ainsi qu'est né le royaume du Dahomey qui, avec la colonisation, donna son nom à tout le territoire.

Ces différentes transformations et mutations aussi bien sociale que politique expliquent d'une part la multiplicité des ethnies, et d'autre part le pluralisme relatif des sources du droit coutumier foncier **(1)**. Aussi, les échanges et le commerce, en d'autres termes, l'économie, n'est pas étrangère à cette situation. C'est ce que nous analyserons à travers l'expansion commerciale arabe avant la colonisation occidentale et l'introduction de pratiques foncières étrangères **(2)**.

---

<sup>76</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 39.

<sup>77</sup> **CASAJUS Dominique et VITI Fabio**, *La terre et le pouvoir, à la mémoire de Michel Izard* ; Paris, CNRS éditions, 2012 ; p. 226.

## **1- La multiplicité des ethnies, un facteur déterminant du pluralisme normatif**

Comme dans la plupart des pays du monde, les autochtones d'un territoire sont des nomades qui ont décidé de se sédentariser certainement après y avoir vu de meilleures conditions de vie. En Afrique noire, la multitude des ethnies que l'on rencontre est la conséquence des brassages entre peuples, des guerres, des conquêtes et des déplacements qui ont prévalu avant et pendant la colonisation. Souvent séparés à la suite de ces événements, certains peuples, volontairement ou involontairement, voient leurs langues muter et devenir finalement un dérivé de la langue souche, ou la langue mère. Aussi, de nouvelles habitudes et pratiques naissent, et ne sont pas forcément en adéquation ou en contradiction avec celles originelles.

Ce phénomène de mutations s'est également observé au Dahomey, et cela se trouve à l'origine de la multiplicité des ethnies qu'on enregistre aujourd'hui. Le nord du Dahomey, tel que souligné plus haut, est majoritairement dominé par le peuple Bariba. Ce peuple serait venu de Busa au Nigéria, en passant par la Perse antique. Au sein de cette ethnie, il naît une élite qu'on appelle les Wassangari. Ce sont des cavaliers et guerriers qu'on retrouve aussi bien au Bénin qu'au Nigéria à cause des différentes migrations du groupe de l'Est vers l'Ouest. Les territoires qu'il occupe aujourd'hui étaient ceux des ethnies Natimba, Yoabu, Pila-Pila, Tienga, Gourmantché, puis Yoruba. Le peuple Bariba, comme d'autres peuples de cette époque, avait une organisation sociale structurée en royaume au sommet duquel régnait un roi, puis une organisation avec des chefs de clans, de cultes, de chasseurs, de pêcheurs vivant de l'agriculture et d'autres activités connexes. En dehors de ces peuples installés dans le nord du Dahomey, on a également d'autres peuples comme les Dendi originaires du Niger et qui occupèrent le Nord du département du Borgou ; les Gando qui regroupèrent l'ensemble des enfants Bariba nés de façon anormale (naître avec les pieds ou les épaules en premier ou encore avoir les dents du haut en premier). Ils sont confiés à la population Peul (ou Peulh), historiquement au service des Bariba et chargée de les élever en tant que parents de substitution, puisque les parents biologiques craignent le malheur qui pourrait s'abattre sur la famille à travers ces enfants. Les Gando sont donc des Bariba rejetés

par leur famille et leur ethnie pour raison de leur naissance. Dans la même perspective, on trouve aussi les Haoussa, originaires du Nord du Nigéria. Ce sont en majorité des commerçants, installés dans le Nord du Dahomey pour rentabiliser leur commerce.

Par ailleurs, lorsqu'on se réfère au Sud du Dahomey, on note également la présence d'une ethnie majoritaire, l'ethnie Fon, qui donnera naissance à des ethnies considérées aujourd'hui comme des ethnies dérivées de celle-ci. Elle y a trouvé un territoire favorable à son épanouissement suite à un long processus de migration. Les premiers souverains d'Abomey et de Porto-Novo sont issus de la migration Adja-Fon, venue du Togo voisin (Tado). Des populations ont donc quitté au cours du 16<sup>ème</sup> siècle la région de Kétou, en pays yoruba situé à l'Est du Bénin, et à l'Ouest du Nigéria, pour aller s'établir dans un premier temps à Tado. Deux groupes s'y formeront ; autrement dit les Evhé, qui s'acheminent vers l'Ouest, actuel Togo, et les Fon qui migrent vers l'Est. Aussi, l'instauration d'un pouvoir autoritaire conduit cependant vers 1750 la plupart des tribus à se disperser en direction du Sud et de l'Est. On identifie alors trois groupes : les Evhé proprement dits, les Anlo (ou Anglo) à l'Est de la Volta, et les Ouatchi. Ils s'installeront progressivement dans les régions où ils vivent actuellement, où ils formeront de petites chefferies et de petites républiques gouvernées par des conseils. Les Fons seront pour leur part à l'origine de trois royaumes. Pour NTAMPAKA Charles, « *la multiplicité des peuples entraîne une multiplicité de droits variés suivant l'organisation du groupe, les contacts avec l'extérieur...* »<sup>78</sup>. Et c'est bien le constat qu'on fera maintenant à travers un voyage dans le monde des coutumes de quelques peuples établis au Dahomey.

Le Coutumier du Dahomey est un document qui recense les diverses coutumes qui furent, et dont certaines pratiques sont encore, en vigueur au Dahomey, actuel Bénin. Dans sa section 5 titrée « *De la propriété* » et qui fait une distinction entre la propriété individuelle, la propriété familiale, et la propriété collective, on note des convergences et peu de diversité au sein des règles qui régissent la terre. En ce qui concerne la gestion de la terre, le Coutumier souligne en son article 237 que « *chez les Bariba, les Peulh, les Pila-pila, les notions étudiées plus haut ont toujours été moins précises en raison des espaces considérables existant à la disposition de*

---

<sup>78</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains, op. cit*, p. 9.



toute personne voulant se livrer à la culture. La brousse est propriété collective et tous ont droit aux fruits naturels, chacun s'installe où il veut et la possession de chaque ménage devient alors intangible. Le reste des terres est vacant et le Bariba sait qu'il est domaine privé de l'État. »<sup>79</sup> Aussi, en se référant à d'autres ethnies et surtout aux étrangers ou tout autre personne allochtone, on apprend du Coutumier que « les Peulhs autrefois nomades comme les autres étrangers, obtiennent l'autorisation de s'installer à demeure contre versement non d'un loyer mais de quelques cadeaux. »<sup>80</sup> Par ailleurs, en parlant d'une autre ethnie, les Somba, le Coutumier rapporte qu'« en raison de leur notion de famille restreinte, la propriété de chaque ménage a toujours existé et a toujours été respectée, le père disposant de tout mais tenant compte de l'avis même de ses enfants »<sup>81</sup>. À ne considérer que ces quelques exemples, on comprend combien la multitude des ethnies peut avoir des conséquences sur les normes d'un territoire. Selon NTAMPAKA Charles, « le pluralisme juridique est inhérent au pluralisme social. Les normes juridiques sont créées et appliquées dans chaque champ social. Or toute société comme tout État est composée de différents champs sociaux, par conséquent tout système est plus ou moins caractérisé par le pluralisme juridique »<sup>82</sup>. Mais il faut noter que « ces différents droits disposent d'un certain nombre de principes communs notamment la recherche du rétablissement de l'harmonie sociale comme finalité du droit »<sup>83</sup>.

Malgré la diversité de leurs origines, de leurs langues et même de l'hétérogénéité de leurs pratiques, on note une certaine convergence ou similitude. « Ce qui semble unir les pratiques de la population reste la référence commune au passé, les comportements quotidiens sont justifiés en se référant aux pratiques des ancêtres »<sup>84</sup>.

---

<sup>79</sup> MEDENOVO Firmin, *Le Coutumier du Dahomey*, Cotonou, Présence Béninoise, 2004, p. 26.

<sup>80</sup> *Ibid*, p. 27.

<sup>81</sup> *Ibid*.

<sup>82</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit* ; p. 76.

<sup>83</sup> *Ibid*, p. 6.

<sup>84</sup> *Ibid*, p. 25.

## 2- L'expansion commerciale arabe avant la colonisation occidentale et l'introduction de pratiques foncières étrangères

« Avant l'arrivée des colons occidentaux, l'Islam a été le premier courant de pensée étrangère à influencer l'organisation sociale africaine, et partant ses systèmes juridiques »<sup>85</sup>. L'Afrique a donc connu avant la colonisation occidentale, la pénétration dans le continent de la civilisation arabe. En effet, « au 7<sup>ème</sup> siècle déjà, le droit islamique (la charia ou la voie à suivre) s'étendait sur toute l'Afrique du Nord et au cours des siècles suivants, il s'est propagé vers le Sud [...] par la voie des contacts commerciaux avec les grands empires africains »<sup>86</sup>. Ainsi, l'Afrique de l'Ouest, et en l'occurrence le Dahomey, dans les parties nord et septentrionale de son territoire, a subi l'influence arabe. Le Dahomey était un territoire, un royaume dont le rayonnement dans la sous-région était dû au commerce d'esclaves. Le commerce était donc le moyen privilégié par les commerçants arabes pour faciliter l'intégration de certaines pratiques d'origine allochtone dans les habitudes dahoméennes. « L'adoption de l'islam a été facilitée par l'existence de quelques coutumes proches des pratiques pré-islamiques arabes, notamment une organisation sociale de type communautaire et un système de droit oral »<sup>87</sup>. Grâce au mouvement almoravide, l'islam s'est répandu en Afrique noire. La pénétration de cette religion en Afrique a entraîné la disparition de certains royaumes, de certaines civilisations et par conséquent de certaines coutumes. On constate aussi, en dehors de la disparition des coutumes, de nombreux cas de brassage, illustrant un timide début de pluralisme normatif dans presque tous les domaines de la vie des indigènes. « En Afrique, le pluralisme juridique est le résultat de la pénétration de systèmes juridiques étrangers. Sur la base existante du droit populaire, des systèmes importés se sont greffés en plusieurs vagues. Les sociétés africaines disposaient d'une multitude de règles de conduite (règles de droit, règles de morale, usages divers, interdits, tabous, etc.) [...] Les règles appliquées restaient les mêmes »<sup>88</sup>.

---

<sup>85</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit ; p. 87.

<sup>86</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit ; p. 77.

<sup>87</sup> *Ibid*, p. 158.

<sup>88</sup> *Ibid* p. 76.

S'étant fait une place de manière discrète, l'Islam, en tant que religion, loi, et mode de vie s'est imposé au fil du temps au Dahomey de manière pacifique, contrairement à certaines régions d'Afrique où cela s'est fait par la guerre sainte. « *La Charia a été imposée à travers les conquêtes islamiques avec, comme but principal, la destruction de tout ce qui relève du paganisme et l'anéantissement des cultures et des coutumes païennes des peuples occupés* »<sup>89</sup>. Le Dahomey est un État qui partage ses frontières avec quatre différents pays dont trois sont fortement islamisés. Il s'agit du Nigéria, du Niger et du Burkina Faso. Rappelons que la majorité des populations qui composent le Dahomey ont émigré de ces pays pour venir s'installer au Dahomey. On comprend aisément comment « *l'islam a façonné l'organisation sociale d'une grande partie des pays de l'Afrique centrale et occidentale* »<sup>90</sup>. En se référant à la terre et aux différentes normes relatives à la terre énumérées par l'Islam, il y a un point important à noter. L'Islam a une conception sur le foncier qui se trouve être très proche de celle des Africains. En effet, selon la loi islamique, « *la Charia pratiquée dans presque tous les pays d'Afrique subsaharienne par une part importante de la population, la terre appartient à Dieu. Ce dernier ayant mandaté l'Homme comme son lieutenant sur terre, il lui a délégué toutes ses missions. Ce qui veut dire que l'être humain est libre d'occuper et d'exploiter la terre à condition de respecter les prescriptions coraniques* »<sup>91</sup>. Ces normes et règles coraniques ont su trouver un écho favorable et s'insérer facilement dans le vécu quotidien des Africains et également des Dahoméens. Par conséquent, « *par leur action isolée et par leurs interactions, divers foyers normatifs participent, par appropriation, redécouverte, renouvellement ou invention, à la construction de la norme juridique à travers les âges* »<sup>92</sup> au Dahomey ; la voie du commerce ayant également drainé d'autres peuples.

Mais, soulignons qu'actuellement en République du Bénin, le droit musulman n'a pas d'impact sur le domaine du foncier, comme c'est le cas « *dans certains pays*

---

<sup>89</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit., p. 88.

<sup>90</sup> *Ibid*, p. 88.

<sup>91</sup> *Ibid*, p. 89.

<sup>92</sup> **GARNIER François**, Notes pour une possible histoire de la construction de la norme, *Les mutations de la norme. Les renouvellements des sources du droit*, 43, sous la direction de N. MARTIAL BRAZ, J.-Fr RIFFARD et M. BEHAR-TOUCHAIS, collection Etudes Juridiques (dirigé par N. MOLFESSIS), Paris, 2011, pp. 21-49, cité par **NICOD Marc**, *Les rythmes de production du droit*, presses de l'université Toulouse 1 Capitole, 2016, p. 9.

d'Afrique du Nord [...] la propriété et les contrats sont régis par la coutume »<sup>93</sup> qui n'est rien d'autre que le droit islamique ou coranique.

## **B- L'organisation sociale traditionnelle au Dahomey et la conception de la terre**

Dans les sociétés africaines, « trois idées maîtresses forment le support de la structure sociale et de la pensée en général : l'existence d'une force vitale qui unit les générations, la hiérarchie au sein de la famille et la primauté de la communauté par rapport à l'individu »<sup>94</sup>. « Ces trois éléments gouvernent les relations entre les individus et les relations entre les groupes sociaux »<sup>95</sup>. L'individu de façon isolé n'a pas d'identité. Bien que cette règle ne soit peut-être pas la même dans toutes les sociétés, au Dahomey, l'individu se fait une identité en intégrant et en interagissant avec la couche sociale à différents niveaux ; en d'autres termes **la famille (1), le clan (2), la tribu et l'ethnie (3)** puis **le royaume (4)**. Comme on peut le remarquer, « dans la plupart des pays d'outre-mer, l'homme vit encadré dans des collectivités plus ou moins larges qui se superposent les unes aux autres (famille, clan, village, tribu, principauté et parfois empire) ou s'étendent par couches horizontales dans la société autochtone (classe d'âge, confrérie, corporation) ... »<sup>96</sup>. C'est seulement à cette condition qu'il pourra penser avoir accès à la terre et aux différents droits qui y sont affiliés. L'individu n'existe que par le groupe. Ainsi, « le sentiment d'appartenance à un groupe et l'emprise quasi magique de celui-ci sur chacun des membres atténuent dans une certaine mesure les revendications personnelles »<sup>97</sup>. « Cette organisation sociale conditionne la vie collective : l'individu n'a pas de droits propres, ses intérêts sont les intérêts du groupe de parenté. Le terrain de culture et de pâturage appartient au groupe, son utilisateur n'est qu'un usufruitier »<sup>98</sup>.

<sup>93</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 157.

<sup>94</sup> *Ibid*, p. 3.

<sup>95</sup> *Ibid*.

<sup>96</sup> KOUASSIGAN Guy Adjété, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 105.

<sup>97</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, Op. Cit, p.10.

<sup>98</sup> *Ibid*, p. 22.

## 1) La famille

L'idée qu'on se fait de la famille dans la conception négro-africaine n'est pas la même que celle qu'on rencontre en Occident. En effet, en Occident, la famille est un cercle très réduit de personnes ou d'individus qui sont uniquement le père, la mère et les enfants appartenant soit à la fois aux deux parents ou appartenant à l'un des deux parents. Dans le cas de l'Afrique, et surtout celle n'ayant pas eu de contact avec l'extérieur, car aujourd'hui on note des divergences, la famille constitue la base de la société. Pour KOUASSIGAN, « *dans le cas de l'Afrique traditionnelle, la famille est une réunion de personnes ayant entre elles des liens de parenté (réelle ou fictive) les rattachant à un ancêtre commun, et vivant sous un toit commun sous l'autorité d'un chef, représentant vivant du fondateur du groupement familial. Celui-ci, quel que soit le mode de sa formation, présente les mêmes caractéristiques dans toutes les sociétés négro-africaines* »<sup>99</sup>. La famille n'est donc pas liée aux seuls liens biologiques que les individus peuvent avoir entre eux. La famille ainsi dit en Afrique et par conséquent au Dahomey est à la fois grande, longue et large. Elle se compose non seulement du père, de la mère, des enfants ; mais aussi des individus ayant des liens de parenté aussi bien très éloignés qu'étroits et des personnes n'ayant aucun lien de parenté ou les étrangers, et ayant épousé le modèle de vie sociale de la communauté dans laquelle ils vivent. Au Dahomey, c'est sur cette famille que se fonde et se forme toute société. En d'autres termes, c'est la base, la cellule première de toute organisation sociale au Dahomey et en Afrique. Ainsi, « *Le père représentant de la tradition familiale, transmet à ses fils, et spécialement à celui qui doit assumer les charges de chef de famille...* »<sup>100</sup>. Et « *le fils nommé chef de famille, après le décès de son père, devient « un autre père...* »<sup>101</sup>.

Le Dahoméen, homme très conservateur, est né dans ce modèle de vie en société et continue jusqu'à nos jours, à quelques exceptions près, de perpétuer ce mode de vie. Cette vie en communauté est créatrice de plusieurs types de droits dont le droit d'accès à la terre. « *La propriété familiale est indivise et gérée par le Chef de famille qui doit en consacrer l'usufruit aux besoins de la collectivité. Elle comprend la*

---

<sup>99</sup> KOUASSIGAN Guy Adjété, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 72.

<sup>100</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 23.

<sup>101</sup> *Ibid.*

*maison familiale, où sont enterrés les morts et qui est inaliénable, des plantations, des reliques et souvenirs de famille »<sup>102</sup>.*

Dans cette perspective, « *les membres d'une famille disposent d'un patrimoine foncier commun, ils ont un même totem, ils honorent les mêmes ancêtres.* »<sup>103</sup> Ainsi, aucun droit ne peut être revendiqué par un individu en dehors du droit commun à la famille. C'est-à-dire que les droits individuels ne sont ni d'application ni reconnus. L'individu dans le cercle de la famille, apporte donc sa contribution à travailler la terre, tout en respectant les règles et les normes liées au foncier de la communauté. « *Au sein de la famille existe une organisation permettant une gestion saine des biens et des personnes, mais également le maintien de rapports avec les instances administratives de toute la société* »<sup>104</sup>.

## **2) Le clan**

Le clan, tout comme la famille, mais à un niveau de structuration différent, constitue un regroupement ou un ensemble de personnes qui ont un ancêtre en commun et dont ils réclament être des descendants. En Afrique, l'histoire en dit long sur la formation et l'existence de différents clans par le passé ; comme c'est le cas du clan Masaï ou encore l'exemple des « *bushmans* » ou des Peul qui constituent un peuple nomade qu'on retrouve sur tout le continent africain. Selon Charles NTAMPAKA, dans cette organisation ou ce regroupement, « *l'homme n'a de droit que suivant le poste ou la responsabilité qu'il occupe au sein du groupe. Il n'a d'existence ontologiquement autonome, il continue à dépendre de la force vitale de son auteur et, par lui, des ancêtres, jusqu'au fondateur du clan* »<sup>105</sup>.

Au Dahomey, la formation des clans n'est pas chose curieuse dans la mesure où le Dahoméen a toujours manifesté sa fierté et son attachement à son ancêtre. Dans cette perspective, quand on se réfère au sud du Dahomey, on retrouve des clans comme ceux des Migan qui autrefois était « *la plus haute autorité parmi les*

---

<sup>102</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey* ; *op. cit* ; p. 25.

<sup>103</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, pp. 24-25.

<sup>104</sup> *Ibid*, p. 28.

<sup>105</sup> *Ibid*, p. 23.

*agents du roi, on pourrait le comparer à un premier ministre »*<sup>106</sup>. Ainsi, le Migan était une personnalité très importante dans la conception et la mise en œuvre de la politique du royaume. « *Il commandait tous les Dahoméens qui ne faisaient pas partie de la famille royale, en d'autres termes toute la population du Dahomey ; d'où d'ailleurs son nom qui veut dire « notre chef »* »<sup>107</sup>. Aujourd'hui encore, beaucoup de Dahoméens issus de cette grande famille portent avec fierté ce nom. C'est également le cas du clan des Béhanzin en référence au grand roi « *Gbê hin azin* ».

Par ailleurs, lorsqu'on remonte dans le nord du Bénin, on retrouve également de nombreux clans dont le plus important est le clan Batombou appelé encore aujourd'hui Bariba. En effet, ce clan a contrôlé le nord du Dahomey pendant plusieurs siècles et s'est imposé dans la région. En son sein, on note une hiérarchie avec au sommet les Wassangari plus haut mentionnés qui occupent de grandes fonctions dans le royaume, ou par le seul fait de leur origine sont respectés. Fiers de leur situation, aujourd'hui, certains portent encore le nom du clan comme nom de famille. Cela montre l'importance de ce clan. Aussi, au bas de l'échelle, on note le clan clans des Gando, peuls à peau noire traditionnellement considérés comme étant au service des Bariba. Aujourd'hui encore, cette discrimination existe toujours, pas de façon matérielle, mais à travers la procédure de la parenté à plaisanterie. Il n'est donc pas rare de nos jours d'entendre certains Batombou taxant les Gando d'esclaves. C'est une situation ancrée dans la vie quotidienne des populations du nord Dahomey puisqu'il est interdit aujourd'hui encore aux Batombou d'épouser une femme ou un homme Gando, anciennement esclave<sup>108</sup> ; ce qui serait source de malheur. Rappelons que dans l'histoire du Dahomey, les Batombou sont de redoutables guerriers et cavaliers. Et c'est une tradition qui continue ; car dans chaque maison où la tradition est forte, le « *Batoum* »<sup>109</sup> possède un cheval qu'il considère et entretient comme membre de la famille. Cette dernière conception ramène à la notion de famille et son étendue dans le nord du Dahomey.

---

<sup>106</sup> **SERO Thikandé**, *Le règlement coutumier des conflits au Dahomey : Fin du xvième siècle à 1938*, Université d'Aix-Marseille, mémoire de Master 2 ; 2016, p. 38.

<sup>107</sup> *Ibid.*

<sup>108</sup> Mot écrit au pluriel et désignant deux ou plusieurs personnes appartenant à l'ethnie « Bariba »

<sup>109</sup> Mot écrit au singulier et désignant une personne appartenant à l'ethnie « Bariba »



### 3) La tribu et l'ethnie

Pour Paul VALERY dans « *Ethnie et tribu* », « pour décrire les groupes humains vivant en dehors de la modernité occidentale, les ethnologues se servent souvent des mots de "tribu" et "ethnie" »<sup>110</sup>. L'image qu'on pourrait se faire de la tribu et de l'ethnie, peut paraître discriminatoire et mettre en doute le communautarisme que l'on reconnaît aux sociétés négro-africaines. Mais à travers ce qu'on sait sur l'histoire de l'Afrique et sur celle du Dahomey, la formation et l'existence des tribus et ethnies dans la société dahoméenne paraissent en tous points normales. Selon Patrice GOURDIN dans son ouvrage *Géopolitiques : Manuel pratique*, « Ce qu'on appelle "tribu" c'est une société qui fonctionne réellement et exerce sa "souveraineté" sur un territoire déterminé. C'est donc une entité politique qui naît à la jonction des composantes matérielles et idéelles de la vie sociale, sort de leur fusion et en gère la "reproduction". [...] appartenir à une ethnie vous donne une identité culturelle et linguistique [...], mais ne vous donne ni terre, ni femme, ni pain. C'est seulement l'appartenance à la tribu qui vous les donne. »

En effet, comme on l'a souligné un peu plus en haut, la société dahoméenne est hétérogène. Diverses populations parlant différentes langues ont émigré et se sont installées sur le territoire dahoméen, formant ainsi de petits villages et renforçant la notion de tribu. Au Dahomey, l'une des tribus qui fascine le plus du fait de sa culture reste la tribu Somba. Située dans le nord du pays, cette tribu accueille de nombreux visiteurs ou touristes chaque année. On a également la tribu Bariba ou Batombou qui a également une culture très riche dont le festival « Gaani » qui réunit chaque année les populations et de hautes autorités.

Quant à l'ethnie, elle se rapproche beaucoup plus de la tribu ; c'est bien ce que souligne Georges Vacher DE LAPOUGE dans son ouvrage *Sélections sociales*. En effet, « le mot ethnie apparaît tardivement dans le vocabulaire scientifique (1896). Plusieurs auteurs néanmoins ont systématisé ce concept »<sup>111</sup>. L'analyse de la notion d'ethnie dans la société dahoméenne fait ressortir de nombreux critères ou caractéristiques non négligeables. Basée sur des spécificités propres à un ensemble ou un groupe d'individus, la constitution des ethnies se base sur des valeurs

---

<sup>110</sup> VALERY Paul, *Ethnie et tribu*, SLND, p. 1.

<sup>111</sup> *Ibid*



communes comme la civilisation, la culture, la langue et des normes. « *Dès son origine, le terme contient une connotation péjorative. Il souligne l'appartenance à une forme de communauté archaïque et tribale dont les membres sont unis par une même origine. Le concept d'Ethnie présuppose un classement par rapport à une forme supérieure de civilisation* »<sup>112</sup>. Comme c'est le cas de la démonstration de la supériorité de la civilisation occidentale à celle des Etats colonisés dont le Dahomey. Ainsi, au Dahomey, on note la présence de nombreuses ethnies qui, venues d'origines différentes et diverses, ont su harmoniser leurs modes de vie pour vivre en paix et en communauté. « *L'ethnie est une coquille institutionnelle qui contient des formes variées d'organisation sociale. C'est une notion dynamique qui doit constamment renouveler son contenu dans la mesure où elle se définit en fonction des autres groupes qui l'entourent et de leurs différences qui sont mouvantes selon les moments et l'histoire* »<sup>113</sup>. En parlant des moments de l'histoire, on pourrait se demander si le terme « ethnie », n'a pas pris une autre dimension ; en d'autres termes négative, pour désigner les peuples autochtones pendant le processus de la colonisation. Dans cette perspective, nombre d'auteurs ont abordé cet aspect dont l'historien M'BOKOLO et l'anthropologue Jean-Loup AMSELLE. On ne parlait donc pas d'ethnie en Afrique précoloniale, mais d'organisations sociales ; avec des groupes ayant des valeurs et une langue en commun.

#### **4) Le royaume**

Le royaume s'entend comme une organisation sociale, politique et économique qui s'étend sur un territoire donné et ayant à sa tête un roi. Dans cette logique, on note la présence de plusieurs royaumes qui se sont établis à travers le temps au Dahomey. Le royaume d'Abomey, renommé plus tard Dahomey par sa francisation ou par une reformulation européenne, a ensuite donné son nom à tout le pays après les indépendances. Au Dahomey de grands royaumes ont vu le jour dont les royaumes d'Abomey, d'Allada, d'Adjatchè ou Porto-Novo dans le sud du Dahomey et les royaumes de Nikki, de Kouandé et de Gamian dans le nord du Dahomey. « *Cette conception, appelée aussi « traditionnaliste », est fondée sur l'ordre juridique*

---

<sup>112</sup> VALÉRY Paul, *Ethnie et tribu*, op. cit, p. 1.

<sup>113</sup> *Ibid*; p. 2.

*communautaire. Elle donne la primauté à la famille et au village sur l'individu* »<sup>114</sup>. Ainsi, avant d'être un royaume, tous les membres de cette communauté regroupés en royaume forment avant tout une famille. L'organisation de la société africaine et par conséquent celle du Dahomey n'est pas la même partout. Mais bien qu'elle présente des différences dues à l'histoire, au milieu naturel, au système de valeurs, elle n'en présente pas moins certains traits communs ; surtout en matière de foncier. Les règles qui entourent la terre sont presque universelles et communes aux sociétés africaines. Malgré ces diversités de langues et de pratiques coutumières, on constate une certaine conformité ou concordance entre les normes ; et une harmonie dans leur application car on trouve de nombreuses pratiques traditionnelles communes. Aujourd'hui, bien que fragilisées par les contraintes que leur imposent l'évolution conjuguée des mentalités et les divers brassages, les sociétés traditionnelles africaines conservent encore leurs structures ancestrales bien vivantes. Les royaumes sont et continuent toujours d'être une réalité au Bénin. La rencontre avec le colonisateur français ainsi que des autres peuples par la voie de l'esclavage, n'a pas réussi à y mettre un terme.

En définitive, notons que la société dahoméenne ainsi que les structures sociales africaines sont marquées et animées de différentes valeurs dont celles morales et religieuses, puis d'une volonté d'unité politique, traduisant le regroupement en royaume. Ceci se justifie par leur devoir de solidarité collective, d'un culte d'adoration commune à un seul et même ancêtre fondateur, le respect des mêmes tabous et interdits. La solidarité et le communautarisme dans le cadre du royaume sont plus qu'importants. Concernant le travail de la terre, tout le royaume s'engage dans l'exécution d'un travail commun. Les champs sont soumis à la règle du collectivisme et, les produits de la récolte mis à la disposition de la collectivité, du royaume entier.

## **Paragraphe 2 : Sources, constitution et constatation du droit foncier traditionnel**

Le droit foncier traditionnel en Afrique noire est un droit spécifique dont les particularités et les traits méritent une étude plus ou moins approfondie à travers ses

---

<sup>114</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, *op. cit.*, p. 82.

sources **(A)**, sa constitution et sa constatation **(B)**. Le constat sur le droit foncier africain est que différents mécanismes normatifs sont suivis sans l'édiction ou l'établissement d'un texte qui le régit. C'est un droit qui a émergé de la pratique sociale régulière et prolongée, donnant ainsi de la légitimité à certaines actions qui se sont transformées en normes. Le Dahomey, bien qu'étant une infime partie du territoire africain et de l'Afrique noire, suit cette même logique. L'analyse que nous ferons portera sur l'Afrique noire dont le Dahomey constitue une partie.

## **A- Les sources traditionnelles du droit foncier**

On rencontre diverses sources du droit foncier coutumier africain. Mais comme on l'avait déjà souligné, il existe des points communs indéniables et indubitables. C'est une originalité qu'on rencontre en Afrique noire. Il s'agit d'une part des sources **(1)** qui en fait relèvent de l'habitude des populations ; de la théorie du premier occupant **(2)** qui s'accompagne de certains gestes ; puis de la conquête ou de la dépossession **(3)** qui met en exergue le côté belliciste de l'être humain.

### **1- Les Sources**

Les normes foncières traditionnelles ou coutumières africaines, ne relèvent d'aucun écrit, ni d'aucune législation. Le droit coutumier en Afrique noire s'est construit à travers le temps et les âges. On pourrait soutenir qu'il s'agit d'un droit qui relève de la pratique ancestrale et religieuse **(b)** mais dont la source la plus importante est divine **(a)**.

#### **a) La source divine**

La source divine du droit à la terre, ou de l'accession à la terre, n'est pas une originalité africaine même si on la rencontre dans toute l'Afrique noire. Lorsqu'on remonte à la création de l'univers, dont celle de la terre constitue une étape ; l'histoire de l'humanité enseigne qu'un être suprême, en l'occurrence Dieu, aurait créé la terre. Le texte de la Genèse en son chapitre premier affirme : « *Au*

*commencement Dieu créa les cieux et la terre.* ». Aussi, dans la même logique, les écrits bibliques révèlent et soutiennent que Dieu aurait renvoyé sur terre l'Homme en lui demandant de s'y établir et d'y assujettir tout ce qui y vit. Le pouvoir de l'Homme sur la terre lui est donc conféré par Dieu. D'où on pourrait conclure que toutes les règles qu'il y applique sont d'origine divine.

Par ailleurs, l'Afrique noire est un continent à majorité paysanne, ou la majorité des agriculteurs sont également des éleveurs. S'il est une chose qu'on ne saurait dénier à l'Africain, c'est sa croyance au surnaturel. En effet, les Africains, et par conséquent les Dahoméens, ont toujours donné à la terre une signification divine. Pour eux, la terre est une chose de Dieu et il faudrait la respecter comme telle. Dans cette perspective, les règles ou les normes sociales sont considérées comme étant en harmonie avec la volonté ou l'idéal que Dieu lui-même aurait voulu.

Le Dahomey est l'un des États de l'Afrique de l'Ouest dans lequel les différentes sociétés ou les différents peuples qui constituent sa population ont tous des temples dans lesquels ils adorent Dieu. Ce Dieu porte différents noms selon la société dans laquelle on se trouve. Par exemple, le peuple Fon considère *Mawu-Lisa* comme un couple divin formé de la lune et du soleil et configurant par sa dualité l'équilibre de l'Univers, comme une divinité suprême. Pour ce peuple, d'une part *Mawu* représente le principe féminin, et sa personnalité est associée au froid, à la nuit et à la fécondité ; et *Lisa* est le principe masculin incarnant la force d'autre part. Selon l'histoire, c'est le couple formé de *Mawu* et de *Lisa* qui a créé la terre avec l'aide de Dan, le serpent cosmique, et engendré les quatorze divinités. Aussi, en restant toujours dans le cadre du Dahomey, les Yoruba adorent la divinité *Olorun*, dieu du ciel qui, à son tour, règne sur quatre cent autres divinités secondaires, les Orisha, et également sur les esprits de la nature. Pour les Yoruba, le monde est créé par *Olorun*. Il crée la terre et y envoie son fils, *Odudua*, pour y accomplir sa volonté après l'échec du premier fils *Orishala*. *Odudua* crée donc la vie sur la terre en y plantant différentes espèces végétales. Et c'est ainsi que d'autres divinités décident également de descendre sur la terre.

On constate que ces récits s'accordent sur la source divine de la terre ; malgré la différence des peuples dans leur provenance et dans leurs pratiques coutumières.

## b) Le panurgisme ancestral et religieux

Dans la culture africaine et dahoméenne, la référence aux ancêtres est primordiale et inévitable. Les vivants gardent toujours un lien avec les générations qui les ont précédées ou les morts. Ce lien consiste en la pérennisation et la perpétuation des acquis ancestraux. Cela s'observe dans tous les domaines de la vie des Africains. « *L'occupation des terres par les hommes ne se faisait pas seulement en fonction des conditions géographiques du milieu. Elle passait d'abord et avant tout par des « négociations » avec les « forces invisibles » de la nature, qui débouchaient sur des pactes : agriculteurs, pêcheurs et chasseurs concluaient avec les divinités chthoniennes supposées habiter les lieux des pactes telluriques qui les mettaient en accord avec les choses de la nature et leur permettaient de prendre possession du sol* »<sup>115</sup>.

Au Dahomey, on note que la pratique ancestrale est souvent indissociable de la religion. En d'autres termes, la religion est présente dans tous les actes de la vie de la société. La référence aux ancêtres s'observe dans tous les actes concernant la terre. On considère souvent que les corps des morts ou ceux des ancêtres se sont incorporés à la terre pour ne faire qu'un. « *En effet, tout comme dans d'autres régions africaines, la terre avec laquelle les ancêtres ont conclu un pacte ou qui est leur site funéraire constitue et reste leur propriété exclusive. Mais ancestrale, la terre est aussi les ancêtres mêmes, ou même les dieux.* »<sup>116</sup> La dimension à la fois ancestrale et religieuse de la terre en Afrique et au Dahomey n'est pas anodine. Quand on se réfère au groupe ethnique Fon du sud du Dahomey et originaire de Tado, l'histoire raconte que le premier souverain de ce peuple aurait disparu englouti par la terre. « *Son nom est d'ailleurs très significatif ; il s'appelait, dit-on, « Togbui-Agni », ce qui signifie « l'ancêtre-terre », mais on ne sait s'il portait ce nom dès la naissance ou s'il lui a été attribué après sa mort. Le puissant roi Badja, l'un des*

---

<sup>115</sup> **KLASSOU Selom**, *Croyances coutumières, pratiques foncières et développement rural au Togo. Cas des préfectures de Haho et du Moyen-Mono*, Belgeo ; Revue belge de géographie, National Committee of Geography of Belgium, Société Royale Belge de Géographie ; mars 2002 ; p. 3.

<sup>116</sup> *Ibid*

*successeurs de Togbui-Agni, est mort de la même façon. De l'endroit où il disparut dans la terre a commencé à sourdre une rivière qui porte le nom de Badjamé. »<sup>117</sup>*

En définitive, on retient à travers ce développement et par ces différentes illustrations que la terre dans la sphère traditionnelle dahoméenne et également africaine est la propriété des ancêtres. Nul ne peut y poser un acte sans l'accord de ces derniers ; un accord qu'on demande à travers des sacrifices ou tout autre genre de libations. Ainsi, KLASSOU souligne que : « *Ces cérémonies furent accomplies par les ancêtres premiers défricheurs et premiers occupants qui, de ce fait, sont devenus les seuls et uniques propriétaires des terres. Leurs esprits restent intimement liés à celles-ci. Pour les populations adja et éwé, la terre incarne l'ancestralité. »<sup>118</sup>*

## **2- La théorie du premier occupant**

Différentes règles étaient observées dans l'Afrique noire traditionnelle précoloniale en ce qui concerne l'occupation de la terre ou d'un terrain. Les Africains avaient développé un système de règles et de normes non équivoque qui permettaient de reconnaître à un individu son établissement sur une terre. « *N'appartenant originellement à personne, si ce n'est à elle-même, la terre se mettait sous l'empire de celui qui l'occupait le premier. »<sup>119</sup>* Toutefois, être le premier occupant ne signifiait pas qu'on était immédiatement propriétaire des lieux. Donc, « *le droit de propriété est certes établi par le premier coup de hache ou le feu, mais il n'est tacitement reconnu par l'ensemble des communautés que lorsque celle qui s'est installée et a établi sa présence par la marque (de la hache ou du feu), occupe effectivement la terre pendant au moins trois générations »<sup>120</sup>*. Ces règles s'observaient également au Dahomey, et ne pouvaient faire l'objet d'une quelconque contestation ; car s'appuyant sur des éléments matériels. Cette occupation qu'on

---

<sup>117</sup> **KLASSOU Selom**, *Croyances coutumières, pratiques foncières et développement rural au Togo. Cas des préfectures de Haho et du Moyen-Mono, op. cit* ; p. 4.

<sup>118</sup> *Ibid*, p. 3.

<sup>119</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ; op cit* ; p. 25.

<sup>120</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ?* Mémoire de master de l'Ecole Nationale des Régies financières ; 2008 ; p. 11.

traduirait de naturelle ou de pacifique, se définissait à travers deux principaux procédés ; d'une part le droit de hache **(a)**, et le droit du feu **(b)** d'autre part. « *L'usage de ces instruments est générateur de droits sur la terre qui en fut l'objet* »<sup>121</sup>.

### **a) Le droit de hache**

Le droit de hache est une technique d'occupation d'un espace ou encore une affirmation de son établissement sur une terre donnée. Il s'agit d'une technique qu'on rencontre presque partout en Afrique noire. Ainsi, le droit de hache « *c'est le droit reconnu aux ancêtres d'un groupe ethnique d'avoir été les premiers à procéder à l'aménagement de la terre, par la coupe des arbres, et donc par l'usage de la hache* »<sup>122</sup>. En effet, les populations traditionnelles ne connaissant pas les pesticides et autres produits chimiques redonnant à la terre sa fertilité originelle et peut-être plus encore, elles s'adonnent aux phénomènes de la migration à la recherche de terrain plus fertile et productif. Une fois trouvée, il s'agissait de s'installer et de mettre en valeur cette nouvelle terre qui constitue désormais leur lieu d'établissement. Dans cette logique, il faut procéder à son défrichage ; d'où l'usage de la hache pour couper les arbres et désherber le terrain. « *Il importe cependant de signaler que l'usage de cette technique d'occupation n'exclut pas le retour, à titre accessoire à la hache, au coupe-coupe ou à la houe pour parfaire le défrichage ainsi réalisé.* »<sup>123</sup> Précisons que les arbres coupés servent souvent de feu de bois pour l'éclairage et la cuisine ; et aussi pour diverses constructions.

Le droit de hache peut donc être perçu comme la matérialisation de la présence humaine sur une terre ou un terrain ; afin de dissuader toutes les personnes ou tout groupe ethnique en phase de migration d'y avoir des vues, ou l'envie de s'y installer.

---

<sup>121</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ; op. cit ; p. 29.*

<sup>122</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit; p. 11.*

<sup>123</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ; op. cit ; p. 26.*

## b) Le droit du feu

Le droit du feu constitue une autre technique de démarcation ou de matérialisation du sol et de l'espace occupé. En effet, dans les sociétés traditionnelles africaines et précoloniales, les populations ne connaissant pas la mécanisation ou en d'autres termes l'usage des machines pour rendre un territoire ou un espace viable. Elles utilisent le feu comme un moyen pour nettoyer l'espace délimité qui leur servira de lieu d'établissement. Souvent à la recherche d'une terre beaucoup plus prospère, les populations immigrent d'un lieu à un autre. Guidées par un chef qui s'appuie sur des recommandations ou des signes donnés par les ancêtres, les populations sont accueillies sur une terre que les ancêtres leur ont indiquée par le jeu de la divination. Ainsi, la technique du droit de feu consiste à mettre le feu dans un espace afin de le désherber pour s'y installer. « *Il est conféré à un groupe ethnique par le fait que ses ancêtres aient été les premiers à procéder à l'aménagement de la terre, par le défrichage de celle-ci par le feu* »<sup>124</sup>. Cette méthode est perçue comme une technique ancestrale, transmise de génération en génération. Par exemple chez les Gourmantché, un peuple du Dahomey d'origine de la Haute Volta aujourd'hui Burkina Faso, sur la question du premier occupant d'un espace donné, « *les territoires ainsi délimités et sur lesquels chaque communauté vit et exerce ses activités de subsistance, deviennent des propriétés collectives surtout à partir de la deuxième génération après celle qui les avait appropriés par le fait de l'occupation.* »<sup>125</sup>

## 3- La conquête ou la dépossession

La guerre, le désir de conquête, d'étendre et d'exercer son pouvoir sur un espace plus étendu est le propre de l'Homme quel qu'en soit son origine. Le même constat s'observe également en Afrique et par conséquent au Dahomey. Pour Carl SCHIMITT « *Une prise de terre féconde le droit dans une double direction, vers*

<sup>124</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit* ; p. 11.

<sup>125</sup> **CROUSSE Bernard, Émile LE BRIS et LE ROY Etienne** ; *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales* ; Paris, Éditions karthala, 1986 ; p. 43.



*l'intérieur et vers l'extérieur.* »<sup>126</sup> En effet, la période précoloniale au Dahomey a connu de nombreux royaumes qui ont souvent recherché à étendre leur territoire par différents procédés dont l'annexion partielle **(a)** et l'annexion totale **(b)**. Ce fait n'est pas sans conséquences non seulement « *vers l'intérieur, c'est-à-dire au sein du groupe qui prend la terre, la première et la répartition du sol crée le premier ordre de tous les rapports de possession et de propriété* »<sup>127</sup> ; mais aussi « *vers l'extérieur, le groupe qui prend une terre se trouve confronté à d'autres groupes et puissances qui prennent ou possèdent des terres* »<sup>128</sup>.

### **a) L'annexion partielle**

Il s'agit d'une situation que l'on rencontre dans les cas de conquête où le tout le territoire qu'on veut soumettre à son joug ou à sa domination n'est pas totalement acquis. En effet, au Dahomey, différents royaumes se sont combattus pour étendre leur territoire. Dans cette quête, certains envahisseurs ont rencontré des résistances face aux autochtones. C'est ainsi que des territoires que l'on veut annexer ou dominer se retrouvent en partie contrôlés à la fois par les conquérants venus d'ailleurs et par les populations qu'on pourrait qualifier de propriétaires des terres. Soulignons que les cas d'annexions partielles ne sont pas légions au Dahomey. Les seuls cas qu'on connaît sont les cas d'annexions partielles pendant la colonisation française, où le sud du Dahomey était sous le joug français, et le nord puis le septentrion étaient partiellement sous domination coloniale.

### **b) L'annexion totale**

L'annexion totale est dans la continuité de l'annexion partielle. En d'autres termes, tout le territoire est sous contrôle des conquérants ou envahisseurs. « *Elle consiste en l'annexion par les vainqueurs d'une guerre, de terres jusqu'alors*

---

<sup>126</sup> **SCHIMITT Carl**, *Le nomos de la terre*, Paris, Puf, 2012, *op. cit.*, p. 50.

<sup>127</sup> *Ibid.*

<sup>128</sup> *Ibid*, p. 51.

*occupées par les vaincus* »<sup>129</sup>. C'est une situation qu'on rencontre en Afrique avec le besoin d'élargissement ou d'agrandissement des royaumes. Dans le cas du Dahomey, lorsqu'on se réfère à Abomey, le royaume s'est progressivement agrandi à la suite de nombreuses conquêtes et guerres. Ainsi, le royaume d'Abomey avait comme coutume d'agrandir son royaume lorsqu'un nouveau roi venait à être intronisé. En parlant par exemple du roi Agadja, surnommé le roi conquérant, Cossi DAVOO affirme que : « *Poursuivant l'extension du royaume entreprise par son prédécesseur, il soumet les rois d'Allada et de Savi et étend le royaume jusqu'au littoral.* »<sup>130</sup> Dans cette perspective, de nombreuses conquêtes se sont succédées pour non seulement exprimer la puissance du nouveau roi, mais aussi pour agrandir le royaume. Il était donc de coutume à Abomey que chaque roi devait laisser après lui un territoire plus vaste que celui qu'il avait reçu de son père. « *L'appropriation se faisait dans ce cas par la force. Elle peut être considérée aussi comme un trophée de guerre* »<sup>131</sup>. Aussi, le nouveau roi se devait également de construire son propre palais, non loin du précédent. Ainsi, au cours des nombreuses conquêtes de territoires, les guerriers menaient des luttes acharnées pour leur roi. Au 18<sup>ème</sup> siècle, ces guerriers ont d'ailleurs construit des maisons souterraines sur l'ensemble du plateau d'Abomey. Ces maisons leur servaient de cachette et de refuge la nuit. On recense aujourd'hui environ 1600 maisons souterraines.

## **B- La constitution et la constatation de droits sur la terre**

Le droit sur la terre en Afrique noire est un droit qui s'appuie sur des fondements matériels. Ainsi, de la constitution à la constatation du droit qu'on a sur la terre, un certain nombre de gestes doivent être observés. Ainsi, selon DABONE Paul, la constitution du droit sur la terre « *provient d'une action collective. C'est en effet l'acte posé par un groupe de personnes, ou par une personne mais pour le compte d'un*

---

<sup>129</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit* ; p. 11.

<sup>130</sup> **DAVOO Cossi**, *Du royaume d'Abomey vers les rives des Amériques : aperçu des mémoires culturelles de trois siècles de contacts* ; SLND ; 2012, p. 2.

<sup>131</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit* ; p. 11.

*groupe de personnes qui est reconnu par les autres.* »<sup>132</sup> De cette allégation, on constate qu'un seul individu n'est pas en mesure d'affirmer son droit sur la terre, car la terre appartient au groupe dont il fait partie. « *Les droits exercés sur la terre sont donc originellement collectifs parce que acquis collectivement (directement ou par héritage) et exercés pour le compte d'une communauté* »<sup>133</sup>. Ces droits qu'on retrouve à travers la constitution et la constatation se matérialisent par le défrichage et la mise en valeur de la terre **(1)**, la capacité de travail **(2)** et enfin une condition nécessaire qu'est la distinction entre l'exploitant et le propriétaire **(3)**.

### **1- Le défrichage et la mise en valeur de la terre**

La Constitution du droit sur la terre en Afrique et au Dahomey passe par l'aménagement du terrain sur lequel on pense s'établir. Cet acte est d'autant plus important qu'il marque la présence humaine sur un territoire où de vastes étendues de terres sont souvent inhabitées et n'appartiennent à personne. L'aménagement de l'espace dont il s'agit ici consiste d'abord à défricher la terre et la rendre prête pour tout usage ; et parlant de l'usage, on fait appel à sa mise en valeur. En d'autres termes, une terre ne peut être défrichée et ensuite délaissée sans être mise en valeur ; sans qu'aucune activité, ou aucune action humaine venant de ceux qui l'ont rendu utilisable, n'y soit exercée. C'est-à-dire que dans le cas contraire, on devrait dissocier la constitution de la constatation des droits sur le foncier. On parlerait dans ce cas-ci de constitution de droit sur la terre par le groupe qui l'aurait délimitée, sans qu'il n'y ait de constatation de droit sur la terre en question, parce que cette dernière n'est pas mise en valeur. Ainsi, pour qu'on ait à la fois constitution et constatation de droits sur la terre, il faudrait avoir à la fois réunis le défrichage et la mise en valeur de la terre en y posant des actions marquant la présence et l'établissement humain.

---

<sup>132</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit* ; p. 14.

<sup>133</sup> **Ibid.**

## 2- L'accès à la terre conditionné par la capacité de travail

Les sociétés africaines sont majoritairement des sociétés paysannes. Et en parlant de sociétés paysannes, il faut souligner le travail sur la terre. Ainsi, travailler la terre relève de la capacité à rendre la terre productive. En contexte africain, c'est souvent une initiation à laquelle se soumet chaque homme qui atteint la majorité dans le but de pouvoir nourrir et prendre en charge sa future famille. « *L'accès à la majorité civile n'est pas un problème d'âge, mais la reconnaissance par la famille d'un tel statut après le mariage* »<sup>134</sup>. La capacité de travail joue donc un rôle indéniable dans la constitution et la constatation du droit sur la terre. Elle confère à l'individu, pris de façon isolée du groupe auquel il appartient, non seulement la capacité d'accéder à la terre mais aussi de jouir de ses droits sur la terre. Toutefois, rappelons que la terre sur laquelle il exerce ses droits appartient au groupe ou à la collectivité ; et les droits que l'individu y exerce ne vont pas à l'encontre de ceux du groupe ou de la société. La capacité de travail est donc un déterminant pour l'individu qui veut également affirmer son droit d'accès à la terre dans la société ou le groupe de son appartenance. Ce droit qui se dissout dans celui du groupe n'est pas négligeable car il participe de la consolidation de l'ordre social et cosmogonique.

## 3- La distinction entre exploitant et propriétaire

Cette distinction revêt une importance cardinale, afin d'éviter la croyance en une généralité ou une confusion des règles et des normes en Afrique noire. Il s'agit à la fois d'une règle et d'une exception en ce qui concerne la constitution et la constatation du droit sur la terre. C'est d'abord une règle car l'exploitant qui est considéré ici comme un étranger au groupe ou à la communauté n'a d'autre droit sur la terre que celui qui lui est conféré. Exploitant sans être propriétaire, l'étranger ne bénéficie donc que d'un droit conféré sur la terre. Ainsi, « *c'est le droit d'usage octroyé aux personnes étrangères. Dans ce cas, la terre leur est concédée sous forme de prêt conditionné ou sans condition. Dans le premier cas, la terre est*

---

<sup>134</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 15.

*concedée moyennant une redevance en nature (récolte, bétail, volailles...). Dans le second cas, la terre est concédée au nom de la solidarité et de l'assistance mutuelle »*<sup>135</sup>. C'est une règle ou une norme qu'on observe également au Dahomey. Aussi, c'est une exception parce qu'en Afrique précoloniale, on ne saurait parler de propriété ; et les terres étant inexploitées et n'appartenant à personne, toute personne peut s'y établir et jouir de tous les droits qui y sont attachés. Mais dans le cas des étrangers, ils bénéficient d'un droit conféré par les autochtones ; et par conséquent ils ne sont pas propriétaires mais plutôt exploitants précaires. Dans cette logique, « *dans les sociétés traditionnelles africaines, si le droit de propriété foncière n'existe pas, un droit d'usufruit par affectation est pratiqué. Le chef de la communauté ou du village octroie les terres aux familles et aux membres de la communauté suivant leur besoin, moyennant des dîmes payés en nature à la récolte. Ces terres sont simplement « prêtées »* »<sup>136</sup>. Les droits exercés sur ces terres concernent un usage précaire, puisque celles-ci « *peuvent être retirées, à la suite de leur abandon ou du décès de celui à qui elles sont octroyées. Elles ne reviennent pas de droit à ses successeurs puisqu'elles ne lui appartiennent pas. Par conséquent, elles retournent dans l'espace communautaire, sous l'autorité des chefs* »<sup>137</sup>. C'est donc le droit de la communauté qui continue à s'exercer sur la terre en tant que propriétaire. En d'autres termes, la communauté à travers son chef dispose toujours de l'abusus et en tant qu'étranger, l'exploitant n'est que l'usufruitier. « *Le droit d'usage conféré est permanent, transmissible mais précaire et révocable à tout moment* »<sup>138</sup>.

## **Section 2 : Les spécificités du régime traditionnel foncier**

Le Dahomey, du fait de son hétérogénéité sociale, comme les sociétés africaines, n'est pas facile à appréhender. « *Pourtant, toute complexes qu'elles soient, ces sociétés n'en sont pas moins toutes différentes et ces différences sont la*

<sup>135</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit ; p. 12.*

<sup>136</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain, op. cit, p. 83.*

<sup>137</sup> *Ibid*, pp. 83-84.

<sup>138</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit ; p. 12.*

*condition même de leur identité puis de leur permanence* »<sup>139</sup>. Ainsi, on note donc une particularité au niveau des régimes fonciers africains qui souvent sont convergents et se ressemblent sur de nombreux points. Au Dahomey, la nature du droit foncier traditionnel (**Paragraphe 1**) n'est pas si différente de celle qu'on observe dans le reste de l'Afrique noire. C'est également un droit qui présente des caractères, forces et effets juridiques (**Paragraphe 2**) définis par les autochtones au Dahomey, sans être en contradiction avec les régimes qu'on rencontre en Afrique noire.

### **Paragraphe 1 : La nature du droit foncier traditionnel**

« *Notre ignorance des pratiques foncières est toujours abyssale [...] et ethnocentrique* »<sup>140</sup>, avait déclaré l'anthropologue américain BOHANNAN Paul, cité par HARISSOU Abdoulaye dans son ouvrage *La terre un droit humain*. En effet, le droit foncier ne présente pas toujours le même aspect ou la même nature selon le continent, le pays ou le groupe socio-culturel dans lequel on se trouve. En Afrique, le droit foncier est un droit qu'on ne saurait isoler ou dissocier de la coutume et de la tradition. Il s'agit d'un droit ancré dans les habitudes journalières et quotidiennes des populations. Contrairement à l'Afrique précoloniale, « *le droit de type occidental est un ensemble de normes générales et abstraites, adoptées suivant une procédure préétablie et assortie d'une sanction* »<sup>141</sup>. Alors que le droit traditionnel africain ne suit pas cette philosophie en ce qui concerne la procédure d'adoption. En plus, l'intégration sociale et le maintien de l'ordre cosmogonique constituent les finalités du droit traditionnel africain. Mais certains « *auteurs ont déclaré que le droit coutumier est une illusion. Car là où il y a coutume, il n'y aurait pas de droit* »<sup>142</sup>. Soulignons qu'il s'agit d'une analyse universaliste qui ne saurait décrire les sociétés traditionnelles africaines comme le Dahomey car dans ces sociétés, c'est la culture qui fait le droit et la coutume est un élément essentiel de la culture. « *Le droit traditionnel est ainsi un système juridique dont la source principale, mais non*

---

<sup>139</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit ; p. 153.

<sup>140</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 86.

<sup>141</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 9.

<sup>142</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 87.

*exclusive, est constituée par des coutumes* »<sup>143</sup>. Et pour mieux le comprendre, il faut le voir comme un droit fondé sur des préceptes et enseignements ancestraux (A) ; et dans le cadre de cette étude, il serait opportun d'étudier le foncier dans la sphère sociale traditionnelle au Dahomey (B).

### **A- Un droit fondé sur des préceptes et enseignements ancestraux**

L'enseignement du droit en Afrique précoloniale est basé sur la coutume du clan ou de l'ethnie. « *Le droit coutumier comprend les coutumes autochtones des communautés traditionnelles* »<sup>144</sup>. Au Dahomey, il relève de différents domaines. On peut l'appréhender à travers la religion, la morale, les habitudes sociales ou l'origine. En effet, on dénombre une diversité d'ethnies, chacune d'elles porteuse de ses habitudes sociales. Ainsi, avec cette diversité d'ethnies, on a plusieurs religions, une multitude de règles morales et d'habitudes sociales. De cette diversité, naît une variété de règles divergentes et disparates, bien que parfois convergentes, qui constituent les fondements même du droit. Le droit émane donc de l'ensemble du corps social et constitue une pratique ou un comportement répété dans le temps et dans l'espace de façon constante puis admis par toute la communauté comme étant juste et obligatoire. De façon générale, « *les légendes enseignaient à être braves, les contes à mieux se conduire, les devinettes et les proverbes à savoir tenir une conversation dans une certaine mesure d'ailleurs* »<sup>145</sup>. Principalement caractérisé par l'oralité (1), le droit coutumier au Dahomey était également un droit souple et conciliant (2), puis un droit transmis par divers moyens (3).

---

<sup>143</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains, op. cit.*, p.11.

<sup>144</sup> KURUK Paul, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore*, Le Bulletin du droit d'auteur, vol xxxvi, n°2, 2002, p. 6.

<sup>145</sup> IDOURAH Silvère Ngoundos, *Colonisation et confiscation de la justice en Afrique*, Paris, l'Harmattan, 2001, p. 38.

## 1- L'oralité comme principale caractéristique

« L'oralité des droits originellement africains est leur caractéristique formelle commune la plus significative »<sup>146</sup>. L'histoire nous enseigne que l'écriture a été découverte en Afrique, précisément en Afrique du nord avec les hiéroglyphes. Mais le paradoxe est que toute l'Afrique ne connaissait pas l'écriture et qu'ailleurs dans cette même Afrique l'oralité primait sur l'écriture, souvent même absente. « Il n'y a en Afrique aucune littérature écrite qui puisse témoigner des trésors culturels des âges passés. Cette lacune est précisément comblée par les vieux chefs et les anciens de chaque communauté qui, dépositaires de ce trésor, le transmettent par tous les moyens qui sont à leur disposition... »<sup>147</sup>. En effet, dans la période qui a précédé la colonisation, les peuples de l'Afrique noire ne connaissent pas l'écriture. « La société africaine étant fondamentalement fondée sur le dialogue entre les individus et la palabre entre communautés ou ethnies, les dieli, ou griots, sont les agents actifs et naturels de ces palabres »<sup>148</sup>. Il existait donc des institutions qui se chargeaient de la communication ou de la transmission des messages et de l'histoire de chaque peuple. Ces institutions étaient diverses et se définissaient à travers un personnage en particulier : les griots ou les griottes. Le griot ou la griotte est un personnage assez important qui appartient à une caste. Il est la pierre angulaire de la tradition orale et possède le pouvoir de la parole. Dans cette logique, le griot ou la griotte constitue la mémoire de la famille, du clan ou de la tribu, et du village. Le griot est donc indispensable dans la société africaine caractérisée par l'oralité. Il est vu comme le gardien des traditions. « En Afrique de l'Ouest, qui dit griot dit forcément tradition orale, et surtout pouvoir de la parole »<sup>149</sup>. Et on ne peut devenir griot que si on appartient à une famille de griot. Orateur, médiateur, chanteur, le griot excelle dans l'art du panégyrique. Au Dahomey, selon le clan ou l'ethnie à laquelle il appartient, le griot est par exemple appelé « barô » chez les Bariba.

---

<sup>146</sup> VANDERLINDEN Jacques, *Les systèmes juridiques africains* ; Paris, Puf, 1983, p. 20.

<sup>147</sup> ELIAS OLAWALE, *La nature du droit coutumier africain*, Paris, édition Présence africaine, 1961, pp. 265-266.

<sup>148</sup> ZANETTI Vincent, « Le griot et le pouvoir », *Cahiers d'ethnomusicologie* [En ligne], 3 | 1990, mis en ligne le 15 octobre 2011, consulté le 30 septembre 2016. URL : <http://ethnomusicologie.revues.org/2392>; p. 5.

<sup>149</sup> *Ibid*, p. 2.



Par ailleurs, après le rôle déterminant du griot dans la pérennisation du caractère oral du droit coutumier en Afrique, on s'intéressera à la quintessence même du caractère oral du droit traditionnel. « *Dans certaines régions de l'Afrique ante coloniale, certains peuples avaient des pratiques institutionnalisées, assez structurées pour devenir des règles de droit. Ces décisions des autorités traditionnelles parfois promulguées solennellement et publiquement étaient transmises d'âge en âge par voie orale* »<sup>150</sup>. L'oralité signifie donc l'absence de l'écrit et l'âge constitue une caractéristique importante dans la connaissance et la transmission quasi-totale des règles coutumières aux jeunes générations. Au Dahomey et même en Afrique, cette oralité se transmet essentiellement la parole (de bouche à oreille). « *L'oralité se manifeste dans toute la vie du droit. La règle n'est pas écrite, le procès et le jugement ignorent l'écrit ; la doctrine – lorsqu'il en existe un embryon – est un savoir juridique véhiculé par la parole* »<sup>151</sup>. En effet, l'originalité reconnue au droit traditionnel non seulement au Dahomey, mais aussi dans toutes les sociétés précoloniales de l'Afrique noire, est son caractère oral. Le droit traditionnel n'est pas détenu par un groupe d'élites comme en Occident, mais plutôt par les aînés, les plus âgés ; en l'occurrence les vieillards. C'est bien ce qu'explique l'adage « *un vieillard qui meurt en Afrique est une bibliothèque qui brûle.* »<sup>152</sup>

## 2- Un droit souple et conciliant

Lorsqu'on évoque le droit traditionnel, on pourrait penser qu'il ne s'agit pas d'un droit dynamique et évolutif ; vu qu'il a pour base la coutume et que la coutume est figée et ne change pas. Il paraît important de le souligner, même si la plupart des ouvrages n'y prête pas une trop grande attention. À cet effet, « *l'un des traits les plus frappants de la coutume autochtone est sa souplesse ; elle a, semble-t-il, toujours obéi à des raisons d'opportunité, et elle fait preuve d'une adaptabilité incontestable*

<sup>150</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 15.

<sup>151</sup> SACCO Rodolfo, *Le droit africain, Anthropologie et droit positif*, Paris, Dalloz, 2009, p. 85.

<sup>152</sup> Il s'agit d'une reformulation d'un extrait du discours de Amadou HAMPATE BA, prononcé en 1960 à l'UNESCO. Cette assertion se trouve dans la logique d'une comparaison entre la méthode de préservation des connaissances en Afrique noire et en Occident. Pour cet auteur, le vieillard en Afrique est un monument, une bibliothèque humaine ; alors qu'en Occident, la conservation de la connaissance se fait dans les livres.

face à l'évolution de la situation sans perdre pour autant son caractère. Comme tout système de droit non écrit, le droit coutumier a la capacité de s'adapter aux faits nouveaux et à des circonstances différentes ainsi qu'aux changements de l'environnement économique, politique et social. »<sup>153</sup> La rigidité que connaît le droit occidental n'est donc pas une caractéristique du droit traditionnel. « *La durée et la capacité de résistance du système juridique négro-africain proviennent du fait qu'il ne s'agit justement pas d'un droit figé enserré dans un carcan de règles rigides momifiées dans un texte.* »<sup>154</sup> Le droit traditionnel est un droit ondoyant qui tient compte de la nature changeante de l'homme et par conséquent de celle de la société également. Il évolue ensemble avec le cadre qu'il régit. « *Le droit coutumier n'est pas statique. Il est dynamique et ses règles évoluent avec le temps pour tenir compte des modifications des conditions sociales et économiques* »<sup>155</sup>. Aussi, son souci de concilier les parties se fait souvent à travers de longues discussions, qu'on appelle généralement « *palabre* »<sup>156</sup>, qui amène l'arbitre à faire preuve d'imagination, de sagesse et de bon sens en choisissant la solution la plus adaptée ou la plus adéquate, après avoir entendu les parties et en préservant l'ordre cosmogonique. « *Les règles existantes ne sont pas de stricte application, elles doivent servir au maintien des bonnes relations entre les vivants...* »<sup>157</sup>. Pour DRIBLER, « *les Africains sont fort ingénieux et n'ont pas manqué d'imaginer des moyens de sortir des impasses où les enfermaient l'inadaptation de telles règles juridiques à des situations nouvelles* »<sup>158</sup>. « *Le droit traditionnel n'est pas composé de règles, au sens de normes générales et abstraites dont l'application s'impose à chaque fois que l'hypothèse qu'elle définit se réalise* »<sup>159</sup>. Naturellement, on sait que les conflits ne sont pas tous semblables ou ne se présentent pas toujours de la même manière. Il y

<sup>153</sup> KURUK Paul, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore*, op. cit, p. 6.

<sup>154</sup> DURAND Bernard, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon ; justitia illiterata, æquitate uti ?* / recherche de l'UMR CNRS "Dynamiques du droit", Faculté de droit, Université Montpellier I, Tome 5, Lille : Centre d'histoire judiciaire, 2010, p. 89.

<sup>155</sup> KURUK Paul, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore*, op. cit, p. 6.

<sup>156</sup> Assemblée coutumière, généralement réservée aux hommes, où s'échangent les nouvelles, se discutent les affaires pendantes, se prennent les décisions importantes. CNRTL (Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales). Aussi, on pourrait aussi dire de la palabre que c'est un cadre d'organisation de débats contradictoires, d'expression d'avis, de conseils, de déploiement de mécanismes divers, de dissuasion et d'arbitrage. La palabre est le cadre idéal de résolution des conflits pour les Africains (...) c'est l'expression la plus évidente de la vitalité d'une culture de paix. (Cf. Bernard DURAND, *Le juge et l'outre-mer*, tome 5, p. 87)

<sup>157</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 9.

<sup>158</sup> OLAWALE Elias, *la nature du droit coutumier africain*, op. cit, p. 196.

<sup>159</sup> DURAND Bernard, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon ; op. cit*, p. 90.

a toujours des caractéristiques qui marquent des différences entre eux ; d'où ce besoin enclin à la souplesse du droit naturel. « *Dans les droits consacrant la primauté de la conciliation, il est difficile d'imaginer des normes juridiques rigides qui soient d'application littérale* »<sup>160</sup>. C'est donc un droit qui évolue et s'adapte aux conflits qui naissent et pouvant fragiliser l'ordre social. « *La norme est donc flexible et perçue comme telle au service de l'harmonie sociale et de la conciliation* »<sup>161</sup>. En définitive, on retiendra que « *Le droit traditionnel diffère du droit de type occidental quant à sa philosophie, sa création, son application et sa finalité* »<sup>162</sup>.

### 3- Un droit transmis par divers moyens

Contrairement à ce qu'on pourrait penser ou croire faute de support écrit, le droit traditionnel en Afrique noire se transmet aux jeunes générations avec une facilité inouïe. En effet, « *toute société est complexe et ne peut être analysée qu'en mobilisant successivement une lecture structurale puis une application dynamique dans le cadre d'une lecture processuelle* »<sup>163</sup>. Ainsi, « *dans les contextes endogènes africains, il n'y a pas de textes rédigés à commenter et de normes explicites à gloser, mais des pratiques à observer* »<sup>164</sup>. Le droit traditionnel se trouve dans les divers enseignements que reçoivent les jeunes avant l'âge adulte. La coutume « *est transmise oralement, d'une génération à une autre ; de ce fait, ce sont donc les plus âgés des membres du village, de la tribu ou du clan, qui l'inculquaient au plus jeunes* »<sup>165</sup>. Pour Silvère IDOURAH, elle « *est née du mode de vie d'un groupe social, et est observé parce qu'elle est une règle de conduite traduisant la représentation que la communauté se fait de son ordre juridique* »<sup>166</sup>.

Cette transmission se fait toujours par l'oralité ; et cette oralité se caractérise à travers les contes, les récits anecdotiques, les proverbes, les devinettes, les

---

<sup>160</sup> VANDERLINDEN Jacques, *Les systèmes juridiques africains*, op. cit. p. 23.

<sup>161</sup> *Ibid*, p. 24.

<sup>162</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 9.

<sup>163</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 153.

<sup>164</sup> *Ibid*, p. 148.

<sup>165</sup> IDOURAH Silvère Ngoundos, *Colonisation et confiscation de la justice en Afrique*, op. cit, p. 37.

<sup>166</sup> *Ibid*

chansons, les dictons, conservées au sein du peuple, dont les contenus portent des messages, des valeurs et des leçons de vie. « *La parole est donc le seul instrument de médiation avec ces peuples. La force du Verbe est partout présente en Afrique. Il procède de l'homme, il renvoie à Dieu, il incarne le monde ; par-là « le Verbe est force et action autant que sens. » »*<sup>167</sup>. Ainsi, chaque jeune apprend à distinguer les tabous ou les interdits qui pourraient mettre la cohésion sociale en péril. « *La parole est aussi un moyen de défense sociale dans la mesure où elle s'exprime par la malédiction. Enfin, ne rendent la justice que les aînés, les sages, ceux qui s'expriment par adages et proverbes »*<sup>168</sup>. En somme, cela revient à dire que le droit traditionnel se résume dans la culture du peuple. « *Provenant des ancêtres, transmise par les vieux aux jeunes, la coutume est le fondement de la justice »*<sup>169</sup> et la terre la mère de tous les droits en Afrique noire. Car c'est sur la terre que se fonde l'harmonie sociale.

## **B- Le foncier dans la sphère sociale traditionnelle au Dahomey**

La terre à une signification originale en Afrique noire et cette originalité s'observe également au Dahomey. Dans les sociétés dahoméennes, « *la terre est une source de fécondité pour les êtres et les cultures, et une instance de contrôle social soucieuse de sanctionner l'inceste, l'adultère, le meurtre, le vol et le parjure. »*<sup>170</sup> En effet, les Dahoméens considèrent que tout vient de la terre et que tout retourne à la terre. L'intérêt particulier que porte le Dahoméen à la terre vient principalement du fait que dans les sociétés africaines ante coloniales, les seules activités que pouvaient mener les populations étaient celles relatives au secteur primaire ; en d'autres termes l'agriculture, l'élevage, la pêche, la chasse, la cueillette et le ramassage. « *L'intérêt est donc manifeste. D'abord, le foncier est considéré comme un « fait social total » constitué à la fois par la terre et les ressources naturelles qui y sont directement attachées, et par l'ensemble des relations entre individus et*

<sup>167</sup> RAYNAL Maryse, *Justice traditionnelle, justice moderne, le devin, le juge, le sorcier*, Paris, L'harmattan 1994, p. 15.

<sup>168</sup> *Ibid*, p.15.

<sup>169</sup> IDOURAH Silvère Ngoundos, *Colonisation et confiscation de la justice en Afrique*, op. cit, p. 38.

<sup>170</sup> CASAJUS Dominique et VITI Fabio, *La terre et le pouvoir. À la mémoire de Michel Izard* ; Paris, CNRS, 2012, op. cit ; p. 216.

groupes pour l'appropriation et l'utilisation de ces ressources. »<sup>171</sup> D'autre part, les Dahoméens et en général les Africains attachent une importance particulière à la terre parce qu'ils s'y retrouvent attachés par non seulement un lien spirituel basé sur de nombreux mythes et légendes relatifs à sa création, mais aussi par le fait que c'est le lieu où sont enterrés leurs ancêtres. Pour STAMM Volker, le foncier « apparaît comme support et capital intervenant dans la production avec une dimension religieuse, culturelle et affective. »<sup>172</sup> Ainsi, afin de mieux comprendre ce titre, il s'agira d'étudier la relation entre le Dahoméen et la terre **(1)** ; puis d'appréhender le Dahomey comme un territoire avec une société à majorité paysanne **(2)**.

## 1- La relation entre le Dahoméen et la terre

« Si l'on ne peut pas répondre simplement, comme PROUDHON, à la question qu'est-ce-que la propriété, en revanche une certitude s'impose, la propriété fascine [...] la propriété est perçue comme une valeur refuge »<sup>173</sup>. Cette explication de Marie Hélène RENAULT, illustre parfaitement la première conception que les Dahoméens et les Africains ont de la terre. Ainsi, dans le cas du Dahomey, la société accorde une importance manifeste à la terre. Tout Dahoméen quel que soit sa condition met tout en œuvre pour avoir accès à une portion de terre. Le Dahoméen aspire toujours à bâtir une maison et y vivre. Cette manière de faire dans la sociologie dahoméenne est source de considération, de respect de richesse et de réussite. Aussi, le Dahoméen est un être superstitieux qui a une forte croyance en des réalités sociales qui ont institué la société. Lorsqu'on se réfère à la mythologie du peuple Fon par exemple, la surface de la Terre, avec ses collines et vallons, ses courbes et ses autres caractéristiques physiques, était sculptée par les mouvements du serpent divinité *Aido Hwedo*. Partout où le serpent et *Mawu-Lisa* se reposèrent, des montagnes se formèrent à partir des excréments d'*Aido-Hwedo*. Lorsque les créateurs eurent fini de créer le monde, ils ordonnèrent à *Aido-Hwedo* de se mettre

---

<sup>171</sup> STAMM Volker ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; Etudes Africaines, Paris, L'Harmattan, 1998 ; p. 9.

<sup>172</sup> *Ibid.*

<sup>173</sup> RENAULT Marie-Hélène, *Histoire du droit de la propriété*, Paris, Ellipses, 2004, p. 5.

en cercle autour de la Terre pour la maintenir en place. Les tremblements de terre, étaient dûs aux mouvements brusques d'*Aido-Hwedo* qui, en s'agitant, crée ces derniers. *Aido-Hwedo* tournait autour de la Terre, provoquant ainsi le mouvement des corps célestes.

Par ailleurs, dans la même logique, chez les peuples Bariba, selon les récits rapportés, le premier chef de terre aurait été un Bariba, un titre qui lui a été conféré par Sanga un *Kabyè*, fondateur du village Satiaké. En effet, Chourou le Bariba est devenu chef de terre après avoir réussi à éloigner les bêtes sauvages des environs des habitations grâce à un rituel ayant eu pour support la terre. Ce rituel vient ainsi confirmer sa complicité avec la terre. Aussi, lorsqu'on observe la pratique du rituel du « *Sambaani* », toujours en vigueur chez les Bariba, on remarque que le principal objet du rituel, une gourde, est pleine de sable. Ce rituel, outre ses nombreux autres résultats, permet de mettre un terme à des difficultés comme une épidémie, la rareté des pluies ou pour éradiquer un mauvais sort. On note que « *...la terre est une source de fécondité pour les êtres et les cultures et une instance de contrôle soucieuse de sanctionner* »<sup>174</sup>.

## 2- Une société à majorité paysanne

Les populations de l'Afrique noire, avant la colonisation, ne connaissaient pas l'industrialisation. La principale activité à laquelle elles s'adonnaient était l'agriculture. Ainsi, l'agriculture revêtait une importance capitale au Dahomey. On remarque aussi que d'autres activités analogues étaient associées à l'agriculture, comme l'élevage, la pêche, la cueillette et le ramassage. Toutes les activités étaient relatives à la terre. La terre était source de bien-être. Toute personne appartenant à la société et en âge de participer aux activités champêtres était enrôlée sans aucune procédure ni cérémonie. Les enfants constituaient un capital humain de premier choix très rentable. Les familles nombreuses étaient donc celles dont les productions étaient les plus élevées. L'enfant constitue une richesse dans les sociétés dahoméennes, et cela fait l'unanimité dans tout le pays. C'est une main-d'œuvre efficace et gratuite.

---

<sup>174</sup> **CASAJUS Dominique et VITI Fabio**, *La terre et le pouvoir, à la mémoire de Michel Izard* ; *op. cit* ; p. 216.

Pour les paysans, la terre est juste, et parfois même très généreuse ; car, avec une graine, elle leur en rend une multitude ; et ceci à la suite d'un travail acharné et minutieux. C'est ce qu'explique Carl SCHIMITT : « *La terre féconde porte en elle-même, au sein de sa fécondité, une mesure intérieure. Car la fatigue et le labeur, les semailles et le labour que l'homme consacre à la terre féconde sont rétribués équitablement par la terre sous forme d'une pousse et d'une récolte. Tout paysan connaît la mesure intérieure de cette justice* »<sup>175</sup> . Il poursuit son analyse sur le travail de l'homme sur la terre ; en faisant une étude très descriptive de l'environnement de travail et du terrain de travail du paysan. Selon lui, « *le sol défriché et travaillé par l'homme montre des lignes fixes qui rendent manifestes certaines divisions. Elles sont tracées et creusées par les délimitations des champs, des prés et des bois. Elles sont même plantées et semées du fait de la diversité des champs et des fonds, de l'assolement et des jachères. Ces lignes concrétisent les mesures et les règles des cultures qui régissent le travail de l'homme sur la terre* »<sup>176</sup>. La paysannerie en Afrique noire occupe et concerne toute la population active. On note dans ces sociétés une agriculture de subsistance ; ce qui permet aux populations de relever le rôle de mère nourricière de la terre.

## **Paragraphe 2 : Caractères, forces et effets juridiques du régime foncier autochtones au Dahomey**

Les populations de l'Afrique noire partagent de nombreux caractères **(A)** en ce qui concerne leur droit. Le droit de la terre est également concerné par cette universalité des règles qui régissent le foncier. On rencontre ces mêmes caractères chez la quasi-totalité des populations de l'Afrique noire. Aussi, le droit étant un fait social matérialisé pour assurer la cohésion et l'ordre cosmogonique, on constate qu'il n'est pas réellement institué dans ces sociétés d'organe spécifique chargé de lui donner une force et un effet juridique **(B)** à la suite d'un procès quand la communauté est mise à mal par un acte répréhensible.

---

<sup>175</sup> SCHIMITT Carl, *Le nomos de la terre*, Paris, Presse Universitaire de France, 2001, p. 47.

<sup>176</sup> *Ibid.*



## A- Les caractères du régime foncier autochtone dahoméen

Le régime foncier autochtone au Dahomey comme dans la plupart des autres sociétés négro-africaines est caractérisé par un certain nombre de spécificités qui traduisent l'unanimité ou la généralité des règles relatives à la terre chez les Africains. Dans cette perspective, la conception africaine de la terre est perçue comme singulière. Ainsi, la terre n'est pas un objet ou une chose simple. Pour l'Africain, elle est sacrée (1) ; et dans cette logique elle ne saurait être évaluée. De plus, la terre ne peut avoir une valeur pécuniaire ni compensatoire. Elle est inestimable et donc inaliénable (2). Le droit d'accès à la terre est le même pour tous. Nul n'a plus que les autres de droit sur la terre ; et c'est ce qui explique le communautarisme (3) remarquable et organisé autour de la terre qu'on observe dans ces sociétés.

### 1- La sacralisation de la terre

Le sacré est une conception présente dans la vie de l'Africain. Il se traduit de différentes manières, implique différents objets et s'opère sous différentes formes. Dans la philosophie africaine et dahoméenne, la terre est une création de Dieu, cet être suprême qui a donné vie à tout ce qui se trouve sur sa surface. « *La terre est considérée comme un bien commun sacré. Elle a été créée par Dieu qui lui a assigné l'objectif de faire vivre les hommes en les alimentant en nourriture et boisson. Cette croyance fataliste donne de l'assurance aux Africains* »<sup>177</sup>. Ainsi, on remarque dans les sociétés africaines et également au Dahomey l'exécution fréquente de rites sacrés avant toute atteinte à une composante ou un élément de la terre. C'est le cas par exemple des cérémonies d'indulgence avant des parties de chasse ou encore l'imploration et la supplication des dieux et des ancêtres avant le premier coup de hache ou de houe sur une terre destinée à accueillir une communauté ou destinée à la production de vivres.

---

<sup>177</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain, op. cit.*, p. 83.



Rappelons que le sacré est une constante dans la vie de l'Africain, et même la colonisation n'a pas réussi à éteindre ou mettre un terme à cette situation. Les premiers hommes ou leurs ancêtres ont eu des relations très étroites avec la terre. En premier lieu, les mystères qui entourent sa création chez les populations Adja-fon du Dahomey font de la terre une chose sacrée et un objet de vénération. La manifestation de certains maux dans cette communauté serait parfois due à la colère de la terre sous forme de représailles. Ensuite, la terre dans la pensée négro-africaine est considérée comme le début de l'homme. En effet, la coutume africaine recommande d'enterrer le placenta de tout nouveau-né. Le placenta qui a enveloppé le nouveau-né est considéré comme une chose qui a préservé la vie. Ainsi, une petite cérémonie est organisée avec des prières pour mettre en terre cet objet sacré, tout en souhaitant le bonheur au nouveau membre de la famille et par conséquent de la communauté. Enfin, les Africains considèrent également la terre comme la fin de l'homme. Dans cette perspective, les coutumes des communautés africaines ne connaissaient pas l'incinération pratiquée par certains peuples du monde, comme les Indiens ou plus récemment les Européens. Dans l'Afrique ante coloniale, le défunt ou le mort est enterré ; et des prières sont organisées en son honneur pour que son âme rejoigne celles de ses ancêtres qui l'ont précédé dans cette épreuve. Sont parfois organisés et célébrés des cultes destinés aux ancêtres dont la terre porte les sépultures. On comprend donc que la terre africaine n'appartient pas qu'aux seuls vivants ; car les morts, même physiquement absents, continuent de jouir de leur droit sur la terre, en tant que membres à part entière de la communauté.

## **2- L'inaliénabilité**

L'inaliénabilité de la terre est une conception qui répond à certains principes de la tradition en Afrique noire. C'est un caractère qui n'est pas dissociable de celui de la sacralité de la terre. Cette spécificité de la terre dans la coutume africaine répond à deux logiques : d'une part la conception sacrée et collective de la terre et d'autre part la terre comme mère nourricière du monde. En effet, quand on prend le côté bien sacré et bien collectif de la terre qui justifie son inaliénabilité, plusieurs arguments sous-tendent cette thèse. En premier lieu, pour le négro-africain, la terre est le lieu

qui accueille la sépulture des défunts. La terre devient par cet acte un lieu sacré qu'on ne peut aliéner. Aussi, selon des mythologies appartenant à certains peuples du Dahomey, la terre appartiendrait aux divinités ou aux fétiches ; puis aux ancêtres. Et dans ce sens, on trouve au Dahomey des divinités faites de terre, comme certaines représentations du « vodun » ou vaudou. Ensuite, la terre est un bien collectif, et c'est ce qui justifie son inaliénabilité. Dans cette logique, la philosophie négro-africaine ne connaît pas l'appropriation de la terre. La terre appartient à une famille, à une ethnie, à tout le clan ou à tout le village. Elle devient de ce fait un bien collectif qui ne peut faire l'objet d'une quelconque aliénation. Par ailleurs, la terre joue le rôle de mère nourricière de l'humanité. Ainsi, la vie en communauté en Afrique noire exigeait une solidarité dans les activités qui s'exerçaient. Tout se faisait en groupe et sous l'influence du groupe. Cela fait de la terre un bien sacré que l'Africain respecte et ne doit aliéner. Lorsqu'on prétend que la terre appartient au chef de terre ou au roi, cela ne lui donne pas le pouvoir de l'aliéner ; mais plutôt le pouvoir d'administrer la terre au nom de la collectivité, du clan, ou du village. Au Dahomey, le chef de terre a pour rôle de distribuer la terre aux chefs des différentes familles qui à leur tour exécutent la même action au profit des membres de la famille aux fins de l'exploitation de ces terres. Ainsi, une personne prise isolément ne peut aliéner la terre au profit d'une autre personne ou d'un groupe de personne. Elle pourrait renoncer à son droit d'usage sur la terre, sans pour autant compromettre son intégrité. Le droit auquel elle renonce revient automatiquement à la communauté. Cette tradition est toujours d'actualité et on la rencontre encore dans certaines régions du Bénin.

### 3- Le communautarisme

« *Le partage est le principe d'organisation présidant au communautarisme, donc aux communs* »<sup>178</sup>. Il ne s'agit pas ici d'un quelconque partage de la terre mais plutôt de la distribution ou de la redistribution du droit de chacun à accéder à la terre. Dans

---

<sup>178</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit ; p. 147.

les sociétés africaines et au Dahomey, la terre a une connotation de bien indivis<sup>179</sup>. Traditionnellement la terre n'est pas susceptible d'acquisition à titre privatif. « *En Afrique, le lien à la terre s'établissait à travers l'appartenance à un groupe social qui détenait les droits d'usage sur une portion de territoire* »<sup>180</sup>. Pour les négro-africains, la terre est une chose sans maître et les premiers hommes l'ayant trouvé ainsi ne peuvent se l'approprier car ils ne l'ont pas faite ni créée. Les Africains estiment donc que tout le monde doit y avoir accès et avoir un droit sur la terre de façon équitable ; car ce n'est le bien de personne. Le fait majeur responsable de ce collectivisme des Africains en matière foncière est surtout la vie en communauté. En fait, la période primitive exigeait des hommes une vie en communauté organisée sous forme de clan, de tribu, de famille ou d'ethnie. « *L'idée d'une propriété essentiellement collective de la terre reste avancée pour l'Afrique, non pas une propriété qui serait celle du peuple tout entier, mais la propriété d'unités plus petites, lignage ou village* »<sup>181</sup>. Leur survie dépendait de la solidarité qui s'entretenait au sein de ces communautés. Il y avait ce qu'on pourrait appeler aujourd'hui une organisation du travail. Dans ce sens, certains étaient affectés à la chasse, d'autres à la cueillette et au ramassage. Ainsi, aucun domaine ou aucune portion de terre ne pouvait être revendiqué comme propriété d'un individu. Tout le monde bénéficiait des rétributions de la terre au même titre. On peut dire que le communautarisme qui s'exerce sur la terre chez la majorité des peuples d'Afrique noire relève de ces préalables.

Par ailleurs, « *dans la communauté négro-africaine, l'individu serait comparable à une branche dont l'existence dépend de l'existence de l'arbre. Les racines sont les ancêtres, le tronc comprend tous les anciens de la famille qui forment la charpente sur laquelle repose l'unité du groupe* »<sup>182</sup>. Pour l'Africain, l'homme pris de façon isolé ou individuellement en Afrique n'a aucune existence juridique. On ne vit et on n'existe que par le groupe et pour le groupe. Aussi, exploiter et jouir de la terre

---

<sup>179</sup> Un bien indivis est une chose ou un bien qui ne peut faire l'objet de partage ; ou une chose qu'on ne peut et qu'on ne doit diviser en plusieurs parts.

<sup>180</sup> **LE ROY Etienne, LE BRIS Emile et MATHIEU Paul** ; *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; Paris, Éditions KARTHALA, 1991 ; p. 61.

<sup>181</sup> **TESTART Alain**, *Propriété et non-propriété de la Terre : L'illusion de la propriété collective archaïque* (1re partie) ; *Études rurales* [En ligne], 2003, mis en ligne le 01 janvier 2005, consulté le 03 septembre 2018. URL : <http://journals.openedition.org/etudesrurales/8009> ; DOI : 10.4000/etudesrurales.8009 ; pp. 165-166.

<sup>182</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 24.

constitue un attribut naturel pour l'être humain, qui ne peut le faire que dans le cadre de la communauté.

*« Plusieurs raisons peuvent justifier cette emprise de la communauté sur les individus : la nécessité de l'union pour la défense collective contre les autres groupements, la dépendance de l'individu par rapport à la communauté, propriétaire de tous les biens, une conviction profonde que la force vitale des ancêtres conditionne la vie des vivants, un système éducatif qui fait la promotion du bien commun contre les intérêts individuels »<sup>183</sup>.*

La communauté reste donc pour l'individu le support pour accéder aux droits sur la terre. Il est ainsi un sujet potentiel des droits d'exploitation et de jouissance de la terre. L'homme sans la communauté se retrouverait donc dépouillé de ces droits ; et c'est ce qui explique également le fait qu'on rencontre des coopératives foncières. Ces dernières sont souvent composées d'un groupe de personnes qui mènent une activité de façon collective sur la terre. On ne peut disposer de la terre, même si cette caractéristique du foncier ne fait pas l'unanimité en Afrique noire car chez les Ibo du Nigéria, l'acquisition privative de la terre est possible.

## **B- Autres caractères non moins importants**

On pourrait voir dans le droit foncier coutumier africain plusieurs caractères selon le type et la nature de l'étude qu'on en fait. Ainsi, les caractères énumérés ci-dessus sont les principaux et les plus apparents. Il existe néanmoins d'autres caractères dont la sensibilité est frappante quand on étudie les sociétés négro-africaines et leurs rapports avec la terre. En effet, dans certaines régions d'Afrique et dans la majorité de l'Afrique de l'Ouest, le droit de hache ou le droit du feu ne sont pas suffisants pour susciter l'acquisition d'une terre occupée. À la suite de l'une ou de l'autre de ces deux actions, le droit traditionnel recommande comme préalable à l'acquisition de la terre l'établissement effectif de l'occupation **(1)**. Aussi, à l'image de toutes les sociétés du monde au début de leur constitution, la société africaine est dominée par les mâles. Les femmes, souvent exclues de toute gestion et des instances de

---

<sup>183</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 24.

décision, sont reléguées au second rang. Elles ne peuvent hériter de leurs géniteurs car elles devront se marier et le bien hérité reviendrait à une autre famille. La femme bénéficie d'un droit très restreint dans la société africaine, et cela se retrouve en matière foncière. De ce fait, on note une exclusion féminine d'acquisition de la terre **(2)**, étouffée par un privilège exclusif masculin d'acquisition.

### **1- L'établissement effectif de l'occupation comme préalable à l'acquisition de la terre**

Les droits que l'individu, ou le groupe, acquiert sur la terre en Afrique noire dépendent de plusieurs facteurs. La législation foncière coutumière a développé et conserve une force probante en la matière. Ainsi, « *ni le droit de propriété, ni celui d'usage ne se conçoit dans le régime foncier coutumier sans une occupation effective de l'espace.* »<sup>184</sup> En effet, lorsqu'une communauté s'installe sur une terre, elle n'acquiert pas automatiquement les droits inhérents à la terre d'accueil. Le droit traditionnel prescrit en fait une mise en valeur de l'espace occupé, et l'occupation dans le temps.

En ce qui concerne la mise en valeur de l'espace concerné, la communauté est amenée à matérialiser des actes sur la terre. Dans le contexte africain et par conséquent celui du Dahomey, les sociétés sont paysannes, enclines et prédisposées à l'agriculture et à des activités dérivées ou analogues. L'établissement effectif de l'occupation passait donc par la matérialisation des activités champêtres et de l'élevage. Le terrain occupé devait laisser apparaître des signes d'activités comme des sillons, des cultures, des plantations et aussi des enclos avec des bêtes et des aires de chasse. « *Il faut donc considérer que le "premier coup de hache" qui confère le droit de propriété, n'était qu'un symbole à travers lequel se manifestaient toutes les formes d'activités qu'exerçait une communauté sur un territoire, et qui lui procuraient ses moyens de subsistances* »<sup>185</sup>. L'occupation d'une terre selon le droit coutumier devra donc être suivie de la mise en œuvre d'activités ayant pour support

---

<sup>184</sup> **DABONE Paul**, *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit ; p. 17.*

<sup>185</sup> *Ibid.*

la terre sur laquelle on s'installe. « *L'appropriation, à l'origine ne se conçoit pas sans une mise en valeur, c'est-à-dire sans que les deux conditions suivantes soient remplies : vivre sur la terre et vivre de la terre occupée. Les terres cultivées et les parcours de chasse étaient donc considérés comme occupés par une collectivité et donc appropriés par elle...* »<sup>186</sup>.

Aussi, il faut souligner le fait que l'installation sur un terrain doit se caractériser par la durée de son occupation ; autrement dit, il doit s'agir d'une occupation de longue durée et dans le temps. La difficulté qui pourrait relever de ce fait est la constitution de la preuve qui démontrerait qu'on y est installé depuis longtemps. Mais c'est à croire que les Africains avaient prévu cette situation. En effet, le fait de matérialiser l'occupation sur une terre par la présence de cultures, d'aires de chasse ou toute autre activité constitue un signe de la longue présence de ses occupants. Il est à noter que les règles sur la terre appliquées par les Africains sont des mesures sociales constitutives d'un droit visant à prévenir des conflits et à dissuader. « *L'occupation effective de l'espace comme condition obligatoire de détention de tout droit sur la terre apparaît comme une véritable force de la législation foncière coutumière* »<sup>187</sup>.

## **2- L'exclusion féminine et l'acquisition exclusive masculine de la terre**

Les règles règlementant la terre en Afrique noire sont très discriminatoires à l'égard des femmes. « *Les droits de la femme sur les terres, s'ils existent, sont en général inférieurs à ceux de l'homme* »<sup>188</sup>. En effet, les droits de la femme sur la terre sont quasi inexistants. Les sociétés africaines sont des sociétés d'hommes ; faites par les hommes et régies par les hommes. Ainsi, « *les sociétés africaines étant généralement patriarcales, les droits de la femme n'y sont pas reconnus. Or, les femmes sont les piliers des familles* »<sup>189</sup>. L'accès de la femme à la terre est souvent conditionné par l'accord de son mari. « *Souvent, les droits fonciers n'appartiennent*

---

<sup>186</sup> **DABONE Paul**, *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit ; p. 17.*

<sup>187</sup> **Ibid.**

<sup>188</sup> **HAZARD John**, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara ; Paris, Editions G.-P Maisonneuve Et Larose ; 1971 ; p. 132.*

<sup>189</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain, op. cit, p. 85.*

qu'à l'homme, la femme dépendant d'un frère ou d'un mari qui lui doit son entretien »<sup>190</sup>. En d'autres termes, lorsque le mari reçoit sa part de terre à mettre en valeur du chef de terre, il peut décider d'accorder à sa femme une portion de terre. L'accès à la propriété foncière est donc réservé aux seuls hommes ; pourtant la majorité de la population agricole est constituée par les femmes en Afrique noire. On retient donc que la femme ne peut pas acquérir la terre ; mais elle peut y accéder par le biais de son mari. Aussi, la femme avant le mariage accède à la terre sous le joug de son père et constitue de ce fait une main d'œuvre très rentable.

Par ailleurs, lorsqu'on s'exorte dans le domaine de l'héritage, la femme est également mise en marge. Dans la conception négro africaine, la femme ne peut être héritière. En matière de succession seul l'homme a droit d'hériter de la terre de son père ; une terre retourne aux mains du chef de terre puis devient un bien commun ; retourné ensuite au fils du défunt sous forme de terre redistribuée. La femme veuve ou les enfants filles orphelines n'y ont pas droit car « *les chefs traditionnels ignorent les opérations de liquidation qui demandent d'apurer le passif et d'établir l'actif net à partager pour procéder au partage. Ce qui crée des conflits* »<sup>191</sup>. « *Le règlement des successions est une autre faiblesse de ce droit coutumier. En matière de succession, les femmes et les enfants mineurs sont souvent spoliés de leurs parts d'héritages* »<sup>192</sup>. La conception de la femme en tant que sexe faible de la société était également une réalité dans les sociétés précoloniales africaines. Aussi, dès qu'elle se marie, l'accès à la terre lui est limité, voire presque interdit. Ses droits sur la terre sont des droits exercés par personnes intermédiaires. Ce principe malheureusement discriminatoire est l'une des composantes et caractéristiques du régime foncier au Dahomey. Pour HARISSOU Abdoulaye, « *le principe de masculinité est une cause d'injustice. Les femmes étant appelées à se marier, donc à quitter leur famille de naissance, sont complètement écartées et éliminées du système de répartition des terres* »<sup>193</sup>. On pourrait voir cette situation comme une faiblesse du régime coutumier africain ; tout en considérant la femme comme le sexe faible de la société écartée de toute gestion de la terre.

---

<sup>190</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; op. cit ; p. 132.

<sup>191</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 85.

<sup>192</sup> *Ibid.*

<sup>193</sup> *Ibid.*



### 3- La désignation d'un chef de terre et sa relation à la terre

Comme on l'a souligné un peu plus haut dans un titre précédent, l'inaliénabilité de la terre est une caractéristique très apparente de la majorité des régimes fonciers traditionnels. Mais ce principe fait ressortir également une exception sur laquelle la plupart des études sur le foncier coutumier en Afrique noire ne s'attarde pas. En effet, « *du point de vue coutumier, chaque doyen d'unité lignagère locale dirige son unité résidentielle et les terres qui en dépendent ; il gère les réserves foncières du lignage, terres inexploitées, longues jachères.* »<sup>194</sup> Le chef de terre, dans la tradition en Afrique noire, joue un rôle primordial. Il a sous son administration l'ensemble des terres du village ou de la communauté à laquelle il appartient. Aucune terre dans sa juridiction n'échappe à son contrôle. « *Il répartit les terres et les droits d'usage entre les différentes unités résidentielles. Il dirige l'exploitation du champ collectif du lignage, il dirige la politique matrimoniale de son groupe qui a d'importantes répercussions foncières* »<sup>195</sup>. Il gère donc la terre pour le compte de la collectivité. Les droits d'usage sont ainsi gérés à l'échelle locale. Le chef de terre ne peut être contredit dans son rôle. La propriété et l'accès à la terre revenaient particulièrement aux collectivités, lignées, clans, tribus et familles. L'utilisation de chaque portion de terre qui faisait partie intégrante de l'ensemble des terres de la communauté devait obligatoirement faire l'objet d'une consultation préalable du chef de terre. « *Au niveau des exploitations de base, en fonction de leur statut familial, les exploitants se voient attribuer par ces doyens des droits d'usage foncier sur les terres dont dispose l'unité lignagère locale* »<sup>196</sup>. Parallèlement à ce qu'on observe sur les attributions du chef de terre relatives aux membres de sa communauté, il y a également le cas des étrangers. Autrement dit, des personnes n'appartenant pas à la communauté de base, et qui à la recherche d'un mieux-être ou de terrains plus fertiles, décident de s'installer sur un territoire. Dans ce cas précis, c'est également le chef de terre qui est habilité à prendre une décision. Il peut par exemple donner l'autorisation ou non à un étranger de s'installer sur la terre de la communauté. Ainsi, « *chaque exploitant, quel que soit son statut, peut emprunter des terres à des unités lignagères voisines*

---

<sup>194</sup> **LE ROY Etienne, LE BRIS Emile et MATHIEU Paul** ; *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; op. cit., p. 53.

<sup>195</sup> *Ibid*, p. 54.

<sup>196</sup> *Ibid*.



de son village ou des villages alentours. Dans un contexte général où la terre ne manque pas, on ne la refuse pas à celui qui la demande et propose par là même son alliance. C'est ainsi que les migrants ont pu s'installer facilement »<sup>197</sup>. Soulignons que la permission pour un accès à la terre aux étrangers n'est souvent pas désintéressée. On constate que le bénéficiaire du droit d'usage sur la terre, verse souvent une contrepartie en nature. Le plus souvent, ce sont les produits issus de la récolte qu'il a eu à faire sur le terrain qui lui a été donné sous forme de prêt. D'aucuns pourraient voir dans cette pratique une forme d'aliénabilité de la terre.

En ce qui concerne la question de l'inaliénabilité dans la majorité des régimes fonciers en Afrique noire, on pourrait relever une certaine exception. On reconnaît que « l'inaliénabilité du droit d'usage est une force de la législation foncière coutumière »<sup>198</sup>. Avec les nombreux cas de migrations et déplacements des populations africaines, la règle de l'inaliénabilité de la terre dans la coutume africaine a connu une certaine souplesse en gagnant en flexibilité dans son application. Le chef de terre chargé de la distribution des terres et des droits d'usages sur la terre se retrouve dans la position du maître de terre qui aliène la terre et tous les droits qui s'y appliquent. Les prêts de terre aux étrangers finissent par se transformer souvent en donations. Ces dernières « se conçoivent comme une forme de contournement de la règle de l'inaliénabilité de la terre en coutume traditionnelle. Elles se faisaient contre des paiements en nature, et plus tard en nature et en espèce. Elles ont conféré les droits de propriété aux bénéficiaires et ces droits n'étaient pas révocables, mais se transmettaient de génération en génération »<sup>199</sup>. Les étrangers qui recevaient le droit d'usage qui conféré par le chef deviennent ou finissent par s'ériger en une sorte de propriétaire des terres. Dès lors, la terre à laquelle on leur a donné accès ne retourne plus dans le patrimoine commun de la communauté, de la collectivité, du clan, de la famille ou du village. En fait, après le décès de l'étranger avec lequel le pacte de prêt a eu lieu, la terre concédée sous forme de prêt, reste et demeure dans sa famille et se transmet à ses descendants. Ces derniers se retrouvent ainsi comme les ayants droits de cette portion spécifique de terre, qui ne saurait plus être celle du village ou

---

<sup>197</sup> **LE ROY Etienne, LE BRIS Emile et MATHIEU Paul** ; *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; op. cit, p. 54.

<sup>198</sup> **DABONE Paul**, *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ?* op. cit ; p. 17.

<sup>199</sup> *Ibid.*

de la communauté qui les a accueillis. Cette pratique est une forme d'aliénabilité de la terre et pourrait constituer une exception au principe d'inaliénabilité de la terre.

## CHAPITRE II : La gestion de la terre au Dahomey

Les croyances sur l'Afrique précoloniale relatives à la présence d'un système juridique de gestion des terres et des agglomérations par les Occidentaux étaient préconçues. Les traditions coutumières qui régissaient les terres étaient bien établies et convenaient au système de gestion collective des terres qu'on rencontre en Afrique noire. « *Dans des civilisations essentiellement agraires, la terre était considérée comme une divinité ou au moins comme la propriété des dieux, prêtée aux ancêtres, puis à leurs descendants* »<sup>200</sup>.

Le droit africain en majorité était agraire car on note une forte prédominance des activités agricoles, d'où l'importance accordée au droit foncier coutumier dans ces sociétés. Pour les Africains, la terre constitue un bien sacré, précieux, et trop convoité pour ne pas en faire une gestion sérieuse. « *La gestion coutumière ou le contrôle social de la terre [...] se manifeste à travers le patrimoine foncier collectif, le régime foncier traditionnel et les droits sur la terre* »<sup>201</sup>.

En Afrique noire, la terre fait l'objet d'une gestion spécifique. Ainsi, bien avant l'expansion coloniale et toutes les formes de pénétrations étrangères qui ont précédé celle de l'Occident, l'Afrique connaissait déjà un mode traditionnel de gestion de la terre (**Section 1**). Pour le rendre efficace, les Africains avaient élaboré un certain nombre de règles qui concourent à la gestion des communs dont le foncier. À ce bien commun et particulier qu'est la terre, il fallait établir des normes particulières et les appliquer.

Aussi, les habits adoptés de commun accord à travers un usage prolongé et oral de la règle comme principe coutumier juridique sont également relatifs à la sécurisation coutumière de la terre (**Section 2**). En effet, les règles de sécurisation de la terre ne sont pas prédéfinies par les Africains. Ce sont des comportements observés et légalisés à travers le temps qui s'imposent à tous de façon inconsciente.

---

<sup>200</sup> **KAMGANG NGOMSIK Joseph** ; *Evolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbanisme : l'exemple du Cameroun* ; Thèse de doctorat en droit public de l'université de Limoges, 2012 ; p. 46.

<sup>201</sup> **KOUAKOU Marius Roland** ; *Socio-histoire de la violence criminelle autour du foncier rural dans l'ouest ivoirien (cas de Fengolo S/P de Duékoué)* ; Mémoire de master 2015; p. 55.

## Section 1 : Le mode traditionnel de gestion de la terre

« L'Afrique précoloniale était magnifiquement organisée par des coutumes qui facilitaient la vie en commun »<sup>202</sup>. Elle est assujettie à une gestion des biens communs en communauté. L'essence même de la gestion des biens en Afrique est sociale. La société apparaît comme une institution déterminée et légitimée par la communauté pour donner une force légale à cette gestion. Au-devant de cette gestion, des acteurs ou administrateurs de la terre (**Paragraphe 1**) sont reconnus dans ce rôle comme des intermédiaires, intercédant auprès de Dieu seul propriétaire de la terre, pour garantir l'harmonie terrestre et l'ordre cosmogonique. On pourrait considérer la terre comme une société au sein de laquelle plusieurs acteurs concourent à sa stabilité de peur d'offenser Dieu ou les dieux. Dans cette même perspective, la répartition ou le partage de la terre au sens de l'Africain suit un canevas et respecte dans sa mise à disposition aux travaux des différentes couches sociales. On dénombre donc différents modes d'acquisition de la terre (**Paragraphe 2**) en Afrique noire comme au Dahomey.

### Paragraphe 1 : Les acteurs ou administrateurs de la terre

En Afrique noire comme au Dahomey, la perception de bien commun que les populations ont de la terre met en jeu plusieurs administrateurs qui jouent des rôles différents et se situent à différents niveaux de la gestion. « La terre appartient à une grande famille dont beaucoup de membres sont morts, quelques-uns sont vivants, et dont le plus grand nombre est encore à naître »<sup>203</sup>. Ainsi, « le droit traditionnel détermine les droits de chacun en fonction des charges qu'il assume dans le groupe »<sup>204</sup>. Ces acteurs prennent une part active dans la gestion et jouent un rôle important dans la communauté. Selon John HAZARD, « les titulaires des droits sur la terre peuvent se grouper dans trois catégories : le chef de terre, les autres membres

<sup>202</sup> **KAMGANG NGOMSIK Joseph** ; *Evolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbanisme : l'exemple du Cameroun* ; op. cit; p. 46.

<sup>203</sup> **OLAWALE Elias**, *La nature du droit coutumier africain*, op. cit, p. 183.

<sup>204</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 9.

*de la communauté et les étrangers. Les femmes forment un groupe aux droits distincts* »<sup>205</sup>. On constate ainsi que plusieurs sujets interviennent sur la terre en Afrique noire, ce qui engendre la naissance de plusieurs droits diversifiés à différentes échelles de la structure sociale. En ce sens, « *plusieurs droits peuvent s'exercer sur le même lopin de terre et mobiliser des autorités diverses : familiales, villageoises, etc.* »<sup>206</sup>.

## **A- Le roi et les notables**

Ces personnalités dans la tradition sont les premiers concernés par la gestion de la terre. Le roi, au Dahomey, en Afrique et même dans les nations européennes qui ont connu les royautes, constitue le premier acteur dans la gestion de la terre, sur laquelle il légitime son pouvoir. En effet, « *dans les grands empires africains, les terres étaient gérées par les rois en fonction des besoins de la population* »<sup>207</sup>. C'est le mandaté de Dieu sur la terre sur laquelle il exerce son pouvoir et son autorité. Le roi est un administrateur passif de la terre, bien que considéré comme le propriétaire de la terre abritant le royaume. Il ne pose pas d'acte matériel sur la terre ; cependant celle-ci est sous sa surveillance. Il est le garant de l'intégrité de son territoire. Aussi, le roi n'intervient sur la terre que dans des situations extrêmes comme pour réparer un préjudice subi par la terre, conséquence d'une offense aux dieux. Le roi est également le premier acteur qui procède aux différents rites religieux lorsque la terre pour des raisons obscures reste improductive. Le roi a également pour fonction de faire appel à l'esprit de toutes les divinités pour lancer une saison productive au début des semailles. Une cérémonie est organisée pour invoquer tous les esprits qui ont un impact sur la terre afin que celle-ci retrouve toute son essence. Le droit qu'avait le roi sur la terre au Dahomey était majoritairement orienté vers le maintien de l'ordre cosmogonique et la jouissance des produits de la terre puisque toutes les familles lui apportaient les produits de leurs récoltes. On pouvait également constater que dans certaines parties du territoire du Dahomey, le roi bénéficiait d'un terrain ou d'un lopin de terre sur lequel venaient travailler les bras valides du royaume dans le

---

<sup>205</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; op. cit ; p. 131.

<sup>206</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p.20.

<sup>207</sup> *Ibid*, p. 83.

cadre des travaux champêtres. Et les produits ou rétributions provenant de cette terre étaient versés intégralement au roi, d'où le proverbe courant chez une grande partie de la population au Dahomey : « *le roi a le pouvoir sur les personnes et non sur la terre* »<sup>208</sup>. Par ailleurs, les territoires sous l'autorité du roi sont souvent vastes ; ce qui amène le roi à procéder à une délégation de pouvoirs aux membres de son conseil. Ainsi, interviennent les notables ou « *cabécères* »<sup>209</sup> qui constituaient une classe privilégiée et très proche du roi. Ces personnages étaient les plus hauts dignitaires et fonctionnaires du royaume de Dahomey. En ce qui concerne l'administration de la terre, les notables avaient également une place de privilégiés assimilable à celle du roi. Ils bénéficiaient des mêmes attributions à la différence qu'ils devaient rendre compte au roi. Ils supervisaient des parties du territoire déléguées par le roi, et assuraient dans cette logique la présence royale dans les contrées les plus éloignées. En définitive, ils étaient les yeux et les oreilles du roi. De cette analyse, on peut retenir que le roi et les notables n'étaient pas des acteurs actifs du régime foncier coutumier au Dahomey. Leurs actions sur la terre sont limitées aux rôles religieux, au maintien de l'intégrité du territoire et de l'ordre cosmogonique.

## **B- Le chef de terre**

Il s'agit de l'acteur clé dans la gestion des terres. Être chef de terre était un rôle attribué à une personne chargée du contrôle et de l'usage de la terre. Cette pratique s'est institutionnalisée avec le temps dans diverses traditions au Dahomey. Dans certaines régions de l'Afrique noire, « *le premier défricheur, le conquérant ou leurs descendants, conservent le pouvoir de distribuer la terre entre les différents*

---

<sup>208</sup> En territoire yoruba, selon la coutume, le roi n'a d'autorité que sur les personnes vivant sur le territoire qu'il administre. La terre est considérée comme étant un bien appartenant à Dieu ou aux dieux, donc le roi ne peut avoir un quelconque pouvoir sur la terre ; même pas un pouvoir délégué venant de Dieu ou des dieux.

<sup>209</sup> Etymologiquement du portugais « Cabocero », car précisons que les Portugais avaient eu une grande influence sur le Dahomey de par leur présence ; les « cabécères » dans l'ancien royaume du Dahomey, étaient des hauts "fonctionnaires" au service du roi, essentiellement en poste sur les frontières côtières. Les cabécères étaient en général des fils d'amazones ou de hauts dignitaires du royaume. Leurs mères n'étant pas reines et ces fils de femmes proches du roi devenaient des pages ou des cabécères. Bien entendu leurs origines étaient systématiquement tenues secrètes. Les cabécères supervisaient l'ensemble des échanges entre le royaume et l'extérieur.

usagers »<sup>210</sup>. Et de ce fait, ils s'attribuent et conservent le titre de chef de terre de façon unilatérale. Dans les sociétés plus organisées et structurées comme celle du Dahomey, le chef de terre « est désigné par les membres mâles de la collectivité. En général, il est le plus âgé d'entre eux. Cependant, il n'est pas interdit de désigner un autre que le patriarche. Sa nomination est souvent l'occasion de rites et de festivités »<sup>211</sup>. L'institution que représente le chef de terre ainsi désigné par ses pairs de manière démocratique constitue désormais un intermédiaire entre les hommes et la terre. « Le chef est l'aîné des survivants de la génération la plus ancienne, intermédiaire naturel entre les vivants et les morts. Il célèbre le culte et préside le Conseil des Anciens »<sup>212</sup>. C'est donc par lui que doivent passer toutes les actions que toute personne du village veut poser sur la terre<sup>213</sup>. « Ils surveillent la gestion du chef de terre »<sup>214</sup>. C'est encore lui qui intercède auprès de la terre quand cette dernière ne s'emploie plus à concéder d'abondantes rétributions aux hommes. Le chef de terre est également juge et arbitre des litiges qui touchent à la terre. Ainsi, « ces prérogatives comportent des dimensions religieuses liées à la terre. Il cumule aussi des pouvoirs juridiques dans l'arbitrage des litiges fonciers. Cependant ses pouvoirs n'empiètent pas sur le pouvoir du chef et il ne peut revenir sur les concessions déjà faites »<sup>215</sup>. Cet acteur et administrateur important du régime foncier coutumier ou traditionnel exerce et a également des droits et des devoirs sur toutes les terres. Ces derniers diffèrent souvent par le fait qu'on se retrouve soit dans le domaine public du village soit dans le domaine privé. Ainsi, la coutume fait également une distinction entre « domaine public »<sup>216</sup> et « domaine privé »<sup>217</sup>. Le domaine privé dont il s'agit ici n'est pas la conséquence de l'appropriation privative

---

<sup>210</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; op. cit ; p. 131.

<sup>211</sup> *Ibid.*

<sup>212</sup> KAMGANG NGOMSIK Joseph ; *Evolution dans la région de l'Afrique centrale des règles foncières et d'urbanisme : l'exemple du Cameroun* ; op. cit ; p. 51.

<sup>213</sup> En parlant d'action, il s'agit dans ce cadre de la matérialisation d'un acte sur le territoire par un membre de la communauté : construction de maison, faire un champ, faire un puits...

<sup>214</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; op. cit ; p. 132.

<sup>215</sup> KOUAKOU Marius Roland ; *Socio-histoire de la violence criminelle autour du foncier rural dans l'ouest ivoirien (cas de Fengolo S/P de Duékoué)* ; op. cit ; p. 55.

<sup>216</sup> Le domaine public foncier dans le régime coutumier fait allusion à tout ce que la communauté utilise ensemble ou encore à tout ce sur quoi les populations du village ont un droit d'usage commun. On a dans ce cas les puits, les rivières et marigots, le marché puis les places publiques désignées comme telles.

<sup>217</sup> Le domaine privé quant à lui ne désigne pas une terre ou un territoire public d'un individu. C'est la portion de terre que reçoit chaque membre ou chaque famille de la communauté en vue de sa valorisation. Il peut s'agir dans ce sens des aires de chasses, des champs cultivables et des maisons.

des terres car le droit coutumier foncier chez la majorité des peuples noirs d'Afrique ne connaît pas cet aspect.

*« Les droits et les obligations du chef de terre sont différents suivant qu'ils s'attachent au domaine public ou au domaine privé. Le chef de terre a un droit de jouissance sur l'ensemble des terres du domaine public. Il procède à la distribution des terres du domaine de culture et d'habitation, compte tenu des besoins des familles et des individus. Il peut procéder à des désaffectations, notamment en cas de départ définitif ou de non-respect des obligations inhérentes à l'exercice du droit de culture. Il administre les terres. Il veille à la conservation du patrimoine foncier, procède aux bornages utiles »<sup>218</sup>.*

On peut noter que le chef de terre, malgré qu'il soit institué pour administrer les terres de la communauté, connaît également des limites dans l'exercice de ses prérogatives. En d'autres termes, le chef de terre fait parfois l'objet d'un contrôle sur certains actes relatifs à la terre de la communauté. On estime qu'il ne peut avoir la clairvoyance totale en ce qui concerne certains actes. Il sollicite donc l'aval de ses pairs qui l'ont désigné et institué. *« Il peut faire certains actes seul. Pour d'autres, le consentement et même l'assistance du conseil des anciens est indispensable. Il en est ainsi du prêt à usage »<sup>219</sup>.* Comme toute institution, les conditions d'exercice de la fonction de chef de terre sont établies par la coutume. On n'est jamais chef de terre *« ad vitam aeternam. »* Celui-ci peut être déchu *« ad nutum »* ; et les conditions de sa déchéance sont posées par la coutume. Aussi, étant mortel comme tout humain, la coutume prévoit également les conditions de sa succession à sa mort. On retient donc que *« le chef de terre peut être destitué dans les mêmes formes de sa nomination, par le conseil des anciens. Les motifs de destitution ne sont pas limités. Mais ils doivent se rattacher à la violation des intérêts de la communauté. L'empêchement du chef de terre pour éloignement, maladie ou vieillesse, peut être constaté. Dans les trois cas, ou s'il décède, il est remplacé »<sup>220</sup>.* Le chef de terre dans les traditions africaines ainsi qu'au Dahomey est le bras armé du roi qui s'occupe de la gestion des terres de la communauté. Il peut procéder à tous les actes sur le territoire, pourvu que ceux-ci ne soient pas en contradiction ou en défaveur avec les intérêts des populations ou de la communauté.

<sup>218</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; op. cit ; p. 131.

<sup>219</sup> *Ibid*, p. 132.

<sup>220</sup> *Ibid*.



### C- Le chef de famille, de clan, de tribu ou de la collectivité

Ces différents acteurs impliqués dans la gestion coutumière de la terre sont des administrateurs qui interviennent à différents niveaux de l'organisation sociale. On a affaire à une organisation pyramidale qui se présente comme suit : au bas de l'échelle, les chefs de famille, et au-dessus de ceux-ci, les chefs de communauté, de tribu de clan ou de collectivité. Chaque acteur à son niveau assure le rôle et les attributions qui sont les siens. Lorsqu'on prend le chef de communauté, de tribu, de clan et de collectivité, il n'est pas l'acteur le plus important dans cette organisation, ayant au-dessus de lui le chef de terre, mais il préside la distribution des terres de la communauté à l'assemblée réunissant chaque chef de famille ; et ce en s'en tenant aux règles coutumières et à la volonté des dieux ou de Dieu. « *Les chefs de communauté et des clans assurent « la mission divine » de gestionnaire des terres. Il leur appartient de les attribuer de manière juste et équitable aux chefs de familles qui, en tant que personnes, n'ont aucun droit, ni de disposition, ni d'aliénation* »<sup>221</sup>. Les chefs de clan, de collectivité ou de tribu ont également le droit d'accès à la terre. Ils peuvent acquérir des terres tout en se pliant aux règles définissant le bien-être et les intérêts de la communauté à laquelle ils appartiennent. On retient également que c'est une société masculine où la femme n'a pas accès à ce rôle.

Par ailleurs, au niveau des chefs de famille, la situation est encore différente. En Afrique noire et au Dahomey, la famille constitue la cellule de base de la communauté. Les chefs de familles ont des responsabilités non seulement envers la communauté mais aussi envers la famille dont ils sont chefs. « *Le chef de famille ou de groupe représente les membres devant l'autorité politique instituée.* »<sup>222</sup> Les chefs de famille représentent l'autorité de la communauté et du roi dans la famille. Ils procèdent à des actes au nom du roi. « *Le chef de famille par rapport à sa famille, est l'équivalent du roi par rapport à la nation. Il se trouve au sommet de la pyramide familiale* »<sup>223</sup>. C'est lui qui conduit la famille ; il gère la famille, la représente dans toutes les instances de la communauté. L'une de ses attributions les plus importantes est l'enseignement ou la transmission des valeurs coutumières à sa

---

<sup>221</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain, op. cit.*, p. 82.

<sup>222</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains, op. cit.*, p. 14.

<sup>223</sup> *Ibid*, p. 21.

descendance et également aux jeunes de la communauté. Il a donc pour rôle l'éducation de la jeune génération quelle que soit la famille à laquelle elle appartient. Son titre est légitimé par les ancêtres et la communauté. Ainsi, tout enfant membre de la communauté est l'enfant non biologique de tout chef de famille. Par exemple dans la société Bariba, le fils n'appartient jamais à sa famille biologique mais plutôt à la famille de son oncle. En d'autres termes, c'est l'oncle qui est considéré comme le père du fils de son frère. Le chef de famille « *tire son pouvoir du fait qu'il représente la tradition, la chaîne de transmission de la vie, de son statut de chef tirant sa légitimité de ses ancêtres et transmis de père en fils* »<sup>224</sup>. Dans le même sillage, la coutume fait obligation au chef de famille de procéder à une redistribution des terres reçues du chef de terre, aux différents membres de sa famille. Dans la majorité des cas, seuls les fils peuvent avoir accès à ce droit. Les filles, comme on l'a souligné un peu plus haut, accèdent à la terre sous couverture d'un membre « mâle » de la famille ; généralement le père. Ainsi, chaque membre de la famille pouvant et ayant la capacité de valoriser la terre, en reçoit une portion pour la cultiver. « *L'organisation de la famille laisse au patriarche le droit de gestion de la propriété immobilière collective. Il dispose ainsi du droit de distribution mais également de reprise permettant une certaine indépendance du foyer.* »<sup>225</sup>. Le chef de famille est comme un prolongement du chef de terre dans les différentes familles de la communauté.

#### **D- Les autres individus, membres de la famille, du clan, de la tribu ou de la collectivité**

L'individu prit de façon isolée dans la société africaine noire n'a pas d'existence. Celle-ci ne peut et ne doit se révéler qu'au sein d'un groupe et de la communauté. Les membres d'une communauté entretiennent ainsi d'étroites relations et sont liés par le fait qu'ils appartiennent tous au même groupe. Cette forme d'organisation qu'on pourrait voir comme anodine a des impacts sur les biens communs dont la terre. « *Les liens entre les vivants dépassent les rapports familiaux. Ils ont des*

---

<sup>224</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 14.

<sup>225</sup> *Ibid.*

*répercussions sur la conception de la propriété foncière et sur les successions* »<sup>226</sup>. Les membres d'une communauté sont considérés comme appartenant à une seule et même famille. Autrement dit, la communauté constitue une vaste famille. Et en tant que membre de la communauté, tout le monde a accès à la terre de manière équitable. Ce partage, cette distribution ou encore cette redistribution donne des droits de jouissance à chaque individu. Ainsi, les autres membres de la communauté sont des acteurs qui reçoivent des terres à cultiver de la part des chefs de famille qui les ont également reçues du chef de terre. Recevoir la terre dans ces sociétés est souvent conditionné par la capacité de mise en valeur. Toute personne qui reçoit de la terre doit la mettre en valeur en la rendant productive. « *Les autres membres de la communauté ont tous le droit de recevoir, à titre d'usagers, une partie des terres collectives* »<sup>227</sup>. Sur ces terres mises à disposition, les autres membres de la communauté n'ont que l'« usus » et le « fructus ». Mais, bien qu'ils aient le droit d'usage sur la terre, celle-ci peut leur être retirée à tout moment si les intérêts de la communauté se retrouvaient relégués au second plan. Aussi, bien que la terre leur appartienne, les rétributions venant des travaux des champs et des cultures n'appartiennent souvent pas à la seule famille qui les a produites. Autrement dit, une partie des produits issus des récoltes est acheminée dans le grenier du roi et celui du chef de terre. Toujours dans la même perspective, tout membre de la communauté et chef d'une famille qui n'a pas eu de bonnes récoltes peut solliciter, et cela sans aucune contrepartie, des produits de récoltes chez les autres familles. Les autres membres de la communauté « *doivent en jouir selon les règles arrêtées en commun, sous peine de déchéance. Ils doivent payer les droits mis à leur charge par la coutume* »<sup>228</sup>. La tradition ayant forgé et mis en place le régime coutumier de la terre a établi une organisation hiérarchique dans la définition des acteurs du système foncier, et par la même occasion un accès plus ou moins équitable à la terre.

---

<sup>226</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 22.

<sup>227</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; op. cit ; p. 132.

<sup>228</sup> *Ibid.*

## E- Les morts et les membres à naître

Le sacré, la magie et le surnaturel sont des réalités qui caractérisent les sociétés africaines noires. Dans ces communautés, les morts et les vivants cohabitent ; et les enfants qui naissent sont considérés comme faisant déjà partie intégrante de la société. Ces sociétés sont donc faites des morts, des vivants et des enfants qui naissent. Les règles qui régissent ces sociétés sont peintes d'occultisme. « *À l'origine, le droit traditionnel, faisant alors une belle place au surnaturel, avec toute sa/la place dans l'organisation des sociétés [...] africaines* »<sup>229</sup> a fini par fusionner avec celui-ci pour donner un corps de droit issu à la fois des règles sociales et du surnaturel. Ces règles coutumières adoptées associaient dans leurs exécutions les ancêtres qui ont contribué à bâtir la communauté. « *Dans la plupart des cas, la mise en exécution d'une règle de droit devait suivre une certaine procédure, notamment la divination pour s'assurer les bonnes grâces des ancêtres* »<sup>230</sup>. Il en est de même des règles s'appliquant à la terre. En effet, pour les Africains et aussi les Dahoméens, la terre appartient à la communauté dans son intégralité. On ne peut ignorer l'accès à la terre des morts et des enfants qui y naissent. La terre est le lieu de repos des morts, c'est elle qui reçoit les sépultures des ancêtres qui font un avec elle. Dans ce sens, lorsque les vivants procèdent à des rites et cérémonies pour solliciter les grâces de la terre, ils font aussi appel à l'intervention des morts pour jouer un rôle primordial auprès de la terre ; afin que celle-ci leur accepte leur demande. Aussi, sur le plan de la succession, la coutume reconnaît la transmission de la terre de génération en génération. La terre n'étant pas aliénable, la personne du mort y est toujours attachée. Donc, « *chaque membre du groupe se situe par rapport à l'ancêtre commun et par rapport à l'ancien dont il descend.* »<sup>231</sup> Ce lien spirituel, magique et sacré que les morts et les vivants entretiennent avec la terre fait d'elle un bien spécial. Et pour NTAMPAKA Charles, « *la terre n'est pas une valeur en soi, elle représente un lien entre les vivants et les ancêtres fondateurs du clan ou de la famille, elle est le berceau du clan et devra être protégée comme telle* »<sup>232</sup>. On retiendra donc que la communauté en Afrique noire est composée des vivants tout

<sup>229</sup> RODA Jean-Christophe, *Droit et surnaturel* ; *op. cit.* ; p. 110.

<sup>230</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit.*, p. 16.

<sup>231</sup> *Ibid.*, p. 24.

<sup>232</sup> *Ibid.*, p. 22.

autant des morts et des futurs descendants ; et que la terre appartient à la fois à toutes ces catégories de personnes.

## Paragraphe 2 : Les différents modes d'acquisition de la terre

Selon Benjamin CONSTANT dans *De l'esprit de conquête et de l'usurpation*, « l'acquisition lente et graduelle d'une propriété légitime est autre chose que la conquête violente d'une propriété qu'on enlève »<sup>233</sup>. Cette assertion met en exergue les formes d'acquisition foncière qu'on pourrait rencontrer sur le territoire dahoméen. En effet, nombreuses sont les règles qui régissent le foncier en Afrique noire et au Dahomey. Ainsi a-t-on l'exemple de l'acquisition que la coutume régit de manière à harmoniser le partage selon les besoins et également de manière à éviter les inégalités. « Chaque personne a droit à la terre pour nourrir sa famille ; c'est pourquoi chaque famille a bénéficié d'un patrimoine bien défini selon la coutume »<sup>234</sup>. L'acquisition du sol, qu'elle soit définitive ou provisoire **(A)**, ne l'emporte pas sur la communauté, car la terre est commune et divine. On note une certaine sécurité dans les mutations foncières. Ces dernières donnent souvent naissance à des collectivismes qu'on retrouve à différents niveaux de l'organisation sociale **(B)** ; et qui font apparaître une forme différente de structuration sociale conduisant à un autre type de gestion et d'utilisation de la terre.

### A- L'acquisition provisoire et l'acquisition définitive

L'acquisition de la terre dans le cas de l'Afrique noire pré-coloniale n'est pas synonyme de d'appropriation privative de la terre. Acquérir une terre dans la philosophie dahoméenne signifie exercer ses droits d'« usus » et de « fructus » sur la terre ; et ce n'est pas non plus un acte contractuel entre deux individus. La terre est un bien commun dont le partage, la cession et l'acquisition se font en respectant des

<sup>233</sup> CONSTANT Benjamin ; *De l'esprit de conquête et de l'usurpation* ; 1813 ; p. 193. (Propos relevés du Centre Nationale des Ressources Textuelles et Lexicales.)

<sup>234</sup> KOUAKOU Marius Roland ; *Socio-histoire de la violence criminelle autour du foncier rural dans l'ouest ivoirien (cas de Fengolo S/P de Duékoué)* ; Mémoire de master, 2015 ; p. 56.

règles communautaires. « *L'occupation est le mode immédiat d'acquisition du sol. Cette occupation s'effectue par le groupe clanique ou lignager* »<sup>235</sup>. En effet, l'acquisition est la conséquence immédiate de l'occupation de la terre sur laquelle s'installe la communauté. Cette acquisition dans la coutume dahoméenne présente deux aspects. D'une part on a l'acquisition provisoire **(1)** ; puis l'acquisition définitive **(2)** d'autre part. Ces deux modes d'acquisition définis par la coutume s'appliquent dans des conditions différentes, à des situations disparates et à des individus distincts.

### **1- L'acquisition provisoire**

L'acquisition peut se définir comme l'action d'acquérir ; en d'autres termes entrer en possession d'une chose, d'un bien. Le droit traditionnel dahoméen fait état d'acquisition foncière, et en ressort ainsi l'acquisition provisoire. On note que cette dernière forme d'acquisition ne fait pas l'unanimité au sein des populations dahoméennes. D'une part, lorsqu'on s'en tient aux populations du sud, notamment les Fon et les Mahi, la pratique de l'acquisition provisoire s'applique aux seuls étrangers. On retient que les populations indigènes qu'abritait le Dahomey étaient très actives et migraient beaucoup à la recherche de nouvelles terres. L'approbation ou l'agrément que leur donnaient les autochtones pour s'installer dans la communauté ne leur ouvrait pas droit directement à l'acquisition d'une parcelle de terre. Les étrangers devaient donc manifester leur désir de cultiver la terre par sa mise en valeur. Dans ces conditions, il revenait au chef de terre en accord avec le conseil du village de la leur accorder ou non. Dans le cas où la terre leur est accordée, elle ne l'est qu'à titre provisoire. Sur cet aspect, le point 231 de la section V du Coutumier du Dahomey déclare clairement que : « *L'étranger qui demande l'autorisation de s'installer peut recevoir du chef de la terre un terrain vacant à titre précaire sous condition expresse de reconnaître l'autorité du chef de village et de se soumettre à ses disciplines. Si sa conduite laisse à désirer, il peut être chassé du village* »<sup>236</sup>. Ainsi, pour les populations autochtones du sud du Dahomey, les

---

<sup>235</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noel** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire*, op. cit, p. 37.

<sup>236</sup> **MEDENOUVO Firmin** ; *Coutumier du Dahomey* ; op.cit ; p. 73.

étrangers ne peuvent avoir les mêmes droits sur la terre ; en l'occurrence celle de l'acquisition. Aussi, ils ne peuvent en disposer et leurs descendances ne peuvent en hériter. Ils doivent également respecter toutes les règles en vigueur dans la communauté en faisant allégeance au roi du village. Tout comportement contraire à l'usage et à la jouissance du sol qu'ils ont acquis est sanctionné.

Par ailleurs, dans la même perspective, chez certaines populations du nord du Dahomey, par exemple les Bariba, on note une différence flagrante dans l'acquisition des terres par les étrangers. En effet, aux termes du point 237 du Coutumier du Dahomey, « *chez les Bariba, les Peuhl, les Pila-pila [...] La brousse est propriété collective et tous ont droit aux fruits naturels, chacun s'installe où il veut et la et la possession de chaque ménage devient intangible – le reste des terres est vacant* »<sup>237</sup>. La disponibilité des terres pour la culture dans ces milieux favorise l'intégration de l'étranger sans aucun autre protocole. L'étranger est donc libre de s'installer à l'endroit qu'il désire ; à condition que cette terre ne soit pas déjà occupée. Il pourrait également se déplacer à tout moment pour s'installer ailleurs si le précédent sol ne répond plus à ses attentes. De cette analyse, on pourrait conclure à la fois à une acquisition provisoire et à une acquisition définitive de la terre.

Cependant, on note de petites exceptions énumérées par le Coutumier du Dahomey. Selon ce dernier, les Peul qui auraient obtenu l'autorisation de s'installer à demeure doivent le faire moyennant une certaine contrepartie en nature. Quant aux Somba, autre ethnie majoritaire du Nord du Dahomey, la communauté du fait de sa coutume reconnaît à chaque ménage sa propriété ; et le père, chef de famille ne peut poser un acte quelconque sur la terre sans l'avis de ses enfants. C'est donc la famille qui a droit d'action sur la terre et non un seul individu représentant la famille ou la communauté.

---

<sup>237</sup> **MEDENOUVO Firmin** ; *Coutumier du Dahomey* ; *op. cit* ; p. 74.

## 2- L'acquisition définitive

Cette expression traduit la possession ou la détention de la terre de façon pérenne. Trois cas seront analysés à travers ce développement : le cas des étrangers, celui des terres individuelles, puis enfin le cas des terres ancestrales. Commençons par le cas des étrangers. Lorsque l'intégration de l'étranger se passe bien et qu'il est désormais lié à la communauté hôte par des liens de filiation, il perd son titre ou son statut d'étranger et devient un membre à part entière de la communauté. Ce changement de statut implique également la mutation de ses droits sur la terre. N'étant plus considéré comme un étranger mais comme un fils du village ou de la communauté, l'étranger a pleinement accès à la terre au même titre que les autres membres de la communauté. L'acquisition provisoire de la terre qu'il détenait se transforme en une acquisition définitive. Ainsi, la terre dont il fait usage peut être transmise à sa descendance et rester de façon définitive dans sa famille.

Ensuite, en ce qui concerne les terres individuelles, autrement dit celles que le chef de terre a partagé avec différents chefs de famille, elles sont acquises définitivement selon la tradition. Ces terres destinées à être mise en valeur par chaque lignage ou collectivité sont considérées comme étant un bien de la famille. Mais la règle qui précise que la terre appartient à la communauté n'est pas rejetée. Ce qu'on peut comprendre de cette situation, est que tant que le chef de famille continue d'appartenir à la communauté, l'occupation de la terre qui lui a été remise constitue une acquisition définitive.

Enfin, concernant le cas des terres ancestrales, elles sont considérées comme sacrées selon la tradition. En effet, les terres ancestrales regroupent les lieux de cultes, les forêts des ancêtres et abritent également les sociétés secrètes. « *Les forêts des ancêtres (Togbévé au Togo et Togbozoun au Bénin) abritent l'esprit de ceux-ci. Généralement, c'est là que repose le premier occupant du village. Certaines de ces forêts servent encore de cimetière aux dignitaires, dans les villages* »<sup>238</sup>. Ces terres destinées à accueillir les rites, les cérémonies, les libations ou sacrifices

---

<sup>238</sup> **KOKOU Kouami et SOKPON Nestor** ; *Les forêts sacrées du couloir du Dahomey* ; Bois et forêts des tropiques, 2006, n° 288 (2) ; p. 18.



destinés aux dieux ou à Dieu pour implorer et solliciter indulgence et protection, sont des terres acquises de façon définitive par la communauté. Ces terres ne sauraient être prêtées ni faire l'objet d'un don. Ainsi, au Dahomey, on rencontre plusieurs lieux considérés comme des terres sacrées. Aussi, on a le cas des réserves de chasses qui accueillent chaque année à l'ouverture des campagnes de chasse, des sacrifices pour obtenir l'approbation des dieux de la forêt. *« Les réserves de chasse sont des forêts dans lesquelles les rites sont limités à des sacrifices de volaille au dieu de la forêt, au début de chaque campagne de chasse. Les habitants ont le droit de chasser, d'extraire régulièrement le miel et de couper le bois de service. Les grands arbres ne sont abattus que sur ordre du chef coutumier et pour des raisons collectives »*<sup>239</sup>. Par ailleurs, dans la même logique, les forêts sacrées renferment des divinités qui, dans la tradition dahoméenne, veillent et protègent les communautés dans lesquelles elles sont implantées. Ces forêts rendues sacrées à la suite de différents événements<sup>240</sup> par les ancêtres qui se sont implantés les premiers sur ces terres sont transmises aux générations suivantes qui entretiennent le culte. *« Les forêts des dieux ou des génies abritent les dieux ou génies, en principe protecteurs des populations. Elles sont les plus nombreuses au Bénin (fréquence de l'ordre de 60 %) et peuvent abriter plusieurs divinités : Danzoun ou forêts du génie Dan (dieu serpent), Xèbiossozoun ou forêts du dieu Xèbiosso (dieu de la foudre), Sakpatazoun ou forêts du génie Sakpata (dieu de la terre), Lissazoun ou forêts du dieu Lissa (symbolisé par le caméléon). »*<sup>241</sup> Ces terres ne peuvent faire également l'objet d'aucune forme de cession. Dans le cas des forêts associées aux sociétés secrètes, elles autorisées à quiconque. L'entrée est réservée aux seuls membres de ces sociétés. Ce sont souvent des lieux d'initiations et de pratiques de rites. *« Au Bénin, certaines sociétés secrètes font leur initiation à l'intérieur des forêts sacrées. Ce sont les Orozoun ou forêts à Oro, les Kouvitozoun ou forêts à Kouvito, les Zangbétozoun ou forêts à Zangbéto (tous ces dieux incarnent les morts et les revenants). Les forêts sacrées cachent ou servent de couvent à ces sociétés. »*<sup>242</sup>

<sup>239</sup> **KOKOU Kouami et SOKPON Nestor** ; *Les forêts sacrées du couloir du Dahomey* ; *op.cit* ; p. 18.

<sup>240</sup> Parmi les événements qui peuvent amener les Dahoméens à définir une terre ou un lieu sacré et non destiné à un quelconque partage entre les membres de la communauté, on peut citer : un combat sanglant avec plusieurs morts, le lieu de la maison de l'ancêtre commun ou ayant accueilli sa sépulture.

<sup>241</sup> **KOKOU Kouami et SOKPON Nestor** ; *Les forêts sacrées du couloir du Dahomey* ; *op.cit*, p. 19.

<sup>242</sup> *Ibid.*

Ces différentes terres énumérées sont considérées comme étant une acquisition définitive des ancêtres que personne ne peut réclamer. Ces forêts datant de la période précoloniale continuent toujours d'exister et retracent leur propre histoire à travers des gardiens des forêts. Même avec l'avènement de la colonisation et de l'État moderne, ces forêts restent et demeurent des lieux sacrés et ne peuvent entrer dans le patrimoine d'un individu ou de l'État béninois.

## **B- Le collectivisme à divers niveaux**

On peut définir le collectivisme comme « *un système économique fondé sur la propriété collective des moyens de production à l'échelle locale, régionale, nationale ou mondiale* »<sup>243</sup>. Le dictionnaire « Le Robert » le définit comme un « *système social dans lequel les moyens de production et d'échange sont la propriété de la collectivité* »<sup>244</sup>. Pour le CNRTL, il s'agit d'un « *système d'organisation sociale fondé sur la mise en commun (au profit de l'État ou de groupements plus restreints : coopératives ouvrières, communautés villageoises, cantonales, etc.) des moyens de production et généralement aussi de consommation non immédiate* »<sup>245</sup>. Dans le cas du Dahomey, objet de cette étude, il s'agit de la formation de communautés villageoises et bien d'autres formes de collectivisme. « *Les Fon, les Bariba du Dahomey, les Ewé, les Mina, les Cotocoli, Bassari et Konkomba du Togo restent très attachés à la nature collective des droits portant sur la terre* »<sup>246</sup>. Ainsi, les sociétés agraires comme celle du Dahomey avaient intégré dans leurs habitudes la pratique du collectivisme dans différents secteurs et domaines ; et également dans celui du foncier. Ces sociétés étaient structurées de sorte qu'on observe différentes formes d'organisation faisant penser à des couches. Le fait qui marque le foncier en Afrique noire est que la notion de propriété individuelle n'existe pas. « *Le fait le plus important donc à retenir pour comprendre les droits fonciers traditionnels est que la*

---

<sup>243</sup> Définition donnée par le dictionnaire Larousse en ligne.

<sup>244</sup> Définition du dictionnaire Le Robert en ligne.

<sup>245</sup> Définition proposée par le Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (C.N.T.R.L).

<sup>246</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 61.

*notion de propriété privée individuelle y est étrangère. La terre appartient à une collectivité, le village ou la famille, jamais à l'individu pris isolément »<sup>247</sup>.*

*« Les droits qui portent sur la terre ont certains caractères spécifiques qui se retrouvent à travers toutes les coutumes en Afrique occidentale. Ces traits particuliers tiennent au fait que la terre, selon les systèmes juridiques traditionnels, n'est pas susceptible d'appropriation privée individuelle. Elle est essentiellement le bien d'une collectivité donnée et les membres de celle-ci y exercent des droits égaux. Il en résulte que les relations juridiques naissant de son exploitation ne mettent pas en présence des individus isolés, mais des groupes »<sup>248</sup>.*

On remarque donc que l'individu n'est pas autorisé à agir seul sur la terre. Il le fait dans un groupe et à travers la collectivité à laquelle il appartient. Dans ces sociétés traditionnelles, on a la formation du collectivisme villageois **(1)** ; du collectivisme familial **(2)** et enfin du collectivisme générationnel **(3)**

## **1- Le collectivisme dans le cadre du village**

Le village en Afrique noire constitue l'entité première dans le cadre de l'usage des droits sur la terre. En fait, il existe des terres communes sur lesquelles tout individu membre du village a une part de droit. Ainsi assiste-t-on à une organisation des membres du village pour l'exécution des travaux qu'on traduirait de communs. *« La collectivité villageoise en effet est divisée en une série de groupements. A l'intérieur de chacun de ceux-ci se forment des sociétés ou classes d'âge déterminées par l'âge de leurs membres »<sup>249</sup>.* L'exécution de certains travaux nécessite une organisation au sein de la société. On note la création de micro-organisations au sein de la communauté pour favoriser l'efficacité dans l'avancée des travaux. Dans cette perspective, on a le cas des travaux champêtres<sup>250</sup>, la construction d'une maison le plus souvent pour un chef ou un dignitaire du village, la construction d'un puits public pour donner de l'eau au village ; et bien d'autres exemples comme celui des Fon du

---

<sup>247</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 73.

<sup>248</sup> *Ibid*, p. 58.

<sup>249</sup> *Ibid*, p. 80.

<sup>250</sup> Les travaux champêtres dont il s'agit ici concernent le désherbage, le sarclage, la fabrication des sillons ou des buttes sur la terre, les semailles, l'entretien des champs et enfin les récoltes des cultures.

Dahomey. En effet, « *chez les Fon du Dahomey tout homme, toute collectivité peut avoir recours au travail du donkpé (association de travail) essentiellement pour les labours* »<sup>251</sup>. On peut parler dans cette logique de collectivisme agraire ; et les droits négro-africains sont caractérisés par cette donnée. Des jeunes de même situation professionnelle sont souvent sollicités pour l'exécution de ces travaux. Cette pratique peut se concevoir comme un signe de solidarité et d'identité. Comme geste de solidarité, les Dahoméens se disent toujours concernés par ce qui se passe dans le voisinage et de ce fait sont interpellés mécaniquement pour y assister et participer. Ceci renforce les liens entre les membres de la communauté et génère une certaine cohésion dans le village. Comme signe d'identité, l'individu qui participe à ces travaux démontre à cette occasion son appartenance à la communauté. Il est ainsi identifié comme membre du village en participant à sa construction et à son développement. La terre communément utilisée ou usée est un bien qui fait ressortir des valeurs qui caractérisent un village. Son appropriation dans ce sens constituerait une décadence de ces valeurs. « *On sait bien que les propriétés collectives représentaient le meilleur mode de mise en valeur [...] et que leur privatisation risquait de dégénérer en catastrophe économique, sociale et écologique* »<sup>252</sup>. Aussi, le communautarisme foncier dans le cadre du village constitue un moyen privilégié pour les Dahoméens de lutter efficacement contre la famine. Dans cette logique, le travail de la terre pour des rétributions futures est celui des membres du village. Tout le monde y participe en constituant une main d'œuvre forte et utile pour la communauté. Les fruits sont redistribués dans chaque famille représentée par le père pour subvenir à leurs besoins. Il n'est pas également rare de voir des aires non cultivées, laissées à l'état de nature ou à l'état sauvage, qui servent de pâtures à l'élevage. Ainsi, toutes les bêtes du village vont y paître sans distinction de leur propriétaire, à condition que celui-ci soit un membre du village. « *Sa conservation relève de l'autorité du chef du village assisté de son conseil, et les pratiques communautaires, telles que la vaine pâture, empêchent la naissance de droits*

---

<sup>251</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; *op. cit* ; p. 82.

<sup>252</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; *op. cit*, p. 272.

particuliers. »<sup>253</sup>. Tout le monde a donc droit de faire paître ses animaux sur ces terres.

## 2- Le collectivisme dans le cadre familial

La famille, bien qu'elle soit intégrée dans la communauté en tant qu'une unité du village, a également des activités liées à la terre distinctes de celles de la communauté villageoise. Pour Guy KOUASSIGAN, « *quelles que soient les régions et quel que soit le degré d'évolution des peuples, ce qui caractérisait l'Afrique noire précoloniale, c'était justement l'existence d'un certain type de famille* »<sup>254</sup>. L'intervention de la famille sur la terre se fait à titre privé. Le collectivisme s'organise dans le cadre de la famille avec les membres qui la composent et avec à la tête son chef. « *Le travail collectif sur le patrimoine familial est réglé de telle manière que les chefs de foyer ou ménage puissent exploiter leurs propres domaines, qui leur sont attribués aux dépens du domaine indivis* »<sup>255</sup>. On note ainsi la présence de champs particuliers au sein du village gérés par chaque famille, ce qui pourrait faire penser à une appropriation privative de la terre, bien que cela n'en soit pas le cas. Les familles exploitent ces domaines selon les objectifs qu'elles se sont fixés en matière de culture ; tout en se conformant aux différentes règles qui régissent la terre dans la société. La terre étant un bien sacré également administré par les ancêtres, lui attribuer un autre objectif ou l'exploiter autrement à l'opposé des règles définies par les ancêtres constituerait un affront. Donc, « *le chef gère le bien familial considéré comme un dépôt sacré, comprenant l'héritage laissé par les ancêtres, les acquisitions faites par ceux qui vivent avec lui, car les nouvelles terres acquises sur la forêt s'incorporent au patrimoine déjà existant* »<sup>256</sup>. « *L'exploitation des terres de la collectivité familiale est l'œuvre de tous ses membres* »<sup>257</sup>. Le collectivisme agraire et familial est le cadre dans lequel les jeunes ou encore les enfants apprennent à travailler la terre. Leur sont souvent confiées, sous la guidance d'un adulte, les

<sup>253</sup> KOUASSIGAN Guy Adjété, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 80.

<sup>254</sup> *Ibid*, p. 64.

<sup>255</sup> *Ibid*, p. 75.

<sup>256</sup> *Ibid*, p. 72.

<sup>257</sup> *Ibid* ; p. 74.

taches secondaires comme les semailles, les récoltes et parfois le sarclage ou le désherbage. Les travaux les plus durs, à savoir le labour et l'entretien des champs, sont souvent exercés par les enfants les plus grands avec à leur tête le chef de famille. Les femmes, quant à elles, comme les plus jeunes de la famille, exercent des travaux secondaires et s'occupent également de faire le repas. « *Si la collectivité familiale se présente à l'extérieur comme un monde compact et monolithique, à l'intérieur, des subdivisions subsistent. Chaque famille restreinte a une existence autonome* »<sup>258</sup>.

Par ailleurs, sur les petites propriétés familiales servant de support à la construction des habitations, on note également de petites portions de terre laissées exprès et destinées à la petite exploitation. En effet, on retrouve ce genre d'exploitation à domicile au Dahomey. Les familles, parallèlement aux terres qu'elles exploitent pour la culture collective, ont aussi des jardins à domicile. Le mot « *jardin* » est le terme moderne qu'il convient d'utiliser ici pour désigner ces petites exploitations à domicile. On retrouve souvent dans ces jardins des cultures vivrières destinées à la consommation immédiate et des produits de contre saison ; car il faut noter que les travaux champêtres en Afrique noire et au Dahomey souffrent de la non maîtrise de l'eau. Les petites exploitations à domicile, faites sur de petites surfaces de terres, sont elles arrosées et entretenues. Ces petites exploitations ou jardins, sont souvent l'œuvre des femmes assistées des enfants ; avec l'autorisation du chef de famille. « *Les familles étendues possèdent donc des terres qui constituent le patrimoine commun sur lequel tous les membres sont titulaires de droits égaux* »<sup>259</sup>. Les rétributions permettent de nourrir la famille jusqu'à la saison pluvieuse prochaine ou encore sont troquées contre d'autres produits. Rappelons qu'à la mort du chef de famille, « *les terres qu'ils cultivaient à des fins personnelles reviennent à la communauté familiale et ne se transmettent donc pas à leurs descendants. C'est la meilleure garantie de l'indivision du patrimoine familial* »<sup>260</sup>. Le chef de terre procède alors à une redistribution des terres de la communauté ; et le nouveau représentant de la famille acquiert la terre destinée à celle-ci.

---

<sup>258</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit, p. 74.

<sup>259</sup> *Ibid*, p. 73.

<sup>260</sup> *Ibid* ; p. 76.

### 3- Le collectivisme générationnel et par sexe

Dans les sociétés africaines, on note une certaine stratification sociale dans l'organisation de la communauté villageoise ; ce qui fait apparaître et exister des catégories sociales. On constate la répartition des membres de la communauté villageoise en différents groupes sociaux et hiérarchisés. Cette constitution est le résultat d'un système patriarcal reconnu à la plupart des sociétés africaines qui s'appuient sur le genre et la position sociale des membres. Ainsi, « *les relations entre les membres d'une génération sont en général égalitaires. Le droit traditionnel désigne pourtant une personne responsable des actes des plus jeunes et capable de remplacer le patriarche en cas d'absence ou d'empêchement* »<sup>261</sup>. Chaque groupe ainsi défini apparaît homogène et présente des caractéristiques particulières et distinctives. Ces caractéristiques liées au statut de chaque individu relatif à l'âge et au sexe découlent de la manière dont chaque communauté organise les couches sociales qu'elle crée. Dans chaque couche sociale au sein de la communauté, on note des points communs qui permettent de rattacher chaque individu à un groupe. Ces points communs peuvent être vus à travers les comportements de l'individu ou la façon d'être. Chez certaines ethnies, des traits distinctifs portés de façon apparente par les membres d'un même groupe permettent de les lier au groupe ou à la couche sociale à laquelle ils appartiennent. L'initiation constitue une étape obligatoire de passage des membres d'une couche sociale à une autre ; d'où la perméabilité pour passer d'un groupe social à un autre.

Sur le foncier, l'impact de la répartition en couches sociales reste positif. En effet, « *les diverses occupations de la vie sont réparties entre les sexes selon des règles, et bien que l'élaboration de ces règles ait été sans doute plus ou moins influencée par l'égoïsme du sexe fort, le principe essentiel d'où elles proviennent a des racines plus profondes. Elles sont en somme conformes aux indications que la nature elle-même a données* »<sup>262</sup>. Le travail de la terre demeure une chose importante pour ces sociétés agraires. La subdivision des travaux par sexe et par âge est précédée de la répartition en couches sociales. Pour rentabiliser les activités agraires ou les travaux

---

<sup>261</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 29.

<sup>262</sup> KOUASSIGAN Guy Adjété, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 74.



champêtres, des travaux spécifiques sont confiés à chaque groupe pour les exécuter de façon performante. « *Sur les grands domaines, ils se subdivisent encore en petits groupes, chaque petit groupe ayant à sa charge une partie de ce domaine sur laquelle il effectue les travaux préparatoires à la semence. Une fois le terrain préparé à recevoir les graines ou les boutures, interviennent alors les femmes elles aussi réparties en groupes* »<sup>263</sup>. On constate une forme de coopération entre ces différentes couches sociales ; autrement dit, cela est comparable à un travail à la chaîne où chaque groupe exerce une fonction, un geste précis sur la terre. Loin du cadre villageois, on notait également cette répartition dans le cadre familial. Ainsi, « *au sein de la famille élargie, les membres se groupent selon le sexe et l'âge. Chaque groupe a des travaux bien déterminés en vue de la mise en valeur de la terre familiale* »<sup>264</sup>.

## Section 2 : L'apparition de droits individuels sur la terre

Les droits fonciers en Afrique noire tels qu'ils sont perçus ne sont pas considérés comme de véritables droits de propriétés. En se référant à la définition de la propriété telle qu'énoncée par le Code civil en son article 544, « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* »<sup>265</sup>, on constate la présence du concept d'usus à travers l'expression « droit de jouir » puis ceux de fructus et d'abusus à travers les termes « disposer des choses ». On constate également dans cette définition l'idée selon laquelle l'usage du bien, en d'autres termes la terre, ne doit pas être contraire à l'intérêt commun. Ce principe caractérise également les droits fonciers négro-africains. Mais il est un point sur lequel la conception de la propriété au sens de l'article 544 du Code civil et de celle des sociétés d'Afrique noires ne s'accordent pas. Il s'agit de l'inaliénabilité. En effet, on ne peut disposer de la propriété dans les sociétés traditionnelles négro-africaines. À

---

<sup>263</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit, p. 74

<sup>264</sup> *Ibid* ; p. 73.

<sup>265</sup> Code civil français, article 544.



considérer ces deux systèmes, on ne peut parler de droit de propriété proprement dit en Afrique noire.

*« En effet pour certains auteurs, les droits fonciers, tels qu'ils existent dans les coutumes négro-africaines, ne peuvent pas être considérés comme des droits de propriété, parce qu'ils portent sur la terre. Or celle-ci est une chose, inaliénable. Selon eux, il ne saurait y avoir de droit de propriété si celui qui en est titulaire ne peut pas aliéner son bien. Tout au plus les collectivités titulaires de droits fonciers peuvent-elles être considérées comme usufruitières, n'ayant que l'usus et le fructus »<sup>266</sup>.*

Par ailleurs, même si on n'a pas la réunion des trois éléments constitutifs de la propriété, à savoir l'usus, le fructus, et l'abusus, pour parler de droit de propriété ; le droit foncier négro-africain connaît l'usus et le fructus ; et cela reste suffisant pour parler de droit sur la propriété. Il s'impose donc à cette étude de déterminer les différents droits qui s'appliquent à la terre, d'une part les droits d'usage primaires et les droits d'usage dérivés (**Paragraphe 1**) puis les limites à la jouissance de ces droits dont l'usufruit et la servitude (**Paragraphe 2**) d'autre part.

### **Paragraphe 1 : Les droits d'usage primaires et les droits d'usage dérivés**

Comme on essayait de le démontrer depuis le début du développement de cette recherche, la terre dans les droits traditionnels négro-africains n'est pas susceptible d'appropriation privative. Les seuls droits que l'individu a sur la terre se résument en des droits d'usages et de jouissances, en l'occurrence l'usus et le fructus. *« La limitation de ses droits est la meilleure garantie de la conservation du bien au sein de la communauté. Ainsi il ne lui est pas permis de disposer du lot qu'il détient, le titre d'utilisation de la terre étant le même pour tous »<sup>267</sup>.* Pour les Dahoméens, l'homme ne peut s'approprier la terre de façon individuelle et privative. Aussi, on est en droit de se demander si la formation en étage et en imbrication des

---

<sup>266</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 111.

<sup>267</sup> **KOUASSIGAN, Guy Adjété**. *Chapitre II. La propriété foncière et les options de L'Afrique noire* In : *Le village piégé : Urbanisation et agro-industrie sucrière en Côte d'Ivoire* [en ligne]. Genève : Graduate Institute Publications, 1978 ; p. 4.

différentes couches ou cercles qui forment la société permet d'avoir les mêmes droits sur la terre. Mais avec KOUASSIGAN, on note que :

*« Les droits fonciers, tels qu'ils existent dans les systèmes juridiques négro-africains, sont des droits réels établissant un ensemble de relations juridiques entre les collectivités qui en sont titulaires et les domaines sur lesquels ils portent. Ces relations juridiques traduisent l'étendue des pouvoirs que ces collectivités peuvent exercer sur leurs terres. Ces pouvoirs se manifestent comme une véritable souveraineté et rendent de ce fait illégitime toute concurrence à l'égard des mêmes terres. Cette souveraineté, dans ses manifestations concrètes, produit certains effets dont la réglementation s'avère nécessaire dans l'intérêt de l'ordre social »<sup>268</sup>.*

Ces propos de KOUASSIGAN amènent à faire une distinction entre les différents droits et les différentes catégories d'individus qui les exercent sur la terre. On analysera donc en premier lieu le droit de culture et d'habitation **(A)** ; puis en second lieu le droit du chef de terre **(B)**.

### **A- Les droits d'usages primaires**

On pourrait qualifier de droits d'usages primaires, les droits qui naissent de l'instinct de l'être humain. Dans la perspective des droits qui s'exercent sur la terre, les droits d'usages primaires peuvent se définir comme des droits qui naissent de l'instinct de survie de l'Homme. En effet, on constate que la fonction première de l'être humain pour pouvoir survivre est celle de se nourrir. Cette fonction première a amené l'être humain à aller au-delà de son imagination pour trouver la possibilité de mettre des graines en terre pour ensuite se nourrir de ses rétributions ; d'où la production des cultures vivrières qui aujourd'hui se sont généralisées. On trouve aussi des problèmes de vulnérabilité, face aux aléas climatiques et aux bêtes sauvages qui errent dans la nature ; l'être Humain a trouvé qu'il était nécessaire de se mettre à l'abri pour survivre. L'Afrique noire étant un continent dans lequel l'homme ne peut s'identifier que dans la communauté ou dans la société, la sédentarisation des hommes y a fortement contribué en donnant une certaine ouverture à la création des communautés villageoises. Cela étant, restait le problème

---

<sup>268</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 109.

de la gestion des communautés. Dans cette logique, les hommes ont senti la nécessité de désigner des chefs suivant des modalités et des critères qui varient d'un lieu à un autre. Ces chefs détenaient le pouvoir d'administrer, qui leur était conféré par la souveraineté de l'ensemble des membres de la communauté villageoise. C'est ainsi qu'est créée la fonction du chef de terre mentionnée plus haut, pour s'occuper de l'administration des terres de la communauté villageoise. Pour comprendre cette explication sommative qu'on vient de donner, il va falloir aller dans les méandres du mode de vie des populations autochtones du Dahomey. Pour ce faire, on essaiera d'analyser dans un premier sous-titre le droit de culture et d'habitation **(1)** ; puis dans un second le droit du chef de terre **(2)**.

### **1- Le droit de culture et d'habitation**

Les besoins de l'homme depuis son apparition sur terre n'ont pas changé et restent toujours les mêmes, même s'ils ont parfois évolué avec les siècles. Parmi ces besoins fondamentaux de l'homme, deux sont liés à la terre. Il s'agit du droit de se nourrir et du droit de se loger. Ces besoins qu'on qualifierait de naturels font naître dans le droit foncier traditionnel africain des droits : les droits d'usage primaires sur la terre. Ces droits d'usage primaires sur la terre résultent de l'instinct de survie de l'homme. Dans les analyses précédentes, on a vu que « *le droit prend ses origines dans les croyances populaires, dans la philosophie de la vie, dans les rapports entre les vivants et les morts et dans les rapports entre les vivants eux-mêmes* »<sup>269</sup>. « *Ainsi, les êtres sont soumis à la volonté des ancêtres qui traduit la volonté de Dieu. On ne peut donc en aucun cas la modifier sans leur consentement* »<sup>270</sup>. Ce paramètre relatif à l'instinct de l'être humain créant des droits sur la terre vient ainsi faire tache d'huile sur les différentes analyses des auteurs qui ont étudié le régime juridique de la terre en Afrique noire, pour arriver à la conclusion selon laquelle le droit foncier négro-africain aurait pour source la coutume, les croyances et la tradition africaine.

Se nourrir constitue un besoin fondamental et naturel de l'homme. « *Dans un univers agraire l'essentiel pour les hommes c'est d'exploiter la terre en la cultivant en*

---

<sup>269</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 31.

<sup>270</sup> *Ibid.*

*vue de satisfaire leur besoin de subsistance »*<sup>271</sup>. Pour y arriver, l'être humain se doit d'accomplir plusieurs gestes ou actions dont la culture des produits vivriers. L'homme a le droit d'user de la terre pour subvenir à ses besoins alimentaires. Ceci donne lieu en amont au travail de la terre. Il doit ainsi sarcler, désherber, tracer des sillons ou labourer, mettre en terre des graines, entretenir le champ puis procéder à la récolte. Les produits de la récolte, les cultures, servent à l'alimentation de l'homme. L'agriculture était le moyen privilégié pour se nourrir.

Aussi, pour se nourrir, l'homme négro-africain associait à la culture d'autres activités toujours en relation à la terre. Il s'agit de la chasse et de la cueillette. À l'opposé de la culture qui se pratiquait sur des terres individuelles octroyées par le chef de terre de la communauté, la chasse et la cueillette s'organisaient sur des terres collectives. On retient également que ces activités ne relèvent pas de la coutume, ni d'aucune forme de croyance africaine. Le droit de culture ainsi que ses dérivés, le droit de chasse et de cueillette, constituent des droits d'usage primaires.

Par ailleurs, le droit d'user de la terre n'implique pas toujours les travaux champêtres ; car les matériaux fournis par la terre peuvent servir dans les constructions d'habitation. En ce qui concerne le droit d'habitation, qu'on pourrait définir comme un endroit, un lieu ou une place close et couverte où on s'établit, ce fut également une préoccupation et une preuve majeure de l'établissement du Dahoméen sur la terre. En effet, ayant rejoint une nouvelle terre, les hommes s'y établissaient et procédaient à différentes constructions d'habitats pour se mettre à l'abri non seulement des aléas climatiques, mais aussi des animaux sauvages. Des terres pour l'habitation sont donc octroyées à ce dessein par le chef de terre ; et leurs dimensions dépendent du nombre de membres dans chaque famille. Ainsi, une famille sans enfant ne pouvait bénéficier de la même superficie de terre qu'une famille plus large en termes de membres qui la compose. Mais cette règle connaît des limites. Le roi, lui, ne connaît pas de limite dans le domaine qui lui est octroyé. Traditionnellement, ce sont les ancêtres, guides de la communauté, qui choisissent

---

<sup>271</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi** ; *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 72.

le lieu d'établissement du palais royal, et ceci pourrait prendre une superficie considérable pour sa construction. « *Les terres de la collectivité n'ont d'ailleurs pas tout le même statut. Il y a celles qui sont susceptibles d'être affectées à l'usage des particuliers pour la satisfaction de leurs besoins propres : ce sont les terres de culture et d'habitation ; et celles qui sont laissées à la disposition de la communauté tout entière : les biens publics* »<sup>272</sup>. Ces sociétés, souvent taxées de primitives, avaient une notion bien avancée du foncier car on y constate la distinction de terre publique<sup>273</sup> et de terre privée<sup>274</sup>, même si cette dernière notion n'avait pas la même connotation qu'en Occident.

En définitive, on retient que,

*« Cette prérogative qui se manifeste par la mise en valeur agricole était d'autant plus importante que l'absence plus ou moins prolongée de son exercice pouvait d'office être considéré comme un abandon du domaine concerné. Elle peut se réaliser sous multiples formes : directe ou indirecte. De façon directe l'on peut se servir de la terre et des matériaux tirés du terroir pour construire une case. On peut également s'en servir pour y semer des graines en vue d'en jouir ultérieurement à la récolte »*<sup>275</sup>.

La mise en valeur de la terre dans la philosophie traditionnelle négro-africaine, ne consiste donc pas seulement à cultiver la terre, mais aussi à exploiter les ressources naturelles de cette terre. Aussi, l'une ou l'autre de ces actions est perçue comme une mise valeur de la terre octroyée.

## 2- Le droit du chef de terre

Le chef de terre constitue une institution clé prévue par le droit foncier coutumier. Sa fonction est d'autant plus primordiale qu'il est institué soit par un collège

---

<sup>272</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; op. cit ; p. 131.

<sup>273</sup> Les terres publiques dans la tradition dahoméenne étaient des propriétés affectées à un usage et une jouissance commune.

<sup>274</sup> Les terres privées, à l'opposé des terres publiques, étaient constituées des différentes terres octroyées à titre privatif à chaque famille pour un usage et une jouissance personnelle non contraire aux intérêts de la communauté.

<sup>275</sup> CRINOT Lazare Comlanvi ; *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 72.

d'anciens, soit par le roi lui-même. Ceci dépend souvent des régions et des coutumes qui s'y appliquent. L'interrogation qui suscite l'intérêt pour le chef de terre est de savoir si ce dernier, en tant qu'autorité et ayant toutes les terres de la communauté sous sa gestion, a plus de droit sur la terre que les autres membres ; et quels sont ces droits ? S'agit-il du même droit d'usage et de jouissance dont tous les autres membres bénéficient ? À ces questionnements, on apportera des réponses à travers deux étapes.

D'une part, le chef de terre est le gardien et l'administrateur principal des terres de la communauté. Le droit à l'usage du sol, ou le droit d'utiliser le sol, constitue l'élément le plus important de la propriété foncière traditionnelle en Afrique noire. Il a une sorte de mandat qui lui est conféré par la communauté, et au nom de celle-ci, il exerce la souveraineté de la communauté. « *Contrairement à l'opinion de certains auteurs, il ne dispose d'aucun droit de propriété absolu et ne peut par conséquent y faire aucun acte de disposition sans l'avis obligatoire de la collectivité qu'il représente. Tout agissement contraire est constitutif d'un abus de pouvoir de sa part* »<sup>276</sup> . On est donc en mesure de répondre que le chef de terre n'a pas plus de droit sur la terre que les autres membres de la communauté. Son droit d'user de la terre et de jouir des produits provenant de la terre sont les mêmes que ceux des autres en tant qu'individus de la communauté.

D'autre part, le chef de terre à l'instar des autres membres de la communauté a aussi droit à une part de la terre cultivable. Cette terre, il se l'auto-octroie en tant que gestionnaire des terres de la communauté. Jouissant des mêmes prérogatives et des mêmes privilèges que les autres membres, et aussi n'étant pas dans une situation socio-économique de marchandisation de la terre, il a droit à une part du territoire qui correspond et répond à ses besoins. Aussi un espace personnel lui est attribué indirectement et de façon tacite par la communauté. Il jouit pleinement de son droit de propriété au même titre que tout le monde. Bien que limité par les règles coutumières régissant la terre, « *il n'empêche que le chef de lignage puisse exercer*

---

<sup>276</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi** ; *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 77.

*des actes de pleine propriété sur un domaine qui lui est personnel en tant qu'individu »<sup>277</sup>. Sa place de chef de terre ne lui donne pas le plein pouvoir sur les terres de la communauté. Car la terre appartient à la communauté et le chef de terre l'administre au nom de cette communauté.*

## **B- Les droits d'usage dérivés**

Comme l'indique ce titre, les droits d'usage dérivés sont des droits qui naissent ou découlent des principaux droits qu'on vient d'analyser. En effet, certains droits non moins importants découlent des droits d'usage primaires. Ces droits sont souvent le résultat de plusieurs facteurs et de nombreux autres faits sociaux. On ne peut les ignorer car ils paraissent importants et sont liés à la transformation sociale et foncière de la communauté. Avec les différents bouleversements sociaux, les migrations et les cas de sédentarisation, ces droits ont fait surface et ont été intégrés dans le régime foncier traditionnel de chaque peuple avec des différences et des clauses. Également produits de la perfectibilité de l'âme humaine qui est toujours dans la logique d'améliorer et de diversifier ses activités, les droits d'usages dérivés apparaissent simultanément avec ces activités, et mettent en actions de nouveaux acteurs, de nouveaux domaines, de nouveaux contextes, puis de nouveaux éléments et principes. Ainsi, du droit de la culture, certains autres droits connexes sont nés. De la migration des populations à la recherche de meilleurs terres, d'autres droits font également surface. Puis, certains droits s'attachent au statut d'allogène ou d'allochtone. Et ces différentes variables avaient des impacts sociojuridiques sur la terre.

Pour mieux cerner ces paramètres qu'on retrouvait dans le Dahomey précolonial, il va falloir procéder à une analyse portant sur ces différentes situations. Dans cette optique, on a d'abord le droit de culture et ses dérivés **(1)**, ensuite on a le droit d'usage relatif à un prêt **(2)**, puis enfin le droit d'usage de l'étranger **(3)**

---

<sup>277</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi** ; *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 77.

## 1- Le droit de culture et ses dérivés

L'Afrique noire précoloniale était une Afrique agraire. L'activité la plus importante et la plus répandue, consistait à faire le champ. Toujours confrontés à la maîtrise de l'eau en raison de la disparition des pluies pendant une certaine période, les Dahoméens n'avaient d'autre choix que d'abandonner les terres sur lesquelles ils font pousser les graines en vue d'une future rétribution. L'inactivité continuelle des autochtones sur ces terres pourrait avoir des impacts négatifs sur l'usufruit qu'ils détiennent sur ces terrains. « *En effet, dans un univers agraire, l'essentiel pour les hommes c'est d'exploiter la terre en la cultivant en vue de satisfaire leurs besoins de subsistance. Cette prérogative qui se manifeste par la mise en valeur agricole était d'autant plus importante que l'absence plus ou moins prolongé de son exercice pouvait d'office être considéré comme un abandon du domaine concerné* »<sup>278</sup>. Ainsi, pour pallier cette situation qui donne lieu à des confusions, des malentendus et parfois même des conflits, les indigènes ont eu l'idée de mener des activités qui tirent leur origine ou émanent de la culture. Ces activités donnent ainsi des droits sur la terre de façon permanente même pendant les périodes où l'activité champêtre connaît une fin en raison de l'absence des pluies. Ces activités peuvent se répartir en deux groupes. D'une part on a le pacage ; puis l'affouage ou l'exploitation du bois et autres dérivés d'autre part. Ces différentes activités créent à leur tour des droits que sont le droit de pacage et le droit d'affouage.

En ce qui concerne le pacage, on pourrait le définir comme l'action ou le fait de faire paître le bétail sur des terrains en friche ou dans les forêts ; et le droit qui en découle, en l'occurrence le droit de pacage, comme le droit de mener paître des bestiaux sur des fonds. En effet, lorsqu'on considère le pacage sur les terrains en friche appartenant à chaque famille, on note une manifestation du droit de pacage différent de celui exercé dans les forêts. Le droit de pacage sur les terrains en friche est personnel et individuel. Seule la famille détentrice de l'usus et du fructus sur ce terrain peut l'exercer. Ainsi, au cours de la période transitoire qui sépare celle des labours et des semailles, la majorité des paysans qui possède des bétails deviennent

---

<sup>278</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi** ; *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 72.



temporairement des éleveurs. Ils vont faire paître leurs bêtes sur le terrain qui leur est donné à titre d'exploitation ; afin de jouir continuellement de leur droit d'usufruitier et par la même occasion marquer leur présence sur ce terrain pour éviter des quiproquos allant dans le sens de l'abandon de la terre qui est mise à leur disposition pour exploitation.

Quant à l'affouage, il pourrait se concevoir comme la possibilité pour un particulier d'exploiter du bois qu'il prélève sur un terrain. Le droit qui découle de cette pratique ; en l'occurrence le droit d'affouage, peut être compris dans le cadre de la communauté villageoise comme le droit accordé aux habitants d'une communauté de pratiquer certaines coupes de bois de chauffage sur les biens communs. Cette définition qu'on vient de donner fait uniquement allusion aux biens communs. En effet, le droit traditionnel autochtone dahoméen ne considère aucune terre ou terrain comme appartenant à un particulier. Toutes les terres, même attribuées à des particuliers, en d'autres termes les familles représentées par le chef de famille, sont considérées comme faisant toujours partie du patrimoine villageois. Ainsi, dans l'intervalle de la période transitoire entre les récoltes précédentes et les prochains labours, certains paysans exploitent le bois de chauffe ; car cette période correspond au Dahomey à ce qu'on appelle « *l'harmattan* »<sup>279</sup>. Mais on retiendra que l'exploitation du bois ne se fait pas que dans cette période car chaque fois qu'ils en ont l'occasion, les paysans même pendant la période des travaux champêtres, ramènent régulièrement du bois de chauffage pour la cuisine et autres activités domestiques.

Par ailleurs, il n'y a pas que dans ces deux cas que les paysans affirment leur présence sur les terres en période d'inactivité. En effet, c'est aussi une période de préparation du terrain. Autrement dit, cette période d'inactivité qu'on qualifie de transitoire est la période au cours de laquelle les paysans défrichent, désherbent et nettoient le terrain pour le préparer à accueillir les futurs labours et les semailles. Cette manière de faire, montre également qu'il n'y a aucune ambiguïté à savoir si un terrain est abandonné ou pas.

---

<sup>279</sup> L'harmattan est un vent particulièrement sec, froid et poussiéreux soufflant sur l'Afrique occidentale et la région du Sahara entre novembre et mars.

## 2- Le droit d'usage relatif à un prêt

Les droits qui portent sur la terre en Afrique noire et aussi au Dahomey présentent des caractères spécifiques qu'on retrouve dans les régimes fonciers coutumiers. C'est le cas du droit d'usage portant sur un prêt de terre. En effet, au Dahomey, on peut constater une certaine manifestation d'inquiétude et de souci d'individus d'un village voisin dont les terres ne sont plus fertiles, auprès d'un autre village dont les terres dans leur globalité restent inexploitées et par conséquent fertiles. Cette pratique répandue en Afrique noire fait foi de solidarité et d'assistance envers ses semblables. Ainsi, étant hors de leur village et en territoire étranger, l'usage qu'ils doivent en faire, le régime foncier coutumier sur le droit d'usage de la terre en situation de prêt est porté à leur connaissance ; et toute utilisation contraire ou prohibée est considérée comme un manquement d'abord à la terre, ensuite au chef du village et enfin au chef de terre. La demande d'accès à la terre est souvent précédée d'une certaine allégeance au roi qui est considéré comme l'être ayant la légitimité et également ayant un droit éminent sans limite ni restriction chez certains peuples comme les Fon et moins stricte chez les populations Goun de Porto-Novo ; ce qui explique la dénonciation de la trahison du roi de ce territoire lorsque Sodji, roi de Porto-Novo, avait cédé le territoire de Hogbonou aux Français suite à un traité de protectorat. Aussi, la personnalité qui joue un rôle déterminant dans l'accès de la terre aux personnes étrangères au village était également le chef de terre. Quand on se réfère au Coutumier du Dahomey, « *en principe les permis d'occuper étaient accordés par le chef de la terre* »<sup>280</sup>. Le prêt de terre est considéré comme un acte collectif du village à travers la décision du chef de terre. Cette pratique non anodine crée des droits et des devoirs envers l'emprunteur. Ce dernier a l'obligation de mettre en valeur la terre et ne peut en aucun cas se revendiquer comme propriétaire de la terre ; car rappelons que la propriété ne peut s'exercer que sur les biens meubles. Il bénéficie donc de l'usufruit par convention. Il ne donne droit pour l'usufruitier qu'aux fruits ou rétributions relevant de ses cultures. Quant aux fruits naturels qui se trouvaient sur le terrain, ils reviennent aux villageois et l'emprunteur n'a aucun droit

---

<sup>280</sup> MEDENOUVO Firmin, *Le Coutumier du Dahomey, op.cit*, p. 73.

sur ceux-ci. « *L'usufruitier ne peut ni couper, ni abattre, et fait toutes les réparations* »<sup>281</sup>.

### 3- Le droit d'usage de l'étranger

L'Afrique noire à l'origine, à l'instar du Dahomey, ne connaissait pas le terme « étranger ». Pour les Africains, tous formaient une famille. Avec les cas de sédentarisation entraînant la naissance des clans, villages et royaumes, une discrimination ou une certaine distinction commence à s'opérer entre des individus qui jadis appartenaient à la même famille, au même peuple. Dans cette conception, l'étranger, est celui qui vient d'ailleurs, en d'autres termes, d'une autre région ; et qui décide de demander l'hospitalité dans le village où il est de passage. Aussi, l'étranger peut demander un peu plus que l'hospitalité lorsque le village convient à ses attentes quant au bon vivre qu'il y fait. Ainsi, lorsqu'un individu au cours de son voyage décide de s'installer dans un village ou une région, en demandant l'accès à la terre, celle-ci lui est accordée en respect du régime foncier coutumier applicable dans le village. « *Les étrangers venus se fixer sur le terroir peuvent recevoir l'autorisation d'occuper une partie du domaine collectif. Leurs obligations dans ce cas diffèrent de celles des autochtones* »<sup>282</sup>. Les étrangers souvent concernés par cette situation doivent faire allégeance d'abord au roi ou chef du village et ensuite au chef de terre. C'est ce dernier qui connaît l'état des terres du village, et seul il peut délimiter un domaine ou une terre non mise en valeur et prête à l'usage. À ce sujet, l'article 231 du Coutumier du Dahomey est explicite : « *L'étranger qui demande l'autorisation de s'installer peut recevoir du chef de la terre un terrain vacant à titre précaire sous condition expresse de reconnaître l'autorité du chef de village et de se soumettre à ses disciplines. Si sa conduite laisse à désirer, il peut être chassé du village* »<sup>283</sup>.

Par ailleurs, l'intégration de l'étranger dans la communauté à la suite de son accès à la terre est soumise à des conditions. Il n'est pas systématiquement

---

<sup>281</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey, op.cit*, p. 75.

<sup>282</sup> **HAZARD John**, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara ; op. cit* ; p. 133.

<sup>283</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le coutumier du Dahomey, op. cit* ; p. 73.

considéré comme un membre à part entière du village. Son statut diffère de l'individu qui est un membre du village. « *L'étranger ne bénéficie pas des mêmes faisceaux de droit que l'autochtone dans la coutume... Si l'autochtone peut bénéficier de la terre, par don (legs) ou détenir un droit de propriété exclusif sur la terre, l'étranger ne peut détenir que le droit d'usage de la terre. Ils y accèdent sous le couvert des familles autochtones et sous réserve des rituels ancestraux* »<sup>284</sup>. Seul un droit d'usage de la terre est conféré à l'étranger. Ce droit d'usage implique la mise en valeur de la terre. L'étranger doit mener une activité ayant pour support principal la terre. En poursuivant toujours dans cette logique, on note que le territoire du village comprend trois types de terres : les terres familiales, les terres sacrées et les terres collectives. Ainsi, la terre octroyée à l'étranger ne peut être qu'une partie des terres collectives ; car la propriété familiale est indivise et les terres sacrées sont inaliénables. Précisons ici que l'inaliénabilité dont il s'agit n'est pas la vente de la terre mais sa cession à titre de prêt.

Lorsque l'étranger s'intègre complètement à la communauté en respectant les diverses règles qui régissent la société, en se soumettant entièrement aux autorités du village, en abandonnant toute croyance postérieure et en adoptant celle de sa communauté hôte, en d'autres termes, l'ensemble des valeurs du village, il devient un membre entier du village et acquiert le même statut que tout individu appartenant au village. Ceci est encore indubitable lorsque l'étranger épouse un membre de la communauté. « *L'étranger qui épouse une jeune fille de la collectivité peut se lier à celle-ci, au lieu d'entraîner son épouse dans la sienne. Dans ce cas, la famille adoptive est obligée de donner au jeune ménage un terrain de culture* »<sup>285</sup>. Le mariage constitue un événement capital dans la vie de l'étranger. Désormais, avec le mariage, il se crée aussi un nouveau lien avec la terre. L'étranger acquiert par ce nouveau statut les mêmes droits et obligations sur la terre au même titre que les autochtones ; et la terre change également de statut. La terre acquise par l'étranger à titre de prêt devient une terre acquise par donation. Ainsi, comme tout chef de famille, il en a la gestion et doit en consacrer l'usufruit aux besoins de la collectivité.

---

<sup>284</sup> **KOUAKOU Marius Roland** ; *Socio-histoire de la violence criminelle autour du foncier rural dans l'ouest ivoirien (cas de Fengolo S/P de Duékoué)* op. cit ; p. 56.

<sup>285</sup> **HAZARD John**, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; op. cit ; p. 133.

## **Paragraphe 2 : Quelques limites au droit foncier coutumier dahoméen**

Le droit coutumier ou traditionnel au Dahomey n'est pas exempt de toute critique. Certaines pratiques coutumières relatives au foncier connaissent des limites qui font que le régime foncier dans son applicabilité reste ouvert et divergeant selon qu'on se trouve dans une communauté ou dans une autre. En effet, on n'est pas censé ignorer que le Dahomey connaît sur son territoire la présence d'une multiplicité d'ethnies aux us et mœurs disparates. Chacun de ces peuples selon son origine, ses rencontres et les différents brassages interhumains, son histoire, établit et adopte des règles foncières qui ne sont pas forcément les mêmes que celles d'un autre peuple qui se serait installé et serait situé dans un village voisin. Les règles foncières coutumières sont donc celles d'une ethnie et relèvent de son vécu. Transmises souvent par les plus âgés de la communauté, qui assurent la pérennité de ces règles, on note dans des situations de comparaison que les coutumes portant sur la propriété sont différemment vues selon les régions et selon le type de bien dont il s'agit. Selon le Coutumier du Dahomey en son article 240, il existe une différence entre les biens collectifs et ceux familiaux, puis les autres types de biens. Ainsi, les particuliers ne peuvent exercer un véritable droit de propriété sur ces biens. Dans cette perspective, seul l'usufruit reste et demeure le seul droit applicable à ces biens, et ce selon les régions dans lesquelles on se situe. Par ailleurs, certains peuples du Dahomey ne connaissent pas l'usufruit **(A)** ; et d'autres peuples posent des restrictions à un usufruit total et étendu de l'usufruitier **(B)**. Ces cas qu'on verra plus ou moins de façon plus approfondie et détaillée feront l'objet de ce développement.

### **A- L'exercice de l'usufruit et les conditions de son acquisition**

Avant tout développement, il convient de donner une explication terminologique des mots usufruit et de l'usufruitier, ensuite le cadre de son exercice, puis enfin les conditions de son acquisition selon que l'on se trouve dans l'une ou l'autre région du Dahomey et selon les différents peuples dahoméens.

Ainsi, l'usufruit peut se définir comme un « *droit réel temporaire d'usage et de jouissance d'un bien appartenant à un tiers, le nu-propriétaire, à charge pour le*

*titulaire de conserver la substance et la destination de ce bien* »<sup>286</sup>. Il ressort donc de cette définition une nouvelle expression qu'est le nu-proprétaire. En effet, l'usufruit et la nue-proprété rassemblés dans les mains d'un seul individu lui procurent la pleine propriété. L'acte qui consiste à diviser ces deux attributs de la propriété est le démembrement de la propriété. L'usufruit, qui en est une partie, permet selon la définition du CNRTL à l'individu qui en bénéficie de jouir et d'utiliser de façon précaire une terre appartenant à un autre individu qu'est le nu-proprétaire ; parce que n'exerçant pas en ce moment de son droit d'user et de jouir.

Quant à l'usufruitier, c'est celui ou celle qui a l'usufruit d'un bien. En d'autres termes, « *l'usufruitier a le droit de jouir de toute espèce de fruits, soit naturels, soit industriels, soit civils, que peut produire l'objet dont il a l'usufruit* ». Cette définition du CNRTL se rapportant au Code civil de 1804 en son article 582 à la page 108 paraît incomplète en ce qu'elle ne mentionne la possibilité ou le droit de l'usufruitier d'user de la chose sur laquelle il exerce son usufruit. Autrement dit, l'usufruitier est la personne qui exerce son droit d'usage et de jouissance sur un bien appartenant à un tiers.

Après ces explications terminologiques, il s'agira d'analyser et de comprendre comment se fait l'exercice de l'usufruit **(1)** sur le foncier au Dahomey d'une part ; puis d'étudier les conditions de son acquisition **(2)** d'autre part. Ce travail apparaît très important étant donné la multiplicité des ethnies qui vivent au Dahomey, ayant chacune des spécificités dans leur régime foncier.

## **1- L'exercice de l'usufruit**

Les peuples dahoméens comme la majorité des autres peuples d'Afrique ne connaissent pas l'abus, mais ils ont un savoir et une pratique des autres attributs de la propriété à l'instar des pays européens.

L'image que renvoie l'Afrique et en l'occurrence le Dahomey sur la gestion du foncier fait apparaître qu'il n'y a pas de propriétaire de domaine foncier mais plutôt des usufruitiers. En d'autres termes, la terre n'a jamais appartenu à un individu

---

<sup>286</sup> Définition donnée par le Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL).

comme bien particulier. Lorsqu'on fait donc référence à la thèse classique, on retient que la terre n'a jamais appartenu à un individu ; et que tous les êtres humains africains seraient des usufruitiers potentiels. Cette thèse développée par nombre d'auteurs dont Elias OLAWOLE serait ainsi en contradiction avec la thèse du premier occupant. La terre constitue une chose que les hommes ont trouvée existant bien avant leur venue sur terre. C'est une fabrication d'un être suprême et métaphysique. Pour les Africains et les Dahoméens, on ne peut qu'user de la terre et en tirer les fruits qui y naîtront. On ne peut se l'approprier. La seule solution ou la seule option qui s'offre aux Dahoméens est l'usus et le fructus comme attributions de la propriété. Au Dahomey, « *l'usufruit du type existant dans les codes européens existe presque partout (les Pédahs et les Ouatchis, les Somba ne le connaissent cependant pas).* »<sup>287</sup> Ainsi, le Dahomey abrite des populations qui non seulement connaissent et pratiquent l'usufruit mais aussi des populations qui ignorent complètement la fusion de ces deux attributs de la propriété aussi. L'usufruit n'est donc pas exercé sur tout le territoire dahoméen ; et plus encore, il ne s'exerce pas de la même manière chez toutes les populations dahoméennes. Cette observation nous amène à étudier et à mettre en lumière l'exercice de l'usufruit chez certaines populations du Dahomey qui présentent des divergences pertinentes en ce qui concerne la mise en œuvre de l'usufruit. Dans cette perspective, le Coutumier du Dahomey enseigne qu'« *il faut distinguer des autres, l'usufruit du tuteur sur les biens du pupille, qui est général. Chez les Fons et les Gouns l'usufruitier paie la main-d'œuvre agricole, les fruits naturels lui reviennent, les fruits civils revenant à l'héritier* »<sup>288</sup>. Cette illustration montre à quel point le Dahomey précolonial avait un régime foncier bien organisé ayant des bases coutumières solides, reconnues et respectées par les populations. On constate que les mineurs ne pouvaient pas hériter de leurs parents défunts avant la majorité. Ainsi, un système de normes est mis en place pour encadrer ce cas de force majeure. Un tuteur est désigné et le mineur alors est placé sous son autorité. Le tuteur peut être soit une personne désignée, soit une collectivité. L'administration de la terre appartenant au mineur a pour conséquence la distinction des fruits naturels et des fruits civils que le tuteur à lui seul ne peut concentrer dans ses seules mains.

---

<sup>287</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey*, op. cit ; p. 75.

<sup>288</sup> *Ibid.*

Par ailleurs, lorsqu'on se réfère à l'usufruit de façon générale toujours chez ces mêmes populations, autrement dit les Fon et les Goun, le Coutumier du Dahomey met l'accent sur le fait que « *l'usufruitier ne peut ni couper ni abattre, et fait toutes les réparations* »<sup>289</sup>. Cette disposition met en exergue les devoirs de l'usufruitier. Il se doit de conserver l'intégrité de la terre qui a été mise à sa disposition. En aucun cas il ne doit en modifier l'apparence. Dans le cas où cela arriverait, même ne relevant pas de sa volonté, il doit apporter ou effectuer toutes les réparations. Aussi, concernant toujours les Fon et les Goun dont les régimes fonciers coutumiers se rejoignent, l'usufruit par convention « *ne donne droit pour l'usufruitier qu'aux fruits naturels, avec servitude de laisser le propriétaire cultiver pour son profit des plantes vivrières* »<sup>290</sup>. Le propriétaire dans cette disposition du Coutumier du Dahomey, n'est autre que le premier acquéreur du terrain ; autrement dit, il s'agit soit du représentant de la famille ayant reçu la terre du chef de terre soit du tout premier occupant ayant viabilisé ou mis en valeur la terre. Il ne s'agit pas de la pleine propriété au sens européen.

D'autres cas, concernant d'autres populations retiennent également l'attention. Il s'agit des populations Aïzo et des populations Nagot. Ces deux peuples ne se sont pas installés dans la même région du territoire du Dahomey ; mais on constate qu'ils partagent des normes coutumières presque similaires relatives au foncier. Lorsqu'on prend les premiers, autrement dit les Aïzo, « *chez les Aïzos l'usufruitier a droit aux fruits naturels, sauf le croît des animaux. S'il ne fournit pas de caution, il donne une part des fruits. Il peut bâtir, mais ne peut planter de palmier ; de même il ne peut rien changer aux cultures industrielles existantes* »<sup>291</sup>. L'usufruitier dans cette disposition peut donc s'approprier les fruits naturels qui naissent de la terre. On peut expliquer cette coutume par le fait que la terre est un bien commun et que tout ce qui sort de ses entrailles peut faire l'objet d'appropriation par l'usufruitier qui en est à l'état actuel le gérant. Il ne peut donc user de la terre sans compensation ; d'où la caution ou le quart des fruits lui appartenant revenant au prêteur de terre ou le propriétaire au sens de la coutume. Aussi, « *chez les Nagots et Minas il ne peut bâtir en dur. Chez les Pila-pilas il doit une partie des revenus (le quart pour les récoltes, la moitié pour*

---

<sup>289</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey, op. cit* ; p. 75.

<sup>290</sup> *Ibid.*

<sup>291</sup> *Ibid*, p. 75-76.



les bêtes). Il n'est pas responsable des pertes par cas fortuit »<sup>292</sup>. L'usufruitier chez les Nagot, les Mina, et les Aizo peut bâtir sur le terrain qui lui est prêté et qui ne lui appartient pas.

À travers ces cas étudiés, on voit à quel point le Dahomey est un territoire sur lequel le foncier est régi par une multitude de normes. Autrement dit, autant de peuple, autant de normes foncières.

## 2- Les conditions d'acquisition

Même si la terre appartient à tout le monde en Afrique noire, il existe des cas où des individus appartenant à certaines populations manquent de terres. Cet état de chose s'explique par la sédentarisation des humains qui désormais occupent des terres et s'en approprient l'usufruit. Dans cette perspective, le manque de terre cultivable amène les hommes à solliciter l'assistance des villages voisins dans le dessein d'acquérir des terres. Au Dahomey, les conditions d'acquisition de l'usufruit diffèrent selon la population dans laquelle on se situe. À cet effet, le Coutumier du Dahomey dans son chapitre sur la propriété en donne quelques détails. Ainsi, aux termes du point 243 du Coutumier du Dahomey, « l'usufruit est accordé dans deux circonstances :

1° aux étrangers ;

2° par convention, en gage d'une dette. Sous cette dernière forme il est utilisé chez les Fons et les Gouns et dure jusqu'à paiement de la dette, n'étant considéré que comme intérêt de la somme due »<sup>293</sup>.

Le Coutumier du Dahomey a donc énuméré deux cas dans lesquels on pourrait acquérir l'usufruit. Dans le premier cas, il s'agit des étrangers. En effet, l'étranger est considéré comme tout individu non-membre du village, autrement dit un allochtone. Il ne peut bénéficier de terre lors du partage de terre entre les différents représentants des familles ou des collectivités du village ; car cette opération ne constitue pas un prêt de terre mais une attribution pérenne de la terre en vue de sa

---

<sup>292</sup> MEDENOUVO Firmin, *Le Coutumier du Dahomey, op. cit* ; pp. 75-76.

<sup>293</sup> *Ibid*, p. 75.

mise en valeur. Dans le cas de l'étranger, il s'agit d'un prêt de terre, et cela est souvent sujet de discussion et de consensus entre le chef du village et le chef de terre. Il est souvent rare qu'on refuse le prêt de terre à l'étranger. Mais si on le lui accorde, celui-ci est tenu de respecter les règles et les normes régissant le foncier et adoptées par l'ensemble des membres du village. Ces règles ne sont pas les mêmes partout, elles dépendent de chaque peuple. L'usufruit une fois accordé à l'étranger peut s'éteindre de différentes manières. « *L'usufruit prend fin par la mort, le départ, la volonté de l'usufruitier. S'il s'agit d'étranger, par la volonté du propriétaire* »<sup>294</sup>. L'étranger ne peut jouir définitivement de la terre. Soit le prêt de terre arrive à terme, soit par un cas de force majeure l'usufruit prend fin, ou soit par la seule volonté du propriétaire, l'étranger usufruitier perd ce titre.

Par ailleurs, dans le second cas, c'est-à-dire l'acquisition de l'usufruit par convention, il se conclut suivant l'une des caractéristiques du droit africain, autrement dit l'oralité. Le chef de terre d'un commun accord avec l'usufruitier définit les termes du contrat d'occupation de la terre. Ici, l'usufruitier s'engage à payer une dette avec des intérêts. Il s'agit du paiement d'une somme due et ce gage se fait de bonne foi. On rencontre cette pratique chez les principaux peuples du sud du Dahomey, les Fon et les Goun.

D'autres peuples du Dahomey ont des pratiques et coutumes bien différentes de celles qu'on vient de développer ci-dessus. Par exemple, « *chez les Aïzos, le fils peut succéder au père dans l'usufruit* »<sup>295</sup>. Dans cette logique, l'usufruit ne s'éteint pas avec la mort ou le départ de l'usufruitier. Il se transmet de père en fils et peut durer sur des générations. La conséquence de cette coutume est que la terre devient un bien que s'approprie la famille de l'usufruitier ; et l'usufruit ne peut cesser que par la seule volonté de l'héritier du premier usufruitier. Le nouvel usufruitier bénéficie des mêmes privilèges et exerce les mêmes droits sur la terre que l'usufruitier originel. Cette coutume confirme ainsi le principe selon lequel la terre appartient à tout le monde dans le monde africain ; et que tous les individus ont le droit d'en user et d'en jouir au même titre. Aussi, lorsqu'on prend un autre peuple, les Pila-pila, l'usufruit ne peut se transmettre de père en fils. Il peut donc prendre fin ; et les conséquences de

---

<sup>294</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey*, op. cit, p. 76.

<sup>295</sup> *Ibid.*

cette situation sont différentes de celles des autres peuples qu'on a étudiés. Ainsi, « *chez les Pila-pilas le bétail est partagé par moitié lorsque l'usufruit prend fin* »<sup>296</sup>. En effet, il faut retenir que chez ce peuple, l'agriculteur fait aussi bien l'élevage de bétail que la culture des produits vivriers ou industriels. Ces deux activités sont associées dans la mise en valeur de la terre. Chez cette population de la zone septentrionale du Dahomey, les progénitures des animaux font l'objet d'un partage lorsque l'usufruit s'éteint.

## **B- Les formes de servitude et leur exercice**

Il conviendrait de définir d'abord ce qu'est la servitude avant d'analyser les formes qu'on rencontre au Dahomey ainsi que la manière dont cette servitude s'exerce chez certaines populations. Ainsi, la servitude se définit comme une « *charge imposée sur un immeuble (fonds servant) pour l'usage d'un immeuble (fonds dominant) appartenant à un autre propriétaire* »<sup>297</sup>. Il faut retenir de cette définition deux points importants. D'une part, la servitude ne s'applique qu'aux immeubles, et d'autre part, il faut la réunion de deux immeubles voisins, disparates avec des propriétaires distincts. Dans le cadre de cette étude, les immeubles auxquels on s'intéresse sont les terrains nus. En effet, à l'instar du droit occidental, la pratique coutumière dahoméenne fait une distinction entre le fond dominant et le fond servant. Le premier est celui qui bénéficie de la servitude et le second est celui grevé de servitude.

On analysera en premier les différentes formes de servitudes qu'on a relevées de la coutume dahoméenne, en d'autres termes celles positives et celles négatives **(1)** ; puis dans un second développement on étudiera l'exécution de ces formes de servitudes **(2)** dont les champs d'application coutumière sont distincts.

---

<sup>296</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey*, op. cit ; p. 76.

<sup>297</sup> Définition donnée par le Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales.

## 1- Les servitudes positives et les servitudes négatives

Contrairement à l'usufruit, les servitudes sont des droits réels qui ne concernent que les immeubles. Droits à la fois perpétuels et accessoires, les servitudes ne sont cessibles ou transmissibles qu'avec le fond dominant et par conséquent ne peuvent être détachées du fond dominant. Ainsi, les servitudes sont liées au fond ou à la superficie de la terre.

Au Dahomey, on peut distinguer deux formes de servitudes qu'on rencontre sur les terres coutumières ; d'une part les servitudes qu'on peut qualifier de positives **(a)** ; et les servitudes qu'on peut désigner de négatives **(b)**

### a) Les servitudes positives

Le droit coutumier dahoméen en ce qui concerne la terre fait également face aux problèmes liés à la servitude. Même si les terres dont la distribution est assurée par le chef de terre ne sont pas censées faire l'objet d'appropriation privative, le fait relatif à la servitude reste et demeure un problème qu'on ne saurait ignorer. En effet, les terres occupées par les populations n'ont pas toutes les mêmes qualités, ni les mêmes valeurs. Ainsi, on rencontre des terres entre lesquelles il est facile de déterminer et d'établir des cas de servitude de façon naturelle sans aucune autre formalité. Ces servitudes peuvent être désignées comme des servitudes positives. Elles concernent dans la majorité des cas, les servitudes de passage, les servitudes de pacage et les servitudes de puisage.

Dans le premier cas, la coutume oblige le détenteur du fond servant à laisser nécessairement un passage par lequel le détenteur du fond dominant peut passer et ainsi user de son droit de passage. Le détenteur du fond servant doit le faire lorsqu'il envisage de faire une clôture pour délimiter le terrain qu'il occupe.

Dans le deuxième cas, pour la servitude de pacage, on ne peut empêcher un éleveur de jouir de son droit de pâture. En effet, la terre étant un bien commun, un individu ne peut se prévaloir de son droit d'user et de jouir d'un terrain pour empêcher un autre de faire paître ses bêtes sur le même terrain. Par ailleurs, il existe également des terres communes destinées au pâturage. Dans ce cas, tous les

éleveurs peuvent ramener des bêtes paître et jouir ainsi de leur droit de servitude de pacage.

Quant au troisième cas, c'est-à-dire la servitude de puisage, c'est le droit pour un individu de se rendre au puits de son voisin pour y puiser de l'eau. Ce cas n'est pas rare au Dahomey et continue d'exister de nos jours. En effet, lorsqu'un individu ne dispose pas de puits par le fait qu'on ne peut trouver de l'eau sur son terrain, il peut se rendre au puits de son voisin qui en dispose pour y puiser ; l'eau étant un bien naturel. Mais la coutume n'autorise pas ce droit de façon unilatérale ; car il faut d'abord en faire la demande au voisin avant d'y accéder.

En définitive, « *les servitudes sont naturelles et positives dans les cas de servitudes de passage (enclaves de terrain), de pacage, de puisage* »<sup>298</sup>. Ces servitudes positives sont rendues possibles grâce la notion de solidarité et à la conception de bon voisinage qui sont très développées en Afrique et au Dahomey et qu'on ne saurait ignorer dans la jouissance de ces droits.

## **b) Les servitudes négatives**

Ces genres de servitudes sont fréquents en Afrique noire. Le Dahomey ne fait pas exception. On les rencontre souvent dans le cadre d'un lieu défini comme occulte ou sacré. En effet, le Dahomey comme la majorité des pays de l'Afrique noire est fait de mystères, d'interdictions et de tabous. Cette situation amène à la création de normes qui nient la jouissance de la servitude comme on vient de l'analyser ci-dessus.

Ainsi, les cas de servitudes négatives sont légion au Dahomey. Dans cette logique, on a les terres appartenant à des sociétés secrètes comme le « Oro », le « Zangbétô », ou encore le « vodun ». Ces sociétés secrètes se réservent des espaces de terrains dans lesquels ils font des rituels, des sacrifices et des invocations. Ces espaces qu'on qualifie d'occultes ne sont pas accessibles à tout le monde ; en d'autres termes, seuls les initiés peuvent y entrer. Ces terres accueillent souvent l'organisation et le déroulement des rituels pour protéger le village et ses

---

<sup>298</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey*, op. cit ; p. 76.

habitants. Ces terres ou ces terrains ne peuvent servir de fond servant dans le cadre de la servitude.

Aussi, la servitude ne peut s'appliquer sur un autre type de terre. Il s'agit des terrains accueillant les dépouilles mortuaires. En effet, on fera une distinction entre ces terrains. D'une part on a les dépouilles mortuaires de personnes importantes comme les membres de la famille royale et ; d'autre part on a les terrains qui accueillent les dépouilles mortuaires des personnes décédées de maladies contagieuses et des personnes ayant la qualité de malfaiteurs.

Dans le premier cas, les dépouilles mortuaires des membres de la famille royale bénéficient de certains privilèges. Elles ne sont pas enterrées dans les mêmes lieux ou sur le même terrain que les autres membres du village. Aussi, un individu n'a pas le droit de s'aventurer sur ces terres sous peine de sanction. On comprend aisément à quel point ces terres ne peuvent servir en tant que fond servant.

Dans le second cas, les dépouilles mortuaires des personnes décédées de maladies contagieuses et des personnes considérées comme malfaiteurs sont souvent éloignées du village et enterrées sur un terrain sur lequel il est fait interdiction à tout individu de pénétrer ou de le traverser. Ces terrains ne peuvent avoir la qualité de fond servant dans le cadre de la servitude.

En ce qui concerne ce type de servitude, c'est-à-dire négative, le coutumier du Dahomey explique qu'il existe des servitudes « *artificielles et négatives, dans le cas d'interdiction religieuse surtout, d'entrer dans un bois, de passer à certains endroits* »<sup>299</sup>.

## **2- L'exercice de la servitude**

Les formes de servitude qu'on rencontre au Dahomey sont certes différentes de celles de l'Occident ; mais dans leurs applications, on constate une certaine similitude. En effet, les servitudes au Dahomey comme on vient de le voir sont particulières et spécifiques à ce territoire comme dans les autres territoires de l'Afrique noire. On distingue ainsi les servitudes positives et celles négatives.

---

<sup>299</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey*, *op. cit* ; p. 76.

Dans le cas de l'exercice des servitudes positives, elles sont mises en œuvre exactement comme en Occident. Dans cette logique, lorsqu'on a deux terrains qui se situent l'un à côté de l'autre et que l'une des terres se retrouve enclavée, il est naturel que le propriétaire du fond servant à travers un consensus établisse un passage afin de permettre au propriétaire du fond dominant d'exercer son droit de servitude. Ce consensus a qualité de permission pour favoriser le propriétaire du terrain enclavé de passer ou de traverser de plein droit sur le second terrain. Aussi, dans le cas de la servitude puisage et de pacage, le propriétaire du fond enclavé doit obtenir l'aval du propriétaire du fond servant avant d'exercer son droit. On constate donc que dans le cadre de la servitude positive tel qu'appliquée et exercée au Dahomey, l'obtention d'une permission d'exercice de la servitude constitue une condition sine qua non à la jouissance de la servitude. Ainsi, le propriétaire du fond dominant doit obtenir l'autorisation ou l'approbation du propriétaire du fond servant.

Par ailleurs, en ce qui concerne les servitudes négatives au Dahomey, on pourrait dire que ces formes sont spécifiques à l'Afrique noire. Ces servitudes dans un cas peuvent s'exercer et dans un autre, elles ne le peuvent. Dans un premier cas, il s'agit des servitudes s'appliquant sur les lieux de cultes. Les terres occultes ne sont pas accessibles à tout le monde. L'exercice de cette servitude dépend donc de la qualité de l'individu qui la réclame ou la revendique. Pour bénéficier de cette servitude et l'exercer sans aucunes représailles, il faut appartenir à la classe des initiés, être un prêtre féticheur s'il s'agit d'un lieu occulte, ou encore être un médecin traditionnaliste qui s'y connaît dans les épidémies lorsqu'il s'agit de maladies contagieuses.

Pour conclure, on peut affirmer que les servitudes au Dahomey et en Afrique noire en général trouvent leurs forces dans la solidarité humaine qui caractérise l'Afrique noire. Aussi, l'exercice de la servitude peut s'éteindre sous certaines conditions comme la mort ou le non-exercice. Précisons que le Coutumier du Dahomey aux termes du point 252 stipule qu'« *elles s'éteignent par non-usage* »<sup>300</sup>.

---

<sup>300</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey*, op. cit ; p. 76.

## Conclusion partielle :

L'administration de la terre dans le continent traditionnel africain est à l'opposé de ce qu'on constate dans le continent européen colonisateur. L'organisation coutumière du régime foncier aussi bien dans ses caractéristiques que dans la gestion des espaces revêt une particularité et des caractéristiques communes à la plupart des autres territoires de l'Afrique noire.

L'histoire du peuplement des terres du Dahomey nous apprend que les populations qui se sont installées dans le royaume viennent d'origines diverses. Ces peuples partagent des traits sur le plan organisationnel avec des « stratifications sociales » identiques. L'individu de façon isolée n'a aucune valeur ; seule la communauté est mise en avant dans toute activité et dans toute décision. La gestion de la terre suit également ce principe et fait l'objet d'une attention particulière pour éviter toute déviance. Des limites aussi bien naturelles que mises en place par les hommes sont imposées à la communauté. « *Chaque champ est identifiable par un caractère distinct. Il a une forme particulière connue des doyens de lignage, des autorités coutumières villageoises, des exploitants et de leurs voisins immédiats. Les limites sont identifiables par une pierre, un arbre, une ligne d'herbes, un chemin... Ces points de repère balisent l'espace sans le parcelliser par des limites systématiques* »<sup>301</sup>. Les règles qui gouvernent la gestion foncière sont variées et vont du surnaturel aux normes établies et édictées par les hommes. Le régime foncier coutumier est donc d'une nature spécifique. Il s'appuie aussi bien sur des préceptes ancestraux, religieux que sociaux. L'oralité reste le moyen de transmission des normes et des règles. « *Chaque groupe dispose d'un ensemble de solution pour partager l'ensemble de son rapport à l'espace et l'exploitation des ressources qui y sont associées. L'hypothèse de terres vacantes et sans maître est une illusion coloniale* »<sup>302</sup>.

---

<sup>301</sup> **LE ROY Etienne, LE BRIS Emile et MATHIEU Paul** ; *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; op. cit, p. 55.

<sup>302</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 158.



Dans ces sociétés, l'homme ne peut posséder la terre ; mais c'est la terre qui possède l'homme. L'idée véhiculée par cette dernière phrase renforce les caractères de sacralité, d'inaliénabilité et de communautarisme autour de l'usage de la terre. Cependant, le caractère du communautarisme présente une lacune certaine du régime foncier traditionnel. En effet, il est fait interdiction, ou plutôt, on assiste à une exclusion des femmes dans le processus d'accès à la terre. On pourrait attribuer ce comportement à une sorte de division du travail. Dans cette perspective, il faut relever que l'accès à la terre est également conditionné par la capacité de travail. À celle-ci s'ajoute bien d'autres comme le droit de hache et le droit du feu. Toutefois, tout cet ensemble est mis sous la direction d'une personne : le chef de terre. « *Représentant des ancêtres parmi les vivants, il assure le traitement des conflits familiaux* »<sup>303</sup>.

Par ailleurs, si le chef de terre est le gardien et l'administrateur principal de la terre sur laquelle s'est installée la communauté à laquelle il appartient, on distingue d'autres membres de la communauté dont les rôles dans l'administration de la terre ne passent pas inaperçus ; à l'instar du roi, des notables, des chefs de clans, de tribus, des chefs de famille, puis enfin des morts. Ils assurent l'accès égal à chaque membre et veillent à la pérennité des règles coutumières. Bien que le communautarisme soit la marque des peuples dahoméens dans l'exploitation de la terre et de ses ressources, l'acquisition peut se révéler être individuelle. Il s'agit d'une possession et non d'une appropriation privative. Ainsi, cette acquisition fait apparaître différents droits dont les droits d'usages primaires et dérivés. Mais on peut observer des limites réelles dans la mise en œuvre de tels droits. Elles sont visibles dans le cadre de l'usufruit et de la servitude.

---

<sup>303</sup> **LE ROY Etienne, LE BRIS Emile et MATHIEU Paul** ; *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; op. cit ; p. 54.



## TITRE II : Les modes de transmission traditionnelle de la terre et la gestion coutumière des conflits inhérents à la terre

Les sociétés traditionnelles du Dahomey connaissent également des règles ou des normes qui régissent la terre. En effet, le droit foncier d'avant la colonisation était un droit assez complet qui, on peut le dire, ne souffrait d'aucune insuffisance apparente à proprement parler. « *Contrairement à la thèse de certains auteurs, la notion de propriété dans ses rapports avec la terre ne fut pas inconnue en Afrique noire* »<sup>304</sup>. Dans ces sociétés précoloniales, une place de choix est faite à la terre avec des normes spécifiques qui la régissent. Ainsi, peut-on constater que les sociétés du sud, y compris le Dahomey, n'ignoraient pas la transmission de la terre et sa sécurisation (**Chapitre 1**) même en tenant compte de l'hétérogénéité de sa population. « *Le droit foncier est l'un des domaines dans lesquels le droit coutumier présente une certaine unité malgré la diversité juridique. La nature et l'étendue des droits individuels sur la terre sont presque partout identiques* »<sup>305</sup>. Aussi, comme dans toute société, qu'elle soit africaine ou européenne, les relations interpersonnelles sont parfois sources de conflits et de troubles. Dans cette logique, les Dahoméens ne sont pas restés sans réponses à cet état de chose. De fait, des mécanismes sont mis en place pour connaître de la gestion des conflits fonciers (**Chapitre 2**) afin de garantir une certaine sérénité aux possesseurs et usufruitiers.

---

<sup>304</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit, p. 24.

<sup>305</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit ; p. 36.



## CHAPITRE I : La transmission de la terre et la sécurisation traditionnelle du foncier

Le Dahomey, dans la majorité des sociétés qui la composent, connaît un régime foncier comme la plupart des territoires de l'Afrique noire. La connotation de sacralité de la terre confère à cette dernière des caractères particuliers quant à sa transmission et sa sécurisation. En effet, considérée comme bien *indivis* et de surcroît qu'on ne peut marchander, la terre est consacrée à l'usufruit de la collectivité à laquelle on l'a octroyé. Elle peut donc être acquise et occupée sans aucune forme de marchandisation. Ainsi, l'occupation de la terre peut prendre plusieurs formes en s'appuyant sur les modes traditionnels de transferts de la terre (**Section 1**). Aussi, des dispositifs et des mécanismes sont prévus et mis en place par le droit traditionnel pour la sécurisation coutumière des terres (**Section 2**) transmises selon les normes.

### Section 1 : Les modes traditionnels de transferts de la terre

Le système foncier rencontré dans les territoires négro-africains affiche souvent des ressemblances. Ainsi, en ce qui concerne l'acquisition de la terre, la première forme dont on a connaissance est l'occupation première. « *L'occupation est le mode immédiat d'acquisition du sol. Cette occupation s'effectue par le groupe clanique ou lignager. Mais, il existe aussi des modes dérivés d'acquisition* »<sup>306</sup>. En considérant que le transfert ou la transmission sont des modes de transfert de la terre, le droit traditionnel n'a pas manqué de souligner et d'organiser cet aspect. Dans cette perspective, des normes retenues par le droit traditionnel régissent cette sphère du foncier au Dahomey. En effet, le régime traditionnel apparaît ainsi beaucoup plus comme un système social normatif qu'un système juridique. « *L'occupation primitive du sol et le droit de propriété lignagère ont donné lieu à des modes secondaires d'accès individuel (ou groupes d'individus) à la terre encore appelés modes dérivés. D'après les différents acteurs, ce sont : l'héritage, la*

---

<sup>306</sup> GBAGUIDI Ahonagnon Noël ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit ; p. 37.

*donation* »<sup>307</sup>. Il est donc prévu des dispositions qu'on peut désigner aujourd'hui par rapport au droit occidental comme des modes de transferts traditionnels de la terre ; au nombre desquels le don de la terre (**Paragraphe 1**) qui constitue une mesure dont le contexte diffère de l'héritage de la terre (**Paragraphe 2**) qui établit et régit une situation universelle qu'on retrouve dans les régimes fonciers occidentaux.

## **Paragraphe 1 : Le don de la terre**

On peut définir le don comme une action consistant à octroyer un bien à une personne qui en a fait la demande ou non. « *Lorsqu'elle est faite dans une intention libérale, la transmission d'un bien ou d'un droit que consent une personne au profit d'une autre, constitue un don ou encore une donation. Cette transmission peut être exécutée du vivant du donateur, on parle alors d'une "transmission entre vifs". Elle peut être décidée par le stipulant sous la condition que lui survive la personne qu'il désigne pour être celle qui sera bénéficiaire de cette libéralité, dite le "donataire" ou le "légataire" »*<sup>308</sup>. Le don se définit également comme l'« *action de donner, de céder gratuitement et volontairement la propriété d'une chose* »<sup>309</sup>, c'est aussi l'« *action de renoncer à quelque chose (en faveur de quelqu'un ou quelque chose)* »<sup>310</sup>. Ainsi défini, le don de la terre se résumerait à une action consistant à céder tous ses droits sur la terre à un tiers et ceci de façon volontaire et non onéreuse. Dans le contexte négro-africain et celui du Dahomey, ces approches notionnelles ne sauraient définir dans leur entièreté les critères qui entourent le don de la terre. En effet, en Afrique noire, « *le lignage représenté par son chef ne peut disposer à titre onéreux des terres qu'il occupe* »<sup>311</sup>. Aussi, on note que « *la terre du lignage est en principe indisponible. Elle peut cependant être donnée ou cédée tacitement* »<sup>312</sup>. On constate que le cadre négro-africain offre ou comporte des

---

<sup>307</sup> **KOUMASSOU Thréance** ; *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales* ; Mémoire de master 2 ; Isor 2010 ; p. 55.

<sup>308</sup> **BRAUDO Serge** ; Dictionnaire du droit privé en ligne.

<sup>309</sup> Définition donnée par le CNRTL.

<sup>310</sup> *Ibid.*

<sup>311</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; *op. cit.* ; p. 39.

<sup>312</sup> *Ibid.*

spécificités relatives au don de la terre régies par la coutume et la tradition et qui, dans la pratique, relèveraient des habitudes ou de la pratique sociale. En général dans ces sociétés, « *le don de terre est souvent consécutif, mais pas toujours, à une alliance matrimoniale* »<sup>313</sup>. Le lien nuptial serait donc un critère à considérer dans l'attribution à titre non onéreuse de la terre. Cependant, il faut distinguer les particularités qui encadrent le don de la terre des autres biens. « *En droit traditionnel, le don de terre n'entraîne pas les mêmes conséquences juridiques que celui de biens non fonciers* »<sup>314</sup>.

Cette analyse amène donc à entrer dans les méandres de la question du don de terre dans le contexte négro-africain et particulièrement au Dahomey ; à travers les diverses formes de don de terre qu'on y rencontre, dont en premier lieu le don précaire (A), ensuite le don définitif (B) puis enfin les exceptions (C) qui relèvent de ces deux formes de don.

### **A- Le don précaire**

Le don précaire est la cession à titre provisoire, ou dans un délai donné de ses droits sur une chose. En ce qui concerne la terre dans le contexte négro-africain, c'est la cession des attributions de la propriété sauf la nue-propriété ou l'abusus. En Afrique noire la terre constitue un bien particulier qui mérite une attention particulière dans les diverses analyses aussi bien anthropologiques, sociologiques que juridiques. C'est un bien autour duquel est créé et entretenu un arsenal de mystères la mettant en relation avec le transcendant ou le paranormal. Comme on l'a expliqué plus haut, l'aspect sacré de la terre ayant entraîné son inaliénabilité, il fait d'elle un bien pas comme les autres ; en d'autres termes un bien spécifique. Dans le cadre de tout projet de contractualisation mettant en jeu la terre comme principal objet du contrat, les choses ne sont pas si simples. Ainsi, au Dahomey, « *dans les croyances traditionnelles, il est considéré qu'en matière contractuelle « non seulement les vivants, mais aussi les morts, la terre et les dieux peuvent être parties à*

---

<sup>313</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; *op. cit*, p 40.

<sup>314</sup> *Ibid.*

*l'échange* » »<sup>315</sup>. La terre ainsi au cœur des négociations de cession sous forme de don appelle au respect d'un certains nombre de critères que le Dahoméen ne saurait ignorer. Le don de la terre, même à titre précaire, n'est pas une simple opération de routine dont les paramètres peuvent être omis. « *Ainsi, quand la zone convoitée par un groupe est déjà occupée par un autre, les nouveaux venus peuvent obtenir des terres à titre de donation (au sens du droit traditionnel). Mais, les droits du donataire sont précaires et essentiellement révocables* »<sup>316</sup>. Cette logique africaine et par conséquent également dahoméenne met en scène deux personnage clés du régime foncier traditionnel : le gestionnaire de terre ou chef de terre et l'usager ou l'usufruitier. Lorsqu'on considère le premier acteur, il faut remarquer que seul lui a le pouvoir d'attribuer une terre tout en définissant les règles de son exploitation. Il a également le choix de la terre à attribuer. Dans ce sens, les règles d'usage et une échéance sont définies aux termes d'une discussion conduisant à une forme de contrat expresse dont les obligations sont morales. L'acquéreur dans ce type de contrat, c'est-à-dire de don précaire, peut se voir retirer le bien à tout moment même sans avoir atteint l'échéance. « *Ce principe se justifie par la volonté de ne pas priver de terre les membres du groupe. Ainsi, en maintenant la révocabilité de tout don de terre, le lignage peut en cas de besoin demander la restitution des terres données. En outre, il permet d'éviter que les descendants du donataire ne revendiquent le bien foncier comme faisant partie de la succession de leur auteur* »<sup>317</sup>. On constate que cette mesure est bien pensée par la tradition pour éviter certaines dérives pouvant relever de la mauvaise foi du possesseur précaire ou de ses descendants qui pourraient avoir l'idée d'une possession définitive de l'espace qui leur a été remis sous forme de don précaire. « *La révocabilité ad nutum du don de terre a l'inconvénient majeur de dissuader le donataire à effectuer de grands travaux sur "son" domaine, mais cela a l'avantage non négligeable de garantir la survie matérielle du groupe en préservant la base de son existence* »<sup>318</sup>. Il faut relever que le bien le plus précieux des sociétés traditionnelles est la terre. On ne peut donc tolérer une quelconque dépossession par une opération de don.

---

<sup>315</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; *op. cit.*; p. 113.

<sup>316</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; *op. cit.* ; p. 41.

<sup>317</sup> *Ibid.*

<sup>318</sup> *Ibid.*



« Ce mode d'acquisition des terres semble être celui habituellement pratiqué chez les populations du Nord-ouest du Bénin. Les chants populaires, racontant la légende d'installation des gens de la région de Kukugu perçue comme le berceau du peuplement du Nord-ouest, parlent de la présence de « petits hommes », appelés Yétenkondé, que leurs ancêtres trouvèrent à leur arrivée dans la région. Ce seraient ces Yétenkondé, en fait des génies, qui les auraient autorisés à s'installer. Eux à leur tour auraient donné des terres aux Betamaribè" »<sup>319</sup>.

Cet exemple montre la spécificité qui existe chez certaines populations du Dahomey. En effet, des étrangers ayant obtenu la terre sous forme de don précaire peuvent acquérir lentement dans le temps certains droits sur la terre sans pour autant recevoir les mêmes privilèges que les premiers occupants qui resteront à jamais les maîtres de cette terre. « En général, le donataire et ses descendants conservent les terres tant que leurs relations avec le groupe donateur sont bonnes. De sorte qu'il est même probable que les nouveaux venus, grâce à leur dynamisme et leur importance numérique et économique, obtiennent progressivement les mêmes droits politiques puis fonciers que les autochtones »<sup>320</sup>.

Par ailleurs, lorsqu'on se projette dans la sphère des liens matrimoniaux, cette seule relation peut avoir des conséquences sur le partage ou l'attribution de terre. Les liens du mariage en fait lient deux familles qui ne sont pas forcément du même village ou n'appartiennent pas forcément à la même communauté. La terre étant le bien qui nourrit par les rétributions qu'elle offre, le couple en reçoit sous forme de don pour se nourrir et prendre soin de sa descendance. Le chef de famille n'en devient pas propriétaire, mais simple possesseur. « En effet, contrairement à une certaine doctrine le don de terre ne suppose pas nécessairement une alliance matrimoniale et est en principe toujours révocable ad nutum. Normalement, le don de terre coutumière n'opère pas transfert de propriété. C'est un principe constant du droit foncier traditionnel »<sup>321</sup>. Sous un autre angle, dans le cercle familial, « un prêt de terre entre membres d'une même famille n'est lié à aucune condition particulière et équivaut pratiquement à un cadeau. Il serait donc importun de qualifier cet acte de

<sup>319</sup> **MERCIER Paul**, *l'habitat et l'occupation de la terre chez les somba*, Bulletin de l'IFAN, tome XV, n°2, Dakar, 1953, pp.799-800 ; cité par **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; thèse de doctorat ; op. cit ; p. 41.

<sup>320</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit ; p. 41.

<sup>321</sup> *Ibid* ; p. 40.

*prêt, ce qui reviendrait à mettre en doute la générosité du donateur »*<sup>322</sup>. On peut voir cela comme un don précaire déguisé ; car le donataire est tenu par une obligation morale de la rendre dans le cas où il n'en fera plus usage.

Aussi, en ce qui concerne les différentes richesses que la terre assignée sous forme de don offre, elles ne peuvent pas faire l'objet d'appropriation et d'exploitation privative. « *Quand il y a une mare sur une terre donnée ou prêtée, l'acquéreur n'a pas le droit d'y faire la pêche sans l'accord des premiers propriétaires, c'est-à-dire le premier qui l'a mise en valeur ou ses descendants »*<sup>323</sup>. Ces poissons ne reviennent donc pas au possesseur précaire bien qu'il détienne par donation le terrain qui abrite la marre.

Cet exemple amène inexorablement à voir le cas du don définitif afin de comprendre si le Négro-Africain peut s'approprier une terre qui lui revient de façon définitive.

## **B- Le don définitif**

L'ensemble des sociétés dahoméennes sont unanimes sur le fait que la terre appartient à la communauté et qu'elle demeure inaliénable. Elle revient au groupe qui l'a défriché pour la première fois, et qui selon les usages et la coutume doit la transmettre aux générations futures ou aux descendants en tant que terre collective et non individuelle. La collectivité ou le lignage « *peut tolérer son occupation par des individus étrangers au groupe ou en céder partie par donation. Cette attitude peut bien sûr surprendre, car le lignage peut se procurer de l'argent ou d'autres biens en vendant une partie de son domaine foncier, mais, il ne le fait pas, préférant un acte à titre gratuit à un acte à titre onéreux »*<sup>324</sup>. En effet, le don définitif constitue une situation à expliquer ; quand on sait que la terre en Afrique noire ne peut faire l'objet d'une cession définitive en toute propriété. Dans la même logique, « *le droit traditionnel ne connaît pas la prescription acquisitive. Le droit coutumier ignore toute*

---

<sup>322</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 51.

<sup>323</sup> **TCHANTIPO Saï Sotima** ; *Normes pratiques et stratégies des acteurs dans le service public de justice au Bénin* ; Thèse de doctorat, Université de Mainz, Allemagne 2013 ; p. 59.

<sup>324</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; *op. cit* ; p. 39.

forme de prescription. L'article 320 du Coutumier juridique du Dahomey le confirme, lorsqu'il rappelle que « la prescription n'existe dans aucune coutume »<sup>325</sup>. Céder tous les droits que le Dahoméen a sur une terre n'existe pas dans le régime foncier traditionnel.

Cependant diverses raisons peuvent conduire à une telle situation. Lorsque « psychologiquement, il est plus rentable pour le groupe de donner parce qu'en donnant le groupe se consolide »<sup>326</sup> d'une part, on peut assister à un cas de don définitif. Dans la recherche d'une certaine stabilité pour se renforcer et s'agrandir, la communauté ou le lignage, à travers son chef de terre, attribue des terres à titre de don définitif à des individus étrangers à la communauté. Cette pratique permet de drainer du monde et ainsi accroître le nombre de personnes appartenant à la communauté. Appartenir à une communauté, c'est accepter et respecter ses coutumes. « Ainsi, le donataire, astreint à une sorte d'obligation de gratitude, se laissera facilement intégrer et contribuera à la défense des intérêts du groupe »<sup>327</sup>. Les possesseurs précaires intègrent la nouvelle communauté d'accueil et en deviennent des membres à part entière. Ils jouissent au même titre que les autochtones de la terre occupée, des droits sur la terre.

D'autre part, « l'installation définitive du groupe accueilli a été facilitée par les alliances matrimoniales »<sup>328</sup>. Il est vrai que les liens d'alliance n'ont pas toujours pour conséquence l'accès à la terre mais ils constituent un élément clé dans la majorité des cas d'obtention et de possession de la terre en Afrique noire et donc au Dahomey. En effet, les sociétés traditionnelles africaines étant essentiellement agraires, elles vivent du travail de la terre, et cette dernière constitue un bien précieux qu'on offre au couple et qui constitue leur garantie dans la production alimentaire. Pour le Dahoméen, « la terre ne se vend pas, on ne refuse pas la terre à un homme, surtout à un enfant du village et même à un étranger »<sup>329</sup>. La terre qui fait objet de don au nouveau couple ne peut être reprise car elle est considérée comme

---

<sup>325</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit, p. 49.

<sup>326</sup> *Ibid*, p. 40.

<sup>327</sup> *Ibid*.

<sup>328</sup> *Ibid* ; p. 42.

<sup>329</sup> **KOUAKOU Marius Roland** ; *Socio-histoire de la violence criminelle autour du foncier rural dans l'ouest ivoirien (cas de Fengolo S/P de Duékoué)* ; op. cit ; p. 56.

son moyen de subsistance. De plus, la coutume considère que chaque famille membre d'une communauté a droit à une portion de terre cultivable. Ces terres revêtent donc le statut de terres données à titre définitif, même si les donataires n'ont pas l'abusus ; car ces terres ne quittent plus la famille et sont transmissibles aux descendants des nouveaux mariés.

Aussi, ces différentes façons de transmission de la terre connaissent des exceptions qui relèvent souvent de diverses formes d'incompréhension qui ne sont pas forcément prévues par la coutume. Et c'est ce qu'on essaiera d'expliquer.

### **C- L'exception au don de terre**

Dans le contexte de l'occupation des terres coutumières, le don de la terre peut prendre une tournure particulière et constituer une exception. En effet, certaines formes d'occupation coutumière au Dahomey se sont faites sans aucune approbation ou permission. En fait, on sait que selon la coutume l'occupation d'une terre qui est marquée par une quelconque présence humaine doit être autorisée par les premiers occupants ou le chef de terre de la communauté. Cependant, certaines occupations ont dérogé à la règle et se sont transformées en des cas de don de terres. Dans cette perspective, *« il peut également arriver qu'un nouveau groupe s'installe et exploite des terres, non données expressément, sans que le premier occupant l'en empêche. Cette situation peut durer des décennies, et même fonder une amitié durable entre les deux groupes »*<sup>330</sup>. Cette forme de don est comparable à une dépossession pacifique de la terre ; car le nouvel occupant ne rencontre aucune résistance en face. Il s'établit et délimite les périmètres de la terre qui constituera désormais son nouvel espace d'occupation sans en être le tout premier occupant. Si cette situation est pacifique, elle peut être également violente si le nouvel occupant rencontre de la résistance. Ainsi, l'occupation non autorisée peut être à l'origine d'un conflit qui opposerait les premiers occupants et les nouveaux occupants si ces derniers refusent de reconnaître leur installation frauduleuse. *« Cette situation peut aussi susciter des conflits quand, pour une raison ou pour une autre, le premier*

---

<sup>330</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit ; p. 42.

*occupant réclame ses terres. Les nouveaux venus peuvent résister manu militari ou invoquer une appropriation par une occupation non frauduleuse et durable qu'on appellerait usucapion en droit moderne* »<sup>331</sup>. Par ailleurs, rappelons que l'usucapion n'existe pas dans le droit coutumier. Nombreux sont les exemples qui illustrent ce cas d'occupation au Dahomey. Ainsi, par exemple, « *l'installation des groupes Fon et Fon-Mahi dans le centre du Bénin se serait effectuée selon ce schéma* »<sup>332</sup>. Aussi, lorsqu'on considère les Wassangari au nord et dans le septentrion du Dahomey, ces guerriers et cavaliers selon l'histoire des origines des peuples du Dahomey se seraient installés sur les terres des peuples Bariba de façon pacifique sans que ceux-ci n'opposent une résistance.

Notons que ces cas de figure ne sont pas prévus par la coutume. Ce sont des pratiques sociales et culturelles qui naissent du brassage des traditions de deux coutumes.

## **Paragraphe 2 : l'héritage**

« *L'héritage est le mode d'accès à la terre par lequel un individu ou un groupe d'individus acquiert tout ou partie du domaine d'un parent réel ou adoptif après la mort de ce dernier.* »<sup>333</sup> Il existe au Dahomey plusieurs formes ou modalités d'héritage. Aux termes de l'article 256 du Coutumier du Dahomey, « *le mode de répartition des biens particuliers varie avec les coutumes, la règle générale est que seuls héritent les descendants mâles du défunt (les filles héritent toujours des pagnes, parures et ustensiles de ménages)* »<sup>334</sup>. Pour l'Afrique la terre constitue un bien qui ne peut faire l'objet d'aucune cession à titre onéreux. De plus, elle constitue un bien collectif dont l'usage ne peut être individuel car communautaire. Ce caractère collectiviste dans le mode d'usage de la terre fait apparaître une certaine réserve en ce qui concerne sa cession sous le régime de l'héritage ; car qui dit ou pense

---

<sup>331</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit, p. 42.

<sup>332</sup> *Ibid.*

<sup>333</sup> Millenium Challenge Account- Bénin (MCA-BENIN) ; *Accès des femmes à la terre* ; 2008 ; Cité par Gauthier BIAOU et Charlotte CHACOU ALE dans « *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* » ; Anthémis 2019 ; p. 80.

<sup>334</sup> **MEDENOVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey*, op. cit, p. 79.

héritage met en exergue un bien individuel. « *La propriété foncière ayant à l'origine un caractère essentiellement lignager, l'étude du droit traditionnel successoral sera envisagée ici dans le contexte familial africain* »<sup>335</sup>. En effet, les régimes fonciers africains et par la même occasion ceux du Dahomey connaissent des cas d'héritage qui sont considérés comme des modes secondaires d'acquisition de la terre. Cette forme d'acquisition de la terre ne s'envisage que dans le cadre familial. Et comme on l'avait déjà vu, la famille en Afrique n'est pas celle qu'on voit en Occident. Elle est très étendue et très vaste en Afrique noire puis varie selon les régions ; car elle englobe plus de personnes et même parfois d'autres êtres vivants comme c'est le cas chez les Wassangari au nord du Dahomey ; et bien souvent tient parfois compte de l'appartenance à la même divinité spirituelle à laquelle appartiennent deux personnes qui ne viennent pas forcément de la même descendance. « *Contrairement à certaines thèses qui tendent à nier à tort ou à raison la transmissibilité des droits fonciers dans le contexte traditionnel négro-africain, celles-ci existent mais présentent des particularités selon les différents systèmes de filiation qu'on peut rencontrer en Afrique* »<sup>336</sup>.

Par ailleurs, la terre est un bien qui se transmet de génération en génération. Dans cette logique, elle avait appartenu aux ancêtres qui sont morts et qui l'ont léguée aux vivants, qui à leur tour devront le léguer aux futurs membres de la communauté qui vont naître. Avec le temps, on peut imaginer que cette terre a fait l'objet de transformation ; en d'autres termes la mise en terre d'arbres, la construction d'une maison, la création d'une plantation, et bien d'autres transformations. Au vu de cette complexité que présente le régime des successions en matière foncière au Dahomey, on verra de façon consécutive l'héritage par la succession automatique **(A)**, ensuite l'héritage par désignation **(B)**, sans oublier d'analyser au niveau de chaque développement les conséquences de chacune de ces formes d'héritage puis les cas exceptionnels de succession par héritage **(C)**.

---

<sup>335</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 41.

<sup>336</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit, p. 42.

## A- L'héritage par la succession automatique

La succession peut se définir comme la « *transmission du patrimoine d'une personne décédée à une (ou plusieurs) personne(s) lui survivant* »<sup>337</sup>. En matière foncière, l'Afrique noire et donc le Dahomey a attribué à la terre un caractère qui fait de cette dernière un bien qui ne peut en principe être transmis. En effet, « *les concessions faites aux individus étaient viagères et les terres qui en étaient l'objet faisaient retour à la communauté à la disparition de leurs titulaires* »<sup>338</sup>. Cette logique vient étayer le fait que la terre est un bien collectif et par conséquent ne peut appartenir à un individu. Parler de sa transmission par héritage peut donc être perçu comme une aberration. Pourtant, le droit traditionnel ou coutumier qui régit la terre au Dahomey rend cette éventualité possible dans le cadre familial ; mais des critères spécifiques sous-tendent cette forme d'accès ou d'acquisition de la terre, d'où l'étude de la notion de famille qui a été faite en amont. Ainsi, la succession par héritage constitue un mode de transmission secondaire de la terre en Afrique noire.

De façon générale, c'est le fils aîné de la famille qui succède à son père pour administrer les biens. « *Chez les peulhs, à la mort d'un chef de famille, les biens familiaux pour l'administration, les biens personnels pour la propriété passent tous à son fils aîné [...] Il reste possesseur et administrateur des biens personnels de ses frères célibataires mariés sans enfants* »<sup>339</sup>.

Cette coutume qui met légèrement à l'écart le chef de terre s'explique par le fait qu'il faut maintenir la souveraineté qu'exerce la collectivité ou la famille sur la terre. L'individu désigné dans cette perspective comme successeur automatique au défunt par héritage n'a pas le statut de propriétaire comme cela aurait été le cas aujourd'hui. Il en est l'administrateur pour le compte de la collectivité ou de la famille. Dans la majorité des cas, c'est souvent le fils aîné qui hérite du bien dans la sphère familiale ; et en considérant le cadre de la collectivité, il s'agit le plus souvent du plus âgé. Au sud du Dahomey, cette dernière situation se concrétise lorsque les enfants du défunt sont encore mineurs ou ne sont que des filles. C'est par exemple le cas des Mina. « *Chez les Minas, les frères cadets héritent de leur frère aîné en même temps que*

<sup>337</sup> Définition donnée par le Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales.

<sup>338</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'Homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; *op. cit.*, p. 200.

<sup>339</sup> **MEDENOVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey*, *op. cit.* ; p. 79.



*les enfants de ce dernier... »*<sup>340</sup>. Mais dans le nord chez les Bariba, c'est l'oncle qui est considéré comme le père de l'enfant et c'est donc lui qui prend des décisions à sa place. Le nouvel administrateur de la terre doit donc suivre comme son précédent les règles de la communauté qui régissent le foncier et faire allégeance au chef de terre en permettant à ceux de sa famille ou de sa collectivité qui y avaient accès de continuer à la mettre en valeur ; car c'est le but principal de la distribution des droits à la terre. Ce mode secondaire d'accès à la terre est souvent le résultat d'une disposition coutumière et ne relève pas de la volonté du détenteur des terres lorsqu'il était vivant.

Par ailleurs, le risque inhérent à cette pratique peut relever du fait de la volonté de l'administrateur héritier à se comporter comme un véritable propriétaire et *« la terre cesse d'appartenir à la famille pour devenir le bien des individus pris isolément. Chaque membre va opposer son individualité au groupe et la résistance qu'il rencontre est d'autant moins forte que la famille elle-même est en voie de désintégration. Les liens de droit disparaissent entre les collectivités et la terre pour consacrer les prétentions individuelles »*<sup>341</sup>.

## **B- L'héritage par désignation**

La désignation peut être définie comme une action par laquelle on fait connaître de manière précise et systématique une personne ou une chose. Dans ce sens, l'héritage par désignation est le fait de faire connaître de son vivant la personne ou l'individu qui aura accès au bien qui fait objet de transmission. Ainsi, en considérant les nombreux peuples qui occupent le territoire du Dahomey, on constate que certaines populations pratiquent cette forme de succession. En effet, les pratiques coutumières relatives à la terre diffèrent les unes des autres selon la région ou le peuple dans lesquelles on les situe.

*« Chez les Peuhls, le partage se fait du vivant même du de cujus et par lui dans les formes suivantes :*

---

<sup>340</sup> **MEDENOUVO Firmin**, Le Coutumier du Dahomey, *op. cit* ; p. 79.

<sup>341</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'Homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; *op. cit*, p. 200.



*Dès la naissance du premier enfant, le père lui donne tout le bien, moins une part qu'il garde pour lui. Au second, il prélève sur la part du premier une moitié pour le second enfant, au troisième, il prélève sur la part du second et du premier de quoi lui donner un tiers du total etc. A sa mort tout se trouve partager et sa part propre revient en plus au plus aîné »<sup>342</sup>.*

De cette coutume, on constate non seulement une certaine inégalité quantitative ; mais aussi de genre dans le mode de répartition de ce qui sera l'héritage des enfants car seuls les fils peuvent hériter de leur père. A contrario, « *les Gouns, Nagots, Minas admettent que les femmes héritent valablement de leur mère comme de leur père ; leur part peut constituer en cocoteraies, kolatiers...* »<sup>343</sup>. L'héritage par désignation est donc un fait au Dahomey et constitue une pratique privilégiée pour certains groupes socio-culturels ou ethnies.

Par ailleurs, dans certaines régions et par conséquent chez certains peuples qui vivent au Dahomey, l'héritage par désignation est réglementé et connu de tous. Dans cette perspective, non seulement les personnes devant hériter, mais aussi l'ordre de succession à l'héritage du défunt dès son vivant sont institutionnalisés. Ainsi, « *l'ordre chez les Fon est le suivant : frères de même père et mère, et à défaut frères de même père, et à défaut frères de même mère et de pères de la famille, enfin à défaut la famille hérite* »<sup>344</sup>. Aussi constate-t-on également « *chez les Minas, les frères cadets seuls peuvent hériter et non les aînés* »<sup>345</sup>. En revanche dans le nord du Dahomey il nous faut citer les cas des peuples Bariba et Somba. Chez les premiers, « *l'héritage passe, s'il n'y a pas d'enfants ni de frères, aux sœurs du défunt, ainsi que chez les peuhls. Les sœurs ont toujours, dans le cas d'héritage par les frères, droit à quelques cadeaux. Dans cette dernière coutume, la femme du défunt peut lui succéder, tant pour les biens que pour la fonction s'il n'y a ni frères ni sœurs* »<sup>346</sup>. Dans le second cas, chez les Somba, « *le chef de ménage est l'héritier des membres de sa famille ; son héritier est son frère cadet, puis son cousin cadet* »<sup>347</sup>. En fait, on note cette spécificité chez les peuples Somba étant donné la caractéristique de la constitution de la famille. Les Somba vivent de façon plus

<sup>342</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey, op. cit ; p. 82.*

<sup>343</sup> *Ibid*, p 79.

<sup>344</sup> *Ibid*, p. 80.

<sup>345</sup> *Ibid*.

<sup>346</sup> *Ibid*.

<sup>347</sup> *Ibid*.

restreinte et en nombre très réduit dans le cadre familial. Chaque ménage jouit d'une grande indépendance par rapport à l'autre.

En définitive, on peut en venir à la conclusion selon laquelle l'héritage par désignation est une règle que connaissent la plupart des peuples du Dahomey, et qu'elle s'exerce de différentes manières selon la région où l'on la situe et la population dans laquelle l'on l'appréhende.

### **C- Les cas exceptionnels de succession par héritage**

La terre de façon générale ne peut faire l'objet d'aucun partage ou d'aucune cession à titre individuel. Son caractère de bien collectif constitue une barrière à l'héritage. On constate une manière de pérenniser la terre dans la famille par la méthode de transmission par héritage. De plus, les membres d'un lignage ou d'une famille au sein de la communauté villageoise n'exercent pas le même droit sur la terre. On note une certaine restriction et une inégalité aussi quant à l'accès à la terre familiale qui devrait revenir au même titre à tous les membres du défunt ; ainsi on ne peut parler d'indivision, ce qui devrait être normalement le cas. *« L'indivision suppose l'égalité des indivisaires et le partage automatique des biens indivis si l'un des indivisaires le requiert. Or, le domaine du lignage ne peut être, en principe, liquidé et partagé ou vendu. Ensuite, tous les individus membres du groupe ne sont pas égaux. En effet, chaque membre du groupe possède un statut social auquel correspondent ses droits fonciers »*<sup>348</sup>.

La transmission des biens et de la terre dans les différentes coutumes et pratiques dahoméennes connaît de façon commune des singularités ou des particularités qui se traduisent par des cas d'exclusion. En effet, lorsqu'on s'intéresse au cas des terres laissées en réserve, comme les bois sacrés ou les terrains sacrés, les domaines réservés à la chasse et à la pâture, elles sont considérées comme faisant partie intégrante du domaine public du village, et par conséquent ne peuvent être exploitées à titre individuel ; ne peuvent être partagées ; ne peuvent faire l'objet d'une transmission par héritage. Aussi, l'héritage dans les sociétés traditionnelles

---

<sup>348</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit ; p. 45.

africaines n'est pas toujours juste en ce qui concerne les femmes. Reléguées souvent au second plan quant aux activités relatives à la terre et à l'héritage de celle-ci, les femmes se voient parfois priver de terre ou reçoivent des portions de terrains négligeables et au meilleur des cas, au même titre que les hommes. Pour le professeur Gauthier BIAOU et la socio-anthropologue Charlotte Chacou ALE, « *le principe d'exo-intransmissibilité est le fondement sociologique même de l'inégalité de genre d'accès à la terre* »<sup>349</sup>. Ces différents cas de transmission ou non de la terre par héritage à la femme s'expliquent par la multiplicité des coutumes, conséquence de la diversité des peuples qui sont établis au Dahomey.

« *En outre, dans le coutumier, la femme est perçue comme une étrangère dans la famille de son mari, étant donné qu'elle quittera son père et sa mère pour aller vivre dans le village de ce dernier, et, par conséquent, selon ce principe, il n'est pas logique qu'elle ait part à l'héritage foncier de ses parents* »<sup>350</sup>. La terre étant un bien qui doit rester et demeurer dans la communauté à laquelle elle appartient dès le début ; autrement dit celle qui l'a défriché pour la première fois, et se transmettre dans le lignage, il paraît donc absurde de permettre à la femme de pouvoir y avoir un quelconque droit à héritage et d'en faire bénéficier un autre lignage surtout, si celui-ci n'est pas membre ou ne fait pas partie de la même communauté villageoise. « *La terre ne quitte pas le patrimoine lignager mais circule entre les membres du lignage sans limitation aucune de l'usage* »<sup>351</sup>.

Par ailleurs, on note un autre cas de transmission bien particulier qui sort du contexte de la donation et de l'héritage ; il s'agit de l'échange. En effet, l'échange constitue une pratique qu'on rencontre très peu dans la colonie du Dahomey ; donc très peu utilisée et méconnue de certaines populations. Au terme du Coutumier du Dahomey en son article 294, « *on le trouve cependant chez les Nagots, les Aïzos, les Baribas. Ces derniers pratiquent surtout l'échange entre paysan artisan* »<sup>352</sup>.

---

<sup>349</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AIVO Joël [et ali]**, *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; Bruxelles, Anthémis 2019 ; p. 74.

<sup>350</sup> *Ibid*, p. 75.

<sup>351</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin, op. cit* ; p. 71.

<sup>352</sup> **MEDENOUVO Firmin**, *Le Coutumier du Dahomey, op. cit* ; p. 85.

## Section 2 : L'affirmation de la possession foncière

Dans les sociétés traditionnelles du Dahomey, la terre revêt la propriété d'un bien tellement inestimable aux qualités surnaturelle et vitale qu'il est devenu indispensable de la protéger contre les usurpateurs. Ainsi, au fil du temps, avec le désir de sédentarisation des hommes et bien avant, avec les cas d'installations temporaires ou précaires, les hommes ont commencé à sentir le besoin de définir des limites par rapport à la propriété qu'ils occupent. Dans cette perspective, différentes formes de délimitations des terres occupées ont vu le jour avec la matérialisation de la propriété comme un préalable à la typologie des terres rencontrées au Dahomey (**Paragraphe 1**). En outre, la société dahoméenne connaît une imbrication de la religion traditionnelle et de son droit. Parfois confrontés donc à des conflits relatifs aux espaces occupés, les Dahoméens ont également senti le besoin de se tourner vers des méthodes religieuses parfaitement en harmonie avec le droit coutumier afin de protéger et de préserver les espaces qu'ils occupent. On assiste par conséquent à la sécurisation des terres par des pratiques coutumières (**Paragraphe 2**) qui sont dominées par la présence permanente de la religion.

### Paragraphe 1 : La matérialisation et la typologie de la propriété au Dahomey

La délimitation des terres dans le contexte négro-africain a connu deux principales étapes. En effet, la délimitation, ici, ne signifie pas que la terre est morcelée et acquiert par cette action le caractère de propriété privée. Au contraire, elle reste un bien commun et seule la possession est privative. Cette dernière a inspiré les Africains noirs qui, dans le but de jouir de leurs différents droits sur la terre par rapport aux autres en tant que possesseurs, ont commencé à se questionner sur les moyens adéquats pour y parvenir. La réponse est ainsi toute trouvée. « *L'occupation d'un domaine doit être matérialisée, soit par son exploitation, soit par la précision de ses limites* »<sup>353</sup>. La question des formes de délimitations (**A**)

---

<sup>353</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit, p. 42.

commence donc à se poser et finit par s'enraciner dans le droit traditionnel. Des composantes de la nature sont prises pour repères et limitent avec précision et de façon incontestable les domaines ou les terres occupées. Cependant, une autre préoccupation apparaît avec le problème des mouvements de transhumance. En fait, « *les propriétés rurales n'ont, aux yeux d'un étranger, aucune limite apparente il n'est pas d'usage, chez les noirs, de les limiter par des murs, des palissades, des haies et des barrières comme dans nos pays civilisés.* »<sup>354</sup> L'étranger, dans sa quête de meilleure terre, ne peut savoir le début et la fin d'un terrain, il ne peut non plus deviner l'usage d'un élément naturel comme repère aux limites d'un terrain. Ce souci de faire connaître les limites des terrains à une personne externe ou extérieure au village fait évoluer la pratique de la délimitation des terrains occupés. Les hommes vont donc se substituer à la nature pour désormais définir les limites des terres. C'est l'ère de la délimitation par le fait de l'homme. Cette nouvelle forme de matérialisation de la terre va définitivement mettre un terme à la première. Aussi, avec les techniques de délimitation devenues courantes en se formant en norme, des terrains ou des domaines ont commencé à être spécifiés, donnant ainsi naissance à différentes formes de propriétés coutumières **(B)** ayant des limites rigoureuses. De nos jours, cela se traduit à travers le bornage. Nous expliciterons de quoi elle relevait dans l'Afrique précoloniale et au Dahomey en particulier.

### **A- Les types de délimitation coutumière**

Les sociétés africaines connaissent également diverses formes de propriétés foncières, bien qu'on les identifie souvent comme des sociétés pratiquant uniquement le collectivisme ou le communautarisme dans la gestion du foncier. En effet, la propriété traditionnelle foncière est totalement dépouillée de la conception moderne du foncier qui met en avant les attributs du droit de propriété pour parler de véritable propriété. Le foncier dans les sociétés traditionnelles négro-africaines ne s'utilise pas de façon anarchique. Une certaine organisation est mise en place pour la gestion de la terre à travers un mécanisme qui repose sur les relations sociales.

---

<sup>354</sup> **FOA Édouard** ; *Le Dahomey : histoire, géographie, mœurs... expéditions françaises 1891-1894* ; ([Reprod.]) par Édouard Foa,... ; préf. de M. E. Levasseur,... 1895 ; p. 223.

Dans cette perspective, Etienne LE ROY propose une analyse terminologique et conceptuelle pertinente qui permet de faire une distinction des législations foncières traditionnelle et occidentale. Pour lui, il ne serait pas convenable de désigner le droit foncier comme tel, mais plutôt comme en ensemble de relations foncières. Le droit foncier traditionnel relevant de la coutume, donc des habitudes ou des manières de vivre des africains, il n'est pas un droit à proprement parler mais une relation à la terre. Il faudrait ne pas le codifier ; les habitudes étant flexibles et le droit ou la codification étant rigide. On retrouve cette idée ou cette perception dans la délimitation des terres africaines précoloniales. Effectivement, les délimitations naturelles attestées **(1)**, les mécanismes juridiques de délimitation ou de tracé des terrains ont évolué pour en venir aux délimitations humaines **(2)** faites par l'homme lui-même pour définir les limites et les contours du terrain sur lequel il exerce des droits.

### **1- Les délimitations naturelles attestées**

La multiplicité des activités liées à la terre dans l'Afrique noire liée à la sédentarisation des populations dans le but de subvenir à leurs divers besoins constitue la conséquence directe du début des actes de matérialisation se rapportant à un élément de la nature. En effet, il fallait définir son terrain par rapport à un repère naturel avec l'apparition de la notion de voisinage, qui commence à se développer dans les sociétés africaines. Cette forme de délimitation n'est pas partout la même, elle dépend d'un milieu et reste attachée à un lieu précis. La difficulté qui se dégage de ce type de matérialisation de la terre est le fait que *« l'espace, dans les communautés africaines ne connaît pas de bornes. Il se caractérise plutôt à partir de lieux et zones discontinus dont le profil peut changer et s'adapter en fonction des usages »*<sup>355</sup>. La société dahoméenne et africaine en général ne connaît pas le concept de vol de terre ni l'appropriation privative de la terre. Il paraissait donc inutile de poser des jalons pour délimiter la terre qui à la base n'appartient à personne et doit faire l'objet d'une jouissance libre. Cependant, il paraît indispensable de délimiter l'espace de jouissance de ses droits. *« En la matière, une partie de la doctrine estime*

---

<sup>355</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain, op. cit* ; p. 20.

que dans les sociétés africaines précapitalistes, l'espace est isotrope [...] ouvert en ce sens qu'il n'y a pas à proprement parler d'extérieur. Il y a certes des limitations mais pas de clôture au sens moderne. Ce qui tient lieu de territoire se définit non par rapport au territoire du voisin mais par rapport à un non-lieu, un hors-espace »<sup>356</sup>. Des espaces commencent donc à se préciser avec la délimitation des aires. On rencontre des aires de chasse, de pâturage, de culture et d'habitation. Ils étaient souvent imparfaits vu la méthode et les moyens qui étaient utilisés. Les balises de délimitations étaient généralement des transformations géologiques qu'on rencontre à la surface de la terre. Elles permettaient aux indigènes de situer les limites des espaces qu'ils occupent. « La délimitation peut s'effectuer par tous moyens. Ainsi les limites envisagées peuvent être aussi bien un fleuve, une montagne, un sentier ou un arbre sacré que la portée d'une flèche lancée ou la distance de perception du son d'un tambour »<sup>357</sup>. Les délimitations naturelles attestées pouvaient donc prendre plusieurs formes. Elles pouvaient se traduire par un cours d'eau c'est-à-dire un ruisseau, un fleuve ou une rivière. On pouvait également avoir comme repère un arbre, une colline, une montagne, un bas-fond, un précipice ou un fossé. La question qu'il convient de se poser est de savoir si certains de ces éléments naturels ne sont pas movibles ou ne disparaîtront pas un jour ; comme par exemple les arbres. De plus, la technique visant à lancer une flèche paraît hasardeuse et précaire, elle n'offre aucune garantie à long terme.

De surcroît, lorsqu'on transpose cette analyse dans le contexte des zones réservées, le problème se pose toujours. Les réserves foncières sont souvent prévues dans les cas de possibilité d'une extension du support de la communauté villageoise qui s'agrandira et aura besoin de plus de terre pour les nouveaux membres ayant atteint la majorité et qui sont prêt à travailler la terre. « Si la délimitation de l'espace immédiatement utilisable est imprécise, celle des réserves ne l'est pas moins dans la

---

<sup>356</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 24.

<sup>357</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit, p. 42.

*mesure où la zone réservée était généralement délimitée, ici par un marigot ou un étang, là par quelques pierres, arbres vivants ou abattus »<sup>358</sup>.*

On peut retenir de ces différentes techniques ou méthodes de délimitation des terres occupées qu'elles étaient imparfaites et par conséquent n'offraient pas une garantie de sécurité attestée vis-à-vis d'un allochtone. Aussi, les aléas climatiques peuvent changer la configuration de l'espace occupé ; et dans cette optique, les limites du terrain n'existeront plus. Par conséquent se posera un problème d'exercice du droit de possession.

## **2- Les délimitations par le fait de l'homme**

Les déplacements des hommes en Afrique noire ont souvent été motivés par une seule et commune raison, un seul et même motif : la recherche d'une meilleure terre. En effet, au cours de la période précoloniale, les situations démographique et géographique de l'Afrique noire constituaient des atouts à la transhumance. L'Afrique noire était peu peuplée et les terres inoccupées étaient en abondance. Ces déplacements réguliers et récurrents rapprochaient parfois des collectivités ou des communautés de personnes étrangères l'une à l'autre au cours de leurs installations. Ce rapprochement qui faisait d'eux des villages voisins pourrait être à l'origine de conflit foncier. Ainsi, la parade trouvée pour éviter de telles situations constitue en la délimitation de la terre. « *Faute de moyens techniques modernes de délimitation ou de représentation de l'espace tels que le bornage, le levé topographique, la carte, l'arpentage etc [...] les populations traditionnelles utilisaient selon les caractéristiques physiques du lieu à occuper soit la force naturelle soit des instruments aratoires rudimentaires pour délimiter le sol »<sup>359</sup>. Contrairement à ce qu'on remarque ou constate dans le cas de figure de la délimitation naturelle attestée, ici les éléments naturels ne sont pas des points de repères. C'est l'homme lui-même qui définit les limites de son espace occupé. Ceci est mis en œuvre à travers des techniques ancestrales particulières, et dépend parfois du rapport de l'individu à la terre. « *Chez**

---

<sup>358</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 25.

<sup>359</sup> *Ibid*, p. 22.



*les groupes cultivateurs, le domaine occupé doit être défriché au feu ou à la hache. En général, c'est le prêtre des terres qui, avec la bénédiction des divinités, détermine la zone favorable aux cultures et celle favorable à l'installation de l'habitat. Ainsi, l'occupation matérielle est-elle doublée d'une occupation spirituelle qui mythifie les droits fonciers »<sup>360</sup>. Cette forme de délimitation est souvent notée dans le cadre de la définition des limites avec un village voisin.*

Par ailleurs, on constate également d'autres formes de délimitations faites par les hommes. Il s'agit de celles réalisées au sein du village dans le cadre du partage de la terre. On n'ignore pas que c'est au chef de terre qu'est assigné le rôle et le pouvoir de partage de la terre aux différentes lignées qui constituent le village ; et la redistribution à chaque chef de famille est faite par le chef de la collectivité. Dans cette logique, on observe un morcellement ou un fractionnement de l'espace terrestre occupé, qui devient une possession privée et non une propriété privée. La matérialisation de cette possession est vue à travers un certain nombre d'actes et d'actions que posent les villageois. On voit donc que *« la terre porte sur son sol ferme des haies et des clôtures, des bornes, des murs, des maisons et d'autres bâtiments. C'est là que les ordres et les localisations de la vie en société se voient au grand jour. Famille, clan, tribu et état, les modalités de la propriété et du voisinage, mais aussi les formes du pouvoir et de la domination deviennent ici publiquement apparentes »<sup>361</sup>.*

On peut aussi noter d'autres formes de délimitation des terres fréquemment rencontrée dans les zones rurales. Elles répondent à deux types de logiques. D'une part, ce sont des délimitations qui permettent de préciser les limites d'un terrain ou d'un domaine acquis au cours du partage dans le respect des règles coutumières. D'autre part, les objets utilisés dans la délimitation des terres ne sont pas de simples outils de limites. Ils représentent des fétiches ou des gris-gris implantés aux quatre coins du terrain. Non seulement on voit ici un rôle de délimitation, mais aussi de protection et de sécurisation de la terre occupée. Carl SCHMITT, dans son ouvrage intitulé *Le nomos de la terre*, en donne un certain aperçu lorsqu'il affirme : *« Çà et là, au milieu de la verdure, on peut apercevoir de petits pieux plantés en terre, avec un*

<sup>360</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; op. cit, pp. 42-43.

<sup>361</sup> **SCHMITT Carl**, *Le nomos de la terre*, op. cit ; p. 47-48.

*morceau de chiffon au bout ou coiffé d'un petit pot ou de quelques plumes de poule c'est le poteau fétiche »*<sup>362</sup>. Aujourd'hui, cette forme de délimitation continue d'être pratiquée dans l'actuel Bénin, malgré les multiples moyens modernes qu'offre l'État béninois dans la sécurisation des terrains.

En revanche, on peut constater dans ce contexte des terres délimitées mais non exploitées. Cet état de chose s'explique par plusieurs raisons chez le Dahoméen. De prime abord, la production est de type familial. Ensuite, les cultures dépendent inexorablement des saisons, les paysans n'ayant pas la maîtrise de l'eau. Enfin, l'épuisement de la terre et des nutriments qu'elle apporte aux cultures amènent les paysans à s'adonner à certaines techniques de culture permettant à la terre de pouvoir retrouver sa fertilité. Ainsi, « *l'exigence de la matérialisation de l'occupation ne signifie pas que le domaine occupé doit être exploité. Il y a des terres laissées en réserve, éventuellement des terres sacrées et, à cause des techniques culturelles, des terres laissées en jachère »*<sup>363</sup>.

En définitive, il faut noter que « *les limites définitives d'un groupe dépendent de ses besoins d'une part, et de la disponibilité des terres d'autre part »*<sup>364</sup>.

## **B- Les formes coutumières de propriété**

Avec la délimitation des terrains par des mécanismes ou des moyens traditionnels propre aux négro-africains, le domaine foncier de la communauté perd son caractère de terre sans limites. On note dans cette condition l'apparition d'un domaine foncier villageois subdivisé en lots ou en domaines fonciers. En effet, le domaine foncier de la communauté n'est plus en un seul tenant. Ainsi, « *il faut reprendre la distinction qui se rencontre dans toute ethnographie des droits fonciers en Afrique : il en est qui passent pour individuels, d'autres pour familiaux, et d'autres encore pour villageois »*<sup>365</sup>. Les terres coutumières ou traditionnelles autrefois

---

<sup>362</sup> FOA Édouard ; *Le Dahomey : histoire, géographie, mœurs... expéditions françaises 1891-1894 ; op. cit ; p. 223.*

<sup>363</sup> GBAGUIDI Ahonagnon Noël ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire ; op. cit, p. 43.*

<sup>364</sup> *Ibid.*

<sup>365</sup> TESTART Alain, « *Propriété et non-propriété de la Terre »*, *Études rurales*, 2003/ 1-2, n°165-166; *op. cit ; p. 17.*

communes, sur lesquelles se pratiquaient les activités sans aucunes limites car disponibles en abondance et répondant à la capacité de l'usufruitier à les travailler, sont désormais morcelées et connaissent des limites que l'usufruitier doit respecter. Sur ces différentes formes de propriétés foncières sont donc exercés des droits à la fois individuels et collectifs. On note dans cette logique à travers le droit coutumier l'apparition de la propriété individuelle et de la propriété familiale **(1)** d'une part, puis celle de la propriété collective et du domaine public religieux **(2)** d'autre part. « *Toute appréciation du caractère collectif des droits fonciers dépend de la façon dont nous voyons la relation entre ces trois sujets de droits : individu, famille et village* »<sup>366</sup>. Retenons que ces différentes terres ainsi subdivisées ne répondent pas toutes aux mêmes règles ; car la coutume a pris le soin d'établir de façon orale aussi bien leur administration que leur exploitation. Au sein du régime général régissant les terres en Afrique et au Dahomey de façon spécifique, on distingue des régimes particuliers relatifs à chaque type de propriété. « *Cependant il n'y a pas de véritable propriété du sol. Ce n'est qu'une possession doublée d'un usufruit* »<sup>367</sup>. Ceci s'explique par le fait que l'indigène ne pratique pas l'individualisme foncier au sens européen du terme et ne connaît pas la propriété privée telle que définie par le Code civil. Il paraît ainsi indispensable d'examiner ces différentes formes propriétés en tenant compte de la conception africaine et dahoméenne particulièrement.

### **1- La propriété individuelle et la propriété familiale**

Le régime foncier dahoméen distingue plusieurs formes de propriétés dont celle individuelle et celle familiale. Dans le premier cas, autrement dit la propriété individuelle, on peut retenir que le Négro-Africain dans sa situation de non-colonisé n'a pas la même vision sur la signification de la propriété individuelle que l'Européen. « *Il est tout à fait certain qu'il existe des droits individuels sur la terre : toute ethnographie montre que certaines parcelles de terre sont octroyées à des individus et que ces parcelles sont transmissibles par héritage* »<sup>368</sup>. Contrairement à certains auteurs qui pensent qu'il n'y a pas de propriété individuelle en Afrique, on peut

<sup>366</sup> TESTART Alain, « *Propriété et non-propriété de la Terre* », *Études rurales*, 2003/ 1-2, n°165-166; *op. cit* ; p. 17.

<sup>367</sup> MEDENOUVO Firmin ; *Le Coutumier du Dahomey* ; *op. cit* ; p. 72.

<sup>368</sup> TESTART Alain, « *Propriété et non-propriété de la Terre* », *Études rurales* ; *op. cit* ; p. 17.

affirmer que les Africains et les Dahoméens en particulier connaissent cette situation. En effet, la propriété foncière individuelle au Dahomey porte le caractère d'une possession individuelle, d'une jouissance individuelle et d'un usage individuel. Ainsi, le Dahoméen bénéficie d'une possession individuelle assurée successivement par le chef de terre et le chef de collectivité ou de lignage. La différence entre cette forme de propriété individuelle et celle instituée par le Code civil se manifeste à travers l'acte de retrait « *ad nutum* » de la terre. Effectivement, lorsque le bénéficiaire à titre individuel de la terre donne un autre objectif à la terre que celui prévu par la coutume ou la tradition, il est sanctionné par le retrait de celle-ci. Ce qu'il faut comprendre à travers cette règle, c'est que l'indigène a un contrat qui le lie non seulement à la terre mais également à la communauté à laquelle il appartient. Il doit respecter les règles qui régissent cette convention pour être en parfait accord avec la terre et sa communauté. La propriété individuelle en Afrique noire et au Dahomey précisément est donc une propriété individuelle dépourvue de l'« abus » ; donc du droit de disposer de la terre. « *Cette propriété est certes moins développée dans d'autres régions que dans celle des Ibo, mais son principe existe* »<sup>369</sup>.

Par ailleurs, si la terre ne peut faire l'objet d'une appropriation privative et conserve son caractère de bien commun, les biens meubles quant à eux ne suivent pas ce régime. « *L'indigène possède en propre ses outils, ses armes, ses bijoux, son argent et s'il est chef de ménage, sa case d'habitation et ses animaux domestiques* »<sup>370</sup>. Le Coutumier du Dahomey ne fait pas une liste exhaustive des biens meubles pouvant faire l'objet d'appropriation privative mais on y note comme bien privé la case d'habitation qui est un bien immeuble. Comment peut-on expliquer cette exception ? Dans la coutume ou le droit traditionnel africain et par conséquent celui du Dahomey, l'indigène possède à titre privé toute transformation ou toute œuvre issue de sa seule force de travail. Dans cette logique, même si la terre ou le domaine sur lequel il travaille ne lui appartient pas, il faut noter que sa maison ou sa case d'habitation implantée sur le domaine que le chef de terre lui a transmis par le biais du chef de famille lui appartient de façon individuelle et il peut y exercer tous les droits, même celui d'en disposer.

---

<sup>369</sup> TESTART Alain, « *Propriété et non-propriété de la Terre* », *Études rurales* ; *op. cit* ; p. 17.

<sup>370</sup> MEDENOUVO Firmin ; *Le Coutumier du Dahomey* ; *op. cit* ; p. 72.

Quant à la propriété familiale, on peut affirmer sans ambages que c'est elle qui donne vie à la propriété individuelle. Il existe un lien très étroit entre propriété individuelle et propriété familiale. La propriété familiale peut donc se définir comme un domaine ou un terrain sur lequel une famille exerce de commun accord, et ce de façon égale entre les membres de cette famille, des droits d'user et de jouir de la terre qui lui est accordée. Cet usage et cette jouissance commune de la terre se rencontrent chez la totalité des peuples dahoméens. En effet, dans les systèmes juridiques qui régissent la terre au Dahomey « *la propriété familiale est indivise et gérée par le chef de famille qui doit en consacrer l'usufruit aux besoins de la collectivité. Elle comprend la maison familiale, où sont enterrés les morts et qui est inaliénable, des plantations, des reliques et souvenirs de famille* »<sup>371</sup>. Ainsi, on peut relever du Coutumier du Dahomey des caractéristiques bien précises de la propriété familiale. D'abord, elle est indivise, ce qui suppose qu'elle doit être une et commune dans son usage à tous les membres de la famille. Aussi, sa gestion est confiée à une personne spécifique, le chef de famille, qui a pour mission de l'administrer au nom de toute la famille et d'en assurer une jouissance équitable. « *Qu'elle soit titulaire de droits collectifs sur la terre, cela n'est pas douteux : c'est le chef de lignage, sorte de patriarche, qui répartit la terre entre les différents chefs de famille. Cette répartition semble d'ailleurs extrêmement complexe et variable d'un peuple à l'autre* »<sup>372</sup>.

Ensuite, l'objectif que doit poursuivre son administrateur est de garantir le bien-être de toute la collectivité par une gestion centrée sur la jouissance de la propriété familiale.

Enfin, le domaine familial, en dehors de son objectif qu'est la jouissance commune, est également destiné aux cultes religieux et aux cultes des morts. Ce dernier point montre l'aspect surnaturel de la jouissance de la propriété familiale. « *L'organisation propre à la famille étendue implique une sorte de droit collectif sur la terre, c'est incontestable* »<sup>373</sup>. La terre appartient également aux morts ; et chaque défunt ou mort d'une famille ou d'une collectivité continue d'en jouir au même titre que les vivants appartenant à la même collectivité.

---

<sup>371</sup> **MEDENOUVO Firmin** ; *Le Coutumier du Dahomey* ; *op. cit* ; p. 72.

<sup>372</sup> **TESTART Alain**, « *Propriété et non-propriété de la Terre* », *Études rurales* ; p. 17.

<sup>373</sup> *Ibid* ; p. 18

On retient donc de ce concept de propriété familiale que « *c'est normalement celle d'une famille étendue, qui correspond – avec, en plus, les épouses et, en moins, les filles mariées – à un lignage* »<sup>374</sup>. Car après le mariage, la fille rejoint son mari, et de ce fait, elle perd son droit individuel sur la propriété familiale. De plus, il est rare, voir impossible pour la femme d'obtenir un domaine de la propriété familiale. Elle est censée rejoindre son mari et ensemble faire prospérer leur propriété. En définitive, « *à l'intérieur du village existe donc des biens familiaux et des biens individuels pour la plupart mobiliers* »<sup>375</sup>. En dehors de ces deux formes ou types de propriété, individuelle et familiale, qu'on vient de voir, il existe également deux autres sortes de propriété qu'on rencontre dans les sociétés précoloniales du Dahomey. Celles-ci feront aussi l'objet d'un développement et d'étude.

## **2- La propriété collective et le domaine public religieux**

La conception négro-africaine de la terre s'appuyant sur le caractère collectiviste de la terre fait indéniablement apparaître deux formes de propriété instituées par la tradition ou le régime coutumier relatif à la terre. Ainsi a-t-on la propriété collective d'une part, puis une autre forme de propriété collective désignée sous le nom de domaine public religieux. Précisons avant toute analyse que ces deux types de propriété n'ont ni la même destination ni le même mode de gestion.

En premier lieu, dans le cadre de la propriété collective, il faut comprendre qu'« *en Afrique le village avait la propriété collective de la terre ; c'est là une des thèses constantes, presque la principale, de l'interprétation classique du droit foncier africain* »<sup>376</sup>. Le Coutumier du Dahomey en donne une définition bien précise : « *La propriété collective du village comprend des terrains indivis, censés appartenir personnellement au roi, entretenus par le village et sur lesquels tous ont droit de culture, pacage, affouage, ou de chasse ou de pêche ; enfin des sources, des puits* »<sup>377</sup>. On peut retenir de cette définition fournie par le Coutumier que la propriété collective n'est pas celle de la collectivité, ni celle du lignage ou de la famille. En

---

<sup>374</sup> TESTART Alain, « *Propriété et non-propriété de la Terre* », *Études rurales* ; op. cit, p. 17

<sup>375</sup> MEDENOUVO Firmin ; *Le Coutumier du Dahomey* ; op. cit ; P. 73.

<sup>376</sup> TESTART Alain, « *Propriété et non-propriété de la Terre* », *Études rurales* ; op. cit ; p. 17.

<sup>377</sup> MEDENOUVO Firmin ; *Le Coutumier du Dahomey* ; op. cit ; p. 72.

effet, la propriété collective dans ce sens désigne l'entièreté du territoire occupé par les villageois, en plus des terres vacantes laissées pour diverses raisons et non abandonnées. La propriété collective « *est également associée à un certain territoire, constitué par les terres cultivées par les différents lignages qui le composent et par tout un ensemble de terres vacantes, anciennement cultivées et abandonnées, ou encore en friche* ». <sup>378</sup> Appartenant à tout le monde, donc à chaque membre de la communauté villageoise, la propriété collective est sous le joug du roi ou du chef du village, mais administrée par le chef de terre. Le roi a un rôle politique dans la gestion de ses terres tandis que le chef de terre joue un rôle d'administrateur. Le roi est donc celui qui assure la souveraineté et l'intégrité territoriale de la propriété collective ; quant au chef de terre, il assure sa garantie et sa distribution aux différentes collectivités villageoises puis veille à ce que sa destination soit respectée. Aussi, la propriété collective est organisée et répond à différents besoins : champs, élevage, pêche, et chasse. La propriété collective est donc subdivisée pour accueillir diverses activités rurales. « *L'idée d'une propriété essentiellement collective de la terre reste avancée pour l'Afrique, non pas une propriété qui serait celle du peuple tout entier, mais la propriété d'unités plus petites, lignage ou village* » <sup>379</sup>. Deux communautés villageoises ne peuvent donc prétendre avoir une terre collective. Cela impliquerait un choc de tradition sur le foncier, la compétence « *loci* » de deux chefs de terre et de deux rois ou chefs de villages sur les mêmes terres. Les peuples dahoméens n'ont pas par conséquent en commun le territoire dans sa globalité ; mais plutôt administrent et font usage des domaines précis de terre. Même considérée comme étant celle du roi, la propriété collective est entretenue par les villageois qui y exercent des activités pour leurs propre compte. Car tout résultat d'un travail relevant de la force personnelle d'un individu lui revient. On soutient dans cette vision que le roi n'a pas un droit exclusif sur les terres qui composent la propriété collective. Il jouit juste de certains privilèges liés à son rang et à sa fonction. « *Les terres de la collectivité n'ont d'ailleurs pas tout le même statut. Il y a celles qui sont susceptibles d'être affectées à l'usage des particuliers pour la satisfaction de*

---

<sup>378</sup> **TESTART Alain**, « *Propriété et non-propriété de la Terre* », *Études rurales* ; op. cit ; p. 17.

<sup>379</sup> **Ibid.**



*leurs besoins propres : ce sont les terres de culture et d'habitation ; et celles qui sont laissées à la disposition de la communauté tout entière : les biens publics »*<sup>380</sup>.

En revanche, on peut également noter une certaine subdivision au sein de la propriété collective à travers le bien foncier propre et le bien foncier public. Le premier fait référence à la propriété individuelle, car composé de terres affectées à l'usage personnel de l'individu. C'est le cas des terres qui portent les habitations puis des terres sur lesquelles chaque membre de la communauté villageoise exerce ses activités champêtres. Quant au second, c'est-à-dire le bien foncier public, il s'agit d'une ramification de la propriété collective. Il est constitué des lieux communs comme les terres réservées à l'affouage, au pacage, à la pêche puis les sources d'eau et leurs contenus.

Ces exemples permettent de comprendre que « *ces terres, qu'il serait trop unilatéral de qualifier de « terres du lignage », sont éventuellement réparties entre les chefs des différentes familles qui composent la grande famille »*<sup>381</sup>. Tout ce qui est considéré comme un produit de ces terres entre dans le patrimoine collectif du village. Chaque membre de la communauté y ayant un droit se voit octroyer une partie de ces fruits jugés comme communs. Les biens fonciers publics comme les fruits qui émergent de leurs entrailles répondent donc à un même régime qu'est celui de l'orientation collective de leurs jouissances. « *S'il est juste de parler de « propriété indivise » pour les familles étendues, on ne saurait le faire pour les terres communales du village car leur usage comme leur revenu sont précisément divisés entre les unités qui composent le village »*<sup>382</sup>.

En définitive, il paraît important de savoir que « *le roi avait le droit éminent sur toutes les terres collectives, en laissant la jouissance au village, tout en s'en réservant autour de sa résidence quelques-unes qu'il faisait cultiver »*<sup>383</sup>.

Par ailleurs, dans le cas de l'usage et de la jouissance de la propriété collective par les étrangers, cela répond à une tout autre règle. Il faut reconnaître que les étrangers ne font pas partie du village et de ce fait, ne peuvent bénéficier des

---

<sup>380</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; Paris, Maisonneuve et Larose, 1971 p. 131.

<sup>381</sup> TESTART Alain, « *Propriété et non-propriété de la Terre* », *Études rurales* ; *op. cit* ; p. 17.

<sup>382</sup> *Ibid*, p. 19.

<sup>383</sup> MEDENOUVO Firmin ; *Le Coutumier du Dahomey* ; *op. cit* ; p. 73.



mêmes privilèges et ne peuvent se voir appliquer les mêmes règles que les autochtones. « *Les étrangers venus se fixer sur le terroir peuvent recevoir l'autorisation d'occuper une partie du domaine collectif. Leurs obligations dans ce cas diffèrent de celles des autochtones* »<sup>384</sup>. L'étranger dans la quasi-totalité des coutumes rencontrées au Dahomey paie une contrepartie à la cession de la terre qui lui est faite. La cession de terre prise dans la propriété collective, est considérée comme une location de terre. Elle engendre des obligations vis-à-vis de l'étranger. Celui doit donc s'acquitter d'une redevance en nature qui se traduit souvent par une partie de la récolte de ses cultures.

Dans le second cas, autrement dit en ce qui concerne les domaines publics religieux, il est souvent l'œuvre du premier occupant. En étant le premier à occuper la terre par l'une ou l'autre des techniques ou des moyens attestés d'occupation par le droit traditionnel négro-africain, il opère une subdivision du domaine en des lots de terrains auxquels il attribue des objectifs précis, dont celui du culte. Ces cultes sont voués à différents dieux pour établir une certaine sérénité et une prospérité des terres occupées. Les lieux de cultes ont différentes significations dans la coutume et la tradition. « *Il a ainsi créé la possession religieuse et collective du sol par sa famille fondatrice du village.* »<sup>385</sup> Toujours dans cette perspective, on peut affirmer que le domaine public religieux est composé de deux terrains ; celui réservé aux cultes des morts, et celui réservé aux différentes cérémonies ou rites qui garantissent la paix, la sécurité, la protection du village ; puis celle de l'élévation de l'homme.

Pour les lieux réservés aux cultes des morts, ce sont des terres saintes sur lesquelles la communauté sait qu'elles sont frappées d'interdits. Elles peuvent être des forêts, des cours d'eau ou encore une terre abritant la représentation d'un dieu, comme on en rencontre sur toute l'étendue du territoire du Dahomey. Ces lieux sacrés institués par la tradition ont pour origine la recherche de l'ordre cosmogonique, l'harmonie sociale et une moralité meilleure. D'abord, concernant la recherche de l'ordre cosmogonique, le Négro-Africain voit dans la nature dont la terre une source de vie incontestable. Pour le Dahoméen, la terre en tant que divinité « Sakpata » occupe une place très importante dans l'univers. En relation avec les

---

<sup>384</sup> HAZARD John, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara*, op. cit ; p. 133.

<sup>385</sup> MEDENOUVO Firmin ; *Le Coutumier du Dahomey* ; op. cit ; P. 73.

autres éléments de la nature, car les abritant, la terre est au centre d'un culte qui permet d'éviter les affres de la nature comme la sécheresse ou l'inondation, les maladies et les épidémies, ou encore les séismes ou tremblements de terre. Ces maux pourraient s'expliquer par une quelconque colère de la nature ou de la terre ; d'où la nécessité de maintenir l'ordre cosmogonique.

Ensuite, vient l'harmonie sociale. À ce niveau, il s'agit de maintenir la cohésion et le vivre ensemble dans l'harmonie. De ce fait, il existe souvent un dieu protecteur de la communauté. En revanche, il faut retenir qu'en dehors du rôle de ce dieu protecteur de la communauté, des cultes initiatiques sont organisés. Ces cultes concernent souvent le passage de l'adolescence à l'âge adulte. En effet, les sociétés africaines et dahoméennes singulièrement sont stratifiées dans un certain ordre ; c'est-à-dire en générations. On a les enfants, les adolescents, les adultes et les vieillards. Chaque étape comporte des enseignements et des savoirs que doivent appréhender les personnes qui en font partie. L'harmonie sociale vient donc de l'apprentissage de la sagesse requis pour chaque niveau. La sagesse de chaque individu l'amène à respecter les règles et les interdits propres à sa société. Par exemple, dans la communauté des Tangba vivant dans la région de Djougou au nord du Dahomey, l'enfant change de classe d'âge chaque cinq ans. Ainsi, lorsqu'il est en âge de participer aux travaux champêtres, un âge qui s'appréhende souvent entre cinq ou six ans, l'enfant se trouve déjà dans la première classe d'âge. Chez les Yowa habitant également le nord Dahomey dans la région de Natitingou, l'intégration de la première classe d'âge n'est possible qu'à partir de sept ans. Tous ces exemples montrent la réglementation sociale qui règne dans les sociétés traditionnelles dahoméennes et qui participe à maintenir de bons rapports sociaux dans la vie de la communauté. Par ailleurs, l'harmonie sociale qu'on peut observer n'est pas globale ; elle se voit à chaque niveau de l'organisation de la vie collective ; autrement dit dans la vie familiale, dans la vie lignagère puis dans la vie villageoise. Ces règles qui organisent la vie de la communauté par le respect de l'ordre cosmogonique et de l'harmonie sociale ont toutes pour principale base la religion qui se pratique sur les domaines publics religieux à travers des cérémonies et rites initiatiques. Enfin, pour aller dans les considérations métaphysiques, on pourrait appuyer sur le fait que la recherche d'une certaine harmonie sociale relèverait de la morale qui n'est que la base des enseignements religieux pour une vie heureuse. Mais ici, dans le contexte

du Dahomey précolonial, cette morale relève de la sagesse des anciens qui détiennent toutes les connaissances et la vérité absolue qu'ils transmettent aux plus jeunes afin d'éviter des rapports sociaux orageux entre les membres issus d'une même communauté.

Considérant toujours l'analyse qu'on fait sur les domaines publics religieux, il existe un aspect très important pour le Nègro-Africain en général : le culte des morts. En effet, le culte des morts peut s'analyser sous deux aspects ; d'une part l'inhumation d'une personne morte, et d'autre part les cérémonies de transfert et d'interrogation de son âme. Ainsi, lorsqu'on prend le premier cas, c'est-à-dire l'inhumation, elle concerne des personnes décédées dans des situations particulières comme c'est le cas des maladies contagieuses. Effectivement, les maux connus et inconnus qui étaient contagieux et faisaient des victimes dans la communauté étaient des manifestations surnaturelles qui traduisaient le sentiment de colère d'un dieu. De plus, pour les indigènes, les personnes qui étaient frappées par ces maux étaient coupables d'une manière ou d'une autre d'un acte répréhensible ayant entraîné une telle décision de degré de sanction des dieux ou d'un dieu. Deux étapes résident dans le traitement d'une telle situation. Il s'agit tout d'abord d'inhumer les victimes, pour ensuite rechercher l'origine du mal et conjurer le sort. On rencontre par exemple ce cas chez les Fon d'Adja Tado au Dahomey à travers le rituel « *vodoun alin* ». C'est une cérémonie religieuse qui est reconnue à la collectivité Senounvita. Elle consiste à faire des cérémonies familiales constituées de chants, de rituels et de danses, dans le cadre d'un évènement malheureux survenu dans la communauté. Ces cérémonies sont réalisées dans un domaine public religieux, une forêt dans laquelle est délimité un espace pour servir d'autel. Selon les récits, l'institutionnalisation de ce vodoun est faite par l'ancêtre fondateur de la collectivité pour conjurer le mauvais sort.

En outre, l'inhumation de telles personnes ne pouvant se faire en tout lieu et de surcroît requérant des précautions vu la situation, « *il existe enfin une espèce de domaine public religieux : bois, rivières, lieux saints, terrains servant à l'inhumation (en cas de mort par maladie contagieuse), inaliénables et sacrés* »<sup>386</sup>. Ce domaine réservé au culte est qualifié de public et religieux car considéré comme la chose

---

<sup>386</sup> **MEDENOUVO Firmin** ; *Le Coutumier du Dahomey* ; *op. cit* ; P. 72.

commune du village ou de la communauté dans son ensemble pour que s'y déroulent des rituels de tout genre. Après les rituels, on procède au questionnement des dieux qui ont remis en cause l'ordre cosmogonique et l'harmonie sociale. Chez le peuple Fon d'Abomey, surtout dans le cas de la variole, le prêtre vodoun procède à une consultation du dieu « *Sakpata* », divinité de la terre qui est à l'origine des maladies dermatites dont la variole. À la fin de cette consultation, les recommandations données par cette divinité, qui se traduisent souvent par des libations, sont mises en application pour endiguer le mal. C'est également le cas des personnes considérées comme des malfaiteurs de leur vivant et qui meurent. Leurs dépouilles sont aussi amenées loin du village et enterrées après des cérémonies afin d'éviter que leurs âmes viennent hanter la communauté ou qu'un membre de la communauté contracte ce mal. Cette circonstance explique le fait qu'on rencontre en Afrique noire et par conséquent au Dahomey deux types de cimetières. Les uns marqués d'interdiction d'y pénétrer, et les autres accessibles à la communauté.

Quant à la cérémonie ou le rituel de transfert de l'âme d'un défunt, il s'agit d'une pratique coutumière qu'on rencontre dans la société dahoméenne. Chez les peuples Bariba ou Wassangari par exemple, lorsque le défunt est enterré loin de son village natal, la famille de celui-ci se déplace pour venir récupérer l'âme d'un des leurs, ne pouvant exhumer le corps. Une fois le rituel terminé, l'âme est sauvegardée dans unealebasse puis emportée pour de nouveaux rituels lors de son second enterrement.

La terre abritant le domaine public religieux constitue donc un lieu sacré, un domaine qui sert de communication avec les dieux.

## **Paragraphe 2 : Un préalable à l'occupation : le culte voué à la terre**

Dans les sociétés traditionnelles négro-africaines, la référence au transcendant est un acte aussi important que la vie humaine. « *Le droit prend ses origines dans les croyances populaires, dans la philosophie de la vie, dans les rapports entre les vivants et les morts et dans les rapports entre les vivants eux-*

mêmes »<sup>387</sup>. On rencontre des divinités à chaque niveau ; des divinités liées à un aspect du droit ; que cela soit au niveau pénal, au niveau organisationnel ou encore au niveau de la terre. Le droit ne saurait se départir de la religion. Cette vision donne une certaine force au droit qui est marqué par le religieux. « *Ainsi, les êtres sont soumis à la volonté des ancêtres qui traduit la volonté de Dieu. On ne peut donc en aucun cas la modifier sans leur consentement* »<sup>388</sup>. Le transcendant dans ces sociétés ne s'explique pas seulement par la présence de l'être omniscient et omniprésent qu'est Dieu ou les dieux car l'Africain reconnaît également et fait une place à Dieu. Dans ce tout, les ancêtres constituent également un élément clé de ces sociétés. Ils ne sont pas des divinités mais sont considérés comme des guides, des éclaireurs de la génération qui leur a succédé. Rien ne peut se faire au hasard, il faut indubitablement les consulter et avoir leur approbation ; et cela ne peut se faire qu'à travers des rites ou des cérémonies rituelles. « *Les limites entre le droit et les pratiques religieuses ne sont pas très précises* »<sup>389</sup>. De façon générale, c'est ce qui caractérise les sociétés africaines dans leurs relations avec le transcendant. Dans le contexte de cette recherche, sur la question du foncier, le Dahomey qui est notre cadre d'étude présente de nombreuses similitudes avec la majorité des pays de l'Afrique noire précoloniale. En effet, la terre mérite bien plus d'attention du fait de son caractère paysan. De nombreuses forces aussi bien occultes qu'humaines interviennent dans sa gestion. Le rôle et l'implication des religions traditionnelles **(A)** est remarquable à chaque étape d'un travail ayant pour socle la terre ; que cela soit dans la construction d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice, ou encore dans les travaux des champs impliquant les labours, les semailles et la récolte. Chaque niveau, chaque étape, requiert donc des rites ou sacrements religieux traditionnels **(B)** qui conduisent le processus à son terme de façon consensuelle avec les dieux et sans aucune inquiétude.

---

<sup>387</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 31.

<sup>388</sup> *Ibid.*

<sup>389</sup> *Ibid*, p. 1.

## A- Le rôle et l'implication des religions traditionnelles

L'Afrique noire est marquée par la présence constante dans la vie des indigènes de ce qu'on peut appeler les forces occultes. Le système de pensée religieuse des Dahoméens à l'époque n'a rien de commun à ce qu'on peut rencontrer aujourd'hui. Pour le Négro-Africain et le Dahoméen dans cette optique, la nature est dotée d'une force surnaturelle, et chaque élément de la nature est constitué d'une force et d'une âme qu'il convient de respecter et dans certains cas adorer en y faisant appel dans un contexte précis. Le constat apparent est que les Dahoméens avaient plusieurs dieux ; et chaque dieu régissait un domaine précis de la vie sociale. « *La nature africaine peut donc se définir comme une communauté de puissances le plus souvent intentionnelles et susceptibles de s'exprimer par un ensemble organisé de signes ou de symboles intentionnels* »<sup>390</sup>. En effet, chaque communauté, chaque lignage et le plus souvent chaque famille possède un fétiche, représentant un dieu. De façon générale, il faut retenir que la vie de l'indigène est faite de syncrétisme dans tous les secteurs et domaines de la vie.

Lorsqu'on se réfère à la gestion foncière, les règles qui étoffent ce secteur sont certes traditionnelles mais aussi religieuses. Les règles religieuses sont également des règles de droit. « *En effet, certaines règles traditionnelles naissent de pratiques religieuses, d'autres recourent aux sanctions magico-religieuses* »<sup>391</sup>. Les religions traditionnelles jouent effectivement un rôle indéniable dans l'organisation et l'administration du foncier ; et leur implication est effective et reconnue. Les mythes qui entourent la terre dans la sociologie dahoméenne sont évocateurs des cultes religieux qui lui sont voués. « *Si l'exploitation de la ressource se faisait sur une base individuelle ou familiale, l'utilisation de l'espace était totalement codifiée sur le plan collectif, souvent avec une connotation magique* »<sup>392</sup>. La connotation magique dont il s'agit ici est la religion traditionnelle. Pour les indigènes du Dahomey, « *la terre selon les ordres religieux [...] est un bien particulier au regard de l'attachement que Dieu y*

---

<sup>390</sup> THOMAS Louis-Vincent, *Cinq essais sur la mort africaine*, ouvrage présenté et préfacé par Jean-Marie Brohm ; Karthala 2013 ; p. 262.

<sup>391</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 1.

<sup>392</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit ; p. 20.

accorde »<sup>393</sup>. Ce caractère sacré qu'on accorde à la terre proviendrait donc de la grandeur et du poids que Dieu accorde à la terre. La terre, dans la conception des autochtones, à travers la religion, est vue comme le support non seulement de toute vie aussi bien humaine, animale, végétale ; mais également de l'enveloppe charnelle après la mort. La vie quelle que soit son origine et son appartenance est liée à la terre. D'où la relation magique que l'homme entretient avec la terre à travers les religions. « *La terre est un espace de rencontre entre les vivants et les morts. À cet effet, la terre est une source d'enracinement culturel et religieux. C'est pourquoi la terre ne doit pas avoir une finalité vénale, marchande* »<sup>394</sup>. Les traditions religieuses relatives à la terre sont légion au Dahomey, et on continue d'en rencontrer encore de nos jours. Quelle qu'en soit l'activité, dès qu'elle est liée à la terre, on note l'intervention de la religion pour la régir à travers la coutume.

D'abord, dans le cadre des champs et des cultures, « *c'est une convention très respectée que celle des limites de la propriété ; aucun noir ne pense jamais à dépasser, en récoltant, ce petit bout de bois béni par le féticheur. Sa superstition l'en empêche. On place généralement ces indications aux quatre coins d'un champ* »<sup>395</sup>. La religion est constamment présente dans les travaux champêtres et l'indigène respecte les règles qui la fondent de peur des représailles qui pourraient en découler.

Ensuite, concernant les lieux sacrés tels que les cimetières et certaines forêts, on note une présence permanente du sacré et de l'occultisme ayant pour fondement les religions. « *Les régimes juridiques coutumiers des terres et leur mode de gestion sont différents. [...] Les forêts sacrées sont inexploitable et leur gestion est confiée, non au chef du village ou du clan, mais aux prêtres ou aux initiés* »<sup>396</sup>. À ce niveau encore, la remarque édifiante est la mise à l'écart du chef de village. Ceci montre le poids de la religion, devant laquelle le chef, même avec son titre d'administrateur de la communauté ou du village doit s'incliner. On peut aussi lire à travers cette règle le niveau ou le degré de démonopolisation du pouvoir. Le chef du village ne concentre

---

<sup>393</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au Sud-Est du Bénin, op. cit* ; p. 75.

<sup>394</sup> *Ibid*, p. 77.

<sup>395</sup> **FOA Édouard** ; *Le Dahomey : histoire, géographie, mœurs... expéditions françaises 1891-1894 ; op. cit* ; p. 223.

<sup>396</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain, op. cit*, p. 84.



pas dans ses seules mains le pouvoir absolu. Des aspects de commandement et de gestion lui échappent, comme c'est le cas ici avec la gestion des terres coutumières ; il n'a pas la science infuse.

Enfin, quant aux cas des aires de chasse, on constate également la présence de l'occultisme à travers la religion. En effet, la chasse est considérée comme une activité pouvant mettre en péril l'ordre cosmogonique à cause des relations que l'homme entretient avec les animaux. Pour y remédier, l'Africain voue un culte à la terre et à la forêt qu'il s'apprête à pénétrer. « *Les chefs des tribus de chasseurs sont craints parce qu'ils maîtrisent la magie des animaux et des arbres, sont les gardiens des forêts et de la brousse* »<sup>397</sup>. Dans ce contexte, on peut également constater que la gestion de ces lieux est confiée à une personne autre que le roi ou le chef du village.

## **B- Les rites ou sacrements religieux et traditionnels**

Les rites ou sacrements religieux se traduisent comme des cérémonies. Dans cette étude, nous nous concentrons sur celles qui sont voués à la terre. Ceci marque la conception sacrée qu'a la terre dans la philosophie des peuples dahoméens. En effet, comme on l'a souligné, le religieux et la tradition ou la coutume sont imbriqués. On ne saurait les dissocier. Pour le professeur Georges Barnabé GBAGO, historien du droit et anthropologue juridique, « *par l'intermédiaire de certains rites (et leurs interdits), l'homme peut communiquer avec les dieux, les éléments de la nature et ses semblables* »<sup>398</sup>. Ainsi, le but des rites est de communiquer avec les dieux et tout ce qui a rapport avec la nature. Cette communication n'est pas anodine ; elle porte les signes de la recherche d'une certaine harmonie avec la terre et les éléments de la nature. « *Le premier chef de famille, son ancêtre s'est lié au sol par des sacrifices* »<sup>399</sup>. Rappelons que la terre est sacrée et tout ce qui s'y rapporte doit passer par l'assentiment des dieux qui gouvernent la nature. Dans cette perspective, le professeur GBAGO rappelle que « *l'homme doit, par la divination d'Ifa ou Fa par la*

<sup>397</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 84.

<sup>398</sup> GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël, [et ali] ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique*, op. cit ; p. 92.

<sup>399</sup> MEDENOUVO Firmin ; *Le Coutumier du Dahomey* ; op. cit ; p. 72.



magie (la multitude des vodouns y participe), le soumettre. C'est ainsi qu'il participe à la création. C'est en cela que les rites s'enracinent dans la pensée et dans les modes de vie, spécialement chez les Aja/Fon/Nago. »<sup>400</sup> Les rites d'origine mythologique et religieuse font désormais partie intégrante des habitudes sociales des indigènes. « Assimilée au vodoun Sakpata<sup>401</sup>, la terre est considérée comme mère nourricière de la communauté »<sup>402</sup>. Comme toute divinité, il lui est voué un culte avant la réalisation de certains actes. Ceux-ci sont divers et variés, et dépendent des domaines fonciers.

En premier, on a la création ou l'installation première de la communauté. « Parmi les choses sur lesquelles l'homme peut exercer un droit de propriété, il n'y a pas une seule, qui au point de vue juridique, fasse l'objet d'autant d'attention ou de protection que la terre »<sup>403</sup>. L'installation primaire de l'indigène est toujours précédée de cérémonies visant à protéger son lieu d'habitation en demandant à travers des prières, des incantations et l'ingurgitation de boissons, au dieu vodoun Sakpata la prospérité des lieux occupés. Au nord comme au sud du Dahomey, cette pratique est quasiment la même, mais le dieu qu'on rencontre par exemple chez les peuples Bariba et assimilés prend le nom de Boun.

Deuxièmement, il est de notoriété chez les chasseurs, que cela soit au nord ou au sud du Dahomey, d'organiser des rites ou cérémonies avant d'aller à la chasse. Dans le Septentrion et le nord du Dahomey, ces rites constituent en des démonstrations de pouvoirs magiques. Chez les Nago de Tchaourou par exemple, un grand feu très incandescent est allumé ; chaque chasseur danse tout autour et également dans le feu. En outre, chez les Bariba, on procède souvent à des tirs d'armes à feu sur les candidats qui veulent participer à la chasse. On rencontre encore ces différents rites dans les zones rurales dont l'urbanisation n'a pas encore changé le mode de pensée et de vie.

---

<sup>400</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël, [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique, op. cit* ; p. 92.

<sup>401</sup> Divinité traditionnelle selon VERGER Fatumbi, le Vodun Sakpata est très honoré dans la vallée de l'Ouémé et à Porto-Novo au Dahomey. C'est un Vodun dit "de lignage", un ancêtre fondateur divinisé. C'est une divinité de la terre.

<sup>402</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au Sud-Est du Bénin, op. cit* ; p. 77.

<sup>403</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin : Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; *op. cit*, p. 15.

Quant au troisième point, il porte sur le culte des morts. Rappelons avant d'aller plus loin que dans la conception négro-africaine, la terre appartient aussi bien aux vivants qu'aux morts ; mais également aux progénitures à venir. Selon Birago DIOP, dans son célèbre poème intitulé « Le souffle des ancêtres », « *ceux qui sont morts ne sont jamais partis, ils sont dans l'ombre qui éclaire et dans l'ombre qui s'épaissit, les morts ne sont pas sous la terre, ils sont l'arbre qui frémit, ils sont dans le bois qui gémit, ils sont dans l'eau qui coule, ils sont dans la case, ils sont dans la foule...* »<sup>404</sup>. La société négro-africaine est indéniablement composée aussi des morts. Ainsi, dans un cadre plus restreint car chaque famille compte ses morts, « *le culte des ancêtres est organisé en famille par le patriarche, qui est seul habilité à transmettre les désirs des vivants aux défunts et à calmer les mauvais esprits* »<sup>405</sup>. La médiation des morts est chose courante dans la tradition des indigènes. En effet, les morts constituent le lien ou en d'autres termes l'intermédiaire entre le monde des vivants et celui des dieux. Certaines situations souvent critiques amènent les Dahoméens à solliciter leurs interventions, leurs médiations. La recherche de solutions surnaturelles montre à quel point l'occultisme est ancré dans la vie de l'Africain et particulièrement du Dahoméen. « *Dans certaines régions tous les actes divinatoires, notamment la consultation des devins, les cultes divers, sont faits en famille et dirigés par le patriarche pour éviter les conséquences négatives qu'un acte isolé peut entraîner sur les autres membres* »<sup>406</sup>.

Avec la colonisation et sa mission civilisatrice, puis aujourd'hui avec la mondialisation, « *certaines collectivités continuent d'organiser des cultes pour implorer les âmes des morts afin que la terre ne perde pas sa valeur d'autrefois* »<sup>407</sup>.

---

<sup>404</sup> **DIOP Birago**, *Le souffle des ancêtres (Du recueil leurres et lueurs ; Paris, Présence africaine 1960, p. 1.*

<sup>405</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains, op. cit, p. 29.*

<sup>406</sup> *Ibid.*

<sup>407</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger ; Religion et sécurisation foncière au Sud-Est du Bénin, op. cit ; p. 77.**

## CHAPITRE II : La gestion coutumière des conflits fonciers

Le bien foncier dans les sociétés traditionnelles du Dahomey, et en Afrique noire en général, revêt une importance capitale au point de susciter une possession jalouse doublée de protection. Les populations dahoméennes dans leur ensemble vivent de la terre ; autrement dit, elles subviennent à leurs besoins vitaux grâce aux diverses activités ayant comme principal support la terre. La quasi-totalité des peuples qu'on rencontre sur ce territoire sont des paysans. C'est d'ailleurs ce qui explique le caractère agraire de ces sociétés. Comme tout bien susceptible d'usurpation, la terre fait souvent l'objet de multiples contestations de droits ; qu'ils soient d'usage, d'occupation ou encore du droit de bénéficier de ses ressources naturelles. Ainsi, « *le foncier comporte un risque de conflit au même titre que tout autre système social, ce qui ne signifie pas nécessairement la dysfonctionnalité du système et ne demande pas forcément une révision de ses règles* »<sup>408</sup>. Le Négro-Africain bien avant la colonisation ignorait tout d'une quelconque possibilité d'immatriculation de terrain ayant effet « *erga omnes* », pour le préserver de tout conflit quel qu'en soit sa provenance. Dans cette optique, « *la soumission aux règles communautaires a longtemps maintenu une relative cohésion sociale et préservé les crises foncières jusqu'à une époque récente* »<sup>409</sup>. En effet, les prémices de l'occupation des terres au Dahomey montrent un rapport disproportionné entre surfaces terrestres occupées et terrains non occupés. Il n'y avait pas de conflit relevant d'une contestation de domaine ou de terrain ; car les terres inexploitées étaient en abondance.

Cependant avec ce qu'on pourrait appeler une explosion démographique, les villages et les hameaux commencent à se rapprocher et les terres non occupées commencent à devenir rares. Les conflits fonciers font ainsi leurs apparitions et prennent diverses formes (**Section 1**). Aussi, diverses instances coutumières sont mises en place pour parvenir à un dénouement heureux qui ne mette pas la tranquillité de la communauté en péril. Souvent dûs à des problèmes d'héritage, ces

<sup>408</sup> STAMM Volker, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 75.

<sup>409</sup> KOUMASSOU Thréance, *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de klouékanme* ; Mémoire de Master 2, Université d'Abomey Calavi, 2010, *op. cit* ; p. 64.

conflits fonciers trouvent leurs règlements par l'éducation des membres de la communauté qui se doivent de respecter le maintien de l'harmonie sociale à travers de bons rapports sociaux. « *Les instances coutumières sont essentiellement impliquées dans le partage de l'héritage foncier et de règlement des litiges nés tacitement entre les différents protagonistes de l'utilisation de la terre* »<sup>410</sup>. On constate également qu'il y a, à l'origine de ces conflits, non seulement les problèmes de respect des limites des domaines qui ne sont pas observées par certains individus ; mais aussi l'usage originel ou exagéré de certaines personnes. Il faut également noter qu'en dehors de ces cas qui engendrent des conflits, il existe aussi des conflits dont le dénouement est complexe et qui recommande l'implication du surnaturel ou de l'ordalie (**Section 2**). Toutefois, grâce à l'ingéniosité des Dahoméens, une solution définitive trouve l'assentiment des parties. « *Les cas de conflits qui ont une forte probabilité de connaître un dénouement heureux sont des conflits nés de l'héritage ou ceux liés à la délimitation des domaines par des essences végétales* »<sup>411</sup>.

### **Section1 : Les formes de conflit foncier et les modes de règlement des litiges liés à la terre**

Les relations des Hommes dans la société n'ont pas toujours connu une atmosphère ou un climat paisible. Vivre en communauté nécessite des sacrifices et des compromis ; et dans ce sens, chaque membre ou chaque individu attestant de son appartenance ou de son attachement à une communauté doit pouvoir mettre au-dessus de toute prétention personnelle l'intérêt collectif ou commun, en respectant et en se soumettant aux règles de la cité. Cette philosophie du vivre ensemble constitue une caractéristique des sociétés africaines. Cette conception a connu des penseurs dans le monde occidental qui la partagent, dont ROUSSEAU pour qui, d'un côté, seul un sauvage pourrait vivre en lui-même puis d'un autre côté, seul un homme sociable ne peut vivre hors de lui et dans l'opinion des autres. Ce qui porte à croire

---

<sup>410</sup> **KOUMASSOU Thréance**, *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de klouékanme* ; op. cit ; p. 64.

<sup>411</sup> *Ibid.*

qu'on a parfois des sauvages dans des communautés avec la naissance des conflits dans le cadre du vivre ensemble. En effet, comme toute institution sociale régissant les rapports de l'homme entre ses semblables, puis de l'homme au foncier, la terre est souvent objet de nombreuses dissensions qui mettent en péril l'ordre cosmogonique et l'harmonie sociale au Dahomey. « *Le territoire désigne des limites parfois imprécises d'une communauté. Ces limites englobent des ressources (foncières et autres) assurant souvent la reproduction du groupe social et dans certains cas leur légitimité politique* »<sup>412</sup>. Ne survenant pas « *ex nihilo* » dans la communauté, ces conflits engendrent un climat de détérioration des relations sociales. « *Il arrive pour la plupart du temps que les autochtones estiment qu'ils disposent de droits privilégiés selon la nature des ressources. Cela donne lieu à des confrontations entre communautés, ou entre communautés et exploitants* »<sup>413</sup>. On constate ainsi une diversité de contentieux (**Paragraphe 1**) relatifs à la terre. Ces litiges ont des degrés différents de manifestation et mettent en cause plusieurs acteurs du monde rural. « *Toute violation d'une règle est ressentie comme un trouble social qu'il faut réparer* »<sup>414</sup>. Pour résoudre et dénouer de telles situations, les Africains ont institué une forme de justice qu'on retrouve également au Dahomey et qui ne saurait frustrer l'une ou l'autre des parties aux conflits. À travers la palabre comme moyen privilégié (**Paragraphe 2**) de règlement de ces litiges, il est procédé à une conciliation des protagonistes.

### **Paragraphe 1 : La diversité des contentieux fonciers enregistrés**

Les sociétés africaines précoloniales sont des communautés essentiellement agraires ou paysannes. La plupart des activités qu'elles exercent renvoient à la terre comme principale ressource ou ressource première. Au nombre de ces activités, il y a la culture, la chasse, l'élevage, la cueillette, et la pêche. Ceci amène donc à constater que plusieurs acteurs se côtoient, se croisent et collaborent dans la gestion de ce bien immeuble qu'est la terre. Ne pouvant faire objet d'appropriation privative

---

<sup>412</sup> ZOLA Xavier ; *La réforme foncière au Bénin pour vous et moi* ; Cotonou, AFPI-Prestation 2017 ; p. 50.

<sup>413</sup> *Ibid.*

<sup>414</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 3.

ou appartenir à l'un ou l'autre de ces acteurs, la terre appartient de façon commune à toutes ces catégories de personnes qui ne peuvent interdire son exploitation. De cette gestion commune et de cette exploitation collective de la terre, il survient souvent des violations volontaires ou involontaires des droits de l'une de ces catégories d'acteurs. Ces violations sont régulièrement sources de conflits qui peuvent prendre des proportions démesurées s'ils ne sont pas vite circonscrits. « *Les concepts conflits fonciers s'appliquent à toute situations dans lesquelles se trouvent des individus ou groupes de personnes dont les objectifs, les actions ou les émotions vis-à-vis des terres, sont incompatibles et les conduisent à s'opposer* »<sup>415</sup>. De telles situations comportent des variables qui permettent de distinguer plusieurs cas ou de multiples formes de conflits fonciers. On trouve d'abord les conflits au sein d'une même famille et entre deux familles **(A)** ; ensuite les conflits entre deux villages voisins **(B)** ; puis enfin les conflits entre ressortissants d'une même communauté et étrangers **(C)**. Chacun de ces différents conflits semble mettre en cause les mêmes acteurs ; même s'il est évident qu'ils n'ont pas les mêmes causes.

#### **A- Les conflits au sein d'une même famille et entre deux familles**

La famille constitue une unité cellulaire du village. En tant que partie intégrante de la communauté, elle reçoit également des terres en vue d'une exploitation respectant les règles établies par le chef de terre pour faire face à ses besoins. Le partage des terres villageoises au Dahomey observe des règles spécifiques qui sont généralisées à toute l'Afrique noire. La plus importante concerne le destinataire, en d'autres termes la personne qui reçoit ces terres au nom de la famille. Ainsi, c'est le chef de famille qui est le premier responsable et en tant que tel, il est le premier destinataire de ces terres. Ceci ne signifie nullement que les terres qui lui sont attribuées par le chef de terre lui appartiennent en propre. La philosophie africaine veut que la gestion des terres de la famille soit confiée au plus âgé qui, selon la coutume, a en lui une grande sagesse pour bien assurer l'administration en octroyant à chaque membre de la famille un domaine et en garantissant l'accès égal et l'exercice équitable des droits sur la terre.

---

<sup>415</sup> **AVOHUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin* ; *op. cit* ; p. 52.

Cependant, cette situation n'est pas toujours sans conséquence. Des conflits à l'intérieur d'une même famille (1) peuvent entacher la gestion que fait le chef de famille de la terre. Aussi, pour d'autres raisons, il peut se retrouver dans une situation où il est en désaccord avec une autre famille ; donnant ainsi ouverture à des conflits fonciers entre deux familles (2). « *Les conflits internes au village désignent les différends qui surviennent au sein d'une famille ou entre famille d'un même village* »<sup>416</sup>.

### 1) Les conflits au sein d'une même famille

On peut percevoir les conflits au sein d'une même famille comme des divergences de points de vue entre les membres de cette unité villageoise. Ce genre de conflit peut revêtir trois formes : le problème d'héritage, l'opposition à un prêt ou un don de terre et le désaccord sur l'exercice d'un droit individuel sur la terre d'un membre de la famille par un autre.

D'abord, en ce qui concerne l'héritage, il a été souligné que c'est le moyen privilégié par les indigènes pour transmettre la terre aux ayants droits après le décès du chef de famille. La succession est automatique ou par désignation. En général, l'héritage par succession automatique ne pose aucun problème ; car établi par la coutume qui prévoit déjà l'ordre de succession selon la communauté dans laquelle on se trouve. En revanche, dans le cadre de l'héritage par désignation, des conflits peuvent naître et conduire à un climat de frustration qui peut avoir comme conséquence la dislocation ou l'éclatement de la cellule familiale. « *Le premier type de conflits, qui concerne le plus souvent la gestion des terres ou l'attribution de telle parcelle, se résout dans le cercle familial ou bien aboutit à la division du groupe* »<sup>417</sup>. L'héritage par désignation peut se faire par testament, un moyen rare d'accès à la terre qu'on rencontre chez les peuples Bariba du Dahomey ; et dans ce cas, il prend la forme orale devant deux témoins. Le problème majeur avec cette forme d'accès à la terre est la disparition probable par décès des témoins. Le chef de famille étant encore en vie, s'il ne renouvelle pas sa demande avant son décès, un conflit peut

---

<sup>416</sup> STAMM Volker, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; op. cit ; p. 76.

<sup>417</sup> *Ibid.*

naître entre les membres qui, chacun de son côté, voudront accéder aux fonctions de chef de famille pour l'administration des terres. Aussi, même dans le cas où les vœux du défunt sont respectés, cela pourrait susciter le mécontentement d'un ou de plusieurs membres de la famille qui pensaient se voir investir des prérogatives du chef de famille.

Ensuite, concernant l'opposition à un acte de prêt ou de don de la terre, on avait expliqué que l'une des caractéristiques de la gestion de la terre dans les sociétés africaines et particulièrement au Dahomey est la présence d'un chef de famille qui administre la terre au nom de toute la famille. Cette fonction ou ce rôle lui confère le devoir d'en assurer une bonne gestion par la famille. Il est ainsi le gardien des terres familiales. Il ne peut en faire une gestion privative. Ainsi, s'il décide ou fait unilatéralement un prêt ou un don d'une partie de la terre familiale, il peut voir s'opposer à lui les membres de la famille qui ne partagent pas sa gestion. Cet acte est alors considéré comme une trahison par le cercle familial qui exige le retour de la terre dans la famille. Le chef de famille a le devoir de suivre les impératifs des membres de la famille au risque de se retrouver devant le conseil du village.

Enfin, une autre forme de conflit qui peut ébranler le cercle familial est la contestation d'un ou des droits d'un membre de la famille sur les terres familiales. « *La plupart des différends entre familles portent sur la remise en question soudaine de droits d'usage octroyés depuis longtemps* »<sup>418</sup>. En effet, les terres de la famille appartiennent de manière collective à tous les membres du cercle familial. Chacun y exerce son droit d'usage et en jouit individuellement ou collectivement sous le regard du chef de famille qui en est l'administrateur. Cependant, des situations complexes peuvent amener certains ou un membre de la famille à remettre en cause le droit d'usage d'un autre. Ces situations peuvent survenir dans le cas d'un enfant illégitime dont la mère ne connaît pas le père biologique et qui vit dans le cercle familial de celle-ci et non celui de son père. Les autres membres de la famille se donnent plus de privilèges et de droit sur la terre que cet enfant. Le droit d'user de la terre familiale au même titre que les autres lui est refusé. Il peut donc s'en suivre un conflit qui met en péril l'unité familiale.

---

<sup>418</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 77



## 2) Les litiges fonciers entre deux familles

Les conflits fonciers ne se manifestent pas seulement à l'intérieur du cercle familial. On les retrouve également en dehors de cette unité villageoise à la différence qu'ils opposent des membres de deux familles distinctes. Ainsi, n'ayant pas connaissance des techniques modernes de délimitation des domaines ou des terres exploitées, les indigènes sont souvent confrontés à des querelles sur le foncier. Les familles ayant de terrains contigus connaissent de nombreux litiges de ce genre. En effet, la terre appartient à tout le monde ; mais son exploitation, son usage et sa jouissance sont individuels. Le chef de terre attribue de façon distincte des terres à chaque famille qui en devient possesseur. Les droits qui s'exercent sur ces terres ne peuvent être partagés avec une autre famille. Ainsi, lorsque par exemple un membre d'une famille A dans l'exploitation de sa terre franchit les limites du domaine qui lui est attribué et étend son exploitation sur le domaine d'une autre famille B, il s'en suit un conflit foncier entre les deux familles. Les deux domaines n'étant pas rigoureusement délimités, il faut donc recourir à la médiation entre les familles pour trouver une solution et au pire des cas au chef de terre qui est le détenteur de la gestion foncière du village.

Par ailleurs, l'exploitation des domaines n'est pas toujours destinée aux travaux de culture. On rencontre également la pratique de l'élevage et de l'affouage. Dans le cas de l'élevage, il faut d'abord reconnaître que le village dispose d'un domaine commun réservé au pacage. Lorsque les ressources destinées aux bétails ne sont plus consistantes, et que, de façon volontaire ou par inadvertance, les bêtes se retrouvent sur un autre domaine appartenant à une autre famille, cela peut engendrer un litige. Il s'agit d'un autre type de conflit qui oppose régulièrement deux acteurs du monde rural ; les cultivateurs d'une part, et les éleveurs d'autre part. « *Les conflits portant sur la coexistence entre cultivateurs et populations pastorales se multiplient également et gagnent en intensité au fur et à mesure que les terres se raréfient. La cohabitation entre cultivateurs et éleveurs est déterminée par deux traits fondamentaux : une profonde méfiance les uns envers les autres et une dépendance mutuelle* »<sup>419</sup>. Il faut retenir somme toute que les conflits fonciers qui opposent deux

---

<sup>419</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 82.

familles, membres d'une même communauté, sont régulièrement dûs à des problèmes de délimitation précise des domaines.

## **B- Les conflits entre deux villages voisins**

Avec le rapprochement des villages dû à la recherche de meilleures terres et à l'agrandissement des communautés, les conflits relatifs au foncier ne se manifestent plus seulement dans la famille ou à l'intérieur du village. Deux problèmes essentiels sont souvent à l'origine de ces litiges ; en premier vient la question de la délimitation, et en deuxième celle de la transhumance.

Dans le premier cas, la délimitation est due aussi bien à l'organisation géographique du territoire occupé qu'à l'empiètement volontaire ou non. En fait, les agglomérations sont souvent éloignées des habitations ; et les terres destinées aux différentes activités comme celles en réserve s'étendent à perte de vue. Juste après ces terres, on peut rencontrer une autre communauté villageoise dont les terres sont confondues au précédent village. *« Les conflits entre villages reposent fréquemment sur l'absence de délimitation des terroirs ou l'imprécision de celles-ci »*. Dans ces conditions, lorsque l'un ou l'autre de ces villages manque de terre productive, il peut se lancer dans une opération de défrichage de celle-ci à travers le droit de hache ou le droit du feu pour affirmer la constitution de sa possession du domaine. Cela concerne d'habitude les domaines laissés en réserve. *« En particulier les surfaces marginales, longtemps inutilisées par les agriculteurs, n'ont en général jamais fait l'objet d'une attribution au profit de tel ou tel village. Si en l'absence de meilleures terres ou à la suite de nouvelles méthodes d'exploitation, une parcelle située dans cette zone doit être mise en culture, il est fréquent qu'un litige survienne, chaque village se prétendant propriétaire de la terre »*<sup>420</sup>. Ainsi, la possession du domaine qui tend à être mis en valeur est réclamée par les deux villages. C'est donc le début d'un conflit foncier qui oppose les deux communautés et dont le dénouement paraît plus complexe ; même si des solutions sont toujours apportées afin de respecter la volonté des ancêtres et des dieux.

---

<sup>420</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 80.

Aussi, on trouve le problème de la transhumance des peuples nomades comme c'est le cas des populations Peul en Afrique noire de façon générale et au Dahomey en particulier. Au sein donc de ce peuple, il y a au Dahomey d'une part les Gando qui sont élevés par les communautés Bariba, et d'autre part les Peul de source communément appelés Fulbé ou Fulani. Il s'agira ici des Fulbé qui, à l'instar d'autres populations plus sédentarisées que nomades, sont la source des conflits qu'on enregistre avec les agriculteurs. En effet,

*« certaines communautés sont essentiellement des agro-pasteurs et les ressources sur lesquelles repose leur système de production débordent largement les limites de leur territoire. C'est le cas avec l'élevage transhumant qui, du fait de la désertification, amène les éleveurs des pays du septentrion et/ou sahéliens à descendre vers la partie méridionale dans le cadre de leurs activités. Le déplacement des animaux crée des situations conflictuelles avec les agriculteurs qui voient leurs semences réduites à néant »<sup>421</sup>.*

La transhumance constitue une cause importante des litiges fonciers. Les conflits entre peuple transhumant et cultivateur se révèlent sous deux aspects : la jouissance sans concession de la flore se trouvant sur le domaine du cultivateur, et la jouissance avec concession de cette flore. Avec la rareté de la terre inexploitée, la succession des saisons et parfois les aléas climatiques qui sont à la base des déplacements massifs de certaines populations, les peuples transhumants vont à la recherche d'une meilleure végétation et portent ainsi atteinte au droit d'usage exclusif des cultivateurs portant sur le domaine qu'ils exploitent. Dans le premier cas, on constate que certains éleveurs, de passage sur les terres de la communauté villageoise, font paître le bétail sans consentement du maître des lieux. *« De nombreux conflits émaillent la vie quotidienne des cultivateurs et des éleveurs. Les premiers reprochent au second de laisser intentionnellement ou par inadvertance leurs troupeaux manger ou écraser les récoltes ou les stocks de réserve et piétiner les dispositifs anti-érosifs [...] Les éleveurs à leur tour se plaignent non seulement de ce que la quasi-totalité des terres sont cultivées – de sorte que les pâturages sont insuffisants »<sup>422</sup>.* Ces conflits souvent violents conduisent parfois à des cas de décès de l'une ou de l'autre des parties par suite d'affrontements mortels.

---

<sup>421</sup> **ZOLA Xavier** ; *La réforme foncière au Bénin pour vous et moi* ; *op. cit* ; pp. 50-51.

<sup>422</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 83.

En sus de ce cas, on a deuxièmement d'autres causes qui opposent ces deux acteurs du monde rural. Le paysan et l'éleveur entretiennent parfois des relations conçues sur un contrat verbal. « *Les bases de leur coopération sont souvent réglées de façon contractuelle, pouvant prendre deux formes distinctes, le contrat de gardiennage et le contrat de séjour* »<sup>423</sup>. La première forme de contrat n'est pas étudiée dans cette recherche car « *dans la première forme de contrat, les cultivateurs confient aux pasteurs la surveillance de leurs bêtes, contre une rémunération liée à la taille du troupeau et constituée d'un ou plusieurs veaux* »<sup>424</sup>. Ce n'est donc pas un conflit lié à la terre ; mais un litige qui oppose le paysan à l'éleveur à propos du bétail qui est confié à ce dernier pour en assurer la garde et la rentabilité. Cependant, c'est la deuxième forme de contrat liant ces deux acteurs du monde rural sur la jouissance des droits sur un domaine qui nous intéresse. En effet, « *dans la deuxième forme de contrat, un troupeau est admis à paître pendant un certain temps sur des parcelles spécialement attribuées qu'il fertilise par ses déjections. En contrepartie le bétail est autorisé à consommer les pailles des cultures récoltées, mais surtout les gardiens sont nourris durant leur séjour* »<sup>425</sup>. On rencontre régulièrement cette pratique au Dahomey, surtout dans les régions du septentrion et du nord qui abritent la grande partie des populations d'éleveurs. En fait, après les récoltes des produits issus de leurs différents travaux dans les champs, les tiges ou les pailles des produits récoltés sont délaissés sur le terrain ; et par conséquent le terrain reste jonché de déchets et de débris. Ainsi, pour faciliter le nettoyage de ce terrain en vue d'un prochain ensemencement, les paysans procèdent à un contrat verbal avec les éleveurs qui assurent une certaine aisance d'accès au terrain à travers le bétail qui se nourrit du reste des cultures. N'étant pas encore en contact avec les techniques modernes de nettoyage des terrains réservés aux cultures, ce procédé permettait également aux paysans de ne pas appauvrir la terre par l'usage du feu comme autre moyen de préparer les terrains à la culture. C'est aussi une technique qui assure et facilite la fertilisation des terrains de cultures grâce aux excréments laissés par le bétail. Mais il faut relever que le bétail est parfois porté vers d'autres cultures de contre saison dans le domaine. L'agriculture étant

---

<sup>423</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; pp. 82-83.

<sup>424</sup> *Ibid* ; p. 83.

<sup>425</sup> *Ibid*.

essentiellement pluviale, certaines cultures sont produites sur de petites surfaces et arrosées par exemple grâce l'eau des cours d'eau. Lorsque le bétail saccage ou mange cette production, cela génère également des conflits entre agriculteurs et éleveurs.

Aujourd'hui encore, cette forme ou ce genre de conflit perdure toujours au Bénin, malgré les diverses dispositions prises par l'État ; notamment le tracé des couloirs de transhumance.

### **C- Les conflits entre ressortissants d'une même communauté et étrangers**

Les litiges fonciers connaissent également une autre dimension en Afrique noire. Ainsi, un autre type de conflit relatif à la terre est également légion au Dahomey. Il s'agit de celui opposant les autochtones et les étrangers. Toujours dans la recherche de meilleures terres à travers les mouvements migratoires, les populations autochtones d'une communauté villageoise reçoivent parfois des allochtones qui expriment ou manifestent leurs désirs de location de terrains pour cultiver. En effet, « *les mouvements migratoires incessant comptent parmi les problèmes majeurs [...] des conflits fonciers* »<sup>426</sup>. Le caractère collectif du bien foncier, caractéristique majeure de la terre au Dahomey, ne permet pas aux indigènes de refuser la location de terre à des étrangers dans le but de les mettre en valeur. Les terres concernées par ce type de contrat, en d'autres termes la location, sont généralement les domaines laissés en réserve pour contenir une extension probable du village. « *Comme nous l'avons constaté, les droits fonciers locaux accordent aux étrangers des possibilités étendues d'accès à la terre. Ces droits sont néanmoins impuissants à contenir l'énorme poussée migratoire* »<sup>427</sup>. C'est un fait qu'un village en Afrique noire précolonial n'est pas installé sur un vaste terrain et compte souvent un nombre raisonnable d'âmes. Seuls les terres à cultiver et celles mises en valeur occupent la plus grande proportion. C'est dire qu'on ne note pas une surpopulation dans les villages africains, et les domaines destinés aux cultures sont suffisants pour permettre leurs exploitations. Dans le cas où une communauté

---

<sup>426</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 81.

<sup>427</sup> *Ibid.*

villageoise reçoit de plus en plus d'étrangers sur ses terres, elle tend à perdre de plus en plus le contrôle sur ses terres. « *Si la présence des (migrants) est discrète, si elle ne gêne pas le déroulement normal des coutumes, les autochtones la tolèrent [...] Par contre si elle prend la tournure d'une conquête – c'est l'impression que donnent certains [...] elle est rejetée* »<sup>428</sup>. L'occupation modérée des terres dans le respect des coutumes autochtones puis dans le but de les mettre en valeur est souvent approuvée par les indigènes. Le fait est que chaque membre de la communauté a des droits sur les terres, et même le chef de terre, détenteur de la gestion au premier niveau de ces terres, a l'obligation de se soumettre à la volonté générale. Cette forme d'administration des terres fait penser à une forme de démocratisation dans la gestion. Ce qui pourrait également sous-tendre une telle réaction des membres du village est l'argument qui vient consolider le fait que la communauté s'agrandit et que bientôt il y aura d'autres membres qui vont faire valoir leurs droits d'accès et d'usage d'une partie de ces terres villageoises. Le manque de terre constituerait une situation inquiétante et porterait probablement un coup aux relations sociales. L'ordre cosmogonique et l'harmonie sociale s'en trouveraient perturbés. « *La réaction de la population locale oscille entre résignation, refus et résistance ouverte* »<sup>429</sup>. La terre comme patrimoine collectif du village doit donc être préservée jusqu'à un certain niveau. Il faut cependant noter que dans certaines régions le droit reconnu par la plupart des coutumes aux étrangers à accéder à la terre sous forme de prêt ou de location est nié. Des cas de refus ne manquent donc pas ; « *les habitants [...] refusent d'accueillir les migrants, bien que cela aille à l'encontre des règles d'hospitalité* »<sup>430</sup>. On constate que les coutumes muent et s'adaptent selon l'évolution sociale. Ce qui était la règle et respecté de tous peut devenir une exception. Pour ceux qui pensent que les coutumes sont statiques, on peut affirmer qu'elles connaissent une évolution dans le temps et s'adaptent aux circonstances. Dans le cadre de l'octroi des terres en prêt ou location chez les Négro-Africains, « *si les premiers migrants recevaient encore leur terre du chef de la*

---

<sup>428</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 81.

<sup>429</sup> *Ibid*, p. 82.

<sup>430</sup> *Ibid*.

*terre, leurs successeurs se sont mis à ignorer cette coutume* »<sup>431</sup>. C'est également une manière de débarrasser au fur et à mesure la coutume de ses impuretés.

Par ailleurs, on a une autre forme de conflit, qu'on pourrait appeler institutionnelle. Il faut comprendre que les sociétés traditionnelles dahoméennes sont organisées de telle sorte qu'on a une institution politique ayant à sa tête le roi ou le chef du village d'une part et une institution coutumière relative à la terre assurée par la chef de terre. Ainsi,

*« la coexistence d'une autorité politique sur les hommes et d'une chefferie de la terre [...] provoque l'apparition d'une autre catégorie de conflits intra-villageois. Jusqu'où s'étend le pouvoir du chef politique sur la répartition des terres ? Peut-il favoriser ses partisans sans l'assentiment ou même contre l'avis du maître de la terre ? Ce conflit ne concerne pas uniquement les deux dignitaires mais oppose régulièrement le groupe des autochtones à celui des conquérants »*<sup>432</sup>.

En effet, dans certains cas, on constate l'immixtion du roi ou du chef de village dans les affaires concernant le foncier. Normalement en tant que prérogative du chef de terre, l'administration de la terre n'est pas du ressort du chef de village ou du roi. Et lorsqu'il y a cas d'ingérence du roi dans la gestion de la terre pour une raison quelconque, cela pourrait amener à un conflit institutionnel lorsque l'intrusion du roi ne trouve pas l'assentiment du chef de terre. Les terres et les droits sur la terre doivent être attribués de façon équitable aux différentes familles. Et l'ingérence du roi ou du chef de village tend à des cas de faveurs pour un groupe ou un individu. Aussi, en cas de conquête, les conquérants prennent le pouvoir politique, mais en laissant le soin au chef de terre qui maîtrise les coutumes de continuer à administrer les terres. Cette situation peut également engendrer des cas d'ingérence débouchant sur un conflit institutionnel relatif à la terre. Cependant, *« l'issue du conflit dépend des rapports de pouvoir au sein du village ; une trop grande avidité de la part du chef politique est assimilée à un abus d'autorité »*<sup>433</sup>.

Ces différentes formes de litiges portant la terre ne restent pas sans solution, car un cadre de règlement des conflits est prévu par les indigènes à cet effet.

---

<sup>431</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit.*, p. 81.

<sup>432</sup> *Ibid.*, p. 79.

<sup>433</sup> *Ibid.*

## Paragraphe 2 : La palabre comme moyen privilégié de règlement des litiges

La palabre constitue un mode de règlement traditionnel des conflits en Afrique noire. Connue des sociétés négro-africaines bien avant l'expansion coloniale, elle présente des caractéristiques et un objectif **(A)** bien défini. Elle est institutionnalisée et constitue la première forme de règlement des conflits avec la mise en communauté des populations. « *En Afrique, on rencontre la palabre à tous les niveaux de la société civile, toute occasion étant propice pour faire advenir du sens par les mots* »<sup>434</sup>. Régulièrement utilisée comme mode de règlement conciliatoire dans et entre les familles **(B)**, la palabre est aussi reconnue au niveau de la plus haute institution politique qu'est le roi, qui y a recours dans les cas de litige dépassant le ressort de la famille et qui met en branle toute la communauté. Le roi procède donc au règlement ultime des conflits **(C)** par le biais de la palabre afin de rétablir la paix et l'harmonie dans la communauté.

La vie en communauté n'étant pas exempte de tout conflit à l'interne comme à l'externe, les populations dahoméennes y adhèrent et y ont recours chaque fois qu'un litige oppose des individus. Ainsi, confrontés souvent à des litiges fonciers comme ceux qu'on vient d'étudier, les indigènes font appel à cette institution coutumière pour une médiation ou un arbitrage. Pour Carl SCHMITT, « *la terre est appelé dans la langue mythique la mère du droit. Ceci implique un triple enracinement du droit et de la justice* »<sup>435</sup>. On comprend donc que les problèmes fonciers et les litiges portant sur des domaines ne soient pas pris à la légère.

### A- Caractéristiques et objectif de la palabre

La palabre chez les peuples négro-africains est apparue avec l'organisation en communauté des peuples de l'Afrique noire. La justice est une institution que connaissent tous les peuples du monde car là où il y a société, il y a querelle, crime, meurtre ou délit, et les réponses à ces différents phénomènes sociaux ne répondent pas à une démarche ou à un mécanisme de solutions uniques et universelles.

---

<sup>434</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; Paris, Michalon, 2015 ; p. 10.

<sup>435</sup> **SCHMITT Carl**, *Le nomos de la terre, op. cit* ; p. 47.



Effectivement, « *la justice correspond à l'une des plus anciennes requêtes des hommes, quelle que soit la forme d'organisation des sociétés où ils vivent, et le régime politique auquel ils sont assujettis* »<sup>436</sup>. La palabre dans cette perspective correspond à la réponse que les indigènes apportent dans le dénouement de toute crise qui ébranle la famille, la communauté, le village ou encore l'individu. « *Issue de l'espagnol palabra - le mot -, la palabre est une politique du mot parce que le mot est politique* »<sup>437</sup>. Dans cette logique, « *le droit traditionnel diffère du droit de type occidental quant à sa philosophie, sa création, son application et sa finalité* »<sup>438</sup>. Ainsi, dans les pays de l'Afrique avant l'expansion occidentale, et particulièrement au Dahomey précolonial, on peut constater que la justice traditionnelle ou coutumière est une réalité. « *Lorsque les Européens s'établirent en Afrique, il n'y a avait ni vide juridique ni vide judiciaire, mais le droit et l'organisation juridictionnelle existants étaient mal connus et en tout cas très différents des systèmes métropolitains* »<sup>439</sup>. La palabre constituait le mode de règlement des conflits que privilégient les indigènes ; et qui de surcroît était quasiment le seul à l'exception des ordalies qu'on notait dans les cas de conflits plus complexes. Cette forme de justice, la palabre, présente des caractéristiques **(1)** qui montrent sa particularité d'une part ; et poursuit un objectif **(2)** certain défini et établi par les Négro-Africains ; car cette finalité est le fondement et plus encore le point essentiel de la palabre.

## **1- Les caractéristiques de la palabre**

La palabre est à la fois une institution, une juridiction de la parole où il est accordé aux parties en conflit l'exposition libre de leurs argumentaires afin de procéder à une résolution du conflit qui les oppose. Ainsi, dans la majorité des pays de l'Afrique noire et en conséquence au Dahomey, un cadre propice de déroulement de la parole à travers l'oralité **(a)** est défini. Ce lieu, ou encore cet espace, constitue un domaine public sacré et réservé non pas seulement à cet effet, mais également pour les questions importantes et vitales de la communauté qui réunissent tous les

<sup>436</sup> [ANONYME], *L'idée de justice : une institution et une vertu*, (SLND), p. 2.

<sup>437</sup> BIDIMA Jean-Godefroy ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit* ; p. 9.

<sup>438</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit* ; p. 9.

<sup>439</sup> BECKER Charles, MBAYE Saliou et THIOUB Ibrahima; *AOF : réalité et héritages-Sociétés ouest africaines et ordre coloniale 1895-1960*, Tome 1, Dakar, Direction des archives du Sénégal, 1997, p. 141.

sages et autorités du village. Les litiges qui opposent souvent des individus ne peuvent en aucun cas être leurs seuls fardeaux. Il faut noter que l'harmonie sociale est en danger même lorsqu'il y a une certaine tension entre deux individus de la communauté. Cette conception non seulement africaine, mais aussi dahoméenne constitue un point important de la palabre qui met en scène de nombreux personnages tels que le ou les médiateurs, les parties, et la foule **(b)**.

Cette sous-partie va consacrer une analyse minutieuse à ces deux points qu'on vient d'énumérer, c'est-à-dire consécutivement le cadre de déroulement de la palabre et les acteurs présents à la palabre.

### **a) Le cadre de déroulement et la forme orale de la palabre**

La palabre en Afrique noire n'est pas que discussions, paroles, mots ou encore argumentaires. La palabre c'est aussi le lieu, l'endroit, la place, le site ou se tiennent des discussions de crise. « *La palabre ne se tient pas n'importe où, et le choix du lieu fait déjà l'objet d'une mini-palabre, d'où l'aspect hautement symbolique de l'espace de la palabre. L'espace de la palabre marque la transformation de l'étendue en espace [...] Un lieu ordinaire s'érige ainsi en espace signifiant, se convertit en une arène où s'affrontent à travers des hommes le même et l'autre, l'ici et l'ailleurs* »<sup>440</sup>. L'espace ou le lieu où se déroule la palabre constitue un domaine public dont l'importance fait appel aux pourparlers avant le choix. Ce n'est donc pas un espace choisi au hasard. « *Dans la palabre, la signification passe d'abord par l'espace : s'y expriment les rapports entre le sujet, la loi et l'interdit, entre la culture et la nature* »<sup>441</sup>. Les rapports de force présents sur cette place réservée à la palabre sont aussi humains que surnaturels. En dehors donc du fait qu'il s'agit d'un lieu sacré, la palabre est également une place religieuse, lieu bien défini qui ne peut faire l'objet de contestation quant à ses délimitations. Les sociétés dahoméennes connaissent deux types de place ou de site où se déroule la palabre. « *Les palabres (surtout en Afrique de l'Ouest) se déroulent souvent sous un arbre. Si les arbres font fréquemment partie du décor judiciaire, c'est qu'ils attirent le charisme divin et le transmettent aux*

---

<sup>440</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit* ; p.11.

<sup>441</sup> *Ibid* ; p. 12.

*magistrats [...] assis à leur ombre [...] L'arbre symbolise l'enracinement, il surplombe le conflit par le vivre-ensemble* »<sup>442</sup>. La place de la palabre constitue un lieu symbolique qui a une certaine signification chez certains peuples. Le cas de l'arbre évoqué par BIDIMA Jean-Godefroy dans les sociétés ouest africaines dont le Dahomey fait partie paraît édifiant. C'est l'arbre à palabre. En effet, l'espace de la palabre varie d'une région de l'Afrique à une autre. Le choix porté sur l'arbre, et pas n'importe lequel, montre l'association de la nature, autrement dit de l'ordre cosmogonique, au règlement du conflit. Aussi, à ce choix, on pourrait associer une représentation de la communauté tout entière dont les racines constituent les ancêtres décédés, le tronc les vieillards qui régissent la société par leurs sagesses et qui, ensemble, soutiennent ou maintiennent la jeune génération ou les jeunes qui seraient les branches. Cette hypothèse fait penser à l'arbre généalogique. Le lieu ou la place de la palabre peut également prendre une toute autre forme. « *Dans certains cas, la palabre se tient chez le chef ou chez le plus âgé de la classe d'âge la plus élevée, ou, enfin, chez le plus vieux du lignage* »<sup>443</sup>. Dans ce sens, on constate que la palabre définit non pas un arbre, mais plutôt un lieu, un espace précis réservé aux règlements des litiges. Cet espace ne sert donc qu'à cela et ne peut avoir une autre fonction. Par exemple en milieu Fon au sud du Dahomey, avec le règne du roi Houégbadja (1645-1685) appelé « Aho », la justice était devenue une prérogative personnelle du roi qui tenait des « audiences » devant son palais royal, dans une maison ou habitation aménagée à cette fin et appelée *akaba*. Cet espace aménagé à cette fin est le lieu de la palabre. Un autre cas ayant également fait l'objet d'étude est celui des peuples Bariba. Dans les sociétés traditionnelles Bariba au nord du Dahomey, le règlement des litiges se déroule également dans un cadre prédéfini. En ce qui concerne les conflits fonciers, chez ces peuples, les prérogatives de justicier du roi sont limitées ; seul le chef de terre est chargé de régler cette forme de litige dans un espace privé aménagé dans la cour de sa maison.

Par ailleurs, il faut noter que les sociétés traditionnelles du Dahomey ne connaissant pas l'écriture, la discussion que constitue la palabre prend une forme verbale. Le déroulement des audiences, en d'autres termes la palabre, se fait à

---

<sup>442</sup> BIDIMA Jean-Godefroy ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; op. cit, p. 13.

<sup>443</sup> *Ibid*, p. 12.

travers de longues et houleuses discussions entre les acteurs en présence qui, à tour de rôle, prennent la parole pour éclairer le public sur l'affaire. « *La palabre est une parole « donnée à », « adressée à ». Cette donation exige de son donateur une adresse, une mise en forme qui est aussi une mise en sens* »<sup>444</sup>. La palabre n'est donc pas un simple espace de discussions, c'est aussi l'art de la parole, l'art de convaincre, l'art d'exposer un argumentaire convaincant. C'est le lieu où l'on donne vie à la parole à travers des figures de styles. C'est en somme l'espace auquel on attribue un langage spécifique. « *Au cours des assises, les individus exposent les faits et s'empoignent verbalement en maniant le mépris et l'insulte. Le langage est souvent très métaphorique, d'où le recours fréquent à des proverbes et à des devinettes.* »<sup>445</sup> Plusieurs couches de la société sont souvent présentes sur la place de la palabre. La manière de s'exprimer, de parler sur ces lieux symboliques, diffère de la tournure dont un individu peut user pour s'adresser à un autre dans une discussion normale. Certes, l'exposition des faits et l'argumentation sont parfois violentes ; mais elles restent dans le cadre strict du respect de l'autre. « *La palabre est bien le lieu de la parole, pas n'importe laquelle mais de la parole qui induit un changement de comportement. Cet échange renvoie au sujet, (à qui parler ?), à l'objet (de quoi parler ?) et à la modalité (de quelle manière parler ?). Le sujet, l'objet et la manière situent la palabre comme un réseau des « jeux de langage ».* »<sup>446</sup> C'est ainsi que dans les sociétés Bariba, où le chef de terre est habilité à résoudre les litiges liés à la terre, « *le discours des maîtres de la terre revêt la forme proverbiale, dont le fatalisme n'est pas exempt d'un appel à la ruse et qui, contre la violence et la force, s'en remet au fantasme d'une victoire du « bon droit »* »<sup>447</sup> Le gestuel est également une caractéristique frappante de la palabre. Au cours de cet exercice, et pendant le déroulement des audiences, on note non seulement chez les parties, mais aussi au niveau du conseil et de la foule, un ensemble de gestes constitués de désapprobation, d'acquiescement, de doute et de désignation qui accompagne et appuie ou réfute l'argumentation. « *La mise en place d'un discours est aussi une*

---

<sup>444</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; op. cit, p. 10.

<sup>445</sup> *Ibid*, p. 17.

<sup>446</sup> *Ibid* ; p. 22.

<sup>447</sup> **CASAJUS Dominique et VITI Fabio**, *La terre et le pouvoir, à la mémoire de Michel Izard* ; op. cit; p. 216.

*mise en geste de ce discours* »<sup>448</sup>. Parfois, on peut entendre des monologues et des interjections.

S'il est une chose qu'on ne peut tolérer dans la palabre, c'est la confiscation de la parole et une occupation plus exagérée d'espace ; car rappelons que le temps de la parole doit être distribué de façon juste pour exposer ses arguments et que chaque partie présente à la palabre a une place qui lui prédestinée. Donc, « *la seule grande interdiction dans la palabre est la monopolisation tant de la parole que de l'espace de parole* »<sup>449</sup>.

### **b) La médiation, les parties et la foule**

L'institutionnalisation de la palabre dans les sociétés négro-africaines fait référence à de nombreuses règles dont la composition du conseil, et des autres acteurs pouvant y assister. La médiation est une « *entremise destinée à concilier ou à faire parvenir à un accord, à un accommodement des personnes ou des parties ayant des différends* »<sup>450</sup>. Dans la palabre, la composition du conseil est relative et dépend souvent de la région et de l'ethnie dans laquelle l'on se trouve. Ainsi, dans certaines communautés, on a un médiateur principal entouré de sages, en occurrence des vieillards qui ont un rôle consultatif. De même, dans certaines sociétés, il existe un conseil dont les membres dotés du même pouvoir de prise de décision, se consultent avant de rendre une décision. Il s'agit en fait d'un collège de sages. « *La composition varie selon les sociétés. Dans des sociétés étatiques fortement hiérarchisées, la juridiction est composée des membres des familles royales, des « champions » des épreuves lors des initiations et souvent des plus âgés dans une classe d'âge* »<sup>451</sup>.

Mais, la médiation dans le cadre de la palabre n'est pas que celle qui se fait lors des audiences. La médiation commence avec les prérequis qui doivent être avant l'audience proprement dite, et continue au cours de l'audience.

---

<sup>448</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit* ; p.26.

<sup>449</sup> *Ibid*, p.23.

<sup>450</sup> Définition donnée par le Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL)

<sup>451</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit* ; p. 14.

*« La médiation qu'institue la palabre obéit à une procédure bien établie qui varie en fonction des types de sociétés. Le premier moment de la procédure, souvent négligé par les observateurs, est très important parce qu'il met en relation la parole, les modalités de domestication de la violence, le sujet et surtout les précautions qu'il doit prendre pour exposer sa demande sur scène. Ce détour que le sujet fait en se soumettant à la procédure signe sa soumission au symbolique et permet de distinguer la palabre d'un simple débat convoqué spontanément »<sup>452</sup>.*

La palabre dans le cadre de la justice indigène se distingue de toute autre forme de discussion par toutes les mesures qui l'entourent et qui doivent être réunies avant l'audience. Par exemple, le fait de se rendre dans un marché et d'acheter un produit après une discussion entre le vendeur et l'acheteur constitue également une forme de palabre. Mais il s'agit d'une palabre qui n'a pas les mêmes caractéristiques que celle qu'on peut observer dans le domaine de la justice indigène. *« Avec la palabre, nous quittons l'immédiateté des relations pour entrer dans un réseau de médiations qui s'emboîtent à l'infini. Dans cette mise en abyme, chaque médiation débouche sur une autre médiation qui, elle-même, en engendre de nouvelles »<sup>453</sup>.*

D'un autre côté, en dehors du médiateur qui pourrait être un individu ou collègue d'hommes, on constate également la présence d'autres parties à l'audience. D'ailleurs, il serait impossible d'avoir une audience voulant se prononcer sur un litige sans la présence des parties concernées. L'autre acteur également actif lors de la palabre, c'est la foule.

*« S'il doit avoir lieu (le procès), la procédure est presque toujours publique et même bien plus que publique, collective. Le public en effet ne se contente pas d'être un spectateur passif de l'instance. Il commente chaque élément de celle-ci au fur et à mesure qu'il est mis en lumière devant lui (le plus souvent il a d'ailleurs une connaissance de seconde, sinon de première main de ces éléments), apprécie les mérites des adversaires, propose des solutions, réagit aux interventions de ceux auxquels le soin de proposer une solution est confié, bref vit le conflit en tant que directement concerné par celui-ci et par la solution qui y sera donnée »<sup>454</sup>.*

En effet, lorsqu'un conflit naît dans une communauté, elle devient la *« chose de tout le monde »*, c'est-à-dire qu'un conflit individuel devient un litige collectif. Ce qu'il

---

<sup>452</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit.*, p. 13.

<sup>453</sup> *Ibid*, pp. 13-14.

<sup>454</sup> **VANDERLINDEN Jacques**, *Les systèmes juridiques africains*, *op. cit.* p 23.

faut comprendre à travers cette conception, ce n'est pas que tout le village entre en conflit, ni que les responsabilités et les sanctions sont adressées à l'encontre de toute la communauté ; mais plutôt que la participation de tout le monde est requise dans le dénouement du conflit qui met à mal l'ordre social et l'harmonie cosmogonique. « *Toutes les personnes présentes sont non seulement autorisées à intervenir pour apporter leur témoignage mais aussi émettre une opinion ou demander des éclaircissements* »<sup>455</sup>. Ainsi, « *ont voix au chapitre non seulement la partie plaignante et la partie accusée, mais aussi la foule. Le droit est lié ici au regard : être autorisé à assister à une palabre donne droit à la parole (sauf aux esclaves) même si l'on n'est pas directement impliqué dans l'affaire : il n'y a pas de spectateur passif* »<sup>456</sup>.

Comme on le rencontre dans les sociétés occidentales et négro-africaines indépendantes, la justice oppose deux parties et tranche le conflit en faveur d'une d'elles. Dans le cadre de la palabre, il se révèle un antagonisme marquant. « *La palabre institue un espace public de discussion qui suppose le détour par une procédure. La palabre n'organise pas le face-à-face spéculaire entre les parties mais institue une médiation symbolique à plusieurs entrées* »<sup>457</sup>. Ce serait une aberration dans le contexte de la palabre d'agir comme dans la justice occidentale ; car on constate que le but recherché dans les règles qui entourent la pratique de la palabre est divergent de ceux des sociétés occidentales. Ceci amène donc à rechercher l'objectif de la palabre à travers le développement qui suivra.

## 2- L'objectif de la palabre

La palabre est une forme de justice qui est aujourd'hui considérée dans les sociétés négro-africaines comme l'ancêtre des tribunaux de conciliation. Elle prend de nos jours plusieurs formes comme on peut le constater par exemple dans le cas du Rwanda à travers la « *gacaca* », ou encore en Afrique du sud à travers la « *Truth and Reconciliation Commission* ». Il s'agit de pratiques coutumières qui visent à résoudre des conflits dont la variété n'est pas exhaustive, dans un cadre de

---

<sup>455</sup> DURAND Bernard, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon*, op. cit, p. 87.

<sup>456</sup> BIDIMA Jean-Godefroy ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; op. cit ; p.24.

<sup>457</sup> *Ibid* ; p. 13.



concertation des parties et de discussion. Telle que pratiquée aujourd'hui, la palabre dans ses caractéristiques n'a rien perdu de sa substance, si ce n'est qu'elle est plus modernisée avec l'apparition de l'État. « *En général, les anciens recherchent dans leur décision la conciliation des parties et non l'humiliation par l'application des règles de droit. Le droit doit plier devant les exigences de l'unité de la famille* »<sup>458</sup>. En effet, en recherchant l'unité de la famille ou encore celle des parties au conflit, la palabre à travers cette action poursuit un objectif : la conciliation des parties **(a)** qui n'est que la face apparente, ou une étape permettant d'aboutir au véritable objectif qui n'est rien d'autre que la recherche de la paix, de l'ordre social et de l'harmonie cosmogonique **(b)**. C'est ce qui explique d'ailleurs ces propos de BIDIMA Jean-Godefroy : « *Après la sentence, la palabre ne s'arrête pas pour autant : le tout n'est pas de dédommager ou d'être sanctionné, mais de renouer la relation. La palabre se sert du vrai pour aboutir à la paix. Le vrai est parfois sacrifié à la paix et l'on peut ainsi masquer certaines vérités pour préserver l'harmonie sociale* »<sup>459</sup>. Les justices de conciliation qu'on rencontre aujourd'hui se seraient donc inspirées des pratiques et des objectifs de leur ancêtre la palabre. La justice moderne qui vise à trancher un litige et à renvoyer les parties dos à dos ne serait pas pour autant parfaite.

### **a) La conciliation des parties**

Comme on vient de le préciser, la conciliation des parties constitue à la fois une étape importante, et un objectif secondaire que poursuit la palabre. La conciliation des parties au cours de la palabre prend trois formes ; l'une en amont de l'audience, l'audience même puis la dernière forme en aval de l'audience. D'abord la conciliation en amont de l'audience à travers toujours la palabre constitue une procédure qui consiste à voir en privé et de façon distincte les parties concernées par le conflit. En effet, pour éviter d'en arriver à l'audience, des sages du conseil du village sont envoyés en mission comme mandataires vers chacune des parties, sujets du conflit, pour essayer de régler le litige à l'interne sans l'exposer à tout le village. Comme l'a affirmé le professeur Etienne LE ROY, il faut « *préférer tenter de*

---

<sup>458</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 28.

<sup>459</sup> BIDIMA Jean-Godefroy ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; op. cit ; pp. 19-20.



*régler le différend dans le « ventre » »<sup>460</sup> ; c'est-à-dire en privé sans l'ébruiter. Il s'agit là de la première forme de palabre qui, avec la sagesse des anciens, trouve une issue heureuse. Mais dans le cas où les médiateurs mandatés pour circonscrire le conflit n'y parviennent pas, alors il est porté devant le conseil du village ou devant le roi.*

Ensuite, lorsque la palabre en amont échoue, l'affaire devient publique et fait l'objet d'une palabre. *« Dans l'immense majorité des cas, l'atmosphère générale du procès en droit africain est [...] celle d'une discussion paisible des différends qui séparent les parties dans la certitude commune que la sagesse et l'expérience des anciens leur fera trouver une solution acceptable »<sup>461</sup>.*

La palabre qui se déroule dans cette perspective est différente de celle qui la précède. Pour aboutir à un dénouement et réussir à concilier les parties, une audience est convoquée, et au cours de laquelle on assiste à de longs échanges.

*« Pour la réconciliation, on est tenu dans un lien ténu, fragile. L'enjeu, en effet, n'est pas la justice à appliquer en faveur d'un individu, mais l'harmonie à instaurer au sein d'une communauté [...] Elle assure une justice qui va au-delà du juridique, de la lettre du droit. Au-delà des festivités de réconciliation, il y a trois moments essentiels : le serment, l'honneur et le suivi. Le serment, qui exprime ainsi un engagement existentiel, vise à garantir la paix pour le futur [...] À la suite du serment, il y a le pardon. Le pardon est demandé par le fautif, mais pour qu'il ne soit pas humilié, le gagnant « relève son frère tombé » en demandant, lui aussi, pardon à l'assistance »<sup>462</sup>.*

Le pardon constitue une étape importante dans la conciliation des parties. Reconnaître qu'on est en tort et avoir l'humilité de pardonner à une personne qui est la cause d'un préjudice participent de la réconciliation des parties. *« Parfois, c'est la partie réconciliatrice ayant mené les démarches de pré-palabre qui demande pardon afin de ne pas trop blesser ceux qui sont déshonorés par la perte du procès. Le pardon n'est pas ici une activité destinée à abaisser l'homme mais à le réinsérer dans la relation avec l'autre »<sup>463</sup>.*

---

<sup>460</sup> LEROY Etienne, *Les Africains et l'institution de la justice. Entre mimétismes et métissages*, op cit, p. 9.

<sup>461</sup> OLAWALE Elias, *La nature du droit coutumier africain*, op. cit, p. 285.

<sup>462</sup> BIDIMA Jean-Godefroy ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; op. cit ; pp. 20-21.

<sup>463</sup> *Ibid* ; p. 21.

Enfin, une dernière forme de palabre, celle qui vient en aval de l'audience, joue également un rôle primordial. Ici, un suivi est recommandé par le roi, ou le conseil ayant présidé l'audience, dans le but d'observer les différentes attitudes et réactions des parties dans la communauté. Un suivi est donc fait, parfois associé à des discussions pour continuer à prôner le pardon et favoriser de bienveillantes relations sociales.

En somme, il faut comprendre que « *les Africains préféreraient appliquer, sans l'avoir formulé avec autant de netteté que les occidentaux, la maxime selon laquelle un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès* »<sup>464</sup>.

### **b) La recherche de la paix, de l'ordre social et de l'harmonie cosmogonique**

Maintenir la paix communautaire, l'ordre social et le plus important l'harmonie cosmogonique sont des philosophies qui caractérisent les sociétés africaines traditionnelles. Le dénouement d'une crise, qu'elle soit entre individus, familiale ou communautaire, ou encore la réparation d'un préjudice, connaît ce triple degré d'enracinement de fin chez les Négro-Africains. Pour les Dahoméens, il existe un lien très étroit entre la paix, l'ordre social et l'harmonie cosmogonique. L'un ne peut subsister sans l'autre. Cette trilogie constitue un facteur important de la palabre. En effet, « *la palabre en tant que dialogue ininterrompu [...] elle fixe la limite entre le tolérable et l'intolérable, permet d'évaluer le lien, et de le consolider.* »<sup>465</sup> La consolidation du lien tant relationnel, social que communautaire apparaît ici comme le programme d'action de la palabre. Et pour y parvenir, dire le droit est parfois une idée absurde et reléguée au second rang. Pour le Dahoméen, la justice ne doit pas être le fait de l'homme, car la justice est divine et vient d'en haut alors que la paix, l'ordre social et l'harmonie cosmogonique viennent du bas. Autrement dit, la justice est une prérogative réservée aux dieux alors que, la paix, l'ordre social et l'harmonie cosmogonique sont des réalités qui sont à la fois construites et entretenues par les ancêtres et les vivants. « *Dans la palabre [...] on exorcise le dissensus pour*

---

<sup>464</sup> DURAND Bernard, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon*, op. cit, p. 86.

<sup>465</sup> BIDIMA Jean-Godefroy ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; op. cit ; p. 37.

*promouvoir l'unité, le peuple unis et indivisible* »<sup>466</sup>. La palabre, c'est dans ce cas « *un processus contradictoire devant nécessairement aboutir à restaurer l'harmonie* »<sup>467</sup>. La paix, l'ordre social et l'harmonie cosmogonique étant des réalités aussi cardinales que le besoin pour l'indigène d'accéder à la terre et de se nourrir, elles deviennent une affaire de tout le monde. Nul n'est de trop dans la recherche et la conservation de cette trilogie qui se fragilise à travers des querelles ou des conflits. « *La palabre substitue les mots à la violence brute et révèle souvent, par-là, un lien social oublié. La palabre dit la justice parfois hors du cadre strict du droit, et même si elle utilise celui-ci, elle le déborde pour toucher à la morale* »<sup>468</sup>.

Aussi, la palabre ne se sert pas de la médiation juste pour régler le litige et concilier les parties. Elle rappelle également aux concernés directs, c'est-à-dire les parties, le climat d'unité, de paix et d'harmonie qui régnait dans la communauté afin que les parties s'en souviennent et aient la nostalgie de ce passé d'alliance et de fraternité qui gouvernait l'existence et la vie de la communauté. C'est une façon très habile de jouer sur la conscience des parties qui, à leur tour, commencent à culpabiliser sur les conséquences que pourraient avoir leurs comportements et leurs attitudes sur la société et les âmes qui sont présentes à l'assemblée et les suivent. « *Souvent, on ne donne tort à personne mais on attribue le conflit à un mauvais génie. Tout le monde sait que c'est une manière de dire pour ne pas blesser la partie accusée* »<sup>469</sup>.

Ce qui revient toujours à l'esprit comme première conséquence soulignée par la palabre dans le dénouement des conflits, est le fait qu'un litige et les préjudices qu'il pourrait engendrer ne concernent pas que les deux parties mais, tout le village ; d'où la recherche commune de solutions pour obtenir la paix. Ainsi, « *la médiation mise en place par la palabre indique une relation particulière avec la base de la société* »<sup>470</sup>.

---

<sup>466</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit.*, p. 37.

<sup>467</sup> *Ibid* ; pp. 37-38.

<sup>468</sup> *Ibid*, p. 35.

<sup>469</sup> *Ibid*, p. 21.

<sup>470</sup> *Ibid* ; p. 34.

## **B- Le règlement conciliatoire des conflits en première instance entre les familles**

Avec la mise en communauté des hommes, les querelles et les divergences entre individus, entre familles ou encore entre villages ne manquent pas, et de surcroît bouleversent l'ordre social. Les Africains, plus précisément les Négro-Africains font spécifiquement recours à la justice traditionnelle et généralement procèdent à la conciliation des parties. Ainsi, dans le cadre des litiges fonciers, le règlement à l'amiable entre les parties à travers la palabre est toujours préféré au tribunal coutumier. Dans cette perspective, soulignons que les procès sont souvent évités parce que l'objet de conflit n'appartient ni à l'une, ni à l'autre partie. La terre reste et demeure dans l'Afrique précoloniale un bien sacré appartenant à trois ordres ou trois dimensions de personnage ; d'abord les dieux, ensuite les ancêtres fondateurs du royaume ou du village, puis les vivants. C'est un bien collectif dont le droit d'usage est donné par les dieux et les ancêtres aux vivants. Alors, avoir comme objet de dispute la terre, n'en vaut souvent pas la peine. Les querelles qu'on rencontre et qui portent sur la terre proviennent d'habitude des cas d'héritage, de droit d'usage, et de délimitation. Et ces litiges trouvent toujours solutions dans la palabre.

En effet, dans le premier et le deuxième cas de litige, ceux relatif à l'héritage et à l'usage du droit individuel sur la terre, nombreuses sont les coutumes au Dahomey où le rang à occuper parmi les ayants droits pour hériter et les biens à hériter sont prédéfinis par le droit coutumier et connus des familles et de la communauté. Toutefois, des querelles familiales naissent de la succession et mettent à mal le cadre familial. Dans ce cas, les indigènes font recours à la palabre pour dénouer le conflit. Il s'agit d'un conflit à l'interne dont le règlement préconise également des mesures à l'interne. C'est donc le chef de famille ou le chef de la collectivité qui joue le rôle de médiateur au sein de la famille. La palabre prescrit toujours la même procédure. Ainsi, il est envoyé aux deux parties un émissaire de qui elles reçoivent une convocation orale du chef de famille ou de collectivité pour se présenter à son domicile. Les deux protagonistes et le chef de famille ou de collectivité s'isolent pour faire la palabre. « *Le patriarche exerce au sein de la famille*

*les fonctions de juge et d'arbitre pour les conflits entre membres... »<sup>471</sup>. De longues discussions s'enchaînent entre les trois personnages afin de parvenir à un accord mutuel. Dans cette logique, Charles NTAMPAKA a émis la réflexion selon laquelle « tous les conflits que les personnes impliquées ne peuvent pas ou ne veulent pas régler elles-mêmes sont soumis au patriarce. Celui-ci a le droit de proposer une solution et de mettre un terme au conflit »<sup>472</sup>. Une solution étant proposée et approuvée par toutes les parties, le chef de famille ou de collectivité à la suite de ce dénouement émet des recommandations aux deux parties afin que de telles situations ne se reproduisent ; car le conflit pourrait causer des préjudices à toute la famille. Lorsque les deux parties sortent satisfaites, le chef de famille ou de collectivité fait appel au chef de l'unité familiale dans laquelle le conflit a éclaté afin de lui demander de suivre les diverses réactions des parties ; dans le but de maintenir et de consolider l'unité et l'harmonie familiale. « L'application des règles de la coutume traduit un souci permanent de rétablir l'harmonie sociale, de privilégier les intérêts du groupe sur les intérêts individuels, de favoriser la conciliation et d'éviter le conflit »<sup>473</sup>.*

Aussi, dans les cas de conflits portant sur les limites d'un terrain, et opposant deux familles dont les terres sont mitoyennes, les populations font également appel à la palabre à travers laquelle le litige est exorcisé. Ici, le droit d'usage de l'une des parties sur la terre qui lui a été remise ou confiée, est remis en cause et de ce fait est restreint. Même si la terre appartient à tout le monde, l'accès et l'usage de celle-ci sont règlementés par le droit traditionnel. À ce niveau, le règlement du conflit qui oppose les deux familles peut avoir un dénouement à deux niveaux. D'une part les chefs de familles ou de collectivités des deux familles se retrouvent pour faire la palabre afin de trouver une solution au conflit qui oppose les deux familles. En parlant du patriarce au sein de l'organisation familiale, Charles NTAMPAKA souligne qu'*«il est en même temps le représentant de toute la famille dans les conflits avec d'autres personnes étrangères »<sup>474</sup>*. Une discussion est donc engagée entre les deux représentants de famille en présence des individus qui sont à l'origine

---

<sup>471</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains, op. cit.*, p. 27.

<sup>472</sup> *Ibid.*

<sup>473</sup> *Ibid.*, p. 34.

<sup>474</sup> *Ibid.*, p. 27.

du désaccord. Le droit traditionnel étant flexible et pas impératif lorsqu'il s'agit de restaurer l'ordre social, « *les règles existantes ne sont pas de stricte application, elles doivent servir au maintien des bonnes relations entre les vivants, elles servent à trancher les différends, mais en tenant compte davantage de la nécessité de rétablir l'harmonie sociale plutôt que d'appliquer les règles pour elle-même* »<sup>475</sup>. Lorsqu'une solution au différend est trouvée, les deux responsables se séparent après avoir partagé une boisson traditionnelle pour sceller de nouveau ce lien fragilisé qui les unissait. Dans le cas contraire, celui où les parties ne parviennent pas à trouver un accord, le litige connaît une autre étape de résolution. « *Dans tous les cas de conflit, la réconciliation est recherchée et encouragée mais elle peut ne pas aboutir. Ou bien le nombre des membres est important et un groupe veut supplanter l'autre ou le tort causé est jugé trop important pour rejeter une tentative de réconciliation* »<sup>476</sup>. Ainsi, d'autre part, lorsque les responsables présents à la palabre ne s'accordent pas sur une solution, le conflit est porté devant le chef de terre qui est l'administrateur de toutes les terres de la communauté. Il a les prérogatives de reprendre une terre lorsque l'usage défini par la coutume n'est pas respecté. Le chef de terre convoque donc les deux parties et procède au règlement à l'amiable du litige. « *La forme spéciale de parenté que l'on appelle « la parenté à plaisanteries » existe dans certaines régions de l'Afrique noire. Elle s'analyse en une sorte d'alliance entre clans ou fractions de clans et implique un devoir d'assistance mutuelle et la faculté de s'insulter sans que cela puisse donner lieu à des disputes* »<sup>477</sup>. Par des méthodes et des techniques liées à sa sagesse, le chef de terre favorise donc une conciliation des parties à travers une solution qui trouve l'assentiment des deux responsables de familles. « *La terre n'est pas une valeur en soi, elle représente un lien entre les vivants et les ancêtres fondateurs du clan ou de la famille, elle est le berceau du clan et devra être protégée comme telle [...] parce que le lopin de terre disputé est le terrain des ancêtres, le lieu où ils ont vécu, où ils sont morts. Le jus abutendi est inconnu ; la terre appartient aux anciens* »<sup>478</sup>. Dans les sociétés Bariba du nord et du septentrion du Dahomey, le conflit foncier doit prendre fin avec la décision du chef de

---

<sup>475</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 9.

<sup>476</sup> Ibid, p. 29.

<sup>477</sup> KOUASSIGAN Guy Adjété, *L'homme et la terre : Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale* ; op. cit ; p. 66.

<sup>478</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 22.

terre ; car lui seul est habilité à régler ce genre de litige qui échappe complètement au roi. En revanche dans d'autres sociétés comme c'est le cas chez les Fon au sud du Dahomey, le litige peut connaître un autre rebondissement dans sa résolution. Ainsi, il est porté devant le roi qui devra rendre une décision définitive tout en n'ignorant pas de préserver l'ordre et l'harmonie sociale. Il faut souligner que « *la responsabilité tant pénale que civile est collective* »<sup>479</sup>.

### C- Le règlement ultime devant un conseil

La fonction judiciaire dans la logique de la conciliation qui constitue la pierre angulaire de la procédure de la palabre ne donne pas un pouvoir absolu de juge à un individu. Même le roi, aussi puissant qu'il soit, s'entoure d'un conseil dont il écoute les argumentaires et les recommandations, même s'il n'en prendra pas compte de façon absolue. Ainsi, dans les conflits relatifs au foncier qui constitue un bien collectif, le patriarche « *peut également saisir le conseil des anciens pour une décision collective. Le conseil entend les parties et décide souvent séance tenante. La décision est immédiatement exécutoire. Elle se résume souvent en une répartition du tort causé à l'autre partie et au groupe tout entier et à un effort d'amener la personne fautive vers une plus grande harmonie avec la conduite de tous.* »<sup>480</sup> La socialisation de la personne fautive est le but poursuivi par les décisions d'un règlement ultime par la palabre. On constate que lors d'une décision issue d'un tel règlement, les responsabilités entre protagonistes sont partagées. Contrairement à ce qui se fait dans les sociétés occidentales et les sociétés modernes d'aujourd'hui, le juge ne tranche pas le litige en faveur de l'une ou de l'autre des parties. La faute est collective puisque les individus ou les familles en conflit ont fragilisé le lien social et déséquilibré l'ordre cosmogonique. « *Le juge n'a pas pour objectif de rechercher la vérité, ni d'appliquer une règle préétablie ; il recherche dans la mémoire collective les voies et moyens d'asseoir l'harmonie sociale [...] l'essentiel est que la paix sociale revienne* »<sup>481</sup>. La réparation des dommages causés à la communauté est aussi partagée. Il n'y a donc pas de punition ou de sanction au sens du droit occidental. Le

---

<sup>479</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. p. 30.

<sup>480</sup> *Ibid*, pp. 27-28.

<sup>481</sup> *Ibid*, p. 33.



dénouement de la situation conflictuelle ne peut se faire que si le tort est partagé ; et c'est souvent le cas, sauf en ce qui concerne d'autres formes d'infraction. « *Avant la tenue de la palabre proprement dite, il y a des pré-palabres [...] Cette pré-palabre, fréquente en cas de conflits fonciers et de sorcellerie, n'est pas nécessaire en cas de flagrant délit* »<sup>482</sup>. Dans toutes les situations, même en cas de flagrant délit, c'est la société de façon générale qui a échoué à l'éducation sociale de l'individu et de manière particulière, c'est le responsable de la classe d'âge à laquelle le mis en cause appartient qui a échoué. Dans cette perspective, « *les juges traditionnels doivent privilégier la socialisation à la punition* »<sup>483</sup>. Aussi, en dehors du conseil des anciens qui se réunit pour se prononcer sur les crises dont les conflits touchent toute la communauté, certaines sociétés au Dahomey avaient pour dernier recours dans le cadre de résolution d'un litige sur le foncier, le roi ; comme c'est le cas par exemple chez les populations Fon. « *Si la juridiction recouvre un petit territoire, ce sont les plus âgés qui la composent mais, en cas d'appel ou d'affaire très grave, les chefs de famille en réfèrent directement au souverain* »<sup>484</sup>. En revanche, dans les sociétés acéphales comme chez les Somba du nord Dahomey, lorsque la conciliation menée par les responsables de familles échoue, on en appelle à une justice divine. Le sort du présumé coupable est donc confié à la nature à qui l'on laisse le soin de s'en charger.

Par ailleurs, le dénouement des conflits fonciers, aussi bien simples que complexes, obéit à des règles différentes, selon les personnages qui président le conseil et également selon l'ethnie ; puis l'instruction est souvent la même selon le cas de litige. « *Cinq sortes de preuves - les oracles, le serment, les ordalies, le témoignage et l'exercice du duel judiciaire - peuvent alimenter l'instruction* »<sup>485</sup>. Toute forme de preuve est nécessaire pour faire la lumière sur le conflit et parvenir à un dénouement heureux, gage d'un lien social reconsolidé.

En définitive, il faut retenir que « *lorsqu'aucune solution amiable à un conflit intra-villageois ne peut être trouvée directement entre les intéressés, les parties ont alors recours à un grand nombre de témoins. Si l'opinion de ceux-ci diverge ou si les*

---

<sup>482</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit* ; p. 15.

<sup>483</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 33.

<sup>484</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit* ; p. 14.

<sup>485</sup> *Ibid*, p. 16.



*parties se refusent à tout accord, le maître de la terre est consulté. On se range généralement à son avis, même lorsqu'on n'est pas pleinement convaincu. »<sup>486</sup>*

## **Section 2 : L'ordalie comme solution préventive et de dernier recours dans le règlement des conflits**

L'ordalie est une pratique qui caractérise la vie du Négro-Africain. Appréhendée dans tous les domaines et secteurs de la vie de l'indigène, l'ordalie vient de l'abstrait et du transcendant. « *L'ordalie est un terme forgé au XIXe siècle par les historiens pour désigner les épreuves remettant les décisions de justices aux puissances surnaturelles ou au jugement de Dieu. »<sup>487</sup> « Est surnaturel ce qui est au-dessus de la nature, ce qui ne s'explique pas par les lois naturelles connues. [...] Le surnaturel fait également référence aux pouvoirs surnaturels : ceux de l'exorciste, du voyant, de l'astrologue, du mage, du sorcier ou du gourou, du télépathe, du chamane »<sup>488</sup> Système de contrôle et de dissuasion des troubles à l'ordre social, les ordalies prennent plusieurs formes selon les communautés et les peuples qui les pratiquent. « *Elle se réalise au travers d'une captation de référents locaux : nom, objets, puissances spirituelles (vodun), etc. »<sup>489</sup> Souvent crainte par le coupable ou le présumé coupable, l'ordalie est et occupe une place importante dans la prévention et le règlement des litiges fonciers (**Paragraphe 1**) intracommunautaires comme intercommunautaires ; mais reste un fondement certain de la justice traditionnelle dans les sociétés africaines. Comme on peut le constater, « *le droit en Afrique n'est pas seulement une règle ou un ensemble de règles de droit, mais également d'us et coutumes qui régissent la société et dont les sanctions ne sont pas seulement juridiques mais parfois surnaturelles »<sup>490</sup>. Contrairement à la logique moderne occidentale qui s'appuie sur la raison et le bon sens pour dire le droit, le droit traditionnel négro-africain a intégré en son sein même l'irrationnel à travers l'ordalie ;***

<sup>486</sup> **STAMM Volker**, *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; pp. 78-79

<sup>487</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; International Journal of Innovation and Applied Studies ISSN 2028-9324 Vol. 11 No. 2 May 2015, pp. 262-272 © 2015 Innovative Space of Scientific Research Journals (consulté le 25 février 2019) <http://www.ijias.issr-journals.org/> ; p. 2.

<sup>488</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; *op. cit* ; p. 51.

<sup>489</sup> **CASAJUS Dominique et VITI Fabio**, *La terre et le pouvoir, à la mémoire de Michel Izard* ; *Op. cit* ; p. 224.

<sup>490</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 9.

il a fait corps avec les pratiques mystiques de l'ordalie pour expliquer certaines infractions, certains crimes, puis pour donner un effet et une force aux décisions de justice (**Paragraphe 2**). Redoutant ainsi les forces surnaturelles et les représailles qui pourraient en découler, les indigènes n'ont d'autre choix, guidés par leurs peurs et leurs craintes, que de respecter les tabous puis les interdits à connotation préventive édictés par la communauté ; ainsi que les décisions de justice qui émanent des prêtres ou des chefs de cultes traditionnels. « *En raison de leur méthode inhumaine et de leur fondement mystico-magique, la justice africaine est dénigrée par beaucoup d'auteurs* »<sup>491</sup>.

Aussi, il faut souligner que l'Afrique noire n'est pas le continent qui a inventé les pratiques relatives à l'ordalie. En effet, l'Europe du Moyen-Âge, fortement influencée par l'Église et sous l'emprise de celle-ci, pratiquait également l'ordalie pour juger des supposées sorcières. Mais quand on remonte plus loin, c'est-à-dire « *dès l'origine, le droit a été investi par la présence du surnaturel. Les tous premiers juges étaient sans doute des sorciers et le plus ancien document juridique connu – le Code d'Hammourabi – contient des dispositions relatives à la sorcellerie* »<sup>492</sup>. L'ordalie n'est donc pas une spécificité africaine ou dahoméenne. Considérées comme un jugement divin, « *les ordalies constituent le moyen le plus violent par lequel celui qui accuse et celui qui est accusé affrontent la gravité de la discorde en mettant en jeu leur vie. L'ordalie combine les effets du serment (caractère religieux) et ceux de la torture (caractère primitif)* »<sup>493</sup>.

## **Paragraphe 1 : La prévention et le règlement des conflits fonciers par le surnaturel**

La terre, dans la conception dahoméenne, viendrait du monde invisible. Selon le mythe qui entoure sa création, la terre serait une divinité, descendante de « *Mahu* » (Dieu en langue fon). Elle fait partie d'un monde parallèle au notre, un

---

<sup>491</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; in International Journal of Innovation and Applied Studies, vol.11, n°2, mai 2015, *op. cit* ; p. 2.

<sup>492</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; *op. cit* ; p. 1.

<sup>493</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; *op. cit* ; pp. 16-17.

monde surnaturel et inaccessible aux humains ; celui des dieux. La mission qui lui aurait été assignée selon ce mythe serait celle de faciliter l'épanouissement des hommes en leur permettant d'user et de bénéficier de ses rétributions, et en préservant la paix et l'harmonie sociale. Pour le professeur Barnabé GBAGO, « *l'un des garde-fous à la déraison de l'homme en Afrique traditionnelle c'est la terre : " Siège des forces surnaturelles à se concilier " [...], la terre comprend le sol, le sous-sol et le sur-sol. Elle est garante de l'ordre du monde et de l'ordre de la société* »<sup>494</sup>. Ainsi, la logique qui soutient le fait de garantir l'ordre cosmogonique et social fait appel à l'entreprise humaine. Dans cette perspective, les indigènes ont recours et procèdent à différentes pratiques relevant souvent du mystique pour éviter tout conflit. Ces pratiques mettent en œuvre des méthodes qui varient de la prévention des conflits fonciers (A), au règlement des litiges fonciers par des processus surnaturels (B). On comprend que « *ces systèmes solidaires de croyances et de pratiques basées sur des choses sacrées offrent de façon remarquable leur service en matière de résolution des conflits foncier* »<sup>495</sup>. Ces pratiques que les indigènes font intervenir dans la prévention et la résolution des conflits relèvent d'une imbrication de deux réalités distinctes. « *Elle relève de l'obscurantisme et de l'occultisme et vise à rechercher la vérité par un châtement généralement tragique infligé à un coupable. Dans les sociétés africaines précoloniales, les ordalies avaient pour objectif de faire disparaître les conflits et de sécuriser la société contre les malfaiteurs* »<sup>496</sup>. À la suite de ce développement, il sera question d'analyser et de comprendre le fonctionnement de l'ordalie dans le droit traditionnel africain, en particulier celui des sociétés communautaires du Dahomey, dans la sauvegarde de l'intégrité des droits liés à la terre.

---

<sup>494</sup> **GBAGO Georges Barnabé** ; *Contributions béninoises à la théorie des droits de l'homme* ; Thèse de doctorat de l'université Paris I Panthéon – Sorbonne 1997 ; p. 150.

<sup>495</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin* ; *op. cit* ; p. 53.

<sup>496</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; *op. cit* ; p. 2.

## **A- Les modes magico-religieux de prévention des conflits fonciers**

Le Dahoméen dans les sociétés communautaires précoloniales ne connaît d'autres moyens de préserver l'harmonie sociale et l'ordre du monde que ceux relatif aux mysticismes. En effet, ces sociétés dans l'établissement du droit traditionnel associent le surnaturel au bon sens pour réguler tous les cloisonnements de la vie qui pourraient susciter une quelconque querelle ou opposition de la part des administrés. L'inconnu étant craint et vénéré, les jalons sont posés à travers les tabous et les interdits ; puis les représailles qui pourraient en découler. C'est ainsi que la terre, bien sacré à la base, connaît un régime juridique spécifique. « *Pour préserver la terre et permettre de sécuriser leur bien, les populations du fait de leurs croyances arrivent à jouir décemment de leur bien immobilier comme elles l'entendent* »<sup>497</sup>.

Dans la perspective d'user en toute liberté et sans situation conflictuelle des terres qui leurs sont attribuées, les populations dahoméennes ont adopté des habitudes légalisées par le droit traditionnel qui se traduisent de deux façons. D'une part, on a la préservation de l'accès étranger à la terre (1) ; puis un autre mode plus radical qui consiste au blocage de l'usurpateur (2). Ces procédés de prévention des conflits fonciers par l'ordalie, qui ont démontré leur efficacité dans le sud du Dahomey, sont également présents sur le reste du territoire dahoméen sous d'autres formes. « *Ainsi, de ces croyances qui, en fait, déterminent la perception de la terre s'établiront des principes et des comportements sociaux en matière de de gestion foncière* »<sup>498</sup>.

### **1- La préservation de l'accès étranger**

La forme spirituelle de protection du foncier est la norme qui guide la sécurisation de la terre dans les sociétés dahoméennes. Préserver la terre des contestations extérieures est devenu un impératif avec la vie de proximité et l'agrandissement des

---

<sup>497</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin* ; *op. cit* ; p. 73.

<sup>498</sup> *Ibid*, pp. 73-74.

communautés autochtones. « *L'importance que Dieu accorde aux biens immobiliers dont la terre est très grande. Car, c'est de ce support qu'est la terre, que jaillira les ressources de toute nature dont le règne végétal aux multiples atouts pour la destinée humaine* »<sup>499</sup>. La terre est ce qu'il y a de plus cher pour le Négro-Africain. C'est ce qui explique d'ailleurs ses caractères sacré et inaliénable. La terre est ce qui réunit et consolide les liens entre indigènes. On note une large unanimité autour de la protection de ce bien. Ainsi, la première forme de préservation de la terre vis-à-vis de toute intention étrangère passe par différentes formes d'actes et de rites magico-religieux. En effet, préserver la paix et l'harmonie tant sociale que cosmogonique sont des objectifs indéniablement reconnus aux sociétés africaines précoloniales. Pour y arriver, il faut prévenir les conflits fonciers qui sont souvent à l'origine de désorganisation en tout genre de la société. Le culturel et le religieux étant imbriqués l'un dans l'autre, le Dahoméen fait appel, dès l'acquisition de la terre qui lui est allouée pour sa survivance, à un prêtre coutumier pour des sacrements. Le but poursuivi par de tels sacrements est la mise à l'abri de tout conflit foncier ; car comme le souligne l'anthropologue béninois Béranger AVOHOUEME, « *la jouissance immédiate, personnelle ou commune de la terre est ce qui hante tous les esprits* »<sup>500</sup>. S'il est un rite magico-religieux qu'on rencontre sur le territoire dahoméen et qui est pratiqué par l'ensemble des populations sans distinction de région et de groupe socio-culturel, c'est celui qui consiste à fermer le domaine que l'on possède par des manœuvres mystiques. Ici, le prêtre procède à la mise en terre dans les quatre coins puis au centre du domaine d'un ensemble d'objets ou de mixtures censés éloigner toute personne mal intentionnée. Cette pratique populaire relevant de la tradition ancestrale a survécu à travers le temps et continue encore aujourd'hui d'être observée par les populations. Cette manière de procéder constitue un rempart invisible à l'ennemi ou à toute personne étrangère.

---

<sup>499</sup> AVOHOUEME Midjèou Béranger ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin* ; *op. cit* ; p. 75.

<sup>500</sup> *Ibid* ; p. 76.

## 2- Le blocage de l'usurpateur

Il faut rappeler que les sociétés traditionnelles en Afrique noire sont faites des vivants et des morts ; et cette cohabitation est en grande partie régulée par les divinités. L'intervention de ces dieux est souvent précédée de cérémonies sauf dans les cas de troubles à l'ordre cosmogonique. Pour le droit traditionnel, « *dans sa conception d'alors comme d'à présent, « il n'existe pas de séparation entre les mondes humains et surnaturel », dès lors que les règles coutumières sont « dérivées du culte des ancêtres. Sous son empire, le surnaturel marquait de son empreinte la vie juridiques »*<sup>501</sup>. En effet, dans la recherche plus accrue d'une protection plus efficace, les populations dahoméennes ont recours à de nombreuses entités considérées comme sacrées et représentées de différentes façons. Ces entités surnaturelles, ayant souvent une relation directe avec la terre, accordent à toute personne demanderesse la protection de sa terre.

*« La plupart de ces procédés sont basés sur les voduns qui interviennent à la surface de la terre. Le terme générique qui désigne l'un des dieux de la surface de la terre est sakpata [...] La terre est par ailleurs la représentation matérielle du vodun sakpata. C'est pourquoi les populations font recours à cette divinité comme à d'autres voduns tels que : awigou, gougan, thron, vodunloko lègba, gu, zangbéto pour protéger leur foncier »*<sup>502</sup>.

Ainsi, redoutant la complexité des conflits fonciers, les autochtones ont souvent le choix entre plusieurs méthodes traditionnelles pour protéger la terre et par conséquent prévenir les conflits relatifs à la terre. Trois de ces pratiques feront l'objet de ce développement ; l'appel au Fâ (ou Fa) et l'usage du *gougan*, qui constituent deux pratiques liées du sud du Dahomey **(a)** ; le *zangbéto*, une autre pratique ancestrale de prévention des litiges fonciers **(b)** ; puis enfin le « *Ya-sin* » une pratique d'origine arabo-musulmane **(c)**.

---

<sup>501</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; *op. cit* ; p. 110.

<sup>502</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin* ; *op. cit* ; p. 40.

### a) L'appel au *Fâ* et l'usage du *gougan* : deux pratiques du sud Dahomey

La religion traditionnelle *vodun* constitue une pratique très ancrée dans les habitudes des populations du Dahomey, en occurrence le sud du pays. Avec la pratique du *Fa*, une variante du *vodun*, le foncier acquiert un caractère de préservation et de sécurisation plus efficace. En effet, « *le Fa, aux dires des anciens et des grands Bokonons est le dernier né de toutes les divinités, des dieux, donc le benjamin et par conséquent le fils que MA WU-LISSA aime et affectionne particulièrement. Il jouit de la vision constante et permanente de Dieu, ce que les autres dieux n'ont pas* »<sup>503</sup>. Ainsi, divinité omniprésente et omnisciente, la pratique du *Fa* est très prisée par les Dahoméens qui voient en elle un moyen de prévention des problèmes et de sortie de crise. C'est une divinité qu'on rencontre chez les populations Fon du Dahomey. En effet, le *Fa* à lui seul ne se manifeste pas de son propre chef dans le monde des vivants. Divinité appartenant au monde de l'invisible, il est consulté à travers un devin, un prêtre, le *bokonon*, initié dans les couvents *vodun* à cette fin. C'est lui qui a la capacité et les aptitudes de faire appel au *Fa* dans le monde terrestre pour son intervention divine dans la prévention et la résolution des litiges fonciers. « *Selon le Fon, seul le Fa peut indiquer aux Hommes, la manière de vivre, de se comporter, de se conduire pour avoir le bonheur ici-bas - d'où son importance primordiale* »<sup>504</sup>. D'une importance capitale, le *Fa* est sollicité dans tous les domaines de la vie ; de la naissance de l'indigène jusqu'à sa mort, en passant par ses actions et ses réalisations sur terre. Les méthodes de consultation sont diverses et dépendent des régions. « *Le devin béninois provoque les signes par son chapelet (akplêkan), et utilise les cauris, les noix de cola pour les interpréter* »<sup>505</sup>. C'est ainsi qu'on a la méthode des colas sacrées, celle du jeu d'*agoumanga*, ou en encore la méthode des cauris sacrés. L'inexplicable et le besoin de connaître le futur, l'avenir ou le karma sont souvent les raisons qui guident les indigènes à s'adonner à cette pratique. D'où « *le Fa est un moyen qui permet de révéler les desseins de Dieu, une technique, un art qui permet aux devins de communiquer avec Dieu, les dieux, l'au-delà, les ancêtres, les défunts etc. [...] Il est utilisé dans les moments critiques de*

<sup>503</sup> HOUNWANOU Rémy, *Le Fâ, une géomancie divinatoire du golfe du Bénin (Pratiques et techniques)* ; Lomé, Les Nouvelles Editions africaines ; 1984, p. 65.

<sup>504</sup> *Ibid.*

<sup>505</sup> GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali] ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit, p. 91.



la vie tels que : maladie graves, décès, naissances, mariages etc... »<sup>506</sup>. La consultation du Fa n'est pas anodine. Elle met en exergue une préoccupation précise et souvent majeure de l'individu ou de la communauté ; c'est le cas des conflits fonciers qui troublent l'ordre cosmogonique et l'harmonie sociale. Il faut constater dans cette perspective que la vie du Dahoméen est structurée par le Fa. Toute référence faite au Fa s'explique par un tort. « *Détenteur de tous les secrets divins selon le Fon, le Fa se trouve être la clé de voûte qui donne la solution à tous nos problèmes ici-bas. Il est aussi et surtout la clé qui donne accès à la connaissance de toutes les causes qui déterminent la naissance, la mort, le comportement, l'évolution, la psychologie, en un mot, les mœurs et les coutumes de l'homme selon le Fon* »<sup>507</sup>. L'usage du Fa dans le régime juridique traditionnel des terres fait monter la superstition et ouvre ainsi la porte à la crainte des populations autochtones de subir la colère et les représailles du Fa dans le cas d'usurpation puis d'empiètement intentionnelle de la terre d'un autre.

Quant au *gougan*, son intervention et son efficacité nécessite également l'appel du *bokonon* (le prêtre) au Fa; d'où la nécessité d'étudier préalablement le Fa. En effet, la perception coutumière des populations et le degré de syncrétisme atteint par elles du fait de leurs croyances religieuses ont un effet immédiat et direct sur la gestion de la terre. Le premier constat sur les pratiques préventives en vue de la prévention des conflits et de la protection de la terre est remarquable à travers les rituels préalables à une quelconque première installation. Le Dahomey se trouve dans la logique selon laquelle il faut faire recours au mystique, au paranormal, ou au surnaturel pour préserver la terre de tout risque de menace intracommunautaire, extracommunautaire ou même naturel. La protection de ses terres par les dieux renvoie à l'idée de l'importance capitale de la terre chez l'indigène, d'où l'une des pratiques renvoyant au *gougan*. Ainsi, « *pour réaliser le gougan, il faut consulter le fa pour avoir une idée bien précise du lieu de l'implantation, bien entendu au niveau du terrain et du jour de la cérémonie* »<sup>508</sup>. Le *gougan* constitue une pratique traditionnelle à travers laquelle le Dahoméen procède à des cérémonies religieuses

---

<sup>506</sup> **HOUNWANOU Rémy**, *Le Fâ, une géomancie divinatoire du golfe du Bénin (Pratiques et techniques)* ; *op. cit* ; p. 65.

<sup>507</sup> *Ibid* ; p. 66.

<sup>508</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin* ; *op. cit* ; p. 42.



après consultation du Fa, dans le but de sécuriser sa terre. La distribution des terres par le chef coutumier étant effective, et chaque famille ayant en sa possession un domaine foncier délimité par l'une ou l'autre des méthodes, il semble impératif de procéder à sa sécurisation en éloignant tout usurpateur. La réalisation du *gougan* rentre dans cette même catégorie. « *Les ingrédients utilisés pour ce rituel sont : hameçon, chat, poulet, crevette bien courbée, bougie, aiguille, poudre à canon, chien, parfum, alcool, tissu... c'est le vodun qui décide de la couleur du tissu qu'il faut utiliser* »<sup>509</sup>. Le *gougan* protège tout possesseur de terre de tout ce qui pourrait survenir comme entorse à la jouissance des droits sur la terre. Le but poursuivi, les représailles envisagées sont du ressort de l'instigateur qui s'en remet aux dieux pour décider du sort de l'usurpateur ; tout en suggérant la sanction désirée. Dans cet objectif, « *au cours du rituel, l'officiant décide lui-même du sort de celui qui veut lui arracher son domaine* »<sup>510</sup>. Considéré comme un rituel qui met à l'abri de tout souci conflictuel, le *gougan* est pratiqué par la majorité des populations du sud du Dahomey dont les Fon. Mais il faut souligner que le *gougan* ne fait pas l'unanimité ; et de ce fait, d'autres pratiques religieuses et coutumières sont mises à contribution dans la protection du foncier.

### **b) Un autre mode de prévention : le *zangbéto***

Le *zangbéto* constitue une pratique très répandue au Dahomey. Signifiant littéralement « *le gardien de la nuit* », le *zangbéto* a ses assises dans le sud du Dahomey où l'on constate une adhésion massive des populations autochtones à cette religion qui relève du *vodun*. Divinité protectrice des malheurs terrestres, le *zangbéto* est également utilisé pour sécuriser le foncier. « *Depuis la nuit des temps, le droit a entretenu avec le surnaturel des rapports étranges. [...] Le droit est né du surnaturel dans toutes les civilisations de l'Antiquité. [...] Pendant des siècles, le droit a continué à s'appuyer sur le surnaturel* »<sup>511</sup>. En effet, avec la vie en communauté, il ressort tout genre de problèmes que le droit traditionnel appuyé par le surnaturel tente de régler. Ici, avec le *zangbéto*, tous les compartiments de la vie juridique

<sup>509</sup> AVOHOUEME Midjèou Béranger ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin* ; *op. cit.*, p. 42

<sup>510</sup> *Ibid.*

<sup>511</sup> RODA Jean-Christophe, *Droit et surnaturel* ; *op. cit.*; pp. 140-141.

des indigènes connaissent l'intervention des dieux. C'est ainsi que le vol, le crime, les cas d'envoutement ou de sorcellerie sont pris en compte par le *zangbéto*.

En ce qui concerne le foncier, les cérémonies et les rituels qui relèvent des adeptes du *zangbéto* dans le cadre de la protection et de la prévention de toute usurpation des droits sur la terre sont des mises en gardes ou des avertissements contre les contestations relatives au foncier. Divinité très mystérieuse, le *zangbéto*, comme l'indique sa signification littérale, ne sort que la nuit, ne chasse les mises en cause que la nuit ; il n'est pas censé être vu par quiconque. Les rituels qui gouvernent la pratique du *zangbéto* sont souvent accompagnés de sorts accablants contre les fautifs. « *Les adeptes mobilisent les forces spirituelles pour jeter les mauvais sorts au mis en cause. Les conséquences sont souvent fâcheuses. Cette situation peut déboucher sur la perte de la vie* »<sup>512</sup>. Le *zangbéto* dans la conception dahoméenne est considéré comme une divinité à la fois protectrice et juge. Selon les indigènes et surtout les adeptes, le *zangbéto* se refuse de cautionner tout cas d'injustice ; d'où son rôle primordial dans la prévention des conflits foncier et également dans la réparation des torts causés à autrui. « *Les cérémonies sacrificielles sont faites à intervalle de temps donné pour maintenir la connexion entre cette divinité qui intervient fortement dans la gestion des litiges et la sécurité des villageois* »<sup>513</sup>.

En définitive, le Dahoméen a adopté plusieurs moyens pour sécuriser sa terre et prévenir les conflits fonciers. Mais on pourrait retenir que le moyen le plus sûr qui ne fait recours à aucune intervention divine serait l'occupation générale et permanente. Ainsi, « *l'occupation étant le mode habituel d'acquisition des terres dans des sociétés essentiellement paysannes, l'exigence du caractère permanent de l'occupation apparaît comme une règle de prévention des conflits. Donc une terre n'est libre et occupée par un groupe que si tous les membres du groupe qui l'occupaient jusque-là, l'abandonnaient* »<sup>514</sup>.

---

<sup>512</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger** ; *Religion et sécurisation foncière au sud-est du Bénin* ; *op. cit* ; p. 43.

<sup>513</sup> *Ibid* ; pp. 43-44.

<sup>514</sup> **GBAGUIDI Ahonagnon Noël** ; *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire* ; *op. cit*, p. 44.

### c) Le « Ya sin », une pratique arabo-musulmane intégrée dans la coutume

Le Nord-Dahoméen, avant la colonisation française avait subi une grande influence de l'expansion arabo-musulmane tel qu'indiqué dans un de nos chapitres précédents. En effet, la colonisation arabe a précédé celle française. « *Il serait d'ailleurs intéressant de mettre cette attitude épistémologique musulmane en relation avec celle des populations africaines au moment où l'islamisation a pénétré en Afrique et où a pu se poser, par exemple, la question des rapports entre magie et islamisation* »<sup>515</sup>. Les marabouts venus avec les différents cas de migrations arabo-musulmanes se retrouvent en conflit avec les prêtres coutumiers qui ont désormais découverts les secrets des pratiques coraniques. On assiste à un enchevêtrement des deux rites. Ceci s'est accentué avec le retour des Africains allés à l'école coranique en terre arabe. L'« arabisation » a donc posé ses marques dans les habitudes des populations au même titre que la religion musulmane qui s'est imposée avec l'usage des saintes écritures du Coran. « *L'analyse des rapports entre magie-sorcellerie et islam, dans le cas de l'Afrique comme ailleurs, demande à être située dans une perspective historique pour faire apparaître ses origines anciennes, ses permanences, ses évolutions et adaptations* »<sup>516</sup>. Dans ce sillage, on constate un brassage de la culture arabo-musulmane avec celle traditionnelle et coutumière des peuples autochtones du nord du Dahomey. « *La terminologie de la magie était utilisée de façon répétitive à l'intérieur d'un argumentaire lui-même répétitif, au gré de l'histoire des prophètes* »<sup>517</sup>. Il faut croire que l'Islam a pris le dessus sans toutefois pouvoir s'imposer dans la pratique. « *En effet, l'islam démarre en Arabie et incorpore, dans le Coran, dans les faits, gestes et paroles du Prophète, l'incantation thérapeutique (ruqiya), l'imprécation (licân), le rite de propitiation, de guérison ou d'ensorcellement (sihr), les techniques de divination (fa'l), la croyance en des esprits supérieurs efficaces (jinn), toutes pratiques et croyances qui ont cours dans les sociétés de la péninsule arabe* »<sup>518</sup>. Ceci a donc trouvé un terrain favorable en

---

<sup>515</sup> HAMES Constant, « *Problématiques de la magie-sorcellerie en islam et perspectives africaines* », Cahiers d'études africaines [En ligne], 189-190 | 2008, URL : <http://journals.openedition.org/etudes-africaines/> 9842 ; DOI : 10.4000/ etudes-africaines.9842 ; p. 83.

<sup>516</sup> *Ibid*, p. 81.

<sup>517</sup> HAMES Constant ; *Coran et talismans : textes et pratiques magiques en milieu musulman* ; Paris, Edition Karthala 2007, p. 23.

<sup>518</sup> HAMES Constant, « *Problématiques de la magie-sorcellerie en islam et perspectives africaines* » ; *op. cit* ; p. 81.

Afrique noire et s'est épanoui. Il faut remarquer que les pratiques et les rites islamiques s'apparentent énormément à ceux coutumiers africains. L'association des deux a donc été facile à imaginer et à mettre en œuvre. « *La plupart d'entre elles ont traversé le temps, suivant des modalités techniques et culturelles diverses. La ruqiya, par exemple, sous forme de récitation coranique ritualisée, apparaît depuis les années 1990 comme une redécouverte emblématique du courant réformiste-islamiste, dans un domaine où la concurrence avec des pratiques plus traditionnelles est rude* »<sup>519</sup>.

Le « *Ya sin* », nom donné à la pratique coutumière de sécurisation foncière rencontrée dans le nord du Dahomey, ne fait pas exception à ce processus. À l'origine, l'expression « *Ya sin* » vient du vocabulaire arabe et désigne la 36<sup>ème</sup> Sourate du Coran. Cependant, on constate que cette expression était utilisée dans le nord du Dahomey et encore aujourd'hui au Bénin de manière quotidienne pour désigner un rite de sécurisation foncière dont seuls les initiés ont le secret. Le « *Ya sin* » au Dahomey ainsi qu'au Bénin actuel est une pratique hybride qui associe des rituels magico-religieux traditionnels des peuples autochtones aux saintes écritures du Coran. L'objectif est de pouvoir mettre la terre sous la protection divine.

Le rite qui caractérise le « *Ya sin* » dans le cadre de la sécurisation foncière a pour objectif non seulement de dissuader ; mais aussi de prévenir les conflits fonciers à travers la lecture de la 36<sup>ème</sup> *sourate* du Coran suivie de quelques gestes et faits que sont le sacrifice d'un animal (coq, mouton, bœuf) en guise d'offrande aux esprits protecteurs, plus des prières adressées à Allah ; afin d'en assurer une sécurisation divine. Le choix de l'animal reflète l'ampleur de la protection ou de la sécurisation en cours. Pendant le rituel ou le cérémoniel, le sang de l'animal est répandu sur la terre à sécuriser. Ensuite, un feu de bois ou parfois un feu de charbon est fait pour griller l'animal et le débarrasser de ses plumes ou de ses poils. Aussi, sans être grillé, il est parfois éventré tout en faisant attention à ne pas laisser le sang se répandre sur le reste de l'animal. Enfin, l'animal est taillé en pièces et offert à toute personne à qui l'on souhaite en offrir. Par ailleurs, certains marabouts ou prêtres religieux, toujours avec la formule du « *Ya sin* », enterrent l'animal sur le terrain à sécuriser. Il s'agit d'une procédure plus radicale de sécurisation foncière.

---

<sup>519</sup> **HAMES Constant**, « *Problématiques de la magie-sorcellerie en islam et perspectives africaines* » ; *op. cit.*, pp. 81-82.

Il faut dire que « *les pratiques de magie-sorcellerie et les ouvrages qui les accompagnent sont communs à l'ensemble du monde musulman et que l'on n'assiste jamais localement qu'à des variations culturelles et sociales concernant des procédés modélisés où l'utilisation écrite ou orale du texte coranique (talismanique) reste prépondérante* »<sup>520</sup>. Ce syncrétisme qui est une association ou une combinaison d'éléments plus ou moins disparates issus de deux mondes différents montre à quel point la conviction religieuse arabo-musulmane traduite à travers le Coran a intégré les pratiques coutumières. On note ainsi une certaine survivance de pratiques islamiques qui se sont greffées aux fétichismes endogènes béninois. C'est un pluralisme religieux qui s'exprime dans la sécurisation traditionnelle des terres. C'est donc une image qui renvoie à l'homme primitif polythéiste. « *On se trouve donc bien en présence, en Afrique, d'une magie d'inspiration islamique qui passe obligatoirement par le canal de la langue arabe, surtout écrite* »<sup>521</sup>.

## **B- Le règlement des conflits fonciers par la méthode de l'ordalie**

L'ordalie constitue une pratique magico-religieuse intégrée par la coutume dans le droit traditionnel pour expliquer des faits dont les preuves matérielles sont inexistantes ou impossibles à apporter. Présente aussi bien dans la prévention que dans le règlement des conflits qui ébranlent souvent toute la communauté, « *elle lève le doute sur des personnes accusées de pratiques déviantes comme le vol, la sorcellerie, le meurtre, etc. Elle est une pratique ancienne appliquée depuis la nuit des temps dans plusieurs espaces territoriaux du monde* »<sup>522</sup>. L'ordalie a fait ses preuves et démontré son efficacité à travers le temps et l'espace. Le monde de l'invisible étant impénétrable aux simples mortels, la pratique de l'ordalie s'ouvre aux humains comme une solution à l'inexplicable et à l'inaccessible. Pour le professeur Raymond VERDIER, « *l'ordalie nous situe à la croisée des mondes visible et invisible, en un lieu où nature cosmique et nature humaine se correspondent, où une*

---

<sup>520</sup> **HAMES Constant**, « *Problématiques de la magie-sorcellerie en islam et perspectives africaines* » ; *op. cit* ; p. 94.

<sup>521</sup> **Ibid**

<sup>522</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; *op. cit* ; p. 2.

*pensée mystico-mythique met en relation la créature avec son créateur, l'humain et le devin, la parole du corps et le corps du monde »<sup>523</sup>.*

Ainsi, les litiges fonciers relevant parfois de manœuvres obscures amènent les indigènes à s'appuyer sur l'ordalie pour les résoudre. L'une des solutions la plus proposée et la plus rencontrée au Dahomey est celle du poison. « *En Afrique, le poison est depuis des lustres considéré comme une preuve incontestable de validation d'une accusation. De ce fait, tout justiciable qui mourra après avoir bu du poison est coupable tandis que celui qui survivra après avoir bu de ce poison est l'innocent* »<sup>524</sup>. Pour en arriver là, les Africains procèdent par plusieurs moyens dont les épreuves de jugements en passant par la divination **(1)** ; puis le serment devant une divinité **(2)**.

### **1- De la divination aux recours à des épreuves de jugement**

La divination constitue une pratique magico-religieuse à laquelle ont recours les populations dahoméennes dans des cas complexes d'élucidation d'infraction et crime mystérieux afin d'éclairer l'assistance ou la population, puis recourir à des solutions adéquates. Les mesures de résolution souvent proposées par l'ordalie sont drastiques. Il s'agit d'une pratique qui n'est pas accessible à tout le monde ; seuls les initiés ont la connaissance nécessaire de son application. « *L'homme n'est pas jeté dans le vide, il n'a pas de faute originelle à assumer : il concourt à la création divine, il fait corps avec la création et possède une partie divine* »<sup>525</sup> ; affirme le professeur Georges Barnabé GBAGO. On comprend ainsi que l'apparition de l'homme est déjà mystérieuse au vu des différentes thèses créationniste et évolutionniste qui s'affrontent, et qu'il est apparu sur terre avec une partie divine ancrée en lui, qu'il ne fait que ressortir à travers les signes et les symboles ou encore les représentations. Pour le professeur GBAGO, « *le monde béninois est donc essentiellement constitué de signes et de symboles, mais il ne faut pas y voir une caricature de la pensée*

---

<sup>523</sup> **VERDIER Raymond**, *Parole du corps et corps du monde : L'ordalie archaïque* ; Revue du MAUSS 2017/ 2 n° 50/ pages 183 à 193. ISSN 1247-4819 ; ISBN 9782707197498 ; p. 2.

<sup>524</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; *op. cit* ; p. 2.

<sup>525</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; *op. cit*, p. 91.

rationnelle. Le symbole a un sens évocateur dans les sociétés béninoises. Les seize signes d'Ifa suscitent une présence concrète de ce qui est par ailleurs symbolisé. C'est par ce mode subjectif que l'homme participe à la concrétude et au mystère du monde »<sup>526</sup>. Ce sont là les principes et les bases qui gouvernent le monde surnaturel dahoméen. Dans toutes les sociétés dahoméennes, il faut noter qu'un pacte est scellé entre les puissances surnaturelles du monde invisible qui abritent les terres et les nouveaux occupants. Il se crée un lien de cohabitation entre les vivants, les morts et les dieux. Lorsqu'une situation dépasse l'entendement des vivants, elle est immédiatement soumise aux êtres de l'invisible par la divination, grâce à l'usage des signes et des symboles.

Après avoir souligné de façon brève les contours de la divination et les éléments qui la caractérisent dans les sociétés dahoméennes, il s'agira maintenant de voir comment se fait sa transposition dans le règlement des conflits fonciers.

Soulignons que le recours à la divination est un fait très fréquent dans les sociétés dahoméennes. « *Quand l'humaine justice ne peut trancher en l'absence de preuves dites rationnelles, on fait appel à la justice des forces cosmiques et l'on soumet le corps du patient à l'épreuve de l'ordalie* »<sup>527</sup>. Mais en ce qui concerne la résolution des conflits ou des litiges, la divination constitue souvent l'ultime mesure à prendre pour démasquer un imposteur, un usurpateur ou encore de confirmer ou d'infirmer la culpabilité d'un présumé. « *L'ordalie est une preuve judiciaire qui établit la culpabilité ou l'innocence d'un accusé à l'issue d'un verdict divin ou surnaturelle. Elle consiste à jurer par les éléments divers à l'instar de l'eau, de la terre, du poison, de la foudre, du feu etc. Ces éléments servent de tests qui permettent de prouver ou désapprouver immédiatement ou à long terme, l'accusation faite contre un accusé* »<sup>528</sup>. La divination permet de rétablir la vérité sur l'origine des faits qui sont à l'origine des querelles. En milieu Fon au sud du Dahomey, c'est le "bokonon" qui procède à la divination et en milieu Bariba dans le septentrion et le nord du Dahomey, c'est le "boun sounon" qui questionne la divinité sur les faits. Ainsi,

---

<sup>526</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit, p. 91.

<sup>527</sup> **VERDIER Raymond**, *Parole du corps et corps du monde : L'ordalie archaïque* ; op. cit ; p. 4.

<sup>528</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; op. cit ; p. 2.



lorsque deux individus s'opposent sur une question foncière, le litige est soumis aux dieux qui par l'intermédiaire du prêtre révèle la réalité des faits. En fait, il faut noter que l'accusation est souvent faite sans aucune preuve tangible. Dans le cadre du foncier, les accusations fréquentes sont celles de voleur de nourriture. Le possesseur d'une terre après des activités de cultures attend la rétribution de son sol pour enfin la récolter et subvenir à ses besoins et ceux de sa famille. En revanche, un individu membre ou non membre de la communauté, appartenant certainement au village voisin, se glisse dans une plantation dans le but de soustraire frauduleusement de la nourriture. Il s'agit là d'un fait où l'infraction est constatée sans que l'auteur ne soit connu et sans aucune preuve matérielle pouvant le confronter. Aussi, l'autre forme d'infraction nécessitant le questionnement de l'ordalie est l'incendie d'une terre portant des cultures ; car l'auteur s'étant enfuit, aucune preuve ne le relie aux faits. Dans ces cas, la personne ayant subi le préjudice se fait une idée de l'auteur ; et c'est sur cette base qu'elle va consulter ou soumettre le fait au devin. Le devin quant à lui confirme ou apporte des éléments contraires à l'accusation. Son rang et sa fonction de gardien du temple de la divinité et des savoirs magico-religieux ancestraux, comme l'aptitude qu'il a à pouvoir communiquer avec le monde des esprits, lui donnent toute sa crédibilité et celle de ses propos. Ainsi, lorsque le présumé auteur reconnaît l'accusation, l'affaire est portée devant le conseil du village ou devant le roi. L'institution devant connaître l'affaire dépend souvent de la forme de la société où on se situe.

Mais, il est un fait rare qu'on constate, c'est la contestation des propos du devin. En effet, dans certaines circonstances, les révélations du devin ne sont pas acceptées et remises en doute par la partie qui se sent lésée par la décision du devin. *« Souvent, la divination est contestée par les justiciables qui manquent de confiance aux divins. Comme elle ne châtie pas les inculpés mais les identifie juste, elle est moins considérée que l'ordalie et le serment. C'est à ce titre que, lorsqu'un divin identifie l'auteur d'un acte et que ce dernier méconnaît les faits à lui inculpés, on fait recours aux serments et aux ordalies »*<sup>529</sup>. L'individu qui estime être accusé à tort par les révélations du devin voit son honneur et sa personne bafoués. Le devin, ne

---

<sup>529</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets ; op. cit ; p. 2.*



pouvant donner aucune preuve autre que ses révélations, peut alors proposer le jugement des dieux à travers des épreuves ordaliques. Dans certains cas, c'est l'accusé lui-même qui pour laver son honneur prend l'initiative de passer les épreuves de l'ordalie. « *Par sa dénégation, il dénonce la parole mensongère de son accusateur et entend prouver sa véridicité et son innocence en triomphant de l'épreuve.* »<sup>530</sup> Dans cette perspective, lorsque les révélations du devin sont rejetées par l'une ou l'autre des parties, on a recours à l'ordalie qui se révèle encore plus dangereuse pour le présumé coupable. On comprend ainsi que le recours à l'ordalie n'est pas systématique lorsqu'un conflit foncier survient. Il existe un processus dont la première étape est la divination et la seconde l'ordalie. La divination n'est qu'une simple révélation, sans aucunes représailles ; contrairement à l'ordalie, dont les représailles peuvent aller jusqu'à la mort du coupable. « *Par ailleurs, les ordalies ne visent pas toujours la destruction des criminels par des châtiments. Au contraire, ces châtiments ont un double rôle. Le premier consiste à les torturer pour servir de leçon devant décourager les prétentieux qui veulent aussi s'aventurer dans le chemin des criminels. La seconde vise à renouer les liens de fraternité, d'amitié et de voisinage brisés entre le criminel et son entourage* »<sup>531</sup>. L'ordalie concoure aussi à la socialisation du coupable car certaines infractions ne relèvent pas de la volonté délibérée du coupable. Elles sont commises par son âme à son insu ; et c'est bien ce qui explique certaines contestations des révélations du devin.

## 2- Le serment devant une divinité

Le serment est logiquement l'étape qui précède l'épreuve de l'ordalie. En effet, lorsque les révélations divinatoires sont rejetées par le présumé coupable ou que l'accusation est récusée, on procède à un serment devant la divinité qui se chargera de punir le coupable. Ainsi, « *le serment est une déclaration par laquelle un justiciable proclame solennellement son innocence en remettant son sort à l'autorité d'une puissance surnaturelle* »<sup>532</sup>. Le serment constitue ici une sorte de prévention contre les représailles qui pourront survenir. Le fait de jurer sur ou devant une divinité

---

<sup>530</sup> VERDIER Raymond, *Parole du corps et corps du monde : L'ordalie archaïque* ; op. cit ; p. 4.

<sup>531</sup> DEKANE Emmanuel, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; op. cit ; pp. 7-8.

<sup>532</sup> *Ibid* ; p. 2.

signifie que l'on donne son accord et accepte de s'exposer à tout ce qui pourrait survenir comme conséquences.

Le serment se fait devant la divinité en présence des membres du tribunal coutumier et du public qui fait office de témoin. « *L'efficacité symbolique de cette parole juratoire qui garantit que le jureur énonce la vérité repose sur sa croyance. Car, en se fondant sur le sort de ses prédécesseurs ayant fait ce serment, le jureur a la ferme croyance qu'il s'expose aux malédictions s'il se parjure* »<sup>533</sup>. Ainsi, le serment en lui-même n'est pas dangereux ; mais ce sont plutôt les conséquences qui découleront à la suite de cet acte qu'il faut craindre. « *En l'absence de preuves matérielles qui auraient permis à la justice humaine de régler l'affaire, la puissance sacrée d'une force invisible va les départager et son invocation permettre d'innocenter le véridique et de condamner le parjure* »<sup>534</sup>. Le serment constitue un ensemble d'actes et de paroles qui varient selon la divinité devant laquelle il faut jurer. C'est en quelque sorte une procédure judiciaire qui met en scène plusieurs acteurs dont le principal se trouve être l'accusé. « *Elle ouvre ainsi la voie à des procédures d'enquête où vont se succéder différentes paroles ritualisées* »<sup>535</sup>. Il se déroule donc tout un ensemble de cérémonie et de rituels avant la prestation du serment. Les paroles relatives au serment sont prédéfinies et constituées d'incantations puis de mots magiques. Au sud du Dahomey, en milieu Fon, cette procédure se déroule sous la supervision d'un des ministres du roi, le « *Adjaho* » ou ministre des cultes. « *Des deux justiciables, l'inculpé est celui qui sera le premier à être frappé par un malheur. [...] Ces malheurs se manifestent par des maladies, des accidents, des décès etc.* »<sup>536</sup> Ou encore par la mort subite du coupable dans le cas d'épreuve d'ordalie par le poison.

---

<sup>533</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; op. cit, p. 4.

<sup>534</sup> **VERDIER Raymond**, *Parole du corps et corps du monde : L'ordalie archaïque* ; op. cit ; p. 4.

<sup>535</sup> *Ibid* ; p. 7.

<sup>536</sup> **DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; op. cit ; p. 4.

## **Paragraphe 2 : Force et effets juridiques des décisions communautaires issues des litiges : les usages**

Les règles qui réglementaient les sociétés africaines étaient des usages qui ont été légitimés dans le temps. Ces règles légitimées sont légalisées par des instances de décisions coutumières sous forme de droit ; ce qui leur donne une force et des effets juridiques incontestables. En Afrique noire, « *il en était ainsi partout, sinon ils auraient disparu ou auraient vu le système dégénérer en une terrible pagaille* »<sup>537</sup>. Ce système mis en place concerne également le foncier. En effet, « *les communs représentaient une ressource que la communauté administrait selon des règles, avec un système de sanctions et d'obligations, donc à partir d'une sorte de droit informel* »<sup>538</sup>. Pour assurer à leurs décisions cette force juridique certaine, plusieurs moyens étaient utilisés. Ainsi, avec le rôle déterminant de la religion et la crainte des divinités **(1)**, les décisions étaient suivies par les reconnus coupables d'actes mettant en danger ou en péril l'ordre social. « *L'objet du droit ici est de pourvoir aux besoins des membres de la communauté. Il est clairement établi, en matière de régime foncier coutumier que ce sont les communautés et non les individus qui sont titulaires des droits* »<sup>539</sup>. Pour donc protéger et continuer à assurer le droit de la communauté sur ses terres, des mesures sont prises selon le niveau ou le degré de nocivité de l'acte. Au nombre de ces mesures, on a la sanction collégiale et la pression sociale **(3)** qui concourent à des conséquences variées ; puis le bannissement ou l'exclusion **(2)** de l'individu responsable qui constitue le degré le plus élevé des sanctions.

### **A- Le rôle déterminant de la religion et la crainte des divinités de la terre**

La société dahoméenne comme celles africaines, est faite de tabous et d'interdits. « *Ce qui concerne le groupe concerne en même temps les morts et les vivants du groupe en question* »<sup>540</sup>. Dans cette perspective, la communauté est amenée dans son ensemble au respect des croyances religieuses et forces mystiques qui agissent dans la société. « *Une attention de premier ordre est due aux morts, spécialement*

<sup>537</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 271.

<sup>538</sup> *Ibid.*

<sup>539</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 82.

<sup>540</sup> SACCO Rodolfo, *Le droit africain, Anthropologie et droit positif*, op, cit, p. 83.

aux ancêtres. Ils ont des pouvoirs importants sur les vivants et sur les choses »<sup>541</sup>. La religion ou les pratiques religieuses puis les superstitions constituent ainsi des bases du droit traditionnel. « En tant que science sociale qui rayonne sur l'ensemble de l'activité humaine terrestre, le droit est forcément confronté à ce que l'on pourrait nommer l'argument de superstition »<sup>542</sup>. « La règle de droit ne se distingue pas de la religion. Souvent la règle se présente simplement comme un interdit religieux dont la violation peut entraîner des sanctions surnaturelles »<sup>543</sup>.

Pour DRIBERG, en parlant des sociétés traditionnelles, « s'il advient qu'une coutume devienne oppressive, ils n'ont pas la pensée de l'abroger purement et simplement, car elle a une signification religieuse »<sup>544</sup>. « La religion, foi croyance qui s'ancre d'abord dans le for interne de l'individu, est aussi manifestation, foi extériorisée, donc fait social susceptible d'être appréhendé par le droit »<sup>545</sup>. La société est composée à la fois de vivants et de morts qui sont tous préoccupés par le respect de la loi. « La peur que l'esprit des ancêtres ne punisse infailliblement les contrevenants assure le respect des règles de la société »<sup>546</sup>. « En disant la coutume à suivre devant telle ou telle circonstance, les vieux citent les ancêtres. Ils révèlent donc, par cette démarche, le caractère sacré de cet enseignement »<sup>547</sup>. La sacralité des religions autour desquelles se créent des superstitions éloigne les individus de la commission d'actes répréhensibles et assure une meilleure gestion sociale de la terre.

On ne peut ignorer au Dahomey qu'en cette période, « la vie de l'homme est envahie par le sacré et que la vie du droit n'échappe pas à cette constante »<sup>548</sup>. Ainsi, au Dahomey, plusieurs divinités incarnent ce lien entre le monde des vivants et celui des morts. Ces divinités, parmi lesquelles le « Gou ou Ogou »<sup>549</sup>, le « Sakpata

---

<sup>541</sup> SACCO Rodolfo, *Le droit africain, Anthropologie et droit positif, op, cit*, p. 82.

<sup>542</sup> RODA Jean-Christophe, *Droit et surnaturel ; op. cit*; p. 42.

<sup>543</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains, op. cit*, p. 14.

<sup>544</sup> OLAWALE Elias, *la nature du droit coutumier africain, op. cit*, p. 196.

<sup>545</sup> RODA Jean-Christophe, *Droit et surnaturel ; op. cit*; p. 11.

<sup>546</sup> KURUK Paul, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore, op, cit*, pp. 9-10.

<sup>547</sup> IDOURAH Silvère Ngoundos, *Colonisation et confiscation de la justice en Afrique, op. cit*, p. 37.

<sup>548</sup> SACCO Rodolfo, *Le droit africain, Anthropologie et droit positif, op, cit*, p. 26.

<sup>549</sup> Le « Ogou » est après la divinité Sakpata, le vodoun le plus craint au Bénin. Sa colère provoque des accidents sanglants. Cette divinité est une représentation du dieu de fer

»<sup>550</sup>, ou le « Oro »<sup>551</sup> sont craints pour leurs vengeances ou représailles sur la société ou sur l'individu. Aussi, dans la même perspective, on a d'autres divinités non moins importantes auxquelles il est voué un culte et dont le respect est inconditionnel au risque d'être châtié. On a par exemple le « Xéviozo »<sup>552</sup>, et le « Lègba »<sup>553</sup>. On constate ainsi qu'au Dahomey, « *la norme traditionnelle africaine est perméable vis-à-vis du sacré. La sacralité est même une de ses dimensions* »<sup>554</sup>. En outre, la religion animiste la plus répandue au Dahomey est le « Vodoun ». C'est un mot qui vient de la langue fon. Né au 17<sup>ème</sup> siècle, il signifie « *ce qu'on ne peut élucider, la puissance efficace* ». Dans l'histoire du Dahomey, le vodoun serait apparu avec les entités « Mawu » (dieu en langue fon) et « Lissa » (déesse en langue fon), qui sont les incarnations des principes masculin et féminin. De ces deux entités, « Mawu » et « Lissa », sont nés, selon l'histoire sur le vodoun, quatorze enfants ayant des pouvoirs surnaturels. À leurs tours, ces enfants ont eu des descendants dont : « Chango » le Dieu du tonnerre, « Nana Bouloukou » la Déesse de la terre, de la nuit et ses mystères, ainsi que « Sakpata » le Dieu de la justice et de la propagation de la variole, puis d'autres divinités. À ces différents dieux « *viennent s'ajouter d'autres dieux subalternes, que des chercheurs béninois ont pu identifier au nombre de 260.* »<sup>555</sup> « *On note la matérialisation des esprits dans le monde des humains, simples mortels, le symbolisme. Ces savoirs faire sont transmis de génération en génération, originellement par la parole et l'exemple. Ce sont des héritages du passé, qui*

<sup>550</sup> Le **culte de Sakpata** fut introduit en pays Fon par le roi Agadja (1708-1732). C'est un Vodun dit "de lignage", un ancêtre fondateur divinisé. Selon Fatumbi VERGER, Sakpata est généralement appelé le Vodun de la variole et des maladies contagieuses, mais il serait plus exact de le désigner comme une divinité de la terre, la variole n'étant que la punition infligée par elle aux malfaiteurs et à ceux qui lui ont manqué de respect.

<sup>551</sup> « Oro » est la déesse du vent. Elle est considérée comme la soeur du Dieu Ogou et de sexe féminin. Il est interdit aux femmes de voir Oro sous peine de mort ; pour l'avoir vue nue et l'ayant vilipendée. Elle vit en forêt et seuls les hommes sont autorisés à entrer dans cette forêt. Le « ORO » est l'une des sociétés les plus secrètes connues du Bénin représentant les ancêtres (TOHIO). Cette société serait basée dans un lieu qu'on appelle « ORO ZOUNME ». C'est une forêt sacrée qui sert de couvent. Cette société a un objectif avant tout régalien et sert à assainir l'environnement social en faisant des recommandations, en dénonçant les mauvaises pratiques et les mauvaises intentions chez les individus.

<sup>552</sup> Le « Xéviozo » est une divinité du ciel qui se manifeste par la foudre. Symbolisé par une double hache, il est le dieu justicier qui châtie les voleurs, les menteurs, les malfaiteurs.

<sup>553</sup> Le « Lègba » est matérialisé par une motte de terre plus ou moins géante érigée souvent à l'entrée des villages, des maisons ou au coeur des marchés. Il est censé apporter protection, paix et prospérité, mais peut également punir.

<sup>554</sup> **SACCO Rodolfo**, *Le droit africain, Anthropologie et droit positif, op, cit*, p. 81.

<sup>555</sup> **HOUNKPE Adjignon Débora Gladys**, *L'éducation dans les couvents vodous au Bénin, L'éducation en débats: analyse comparée, Vol 5, p. 3.*

caractérisent toute une famille, une communauté, un peuple »<sup>556</sup>. La croyance au sacré, en d'autres termes au mystique est donc un aspect de la vie des populations du Dahomey dans leur ensemble. Sur l'ensemble du territoire dahoméen, on remarque des divinités et une croyance fortement portée en elles pour assurer le bien-être et la cohésion.

## **B- La sanction collégiale et la pression sociale**

Les sociétés traditionnelles africaines, aussi diverses qu'elles soient, et contrairement à l'idée occidentale dominante qui prévalait aux débuts des expansions coloniales, sont des sociétés bien structurées et bien organisées. L'organisation sociale de ces sociétés primitives renvoie à une structure tribale hiérarchisée tenant compte de l'âge des membres qui la composent. « *La société africaine traditionnelle est divisée en ordres* »<sup>557</sup>. Elle s'appuie sur l'âge pour définir à quel groupe l'individu doit appartenir. « *Prévenir la déviance c'est tout d'abord faire subir aux jeunes néophytes l'initiation au cours de laquelle on leur enseigne une langue ésotérique qui leur révèle les règles de conduite du clan ; c'est ensuite proférer des injures cathartiques pour libérer les tensions* »<sup>558</sup>. On distingue donc la classe des jeunes ou adolescents, celle des plus âgés puis la classe des vieillards. Ces derniers, dans les sociétés africaines, jouent un rôle très important en tant que gardiens du groupe. Les membres de chaque classe sont responsables devant le chef du groupe. Ainsi, on rencontre dans ces sociétés une structure de telle sorte que :

*« Dans chaque groupe, il y a un chef choisi du fait de son grand âge, qui est responsable devant le chef du groupe de niveau immédiatement supérieur. Ainsi, le chef d'une famille nucléaire, comprenant deux parents et leurs enfants, est responsable devant le chef de la lignée, qui est lui-même responsable devant le chef du clan, lui-même responsable devant le chef de la tribu. Le chef contrôle la*

---

<sup>556</sup> **HOUNKPE Adjignon Débora Gladys**, *L'éducation dans les couvents vodous au Bénin*, op. cit, p. 3

<sup>557</sup> **DURAND Bernard**, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon* ; op. cit, p. 98.

<sup>558</sup> **RAYNAL Maryse**, *Justice traditionnelle, justice moderne, le devin, le juge, le sorcier*, op. cit, p. 15.

*terre agricole et les autres biens du groupe, arbitre les différends et impose des sanctions pour contrôler le comportement des membres du groupe »<sup>559</sup>.*

Tout individu membre donc de la société est lié à son groupe d'appartenance et sa personne est confondue avec le groupe, voir unifiée à son groupe. « *La vie de l'Africain dépend de son appartenance au groupe, et cela va de pair avec le fait que les liens au sein du groupe sont très solides »<sup>560</sup>. Tout acte posé par une personne relevant d'un groupe met en cause la responsabilité collective du groupe tout entier ; le chef ayant à charge sa réglementation ou sa surveillance devra également en répondre. « *Une infraction atteint la victime mais rejaillit aussi sur le groupe »<sup>561</sup>. Pour Elias OLAWALE :**

*« L'individu étant confondu avec le groupe, celui-ci est responsable collectivement des dommages causés par l'un de ses membres à des étrangers. Le groupe répare tous les torts imputables à l'individu et répond de toutes ses infractions à l'ordre public ; tel est le principe de la solidarité du groupe ; il s'en suit que tout crime commis par l'un des membres contre un autre ne concerne que le groupe »<sup>562</sup>.*

Dans cette logique, chaque individu dans son groupe d'appartenance s'assure de sa cohésion et évite toute situation pouvant le mettre en cause et créer une sédition. « *En vertu du concept de responsabilité collective, tous les hommes du clan sont responsables des actions des autres et ils doivent se protéger les uns les autres »<sup>563</sup>. Par exemple, « *la responsabilité pour délit pèse sur le groupe et non pas sur l'individu »<sup>564</sup>. De cette situation découlent des droits, mais surtout des obligations pour chaque individu, des devoirs envers le groupe, ce qui participe à son ordre juridique. « *Cette relation de réciprocité est essentielle, car elle garde juridiquement l'interdépendance et la solidarité des membres du groupe »<sup>565</sup>. « *Le respect de toutes les normes traditionnelles est assuré grâce à un système de sanctions qui****

<sup>559</sup> KURUK Paul, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore, op, cit, p. 9.*

<sup>560</sup> SACCO Rodolfo, *Le droit africain, Anthropologie et droit positif, op, cit, p. 97.*

<sup>561</sup> BRUNET LA-RUCHE Bénédicte, *La justice pénale au Dahomey 1900-1945, op cit, p. 30.*

<sup>562</sup> OLAWALE Elias, *La nature du droit coutumier africain, Paris, Présence africaine, 1998, p. 107.*

<sup>563</sup> KURUK Paul, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore, op, cit, p. 10.*

<sup>564</sup> SACCO Rodolfo, *Le droit africain, Anthropologie et droit positif, op, cit, p. 96.*

<sup>565</sup> RAYNAL Maryse, *Justice traditionnelle, justice moderne, le devin, le juge, le sorcier, op. cit, p. 44.*



peuvent varier selon le degré de parenté »<sup>566</sup>. On peut avoir comme sanction l'ostracisme ou même l'exclusion.

En somme, on pourrait retenir que l'individu au sein de la société africaine subit la pression sociale et est ainsi soumis à la sanction collégiale en cas de manquement envers le groupe et la société. « *Du chef de famille au roi, en passant par le chef de village ou de l'assemblée de quartier, tout le monde est automatiquement conciliateur, médiateur, négociateur, autorisé à s'impliquer dans tout litige porté à son attention et incluant un membre de la communauté* »<sup>567</sup>.

### C- Le bannissement ou l'exclusion

Le bannissement ou encore l'exclusion constitue la sanction la plus lourde et le degré de sanction le plus élevé dans les sociétés primitives africaines. Ainsi, « *certaines décisions pourtant peuvent être très sévères notamment l'exhérédation, c'est-à-dire l'exclusion d'un membre insoumis de la famille et des exploitations familiales* »<sup>568</sup>. C'est une sanction qui se retrouve complètement à rebours de celles qu'on reconnaît aux sociétés d'Afrique noire. En effet, « *la justice coutumière [...] cherchait en premier lieu à réparer les torts et à effacer les sentiments de haine et de vengeance* »<sup>569</sup>. La justice traditionnelle tranche le conflit et réconcilie les parties concernées et c'est à ce titre qu'Elias OLAWALE, en parlant du procès en droit coutumier africain, affirme qu'« *il y a chez le juge le souci de réconcilier les adversaires, de chercher à faire à l'offenseur à nouveau une place dans la société et de lui montrer à cette occasion la nécessité de bien se conduire* »<sup>570</sup>. Traditionnellement, il ne s'agit pas de punir le coupable, il s'agit plutôt de préserver la cohésion sociale en amenant le coupable, par la force de la parole, à suivre la voie de l'ordre social et de l'harmonie. « *La sanction dans la justice traditionnelle, revêtait plus le caractère d'un arrangement que d'un diktat des juges. Le procès, nous devons le répéter, demeurait, dans beaucoup de circonstances, une recherche de*

---

<sup>566</sup> KURUK Paul, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore*, op. cit, p. 9.

<sup>567</sup> DURAND Bernard, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon* ; op. cit, p. 86.

<sup>568</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 28.

<sup>569</sup> IDOURAH Silvère Ngoundos, *Colonisation et confiscation de la justice en Afrique*, op. cit, p. 43.

<sup>570</sup> OLAWALE Elias, *La nature du droit coutumier africain*, op. cit, p. 286



*compromis.* »<sup>571</sup>. Dans cette logique, l'harmonie du groupe, l'importance accordée au lien social, les relations de parenté sont des valeurs essentielles d'un ordre social et cosmogonique ; et la réparation du préjudice passe souvent par des rituels ou des rites de purification dans le dessein de rétablir l'ordre social naturel qui régnait.

Cependant, l'objectif ou la finalité de la justice peut revêtir une autre forme. Ainsi, dans le cas de faute lourde, la sanction ne va pas dans le sens de l'intégration sociale de l'individu, mais au contraire à sa mise en marge de la société. « *La personne ainsi exclue perd tous ses droits et n'assume aucune obligation au sein du groupe. Cette sanction peut être comparée à la mort civile. La famille considère la personne comme morte et assure son remplacement dans toutes les fonctions familiales* »<sup>572</sup>. « *Chez les Bantu, l'exil se fait toujours chez les oncles maternels et, là-bas, le condamné voit ses droits réduits, car il ne pourra plus jamais jouir entièrement de la propriété foncière* »<sup>573</sup>.

---

<sup>571</sup> **IDOURAH Silvère Ngoundos**, *Colonisation et confiscation de la justice en Afrique*, op. cit, p. 44

<sup>572</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 28.

<sup>573</sup> **BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre, une juridiction de la parole* ; op. cit, p. 19.

## **Conclusion partielle :**

Comme dans toute communauté, l'organisation sociale obéit à des règles et des principes. La gestion foncière dans le royaume du Dahomey est également le résultat de normes, de règles et de principes bien pensés et mis en place. Dans le cadre de la transmission de la terre, divers procédés sont définis et appliqués par les Dahoméens. Le premier procédé de transfert de la terre fait référence au don. En effet, on pourrait penser que le don de la terre ne saurait être un élément de la gestion foncière des peuples africains. En s'appuyant sur le caractère d'inaliénabilité de la terre reconnu à la quasi-totalité des peuples de l'Afrique noire, le don apparaît comme une aberration. L'homme ne peut posséder la terre, et par conséquent il lui serait impossible d'en faire don à une tierce personne. Cependant, le constat est que le régime foncier dahoméen admet le don de la terre. Il catégorise ce mode de transfert de la terre en don précaire et en don définitif, même si cette pratique a des limites. Aussi, il existe un second procédé de transfert de la terre qui peut de prime abord apparaître comme un contresens au vu des caractères d'inaliénabilité et du communautarisme de la terre dans la société du Dahomey : il s'agit de l'héritage. La terre dans la société traditionnelle dahoméenne obéit à la règle selon laquelle le Dahoméen ne peut hériter de la terre ; il la reçoit de ses ancêtres pour à son tour la transmettre aux générations futures. L'héritage en lui-même sous la forme dans laquelle on la connaît aujourd'hui était seulement appliqué aux choses meubles et aux objets acquis par la seule force de travail et la main de son propriétaire. Concernant la terre, on a l'héritage par succession automatique et celui par désignation. L'exception qui concerne la terre est son retour dans le patrimoine public de la communauté en attendant d'être redistribuée par le chef de terre. C'est donc à lui que revient d'assurer la procédure de l'héritage. Aussi, les règles de gestion de la terre imposent une affirmation de son possesseur après y avoir accédé. Différents moyens sont utilisés et vont de la matérialisation et la délimitation de l'espace ou du territoire occupé, aux rites cérémoniaux marquant le culte voué au nouvel espace accueillant des hommes. Les cérémonies vont également dans le sens de la prospérité. Dans ce but, plusieurs rites ou sacrements sont matérialisés. Ils concernent toutes les activités relatives à la terre : la construction d'un habitat, la période des semailles, la période des récoltes.

Par ailleurs, on assiste à l'apparition des conflits d'intérêts devenus récurrents avec la vie en société. Le champ de la gestion traditionnelle foncière n'échappe malheureusement pas à cette constante. Les sociétés traditionnelles dahoméennes enregistrent une diversité de conflits fonciers. D'abord, les conflits au sein d'une même famille ou entre deux familles, ensuite les conflits entre deux villages voisins puis enfin les conflits entre ressortissants d'une même communauté et étrangers. Chaque type de conflit ou de contentieux suit un mode de règlement particulier. Parfois, le règlement coutumier de ces conflits se ressemble, mais les acteurs qui y interviennent sont différents. On distingue dans la société dahoméenne deux formes de règlement des litiges. D'une part, la palabre, qui constitue le moyen le plus privilégié et d'autre part, les actions magico-religieuses ou l'ordalie, qui servent non seulement à prévenir les conflits mais aussi à les résoudre. La palabre fait appel à la médiation entre les parties et a pour objectif la conciliation. Elle recherche aussi bien la paix et l'ordre social que l'harmonie cosmogonique. Quant à la prévention et au règlement des litiges par l'ordalie, on note des modes traditionnels et magico-religieux de prévention des conflits fonciers ; puis l'ordalie se présente comme solution ultime au règlement des conflits. Le règlement des conflits par l'ordalie met en scène le serment des parties devant une divinité, la divination et le recours à des épreuves magico-religieuses de jugement. Les décisions issues de ces procès ont force juridique sociale. Le rôle de la religion et la crainte que nourrissent les populations vis-à-vis des divinités jouent un rôle primordial. Aussi, la pression sociale et le risque de bannissement ou d'exclusion constituent des voies de dissuasion.



## DEUXIEME PARTIE : LE DROIT FONCIER TRADITIONNEL DAHOMEEN FACE AUX EXIGENCES NORMATIVES JURIDIQUES COLONIALES ET POST-COLONIALES

Les structures sociales africaines en général et celles dahoméennes en particulier ont connu d'importants bouleversements au cours de la période coloniale. Les germes de la colonisation ont été semés dans plusieurs domaines dont ceux culturels, politiques, juridiques et sociaux. Cette incursion dans le mode de vie des Africains a généré non seulement une nouvelle vision et une nouvelle manière de vivre ; mais également de nouvelles difficultés ou de nouveaux problèmes. « *L'arrivée des européens correspond à l'introduction d'un mode de vie et de valeurs nouvelles inconnues dans la coutume. Par la suite, les règles coutumières n'avaient pas prévu des solutions pour les situations nouvelles.* »<sup>574</sup> Introduit en Afrique Occidentale Française, dont faisait partie le Dahomey, à travers la colonisation, le mode de vie et d'organisation sociale français a progressivement acquis autorité et s'est fait une place de premier ordre dans la société dahoméenne. La France a exercé une influence très importante sur le droit dahoméen pendant la période coloniale. Mais c'est sans compter sur la ténacité et le caractère têtu du droit traditionnel qui refuse de s'effacer.

*« L'État est apparu, colonial d'abord, puis « indépendant », au début comme État « providence », qui, en vue de la construction de l'unité nationale, établit un Droit unique et, souvent, artificiel, pour l'ensemble du territoire alors que les populations n'y étaient pas prêtes. La loi et la coutume cohabitèrent : cependant, alors que le poids de la coutume semblait diminuer, l'État, en devenant « gendarme », se délitait, entraînant dans sa crise la loi nationale. Cependant, par la mise en œuvre de techniques contractuelles, la société réagit encore comme une société de coutume. »*<sup>575</sup>

La colonisation n'a épargné aucun domaine ; et dans ce sens la gestion de la terre est un secteur sensible qui a soulevé beaucoup de remous. Les nombreux textes juridiques qui ont jalonné le régime foncier au Bénin en disent long sur l'importance que revêt la terre pour le colonisateur. Sur ce plan, l'économiste et consultant foncier Joseph COMBY pense que la réception de la notion de propriété

<sup>574</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 89.

<sup>575</sup> MAGNANT Jean-Pierre, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », Droit et cultures [En ligne], 48 | 2004-2, mis en ligne le 09 mars 2010, (consulté le 10 mars 2020). URL : <http://journals.openedition.org/droitcultures/1775> ; p. 20.

privée a été catapultée sur le continent africain par le colonisateur en essayant de détruire tout le fondement et toutes les caractéristiques de la gestion foncière des indigènes. L'expression « *droit* » d'origine occidentale fait son apparition dans une société où la seule coutume régnait en maître.

*« Le terme droit pouvant être largement entendu, désignant les règles qui régissent la vie en société, y compris celles non secrétées par l'État, il apparaît que l'une des grandes caractéristiques du droit dans ces Etats est l'existence d'un droit dit traditionnel ou coutumier, d'extraction essentiellement locale, à côté d'un droit dit moderne, hérité pour l'essentiel de la colonisation ; aussi a-t-on à juste titre fait état de « la superposition de plusieurs droits : un ou plusieurs droits traditionnels, un ou plusieurs droits modernes »<sup>576</sup>.*

Deux types de droit commencent alors à cohabiter, à se côtoyer, avec des interactions qui pour la plupart sont douloureuses. Cela « fut un moyen de colonisation efficace. Dans tous les cas, il est bien évident que ce sont les populations autochtones qui firent les frais de cette installation, expulsées largement, voir exploité dans le cadre d'un rapport de travail avantageux pour le colonisateur »<sup>577</sup>. Il s'agit d'une domination politico-juridique des peuples africains. Le système de droit colonial du Dahomey, à travers sa structure et son fonctionnement, est à cheval entre l'application du droit traditionnel d'origine coutumière, oral, puis celle du droit colonial ou moderne d'origine conventionnelle, écrit. On assistait donc à une superposition de deux formes de systèmes normatifs différents sous tous les plans. Progressivement installé dans la colonie du Dahomey avec la signature d'un traité de protectorat de Porto-Novo (1863), puis avec la reddition du roi Béhanzin considéré comme symbole de la résistance à l'envahissement des blancs au Dahomey, le colonisateur imagina donc plusieurs mesures relatives à une transformation du système foncier du Dahomey. Plusieurs actes furent posés. « *L'intervention française visant à modifier les droits traditionnels s'est manifestée de manière directe et indirecte. L'action directe comportait deux stades dont le premier consistait en une action législative sur les institutions existantes pour faire disparaître les éléments les plus étrangers à nos propres conceptions juridiques.* »<sup>578</sup>. Une

<sup>576</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; *op. cit*; p. 109.

<sup>577</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; *op. cit*, p. 273.

<sup>578</sup> **HOUNDJAHOUÉ LAHAYE Sèna Hélène**, *Quand le droit devient culture : le droit traditionnel au Bénin*, *op. cit*, p 27.

dualité juridique s'installe et crée une dichotomie aussi bien dans le système judiciaire que celui juridique du Dahomey, et cela persiste jusqu'à nos jours. On parle de pluralisme normatif et juridictionnel ; une fusion de deux systèmes de droit et une rencontre de deux systèmes judiciaires complètement opposés sur plusieurs plans. Pour Charles NTAMPAKA, les systèmes juridiques africains avaient déjà certes été soumis à des bouleversements mineurs avant l'expansion coloniale européenne. Selon lui, « *la deuxième vague d'importation de nouveaux systèmes juridiques est celle de la colonisation européenne. [...] Cette deuxième phase d'importation de systèmes juridiques coloniaux qui avait déjà commencé au début du 19<sup>ème</sup> siècle, a été étendue après la conférence de Berlin en 1885. Les systèmes juridiques de l'Europe continentale [...] ont pu s'implanter dans tous les pays africains et se consolider jusqu'aux proclamations des indépendances* »<sup>579</sup>. C'est une situation qui perdure encore aujourd'hui. Le référentiel reste et demeure toujours le droit d'origine occidentale imposé par le passé par la force. Il n'existe plus de droit purement africain sans des mesures juridiques importées. La coutume a perdu son autonomie et son champ d'application a été restreint de façon officielle. « *La plupart des sociétés africaines appliquent aujourd'hui deux formes de règles de droit : le droit écrit d'inspiration européenne, basé principalement sur le Code Napoléon dans les anciennes colonies belges, françaises [...] et les droits traditionnels* »<sup>580</sup>. Cette tendance est la conséquence du pluralisme normatif qu'on observe actuellement dans les sociétés africaines, dont le Bénin. Cela suscite de multiples questionnements qui ne demandent qu'à être éclairés sur la transition opérée pendant la période coloniale à partir du droit foncier dahoméen pour arriver à un droit pluriel (**Titre I**). Aussi, bien que la colonisation ait disparu, les pratiques foncières importées par la colonisation continuent de s'appliquer dans le Dahomey indépendant jusqu'à la République du Bénin (**Titre II**).

---

<sup>579</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit., p. 77.

<sup>580</sup> *Ibid*, p. 1.





## TITRE I : Du droit foncier traditionnel dahoméen à un droit pluriel

Le foncier dans sa gestion tel que les populations dahoméennes la connaissaient et la pratiquaient avant l'expansion coloniale n'est pas resté le même sous la domination coloniale. En effet, avant la colonisation, la terre était régie par le droit coutumier. Les règles traditionnelles qui s'appliquaient dans la gestion de la terre ne laissaient apparaître aucun conflit de lois dans la communauté. Il n'existait donc qu'un seul droit foncier, celui traditionnel. « *Après que les colons eurent le pied sur le continent africain, c'est un tout autre système qui voit le jour* »<sup>581</sup>. L'arrivée du colonisateur sur le territoire dahoméen est accompagnée d'une tout autre vision, sur tous les plans. Effectivement, plusieurs stratégies permettant d'assujettir les indigènes et de les contrôler ont rapidement été mises en place. Le secteur de la justice, de la législation, et à ce même titre, celui du foncier, ont été les plus privilégiés. Le colonisateur introduit de nouvelles normes sur un territoire qui n'était pourtant pas dépourvu de réglementation. Le droit du colonisateur comme sa présence commencent à s'imposer par la force. « *Ces mutations sont tributaires de plusieurs facteurs, et leurs processus évolue distinctement suivant que l'on se trouve d'abord sous l'ère précoloniale marquée par la vigueur des droits fonciers coutumiers, ensuite sous l'ère coloniale, qui est une période de transition progressive entre les droits fonciers coutumiers et modernes* »<sup>582</sup>. Le colonisateur a donc sa propre logique et son idéal de la gestion foncière (**Chapitre I**). Dans cette logique, l'ordre colonial met en place une politique qui lui permet de repenser le droit foncier traditionnel au Dahomey (**Chapitre II**). Il faut noter que « *la transformation des droits fonciers coutumiers en droit de la propriété individuelle s'est faite progressivement, non sans résistance de la part des populations autochtones* »<sup>583</sup>.

---

<sup>581</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 21.

<sup>582</sup> GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali] ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit ; p. 28.

<sup>583</sup> *Ibid.*



## CHAPITRE I : La logique de l'idéal foncier colonial

Il faut en amont signaler que le colonisateur et le colonisé, avant leur rencontre, vivaient dans deux mondes antinomiques. La rencontre entre ces deux civilisations, ces deux cultures, n'a pas arrangé la situation. Cela a engendré un choc aussi bien culturel que cultuel. Les pratiques foncières des Dahoméens constituaient un genre de curiosité pour le colonisateur selon qui, elles sont rétrogrades, barbares et peut-être même extraterrestres. Il faut envisager le fait que le colonisateur n'est pas arrivé avec un projet ou une mission civilisatrice quelconque. Il ne savait même pas que les terres qu'il venait de fouler étaient habitées. La réorganisation de tous les secteurs ou domaines qu'il mettra en place se fait progressivement au fil et à mesure de l'apparition de ses intérêts en présence. « *Les Européens sont arrivés en Afrique avec leur approche de la propriété associée à la liberté individuelle. Selon eux, l'individu étant le moteur du développement, il ne peut évoluer dans la société que s'il est investi de la liberté totale de posséder, de manière absolue, en dehors du groupe familiale ou communautaire* »<sup>584</sup>. Pour le colonisateur, il faut donner la possibilité à l'Homme, en tant qu'individu et pris de façon isolée, de se réaliser. Le communautarisme constituait une notion étrangère ou du moins une notion caduque pour lui. Le groupe doit céder sa place à l'individu qui désormais doit se réaliser en se lançant dans une folle course pour l'accumulation de richesse, dont la terre. « *C'est le triomphe du capitalisme et de la propriété privée consacré par l'article 544 du Code civil napoléonien* »<sup>585</sup>. Ayant mis en place ce postulat, l'étape suivante a été facile avec l'insertion de certaines notions comme « *terre sans maître* » ou « *terre vacante* », qui ont contribué à détruire la base juridique de la gestion foncière traditionnelle au Dahomey. Il s'agit donc d'une rencontre entre deux logiques foncières opposées (**Section 1**) dans la colonie du Dahomey qui se sont opposées, superposées, entremêlées, et séparées selon les circonstances et la période, pour donner naissance à un mode de gestion double ou dualiste du foncier (**Section 2**).

---

<sup>584</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 90.

<sup>585</sup> *Ibid*, pp. 90-91.

## Section 1 : La rencontre entre deux logiques foncières opposées

L'Afrique noire aussi bien que le Dahomey connaît un droit vivant, dynamique et garanti par des institutions fortes. En ce qui concerne le secteur foncier, la terre est une richesse inestimable pour les populations et elle est régie par des règles particulières ; souvent spécifiques à chaque ethnie, clan, communauté ou village. En revanche, l'Occident avait été déjà conquis par le Code civil napoléonien, un texte juridique qui régit également le foncier en tenant compte des réalités socio-culturelles des pays occidentaux.

Avec l'avènement de la colonisation qui commence par de simples missions d'explorations de terres nouvellement découvertes, le colonisateur commence à nourrir le désir de rester et de s'installer dans les colonies. En effet, le capitalisme a développé le sens des affaires du colon qui a tout de suite vu une opportunité dans l'abondance des terres indigènes non exploitées. Dans cette perspective, selon Jules FERRY, fondateur de l'école française, il existe un lien très étroit entre politique coloniale et politique industrielle ; et ceci serait la raison de l'expansion coloniale française. Aussi, dans son discours de 1885 face au parlement français, il pense que le devoir de la France en tant que race supérieure serait de civiliser les races inférieures ; en d'autres termes les colonisés. Faut-il comprendre par-là que les différentes transformations telles que celles liées au régime foncier seraient un aspect de cette civilisation apportée aux peuples autochtones ? « *Le métissage en cours des modes individualistes et communautaires de sécurisation foncière dans la théorie des maîtrises foncières et fruitières, caractéristique d'un moment particulier dans la transformation des politiques foncières en Afrique noire et suite à des précédents européens* »<sup>586</sup> a certes été opportuniste ; mais également bien pensé. La remise en cause aussi bien sur le plan social que normatif ou juridique des valeurs des indigènes a ébranlé le droit traditionnel. « *Ces modèles relationnels caractéristiques de sociétés communautaires ont rencontré puis se sont heurtés à d'autres modèles, propriétairenistes, durant et après la période coloniale* »<sup>587</sup>. Cette étude nous renvoie d'une part successivement vers un travail analytique sur le

---

<sup>586</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 156.

<sup>587</sup> *Ibid*, p. 154.

processus de la cohabitation et du métissage des règles régissant le foncier (**Paragraphe 1**) ; puis d'autre part sur la probable application du Code civil de 1804 ou d'un code revisité (**Paragraphe 2**).

### **Paragraphe 1 : De la cohabitation au métissage des règles régissant le foncier**

On rencontre en Afrique noire une unité de civilisation ; mais avec une diversité normative ou réglementaire. On pourrait affirmer qu'il y a autant d'ethnies que de droits, contrairement à l'Europe de cette époque qui ne jure que par le Code civil napoléonien. Ainsi, pendant la période coloniale, et plus précisément au début de celle-ci, les règles traditionnelles des populations autochtones sont toujours en vigueur et régissent la vie des populations. Pour le colonisateur, ces règles sont contraires à tout ce qu'il a pu rencontrer, elles vont à contre sens de toute conception européenne du droit. À cette étape de la colonisation, l'anthropologie constitue une matière déterminante pour comprendre le droit des colonies. Le regard du colonisateur sur les traditions et pratiques foncières indigène (**A**) a certes pris du temps, mais reste un point qui précéda la législation coloniale. « *Les populations indigènes dans leur immense majorité ont continué à vivre selon leurs us et coutumes. Les règles importées permettaient à ceux qui en bénéficiaient d'échapper aux obligations du lignage, mais elles n'ont pas donné satisfaction dans les rapports basés sur les traditions* »<sup>588</sup>. Une législation est donc mise en place par le colonisateur parallèlement à celle des Dahoméens. Dans le cadre des réformes juridiques foncières coloniales, elles ont été mises en place minutieusement et lentement. La nécessité pour le colonisateur de repenser le foncier (**B**) s'est imposée. La colonisation a donc apporté une nouvelle vision dans divers domaines de la vie des colonisés dans les colonies. Une vision disparate et même opposée à celle que connaissent ces sociétés. On peut imaginer qu'une réforme s'imposait vu que les nouveaux territoires sous leur domination ne seraient totalement acquis que s'ils y développaient leur mode et leur conception de vie. Ainsi, se sont-ils penchés

---

<sup>588</sup> **DAVID René, JAFFRET-SPINOSI Camille**, [et ali.], *Les grands systèmes de droit contemporains*, 11<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 2002, p. 441 ; cité par **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 95.

sur le secteur du foncier. « *En tous les points de contact entre pouvoir européen et pouvoir locaux, des conceptions nouvelles en matière de droit rencontraient l'héritage juridique authentiquement africain* »<sup>589</sup>. Désormais, deux régimes juridiques s'appliquent sur la terre et deux types de conceptions sur le foncier animent le secteur de la gestion foncière. « *Le droit populaire ne concernait pas les Européens et les non-indigènes. En cas de conflits opposant des personnes provenant de groupes différents ayant des coutumes différentes, le droit colonial importé était préféré aux droits indigènes. Pour les indigènes, il existait plusieurs techniques pour échapper à leur droit populaire* »<sup>590</sup>. Il faut reconnaître que l'occupation des territoires colonisés impliquaient des relations entre indigènes et Européens.

### **A- Le regard du colonisateur sur les traditions et pratiques foncières indigènes**

Avant toute analyse approfondie de la question, soulignons qu'il y a eu assez de malentendus, et de supputations sur tout ce qui concerne le droit coutumier africain. En effet, le phénomène normatif et coutumier africain fait partie des difficultés de compréhension du colonisateur. Habitué à voir le droit sous l'angle de règles édictées et votées par le législateur, le colonisateur français a eu du mal à accepter et à reconnaître le droit en vigueur dans les colonies. « *Les mesures de protection de l'ordre, de la santé et de la moralité publics furent à l'origine de l'interdiction de pratiques coutumières. Ces interdictions restèrent des vœux pieux tant que ces pratiques ne remettaient pas en question le pouvoir de la France* »<sup>591</sup>. Pour certains colonisateurs, le droit coutumier est du non-droit. Il faut remarquer que le phénomène normatif et coutumier en Afrique noire est lié au divin, au surnaturel, et parfois à des actes irrationnels comme les sacrifices, offrandes ou libations de tout genre pour faire appel, apaiser ou demander l'intervention des dieux. Pour définir la coutume, Francis GARISSON pense que c'est « *la tradition, le simple conformisme (qui) devient modèle d'action, règle de conduite. [...] Un Droit tout pragmatique en somme,*

---

<sup>589</sup> VANDERLINDEN Jacques, *Les systèmes juridiques africains*, op. cit. p.44.

<sup>590</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 94.

<sup>591</sup> MAGNANT Jean-Pierre, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », op. cit ; p. 10.

*un Droit populaire aussi, puisque, faite de pratiques tenues pour règles, la coutume n'est que la résultante des mœurs d'un groupe social donné »<sup>592</sup>. Ces us et ces mœurs sont de nature à soulever des interrogations pour le colonisateur. Considérées comme des pratiques équivoques, spontanées et non élaborées comme la loi, le colonisateur a adopté une attitude réfractaire en présence de la coutume. « Dans l'optique de l'administration coloniale, une ethnie contrôle un territoire et un territoire donné ne peut être à l'origine, que mono-ethnique, sauf présence de nomades. L'ethnie, comme unité culturelle, et le territoire, comme unité politique, étant deux aspects de la même réalité pour les Européens, la coutume est considérée comme ethnique par l'administration coloniale »<sup>593</sup>. « En effet, le colonisateur n'imaginait pas que la société africaine, bien que plus fruste, soit fondamentalement différente de la société européenne. De même que l'Europe était peuplée, entre autres, de Français, d'Allemands, d'Anglais... de même, on se représentait chaque culture locale comme l'expression de proto-nations (les ethnies) disposant chacune de son proto-Droit sur son territoire »<sup>594</sup>. Aussi, il faut souligner que l'Islam et les pratiques arabo-musulmanes avaient précédé la colonisation française. Ainsi, « en zone animiste, on peut considérer qu'un territoire donné, s'il n'était pas trop vaste et s'il n'était pas le lieu de rencontre de sédentaires et de nomades, était habité par des gens d'une seule culture, donc de langues et de coutumes très proches »<sup>595</sup>.*

Les sociétés africaines et donc celles dahoméennes vivent selon le colonisateur dans l'approximation juridique et les normes qui régissent ces sociétés n'assurent aucune sécurité juridique. Le regard du colonisateur sur les pratiques et traditions des indigènes est celui de la défiance, de l'incompréhension de l'inconnu, de l'irrationnel. « Ce Droit ne possédait ni bases écrites, ni textes de référence. Il n'avait d'autre véhicule que la mémoire des hommes qui vivaient ses rudiments. Cette vie juridique, très fruste, était à l'image du profond recul de la civilisation »<sup>596</sup>.

---

<sup>592</sup> **GARISSON Francis**, *Histoire du Droit et des Institutions*, Paris, Montchrétien, Tome 1, p. 40.

<sup>593</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine », *op. cit* ; p. 10.

<sup>594</sup> *Ibid* ; p. 12.

<sup>595</sup> *Ibid* ; p. 11.

<sup>596</sup> **GARISSON Francis**, *Histoire du Droit et des Institutions*, *op. cit*, p. 45.

Ce qu'il faut retenir de cette attitude, c'est que le colonisateur se fait une idée fautive du droit traditionnel des populations autochtones et de ces contours. La non maîtrise et la rencontre avec l'inconnu expliqueraient ce regard complètement biaisé. Dans cette logique, en parlant de la coutume et du droit coutumier en Afrique, Jean-Pierre MAGNANT pense que « [t]out commence par une série de malentendus sur le Droit africain précolonial, malentendus qui proviennent de l'incompréhension du phénomène de la coutume et, plus généralement, de tous les phénomènes normatifs, par les juristes coloniaux, en particulier français »<sup>597</sup>. Le droit traditionnel des populations dahoméennes organisées en sociétés constitue le socle ou la base de la paisible vie que mènent les populations. Ce droit coutumier ou traditionnel qui est souvent le résultat d'une alliance ou d'une convention entre les hommes et les dieux ou entre les vivants et les morts, ou encore entre les vivants et les membres à naître, régit également la terre. Rappelons que la terre a une dimension et une signification divine dans les sociétés africaines ; et il s'y exerce non seulement un droit naturel d'origine divine ; mais également un droit élaboré par les hommes d'origine sociale. « Ce qui a été occulté, c'est qu'il existe des liens plus forts que ceux de la propriété entre l'homme et les biens, et surtout la terre, des liens de nature telle que la dissociation entre eux n'est pas envisageable ainsi, par exemple, de l'attachement d'une communauté au territoire »<sup>598</sup>. Les règles qui régissaient la terre au Dahomey et en Afrique noire en général sortaient de l'entendement pour le colonisateur. On comprend donc le passage du « *res communis* » au « *res nullis* ». Quant aux différents caractères de la terre : inaliénable, communautaire, sacré et paysan ; ils paraissent étranges aux yeux du colonisateur qui d'ailleurs, relèvera ces critères dans l'objectif de comprendre les droits qui s'exercent sur la terre. « [L]e régime foncier africain a été depuis longtemps l'objet d'une interprétation globale qui tourne autour de trois pôles : le caractère sacré ou divin de la terre qui la rendrait non susceptible d'appropriation ; le fait que les droits sur la terre seraient inaliénables ; la dimension toujours collective de ces droits »<sup>599</sup>. C'est ce qui expliquerait à notre avis la rédaction du « Coutumier du Dahomey », consistant aux

---

<sup>597</sup> MAGNANT Jean-Pierre, « Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine », *op. cit* ; p. 3.

<sup>598</sup> MADJARIAN Grégoire ; *Des hiérarchies et des droits fonciers dans l'Afrique noire traditionnelle* ; SLND ; p. 2.

<sup>599</sup> TESTART Alain, *Propriété et non propriété de la terre* ; *op. cit* p. 3.



recensements et à la rédaction des coutumes, pour aboutir en 1933 à l'édition d'un document pour mieux cerner le droit foncier traditionnel dahoméen.

## **B- La nécessité pour le colonisateur de repenser le foncier**

Les débuts d'occupation des territoires colonisés sont marqués par une volonté de soumission totale des indigènes, et les moyens à mettre en œuvre pour les administrer.

*« Certes, il y a toujours eu des philanthropes, des humanistes et des curieux dans l'armée française, l'Église et l'administration (les trois vecteurs de la conquête coloniale), mais, dans un premier temps, ils ne furent pas l'élément le plus dynamique de la recherche sur les traditions juridiques : si l'appareil d'État du pays conquérant s'intéressa lui-même aux traditions, à l'histoire, à la sociologie des pays conquis, et les déforma (volontairement ou involontairement) c'est qu'il y avait intérêt. Il fallait que l'ordre fût maintenu avec le moins de heurts possible »<sup>600</sup>.*

Les principes démocratiques qui caractérisent la période, c'est-à-dire la III<sup>ème</sup> République française, sont fragilisés par les intérêts économiques de la France. Les questions commerciales et industrielles soulevées par la révolution industrielle au XIX<sup>ème</sup>, qui a fait sombrer celles agraires et artisanales, ont constitué un grand tournant dans l'élaboration d'une politique purement économique motivée par les intérêts coloniaux. Relevons qu'après sa défaite face à la Prusse entre 1870 et 1871, la France se remet lentement de ses pertes et par la même occasion pense se reconstruire à travers la révolution industrielle. On pourrait expliquer ce choix par les propos de Jules FERRY selon lequel *« la politique coloniale est fille de la politique industrielle »*.

La révolution industrielle est donc aussi une révolution à la recherche de matières premières. En effet, soulignons que les industries françaises avaient besoin de matières premières pour fonctionner. Dans cette optique, l'Afrique constitue une terre très fertile et vaste de stocks de produits bruts. La seule option qui s'offre au colonisateur est de prendre le contrôle de ces terres, de les transformer et de les rendre productives. *« Reconnaissons que les colons ont réussi à s'approprier de*

---

<sup>600</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 10.

*bonnes terres après les avoir faites considérer comme « vacantes et sans maître. » Incorporées dans une des catégories domaniales juridiques, ils les ont ensuite cédées aux agro-industries et à leur affidé, par différents modes d'acquisition »<sup>601</sup>. Dans le même sens, la présence française dans les colonies n'est pas suffisante pour assurer la production. Une main d'œuvre assez conséquente est donc nécessaire pour exploiter toutes ces vastes étendues de terre laissées à la nature.*

Les paramètres qu'on vient de relever montrent à quel point il est nécessaire pour le colonisateur de repenser le foncier ou le régime foncier dans les colonies. Ainsi, dans la colonie du Dahomey comme c'est le cas dans la majorité des colonies africaines, la transformation foncière est à la fois normative et physique. *« L'approche théorique du rapport des hommes aux biens dans les sociétés non-marchandes, et particulièrement celles ouvertes au regard occidental par la colonisation, a oscillé entre deux positions : la transposition du concept de propriété, phénomène courant que l'on rencontre notamment dans le coutumier juridique établi avant 1939 pour l'Afrique occidentale ; la négation de l'existence d'une propriété foncière chez les autochtones »<sup>602</sup>. Sur le plan normatif coutumier, on constate que la sacralité de la terre ne favorise pas l'appropriation privative de la terre et la gestion foncière ne se fait qu'au niveau local par le chef de terre. Il fallait donc donner à la terre une dimension de bien individuel et inciter les populations à passer du statut de possesseur à celui de propriétaire afin d'atteindre le processus de marchandisation de la terre. « Afin de contrôler « légalement » les richesses des colonies, on commença par dénier tout droit sur les ressources (en particulier, minières) aux « indigènes ». On retirait donc du domaine des compétences de la coutume tout le Droit des biens essentiels : l'eau, la terre, les ressources agricoles ou géologiques furent l'objet d'une réglementation coloniale dont on palliait les lacunes par des mesures de réquisition »<sup>603</sup>. Avec cette approche, la terre devient un bien purement à but commercial. Les industries agro-alimentaires et celles minières ont besoin de matières premières pour fonctionner. C'est à ce stade de la transformation foncière qu'on constate un changement physique de la terre. La terre est confisquée pour les*

---

<sup>601</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 93.

<sup>602</sup> **MADJARIAN Grégoire** ; *Des hiérarchies et des droits fonciers dans l'Afrique Noire traditionnelle* ; op. cit; p. 1.

<sup>603</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », op. cit ; p. 10.

besoins coloniaux relatifs à la production industrielle avec l'introduction de cultures industrielles sur les territoires des colonies, dont le Dahomey. « *Ayant introduit les cultures d'exportation (cacao, café, coton, arachide, etc.) les colons européens, partisans inconditionnels de la terre comme valeur économique, avaient pour objectif principal la sécurisation juridique des terres arables pour garantir les activités de leurs agro-industries.* »<sup>604</sup>. « *Au nom de « l'intérêt général », et au détriment de la sécurité alimentaire, on obligea les cultivateurs à produire pour le marché mondial, des plantes étrangères (riz, coton) qui venaient en concurrence avec les cultures vivrières traditionnelles* »<sup>605</sup>. Le paysan africain perd non seulement le contrôle sur ses terres, mais également sur les cultures. « *Désormais, le paysan n'ayant plus le temps de s'y consacrer, les cultures vivrières sont produites en quantités insuffisantes pour constituer des réserves de grain susceptibles de garantir une consommation normale en cas de déficit pluviométrique passager* »<sup>606</sup>. L'autre transformation la plus importante qu'on constate avec la mainmise du colonisateur sur les terres des indigènes est la rente foncière. Cette caractéristique qui marqué l'Europe est transposée sur le continent africain et donc au Dahomey avec d'innombrables transformations. Le paysan devient étranger à la terre qu'il cultive. Ainsi, le colonisateur « *peut désormais classer, reclasser les terres « vacantes » en domaine public, domaine privé de l'État, domaine national* »<sup>607</sup>.

## **Paragraphe 2 : Appliquer le Code civil de 1804 ou un code civil révisité**

La promulgation du Code civil est précédée d'évènements douloureux et de supplices relatifs à la Révolution française. En effet, c'est le 30 Ventôse an 12 que ce travail minutieux de codification a vu le jour. Adopté plus tard par la quasi-totalité des pays de l'Europe, le Code civil ou encore le Code napoléonien servira de modèle pour le colonisateur dans la transformation du régime foncier des colonies. Ainsi, à travers son article 544 qui stipule « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé*

---

<sup>604</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain, op. cit*, p. 91.

<sup>605</sup> MAGNANT Jean-Pierre, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 16.

<sup>606</sup> *Ibid.*

<sup>607</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain, op. cit*, p. 91.

*par les lois ou par les règlements* »<sup>608</sup>, le Code civil va redéfinir et donner un autre visage à la conception de la propriété dans les colonies comme celle du Dahomey. Remarquons que le droit traditionnel dahoméen n'apporte aucune définition à la propriété ; mais le constat qu'on fait est que la terre ne peut faire l'objet d'une propriété au regard de l'Africain et du Dahoméen. On se trouve face à un choc de civilisation et de normes entre le droit d'origine coloniale et celui dit traditionnel.

*« Aux yeux des Africains, le Code civil des Français apparaît bel et bien comme un instrument idéologique, au propre comme au figuré. En effet, s'il est admis que la plupart des dispositions du Code Napoléon de 1804, édictées ou adoptées en plein libéralisme philosophique et économique, ont servi à sublimer la société libérale, il est aussi possible de reconnaître qu'il a servi à d'autres fins : domination politique, assimilation, acculturation juridique par l'ignorance ou la méprise de l'altérité »*<sup>609</sup>.

Ce dilemme amène le colonisateur à se poser la question de savoir s'il devra appliquer le Code civil en restant dans la droite ligne de sa mission civilisatrice ou s'il devra se retenir et trouver une autre alternative. Mais le choix est vite fait et motivé également par des considérations juridiques. Ainsi, il faut noter que *« le droit écrit introduit dans les colonies n'était pas tout à fait identique au droit métropolitain. En vertu du sénatus-consulte du 3 mai 1854, les textes métropolitains, lois et règlements, n'étaient pas applicables de plein droit outre-mer. »*<sup>610</sup> La question est ainsi réglée. Le colonisateur a constamment adapté l'évolution du droit dans les colonies à l'évolution de ses intérêts. Dans cette optique, pourrait-on encore parler de droit ou de pseudo droit ? *« Il faut souligner que cette question du régime des biens dans les sociétés traditionnelles africaines a été obscurcie par des considérations et des enjeux extra-théoriques : l'interprétation d'une non-existence de la propriété semblait conforter et légitimer toute appropriation coloniale ; inversement, la défense des droits fonciers des autochtones a conduit le plus souvent à justifier de l'existence du droit de propriété. »*<sup>611</sup>. Le Code civil élaboré et promulgué en métropole n'étant pas applicable dans les colonies, le colonisateur

---

<sup>608</sup> Article 544 du Code Civil français.

<sup>609</sup> **MBAMBI Vincent Kangulumba**, « *Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne* », Les Cahiers de droit, vol. 46, n° 1-2, 2005, URI: <http://id.erudit.org/iderudit/043841ar> DOI: 10.7202/043841ar, (consulté le 08/05/2020) ; p. 5.

<sup>610</sup> **BECKER Charles [et ali]**. AOF : *réalité et héritages-Sociétés ouest africaines et ordre coloniale 1895-1960*, op. cit, p.139.

<sup>611</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 91.

dans sa détermination de s'appropriier les terres des colonisés trouve donc d'autres alternatives. « *Ainsi, le point de vue ethnocentrique immédiat (ou colonial) de même que la réaction spontanée au point de vue colonial ont pu conserver une démarche identique : juger du régime des biens traditionnels d'après la grille juridique moderne, selon l'échelle du droit de propriété défini par les codes civils romain ou napoléonien* »<sup>612</sup>. On assiste alors à l'improvisation d'un code foncier dans la colonie dahoméenne **(A)**. Et cette option choisie par le colonisateur n'est pas restée sans difficultés face aux différentes réalités culturelles et la mise en œuvre d'un droit opportuniste **(B)**.

### **A- L'improvisation d'un code foncier dans la colonie dahoméenne**

La difficulté majeure qui s'imposait au colonisateur est la question de l'introduction de la propriété privée dans les colonies tout en restant collé à l'idéal foncier du code civil. Une fois que ce moyen est trouvé, il fallait également trouver un mécanisme de généralisation de ce droit dans les colonies. Mais « *les tentatives de réforme agraire revêtaient un caractère plus ou moins risqué et plus ou moins compliqué* »<sup>613</sup>. La réponse qui correspondait le mieux à toutes ces préoccupations était l'improvisation d'un droit affectant le régime foncier traditionnel des colonies dont celui du Dahomey. Ainsi, de façon générale, on constate que « *l'application du droit traditionnel a varié suivant les domaines et la bonne volonté du législateur colonial* »<sup>614</sup>.

En ce qui concerne la question foncière, le colonisateur, « *après avoir tenté de provoquer la transformation volontaire des droits coutumiers en droits de propriété, puis avoir prétendu que la colonie était propriétaire des terres par application de la théorie de la succession d'États, on redécouvre derrière la référence au domaine les notions du droit féodal* »<sup>615</sup>. En effet, le problème s'était déjà posé en France pendant

---

<sup>612</sup> **MADJARIAN Grégoire** ; *Des hiérarchies et des droits fonciers dans l'Afrique Noire traditionnelle*; *op. cit*; pp. 1-2.

<sup>613</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; *op. cit*, p. 275.

<sup>614</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 92.

<sup>615</sup> **LE BRIS Emile, LEROY Etienne et MATHIEU Paul**, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; *op. cit* ; p. 33.

la féodalité entre le IX<sup>ème</sup> et le XIII<sup>ème</sup> siècle. Au cours de cette période sont apparus les concepts de « *domaine éminent* » et celui de « *domaine utile* ».

*« Ce droit féodal distinguait deux domaines. Le premier domaine est le dominium directum ou domaine éminent appartenant au seigneur et auquel sont rattachées toutes les prérogatives de la seigneurie. Ces prérogatives correspondent à des compétences politiques, militaires, judiciaires et économiques qui ont été, à l'âge moderne, transférées à l'Etat et qui, sans aucun doute, étaient assumées par l'Etat colonial. Le second est le dominium utile reconnu à un vassal dans le cadre d'un rapport de dépendance personnel en principe librement conclu et contre le versement d'un cens »*<sup>616</sup>.

Des premières analyses de cette forme de propriété, on pourrait déduire aisément que la première transformation foncière du colonisateur dans les colonies est la transposition du mécanisme ou du régime foncier féodal sur les terres des autochtones. Ainsi, le colonisateur avait le domaine éminent, et le colonisé le domaine utile. C'est désormais le début de la propriété privée dans les colonies. Une appropriation privative de la terre qui n'est en aucun cas à l'image de celle en vigueur dans la métropole. « *L'emploi des catégories juridiques modernes dans l'approche des sociétés africaines a eu plus précisément comme présupposé que la propriété était le droit suprême sur les biens, les autres droits ne pouvant être que des limitations ou des fractions de ce droit total et absolu. On a procédé en conséquence à partir de l'usus, du fructus, de l'abusus pour mesurer le degré atteint par le droit coutumier* »<sup>617</sup>. Les diverses incompréhensions relatives au régime foncier traditionnel qui selon le colonisateur n'a aucune base juridique, si ce n'est l'oralité des règles, les ordalies, les oracles, les préceptes religieux équivoques et les réalités animistes vont amener le colonisateur à réorganiser le système foncier en le calquant sur le schéma métropolitain ; sans un point de ressemblance. « *Depuis le début de la conquête, chacun (administration française coloniale, coopération internationale, églises, État indépendant, ONG...) a voulu civiliser la « brousse » en y introduisant un Droit qu'il croyait être, sinon parfait, du moins « plus évolué » que les coutumes « ancestrales »* »<sup>618</sup>. La tenure foncière africaine et donc celle dahoméenne étaient complètement à l'opposé de celle du colonisateur ; et l'introduction de la

<sup>616</sup> **LE BRIS Emile, LEROY Etienne et MATHIEU Paul**, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; op. cit, pp. 32-33.

<sup>617</sup> **MADJARIAN Grégoire** ; *Des hiérarchies et des droits fonciers dans l'Afrique noire traditionnelle*, op. cit; p. 2.

<sup>618</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », op. cit ; p. 16.

propriété privée contribue à bouleverser tout le système foncier traditionnel. Du statut de gardien des terres des colonisés, le colonisateur passera lentement de cette étape à celle de plein propriétaire.

*« Pour généraliser la propriété, l'Etat était ainsi amené à redécouvrir la notion d'appropriation. Il affectait l'espace à un usage par la procédure de la concession domaniale. Cette affectation repose non sur le principe de la découverte suivie d'une mise en culture (comme dans le modèle endogène précolonial), mais sur la capacité à mettre en valeur. Or, la notion de mise en valeur est principalement économique et prend essentiellement en considération la possibilité d'investir, de faire fructifier et de dégager une plus-value »<sup>619</sup>.*

Le colonisateur efface la dimension sociale qui caractérise l'utilisation de la terre chez les indigènes, et le substitue par la dimension économique qui caractérise la gestion européenne de la terre. Désormais, toute possession de la terre est subordonnée à la capacité de pouvoir la mettre en valeur. Aucune terre ne devait être laissée sans culture. Dans cette perspective, il se pose le problème de l'investissement agricole. Les autochtones sont évincés non par la force ; mais par l'habileté et la manipulation. Les indigènes n'ayant pas les moyens de produire sur de grandes surfaces et ne disposant que d'instruments rudimentaires, le colonisateur se fait un malin plaisir d'ouvrir une brèche afin de devenir un maillon important dans la production. Par conséquent, il lui faut posséder des terres qui par la suite deviennent ses propriétés.

## **B- Les réalités culturelles dahoméennes comme obstacles au droit opportuniste colonial**

La colonisation a favorisé la rencontre et la cohabitation de deux civilisations vivant selon leurs modes de vie sur un même territoire. Le choc civilisationnel n'a pas été très favorable à l'établissement des conditions de résidence et de vie du colonisateur sur les territoires des colonies. *« Les conquérants ne se contentèrent pas de bouleverser les structures sociales en introduisant des religions nouvelles ou en créant de nouvelles formes de chefferies : ils importèrent des règles absurdes aux*

---

<sup>619</sup> **LE BRIS Emile, LEROY Etienne et MATHIEU Paul**, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière ; op. cit ; p. 33.*



yeux des paysans »<sup>620</sup>. L'esprit de domination culturelle dont l'impérialisme est à l'origine a littéralement imposé la culture occidentale comme la meilleure par rapport à celle des Dahoméens. Plusieurs points donc importants et endogènes sont touchés par le colonisateur ; mais deux retiennent notre attention dans cette analyse. D'une part on a les structures sociales dahoméennes ; puis d'autre part les institutions africaines en charge de la gestion foncière et les règles qui régissent le foncier.

En ce qui concerne les structures sociales, l'étude de la société précoloniale dahoméenne comme celle de toutes les sociétés africaines montre que ces sociétés étaient bien élaborées et évoluées. Au nombre des structures sociales qu'on rencontre au Dahomey, on a de façon décroissante le village ou le royaume, la tribu ou le clan, et la collectivité ou la famille. Ces différentes structures ont été désagrégées en fonction des nombreux et lents bouleversements opérés par le colonisateur. Ayant déjà fait l'objet d'une analyse précédemment, nous ne reviendrons plus sur ces structures. Cependant, on essaiera d'apporter d'autres éclaircissements sur des caractéristiques importantes de la structure sociale africaine et par conséquent dahoméenne, notamment la parenté à plaisanterie et les classes d'âge. « *Dans la structure sociale, l'homme a une position définie, déterminée par sa naissance dans une lignée, une famille et un clan. De cette situation découlent un vaste ensemble de droits et de devoirs, d'intérêts et d'activités qu'il partage avec les autres* »<sup>621</sup>. Dans le cadre de la première caractéristique, c'est-à-dire la parenté à plaisanterie, on peut la définir comme « *une relation entre deux personnes dans laquelle l'une est autorisée par la coutume, et dans certains cas, obligée, de taquiner l'autre ou de s'en moquer ; l'autre, de son côté, ne doit pas en prendre ombrage* »<sup>622</sup>. Cette construction relationnelle et sociale à la fois interpersonnelle, inter-clanique ou encore inter-ethnique caractérise nombre de sociétés africaines. Au Dahomey, on a plusieurs exemples de relations solides inter-ethniques fondées sur lien. C'est le cas des relations qu'entretiennent le Bariba et le Nagot, puis le Gando et le Bariba. Soulignons que la parenté à plaisanterie, malgré qu'elle soit commune à presque toutes les sociétés africaines, existe sous différents types qui varient selon la société dans laquelle on se trouve et les ethnies en présence dans la communauté. Ainsi,

---

<sup>620</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 16.

<sup>621</sup> **BROWN A. Reginald Radcliffe**, *Structure et fonction dans la société primitive* ; Paris : Éditions de Minuit, 1972, Collection : Points Sciences humaines, n° 37 ; p. 109.

<sup>622</sup> *Ibid*, p. 108.



« On en distingue deux variétés principales : dans l'une, la relation est symétrique, chacune des deux personnes se moque de l'autre ; dans l'autre, la relation est asymétrique : A fait des plaisanteries aux dépens de B et B accepte la moquerie avec bonne humeur et sans y répondre ; ou bien A plaisante B autant qu'il lui plaît, tandis que B ne plaisante A que très discrètement. »<sup>623</sup> Pour comprendre cette caractéristique de la structure sociale des sociétés africaines qui apparemment fonctionne comme le ciment qui soude les liens et les relations sociaux, il faut se placer dans le contexte conflictuel qui lui correspond le mieux. « De nombreuses variétés de cette forme de parenté existent dans diverses sociétés. Dans certains cas, la moquerie ou la plaisanterie est seulement verbale, dans d'autres, un élément de brutalité entre dans le jeu ; parfois même, une certaine obscénité intervient dans la plaisanterie »<sup>624</sup>. En effet, on peut affirmer sans ambages et avec certitude que la parenté à plaisanterie constitue un moyen efficace de désamorçage des frustrations pouvant aboutir à d'éventuel conflit entre personnes ou entre ethnies. « La parenté à plaisanteries est une combinaison singulière de bienveillance et d'antagonisme. Dans tout autre contexte social, ce comportement exprimerait et éveillerait l'hostilité. [...] Cette hostilité apparente est la contrepartie d'une amitié réelle. »<sup>625</sup> La parenté à plaisanterie est un mode de règlement alternatif des conflits dans les sociétés africaines ; un mode de règlement sans aucune base juridique et sans aucun procès. Il s'agit d'un mode de règlement avant même la commission d'un acte conflictuel. « C'est un problème sociologique très vaste et très important, car le maintien de l'ordre social dans son ensemble dépend du type et du degré de respect montré envers certaines personnes, choses, idées, ou symboles. »<sup>626</sup> Par cette méthode intrinsèque à la civilisation africaine, on peut affirmer que les conflits fonciers avant leurs dégénérescences connaissent des dénouements heureux. C'est pourquoi la justice coloniale relative aux conflits fonciers n'est pas acceptée par les autochtones qui font largement confiance à leur propre justice. Aussi, au-delà de simples relations inter-ethniques et inter-claniques, on constate également la présence de la parenté à plaisanterie dans les liens matrimoniaux.

<sup>623</sup> **BROWN A. Reginald Radcliffe**, *Structure et fonction dans la société primitive*, op. cit, p. 108.

<sup>624</sup> *Ibid*, pp. 108-109.

<sup>625</sup> *Ibid*, p. 109.

<sup>626</sup> *Ibid*.

« On peut décrire ainsi le type de situation structurale où se trouvent associés la plaisanterie et l'évitement : un mariage entraîne un réajustement de la structure sociale au cours duquel les relations de la femme avec sa famille sont modifiées profondément, tandis qu'elle acquiert des relations nouvelles et très étroites avec son mari. Celui-ci, lié de façon particulière avec la famille de sa femme, reste en même temps pour elle, un étranger. Dans la description, on considérera que cette relation entraîne à la fois attachement et séparation, conjonction et disjonction sociales. »<sup>627</sup>.

À travers les analyses précédentes, on a pu démontrer à quel point la terre constitue un bien fondamental dans les relations familiales. C'est quasiment le bien qui fait vivre la famille en lui fournissant ce dont elle a besoin pour vivre. Il faut reconnaître que les liens du mariage font basculer le destin de la terre. « *Les deux clans ne sont pas liés par des mariages de façon significative, mais par une alliance qui comporte une réelle amitié et une aide mutuelle associées à une hostilité apparente* »<sup>628</sup>. La gestion foncière dans le cercle familial est donc parfois soumise à la parenté à plaisanterie. C'est par exemple le cas dans la transmission du bien foncier qui soulève l'éternelle question de l'acquisition de la terre par l'homme et son exception qui est l'exclusion féminine. « *D'une façon générale, la structure qui apparaît dans ces exemples est, semble-t-il, la suivante : l'individu est membre d'un groupe déterminé, un clan par exemple, dans lequel un ensemble complexe de droits et de devoirs se rapportant à tous les aspects majeurs de la vie sociale et s'appuyant sur des sanctions déterminées définit ses relations avec les autres membres. A l'extérieur de son groupe, il peut en exister un autre lié au sien, dans la mesure où il observe les mêmes relations juridiques et morales.* »<sup>629</sup> Cette caractéristique des sociétés africaines qu'est la parenté à plaisanterie est remise en cause dans le cadre de la soi-disant mission civilisatrice des peuples négro-africains qui se sont vus imposer des règles venant de la civilisation occidentale pourtant incompatibles avec les réalités culturelles africaines. Par conséquent, le choc civilisationnel a été plus que brutal.

Par ailleurs, concernant les institutions africaines en charge de la gestion foncière et les normes régissant le foncier, des changements considérables ont été

---

<sup>627</sup> **BROWN A. Reginald Radcliffe**, *Structure et fonction dans la société primitive* ; *op. cit.*, p. 109.

<sup>628</sup> *Ibid*, p. 111.

<sup>629</sup> *Ibid*

opérés par le colonisateur en mettant en branle toute la construction et les acquis tant institutionnels que normatifs. Sur le plan institutionnel, la gestion de la terre se fait à divers niveaux : le roi, le chef de terre, le chef de famille, les membres vivants de la société, ceux qui naissent et ceux qui sont morts. Chacun joue un rôle primordial dans la gestion foncière. Cependant, soulignons que seul le chef de terre nous intéresse ici. Le chef de terre constitue un maillon clé dans l'administration des terres des Dahoméens. Il a le pouvoir de distribution des terres selon les besoins de chaque famille membre de la communauté ou du village. Il a également le droit de constatation de l'utilisation des terres ainsi que celui du retrait des terres. Avec la colonisation, il constituera un obstacle majeur contre l'immixtion du colonisateur dans l'administration des terres. Son autorité est plus parlante que celle du colonisateur qui se voit contraint de l'associer à la gestion des terres traditionnelles. Le chef de terre perdra ainsi la plénitude de ses pouvoirs coutumiers sur la terre. Ses prérogatives seront redéfinies par le colonisateur. *« Plus encore, la mise en perspective en fonction des pouvoirs conférés par la propriété a totalement laissé dans l'ombre deux caractéristiques essentielles : l'absence d'un monopole des droits, de la part des détenteurs quelle que soit leur nature ; la prédominance dans le rapport traditionnel de l'homme à la terre de l'attache »*<sup>630</sup>. Quant aux règles qui régissent le foncier, on peut considérer leurs modifications à deux niveaux. D'une part il faut noter l'introduction de nouvelles cultures dans les colonies. En effet, le Dahoméen ne pratiquait que des cultures vivrières pour des besoins spontanés et familiaux. Les cultures sur grandes surfaces n'étaient pas pratiquées. Mais avec la colonisation, on assiste à l'introduction de cultures industrielles qui mobilisaient de grandes surfaces de terres. Le but est d'approvisionner non seulement la métropole mais aussi toute l'Europe en produits de première nécessité et en matières premières. Comprendons que *« les cultures d'exportation furent l'objet de règles précises définissant les obligations du cultivateur et sanctionnées par des châtiments corporels administrés en public. Outre la nature de la production, on réglementa la forme des champs : afin de pouvoir établir des statistiques, impossibles à réaliser avec des champs informels, et de contrôler le travail agricole, on obligea le paysan à avoir des parcelles carrées, on déplaça les villages le long des pistes*

---

<sup>630</sup> **MADJARIAN Grégoire** ; *Des hiérarchies et des droits fonciers dans l'Afrique noire traditionnelle*; op. cit; p. 2.

*carrossables* »<sup>631</sup>. Ces changements aussi bien physiques et comportementaux n'ont pas connu l'adhésion des peuples qui se sont montrés hostiles à tout ce qui ne reflétait pas leurs cultures ou leurs traditions, d'où l'application de la force physique et des moyens coercitifs pour les y contraindre. D'autre part, la modification des règles régissant le foncier concerne la substitution des normes indigènes par celles coloniales. Mais la règle qui consiste à rester hostile à l'inconnu s'appliquant également dans les colonies, l'indigène se montre très jaloux et tenace par rapport à sa coutume. Ainsi, « *en dépit des nombreuses influences subies au fil du temps par les droits traditionnels, du fait de l'eupéanisation, de la christianisation [...] force est de constater que la croyance en la sorcellerie a persisté et, avec elle, l'accomplissement des pratiques y relatives.* »<sup>632</sup>. Cette situation peut s'expliquer par la volonté unilatérale du colonisateur à changer, à transformer un terrain dont il ignore et maîtrise mal les réalités. On peut donc conclure que les transformations aussi normatives que physiques qui s'opéraient étaient opportunistes. « *L'effet de ces réformes, qui n'ont souvent rien à voir avec la réalité du terrain, est d'augmenter la pagaille, de développer l'esprit critique des populations par rapport à la prétendue « science » des Blancs* »<sup>633</sup>.

En définitive, on pourrait supposer que le colonisateur a dépassé ou est allé au-delà de sa mission civilisatrice des peuples nègres et barbares en imposants aux Africains la civilisation hellénistique ; même si ces derniers n'ont pas complètement suivi le mouvement. « *Il n'est pas exagéré d'affirmer que les plus importantes innovations viennent du contact avec l'extérieur. Elles entraînent tout un ensemble de changements socio-culturels que les sociologues et anthropologues appellent « acculturation »* »<sup>634</sup>. On assiste ainsi à une duplicité culturelle avec comme caractéristique la domination de la culture occidentale.

---

<sup>631</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 16.

<sup>632</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; *op. cit* ; p. 112.

<sup>633</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 18.

<sup>634</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; *op. cit* ; p. 226.

## Section 2 : Le début de la gestion double ou dualiste du foncier

Le dualisme juridique et institutionnel n'a pas toujours caractérisé les sociétés dahoméennes dans leurs gestions organisationnelles. Malgré la diversité des populations ou des ethnies et la multitude de coutumes ou traditions rencontrées, la gestion du foncier présentait des caractères similaires ou identiques. Mais avec la colonisation, le droit des indigènes commence à accueillir de nouveaux éléments en son sein. « *Le régime foncier dit de droit moderne est apparu à l'ère coloniale et englobe toutes les réformes foncières* »<sup>635</sup>. La présence de plus en plus d'Occidentaux sur le territoire dahoméen change le visage de la gestion des terres. Pour les uns la terre est inaliénable, sacrée et constitue un bien commun, cependant, pour les autres, la terre est un bien individuel, cessible, et servant la volonté de l'individu. « *En effet le régime foncier de droit moderne est né avec cette volonté du colonisateur d'accaparer des terres relevant de la propriété collective des peuples colonisés. Il exige la formalisation des droits fonciers et reconnaît l'existence d'un droit de propriété privé sur les terres. Pour y parvenir, il va édicter des normes* »<sup>636</sup>. Un nouveau régime de gestion foncière commence donc à se dessiner et se peaufiner à mesure que la présence opportuniste du colonisateur pèse dans la colonie du Dahomey. Deux modes de gestion foncière cohabitent et s'appliquent simultanément selon le cas ou le statut des terres en question. « *En milieu rural, la quasi-totalité des terres est sous le régime du droit coutumier où la propriété est acquise par possession continue, par succession, par donation ou par contrats. Tandis qu'en zone urbaine loties, la plupart des individus détiennent, en dehors des conventions de vente de terrains établies sous seing-privé, un acte dénommé « permis d'habiter » à caractère précaire et révocable* ».<sup>637</sup> Ainsi, de la séparation des normes dans la gestion du foncier, donnant naissance à un parallélisme **(Paragraphe 1)**, on passe à la concurrence des normes en présence **(Paragraphe 2)**.

---

<sup>635</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit ; p. 144.

<sup>636</sup> *Ibid*, pp. 144-145.

<sup>637</sup> *Ibid*, p. 145.

## Paragraphe 1 : La séparation des normes dans la gestion du foncier : La naissance d'un parallélisme

Le colonisateur à son arrivée dans la colonie du Dahomey s'est retrouvé en présence d'un droit dont la teneur lui échappe. Ce droit qu'il considère d'abord juste comme un mode de vie des autochtones, car l'Afrique qui était pour lui un territoire de non-droit, finit par devenir évident au point d'en venir à sa compréhension et à son étude. En effet, l'attitude première du colonisateur face au droit traditionnel s'est manifestée par un rejet catégorique. Dans cette optique, il met en place un droit nouveau, étranger aux indigènes et en contradiction avec les valeurs des populations dahoméennes. Cette stratégie s'est étendue à presque tous les domaines dont la gestion du foncier dans les colonies. Pour le colonisateur, la terre comportait un enjeu des plus importants au point où il fallait trouver une alternative pour en avoir l'accès et même l'acquérir définitivement. « *Le colonialisme en Afrique a souvent conduit à ce que les populations autochtones soient dépossédées de leurs terres par le biais de nouvelles politiques et lois concernant la propriété et l'exploitation foncière* »<sup>638</sup>. Ainsi, à côté de la coutume et du droit traditionnel, se construit et se met en place un nouveau droit importé, un droit de type occidental qui gagne du terrain et s'impose dans les colonies. La gestion du foncier n'est plus désormais le seul fait des autochtones. « *On observe la pratique conjointe de la règle coutumière et du droit écrit, les personnes concernées n'osent pas enfreindre le droit traditionnel tout en se voyant obligées de suivre le droit écrit.* »<sup>639</sup> On est donc en présence de deux régimes juridiques fonciers sur un même terrain juridique se côtoyant étroitement et voulant s'affirmer. Une telle situation favorisée par la colonisation n'a pas servi les intérêts des indigènes. « *Pendant la période coloniale, le pluralisme juridique restait justifié par la différence de compréhension des concepts juridiques et le souci d'une meilleure gestion de la société par des règles secrétées par une longue tradition* »<sup>640</sup>. Il faut constater que c'est plutôt une situation qui loin d'améliorer la gestion foncière dans la colonie du Dahomey a rendu complexe celle-ci par les choix mitigés que devaient opérer les populations sur les normes foncières

<sup>638</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; *op. cit.*, p. 145.

<sup>639</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit.*, p. 41.

<sup>640</sup> *Ibid*, p. 80.

à suivre et à appliquer. On assiste à l'influence des normes coloniales sur le mode de penser des indigènes (A); ayant comme conséquence pour le colonisateur l'interrogation de maintenir ou non les règles autochtones ou endogènes (B).

### **A- L'influence des normes coloniales sur le mode de penser des indigènes**

Les analyses faites par les chercheurs depuis des décennies sur la présence du colonisateur et des moyens juridiques mis en œuvre dans les colonies font apparaître une certaine certitude sur l'usage du droit, de la justice et de la norme comme moyens et instruments de domination des colonies. Cependant, il est un élément primordial qui vient renforcer cette situation ; il s'agit du problème de la compatibilité des normes et des pratiques en vigueur dans les colonies et qui cohabitent. Dans la gestion de la terre des colonies et également au Dahomey, cette situation n'est pas passée inaperçue. En effet, « *les modifications dans les structures sociales ne manquent pas d'avoir des influences sur le régime traditionnel des biens, surtout du bien-fonds. Dans la mesure où la famille étendue se désintègre en provoquant l'émergence de la famille-ménage, la terre tend à ne plus être le bien d'un groupement d'individus, et à rentrer dans les patrimoines particuliers de ceux qui la mettent effectivement en valeur. Ce glissement progressif du collectif à l'individuel s'accompagne d'un changement d'état d'esprit* »<sup>641</sup>. En effet, les normes qui participent de la gestion de la terre dans la colonie du Dahomey sont basées sur la philosophie des autochtones. La manière de penser la terre par les indigènes n'est en rien compatible avec celle du colonisateur. Les caractères, les idées et les conceptions à travers lesquelles est appréhendée la terre sont un ensemble de croyances, de mythes et de connaissances reçu par les anciens et transmis à travers les générations. « *Dans l'ordre social traditionnel, l'usage que l'individu fait de la terre est subordonné aux intérêts du groupement familial dont il est membre, et c'est cette soumission de l'individuel au collectif qui confère sa légalité à l'usage que les membres d'une même famille font de leurs terres. Actuellement cet ordre des choses se renverse et la valeur des actes individuels dépend de l'intérêt qu'ils présentent*

---

<sup>641</sup> KOUASSIGAN Guy Adjété, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; op. cit ; p. 195.



*pour leur auteur. C'est une conséquence de la désintégration de la famille du type traditionnel »<sup>642</sup>.*

La désacralisation de la terre et la remise en cause des acquis traditionnels relatifs à la gestion de la terre ont constitué des armes efficaces ayant permis de détourner le Dahoméen de la conception unique qu'il avait de la terre. Désormais, une autre vision et une autre manière de voir et de concevoir la terre est transmise aux Dahoméens. « *Avec les nouvelles données de la vie sociale, les membres de la famille étendue tendent à considérer les terres qu'ils détiennent comme leurs biens propres. Ils n'entendent plus que leurs prérogatives soient limitées par les droits de la famille. Ils ne soumettent plus leurs jugements aux pensées du groupe, et leurs intérêts à ceux de la communauté familiale »<sup>643</sup>. Les prémices d'une appropriation privative de la terre dans la colonie du Dahomey commencent à gagner du terrain. L'individu commence à prendre le dessus sur le groupe ; la famille et la collectivité s'effacent lentement au profit de l'individu ; puis l'organisation sociale traditionnelle se désintègre peu à peu. « *L'esprit communautaire s'amenuise en même temps que s'affaiblit la position du chef qui incarnait l'unité de la famille et du patrimoine familial. Chaque membre se sent responsable de lui-même et du foyer qu'il a fondé »<sup>644</sup>. On constate d'un côté l'individualisme qui s'insère et se renforce dans les familles et les collectivités en désorganisant les bases sur lesquelles la famille négro-africaine et donc dahoméenne repose ; puis de l'autre côté, le communautarisme ou le collectivisme qui se bat à travers les gardiens de la tradition, à préserver les acquis ancestraux en tentant de survivre et de faire survivre la société face à l'emprise idéologique de la colonisation et du colonisateur. « *L'individu en se comportant en propriétaire des terres qu'il cultive entend échapper aux obligations qui lui incombent en tant que membre d'une grande famille. [...] À l'intérieur même de la famille apparaissent des contradictions, surgissent des antagonismes. La parenté se fondant de plus en plus sur les seuls liens physiologiques, une distinction s'établit entre ceux qui se rattachent à la famille par des liens de sang et ceux qui s'y***

---

<sup>642</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale ; op. cit.*, pp. 195-196.

<sup>643</sup> *Ibid.*; p. 196.

<sup>644</sup> *Ibid.*



*intègrent par des liens sociaux »<sup>645</sup>. C'est donc un nouvel État et un nouvel ordre social qui se met en place. Une situation qui touche aussi bien les règles et les normes traditionnelles qui régissent la société que la mentalité de chaque Dahoméen qui se voit offrir la possibilité de posséder une parcelle de terre et ce de façon définitive. « Ce nouvel état de choses ne manque pas d'influer sur la force et l'étendue des droits individuels à l'intérieur de la famille. La force et l'étendue des droits individuels, en ce qui concerne la terre, sont fonction du degré de parenté de leurs titulaires par rapport à l'ancêtre fondateur »<sup>646</sup>. Les normes indigènes de gestion foncière subissent une pression et tendent à être reléguées au second rang, voir rendre inoffensives ou disparaître. La domination civilisatrice et territoriale impliquait aussi la domination normative qui constitue son instrument de soumission. « En conséquence, des terres autrefois considérées comme appartenant à des communautés locales ou à des populations indigènes par coutumes sont devenues des aires protégées, des propriétés privées »<sup>647</sup>.*

Au nom d'un droit international défini et adopté par les nations colonisatrices, on assiste à une quasi-cession des territoires. La nouvelle politique foncière coloniale de cette période s'appuyait sur les bases du droit international de l'époque tel que défini par les nations européennes. Effectivement, selon ce droit international, le colonisateur à travers l'administration coloniale pouvait renforcer sa position de dominant en faisant référence à la typologie d'appropriation des territoires conquis par une autre Nation. Il s'agit de la cession, de l'occupation et de la conquête. « Dans les logiques des communs, l'endogenèse est toujours préférée alors que ce qui vient de l'extérieur, et l'exogenèse est perçue comme source de danger et signe de faiblesse »<sup>648</sup>. Divers moyens sont donc employés par le colonisateur pour s'immiscer dans la gestion de la terre faite par les Dahoméens et les conséquences sont diverses : « la pression sur les terres est que, de nos jours, l'enfant ne trouve plus de terres vierges et doit cultiver les terres de son père »<sup>649</sup>. La terre n'est plus

---

<sup>645</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; op. cit, p. 197.

<sup>646</sup> *Ibid.*

<sup>647</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et al]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit ; p. 145.

<sup>648</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 158.

<sup>649</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », op. cit ; p. 17.

collective. Pression juridique ou normative, pression psychologique et pression sociale sont des moyens utilisés parmi tant d'autres par le colonisateur pour prendre de l'ascendance. « Le « droit de créance virtuel » que chaque membre a sur les biens des autres, expression de la responsabilité collective, est de moins en moins admis. Cette évolution du droit coutumier vers l'individualisme consacre la notion de responsabilité personnelle »<sup>650</sup>. Cependant, dans les zones rurales à forte tradition, les mentalités ont du mal à changer et à être transformées par le colonisateur. Ainsi, « dans le monde rural, l'initiative personnelle n'a pas toujours place, l'intérêt collectif est privilégié »<sup>651</sup>. Deux pratiques ou deux formes de gestion foncière sont donc en vigueur. Et pour le colonisateur, se pose la question de savoir s'il faut éradiquer définitivement les normes et les règles indigènes ou s'il faut les maintenir en espérant le ralliement et l'adhésion progressive des autochtones.

## **B- Maintenir ou non les règles autochtones ou endogènes : le dilemme du colonisateur**

Après une certaine période, un séjour prolongé dans les colonies africaines en général et dans celle du Dahomey en particulier, le colonisateur s'est familiarisé avec les pratiques et les règles qui gouvernent la vie des autochtones. Il a ainsi développé une certaine incrédulité tout en refusant de prendre du recul en face de nombres de comportements qu'il qualifie à la limite de barbares. Cette situation qui était peut-être un prétexte ou un bouc-émissaire justifiant de la suite de la politique qu'il devait mettre en place pour affirmer sa présence a très vite précipité les choses. « La colonisation met en rapport des sociétés inégales surtout sur le plan technique et économique. Elle est l'exploitation de cet « écart différentiel » entre les deux sociétés »<sup>652</sup>. Fallait-il vivre en présence de pratiques et comportements qu'il rejette, ou trouver une autre manœuvre pour s'en débarrasser sans susciter des réactions de rebellions ?

---

<sup>650</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; *op. cit* ; pp. 196-197.

<sup>651</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 41.

<sup>652</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; *op. cit* ; p. 223.

Dans le domaine foncier, la stratégie mise en place par le colonisateur s'est diffusée progressivement au sein des populations indigènes dahoméennes et ceci dans les méandres de ce qui constitue le noyau de la survie de ces sociétés en le détruisant lentement. « *Les diverses collectivités qui détiennent la terre en Afrique occidentale y exercent plutôt un droit de souveraineté qu'un droit de propriété* »<sup>653</sup>. Une telle conception de la terre est contradictoire à celle à laquelle est habitué le colonisateur, elle met donc en péril les projets du colonisateur et le destin qu'il réserve aux vastes étendues de terres fertiles et sans véritable propriétaire au sens européen du terme. « *Ainsi, dans les rapports de type colonial, la colonisation n'intervient dans certains domaines que pour précipiter une transformation déjà amorcée* »<sup>654</sup>. « *On assiste à un glissement de la souveraineté vers la propriété. On en arrive à une conception spécifiquement économique des liens qui unissent les hommes à leurs terres. Cela suppose d'abord le passage de la terre de la catégorie des *res extra commercium* en celles des *res in commercio** »<sup>655</sup>. Le projet du colonisateur était donc de faire de la terre dans les colonies un objet de commerce et de rentabilité ; et bien sûr cela devait passer par l'appropriation privative de la terre. Cependant, il faut reconnaître que les normes et les règles indigènes ne favorisent pas une telle transformation. Certains membres de la société ayant adhéré à la pensée du colonisateur volontairement ou par la pression ont constitué des maillons faibles dans la fragilisation de la société traditionnelle dahoméenne. « *La société la plus faible, la société colonisée, est moins résistante aux changements venus de l'extérieur. Ceux-ci n'interviennent d'ailleurs pas dans le seul domaine économique, bien que le but premier de la colonisation soit économique. Ils touchent la société colonisée dans sa totalité* »<sup>656</sup>. Ainsi, le constat que l'on fait est que « *l'ordre économique, premier visé, se modifie et avec lui l'ordre social et spirituel. Soumise à la domination de la société coloniale, la société colonisée n'a plus, pour ainsi dire, une existence propre ; on ne l'apprécie plus par ses propres valeurs intrinsèques,*

---

<sup>653</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; *op. cit.*, p. 199.

<sup>654</sup> *Ibid* ; p. 224.

<sup>655</sup> *Ibid* ; p. 199.

<sup>656</sup> *Ibid*, p. 224.

*mais par référence à la société coloniale sur laquelle elle est appelée à se remodeler »*<sup>657</sup>.

Sur le plan normatif, le changement s'est fait progressivement. D'une part une cohabitation sans interaction des normes traditionnelles et des règles coloniales ; puis un certain assainissement des pratiques coutumières autochtones avec l'introduction de nouvelles règles dans la pratique et la tradition des indigènes d'autre part. Le colonisateur a ainsi trouvé une bien meilleure façon de maintenir les normes coutumières des Dahoméens tout en les dénaturant à son profit. « *Ainsi en étendant sa domination sur la société colonisée, la société coloniale l'appelle par cela même à se « reformer » sur elle. Elle lui impose un changement »*<sup>658</sup>. Aussi, on estime qu'« *il y a lieu de préciser que les effets de domination résultant de la mise en contact de sociétés à niveaux culturels différents sont d'autant plus forts et les bouleversements qu'ils entraînent, pour la société la plus faible, d'autant plus profonds que celle-ci est plus réceptive aux idées nouvelles. Celle-ci se prête aux changements par le jeu de ses propres facteurs d'évolution »*<sup>659</sup>. Cet ensemble de changements et de mutations appliqué à la gestion de la terre dans la colonie du Dahomey a entraîné un début de rupture sociale ; une fracture ouverte laissant libre court à l'imagination du colonisateur pour transformer le foncier. « *Les effets du contact culturel agissent alors sur une société déjà préparée à un changement, par le jeu des forces et facteurs qui lui sont propres »*<sup>660</sup>. Autrefois, bien avant la colonisation, on constate que « *l'absence de la volonté de se comporter en propriétaires et les considérations spéciales dont la terre est l'objet dans bien des cas confèrent aux droits fonciers traditionnels un caractère original et soulignent l'impossibilité d'une véritable appropriation de la terre. »*<sup>661</sup> Toutefois, propriété privée, possession exclusive, « res nullus », terre vacante et sans maître, immatriculation, permis d'habiter, titre foncier et marchandisation de la terre, sont autant de mécanismes aussi bien normatifs que pratiques mis en place par le colonisateur pour soi-disant pallier l'insuffisance de la gestion foncière dans la colonie du Dahomey par les indigènes. « *Le colonisé « doit*

---

<sup>657</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale ; op. cit.*, p. 224.

<sup>658</sup> *Ibid.*

<sup>659</sup> *Ibid.*

<sup>660</sup> *Ibid.*, p. 225.

<sup>661</sup> *Ibid.*, p. 198.

recevoir les bénéfiques de la culture du colonisateur, il est appelé à se convertir, à devenir comme lui ». Car pour le colonisateur il n'y a pas d'autres voies du progrès que celles qu'il a lui-même suivies »<sup>662</sup>. Les intérêts en présence s'opposent et l'équilibre social, la stabilité dans la gestion de la terre et les normes qui régissent le foncier sont tous dans le sillage de la vision coloniale. L'équilibre originel ou ancien, aussi bien social que cosmogonique, est impacté par la volonté unilatérale du colonisateur à vouloir introduire et imposer sans aucun préalable de nouveaux éléments et règles dans les compartiments de la gestion des sociétés traditionnelle. « Le phénomène colonial ne viendra pas seulement précipiter cette évolution, il lui accordera son appui. De là on peut dire que des facteurs internes créent les tendances aux changements dans certains cas »<sup>663</sup>. L'indigène doit être maintenant à l'image du colonisateur et des impératifs normatifs et réglementaires sont mis en place pour le faire. Dans cette logique, on observe par exemple qu'« en cas de conflits opposant des personnes provenant de groupes différents ayant des coutumes différentes, le droit colonial importé était préféré aux droits indigènes »<sup>664</sup>. Un processus juridique et normatif néo-dahoméen d'origine coloniale redéfinit et établit le lien du colonisé avec la terre. Les nouvelles normes attribuées à l'apport de la civilisation dans la colonie du Dahomey sont localement nouvelles car construites sur le modèle de la métropole mais sans leur ressembler. Ce n'est donc pas une transposition des normes en vigueur dans la métropole mais un faux clonage et une hybridation. « Dans ce sens on peut dire que, si la colonisation a provoqué la transformation des droits fonciers traditionnels en véritable droit de propriété, l'évolution n'eût pas été aussi rapide si les coutumes foncières n'avaient pas admis certaines pratiques, certaines innovations favorables à l'apparition du droit de propriété »<sup>665</sup>. La logique du colonisateur n'était donc pas de faire la promotion du droit traditionnel et des pratiques coutumières de gestion foncière ; mais plutôt de balayer progressivement le terrain à l'épanouissement du droit foncier colonial. «

---

<sup>662</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; op. cit, p. 224.

<sup>663</sup> *Ibid*, p. 225.

<sup>664</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 94.

<sup>665</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; op. cit ; p. 225.

*Quelles qu'en soient les causes, c'est un fait que de nombreuses coutumes n'ont pas été rédigées, ou ont été rédigées de manières incomplète ou imparfaite »<sup>666</sup>.*

## **Paragraphe 2 : De la concurrence des normes en présence**

Il est assez évident et même flagrant que les règles d'origine coloniale assurant la gestion de la terre au Dahomey n'ont pas obtenu l'unanimité au sein des populations. La colonisation a fait apparaître une multitude de règles et de normes qui se sont ajoutées à celles déjà existantes dans les colonies ; avec comme corollaire un pluralisme normatif indéniable. L'adhésion à la conception coloniale de la terre par la norme et les règles imposées par le colonisateur a connu un regain d'insoumission et de résistance conduisant à la sédition et également à la scission normative mettant en scène les coutumes originelles et les coutumes modernes introduites par la colonisation. *« En effet, la majorité des indigènes appliquaient la coutume dans les domaines où elle restait d'application, tandis que les étrangers et les indigènes immatriculés assimilés suivaient le droit écrit »<sup>667</sup>.* Deux systèmes de droit étaient ainsi mis en place par le colonisateur qui, aux côtés des règles indigènes de gestion foncière, a renforcé le suivi et l'application des normes foncières coloniales. Cette situation génère et cautionne une gestion ambiguë du foncier et révèle comme conséquences la superposition de deux droits antinomiques tout en les mettant en concurrence sur le plan de l'administration de la terre. D'un côté des modalités d'application des coutumes traditionnelles (**A**) sont redéfinies par le colonisateur bien qu'elles soient originelles et de l'autre, les conditions d'exercice des coutumes modernes (**B**) d'origine étrangère sont fixées par l'administration coloniale. *« Ces systèmes, contrairement à ce qu'on pourrait croire, ne sont pas complémentaires mais concurrents : chacun applique le Droit de « son » ministère, « son » Droit »<sup>668</sup>.* Ainsi, deux régimes fonciers sont appliqués dans la colonie du Dahomey et deux formes de normes cohabitent avant d'entrer en concurrence. Aussi, en dehors de la concurrence qu'on observe au niveau des normes, cet état de

<sup>666</sup> **GILISSEN John**, *La rédaction des coutumes dans le passé et dans le présent : colloque organisé les 16 et 17 mai 1960 par le Centre d'histoire et d'ethnologie juridiques*, Bruxelles : Université libre de Bruxelles, Institut de sociologie ; p. 18.

<sup>667</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p.89.

<sup>668</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, *« Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine »*, op. cit ; p. 18.

chose fait apparaître deux types de terre et deux genres d'individus. Dans le premier cas on a des terres sur lesquelles s'applique le droit traditionnel originel, puis des terres sur lesquelles s'applique le droit coutumier dénaturé, à fondement colonial. Et, dans le second cas, on a des indigènes qui reconnaissent et choisissent de se faire appliquer le droit traditionnel originel en ce qui concerne tous les actes juridiques relatifs au foncier, puis ceux qui préfèrent suivre et se faire appliquer le droit coutumier d'inspiration coloniale. Cependant, il y a toujours une pression qui est exercée sur les colonisés afin qu'ils suivent et reconnaissent le droit mis en place par le colonisateur. « *Il n'y a pas de droit s'il n'y a pas d'autorité qui contraigne le sujet à appliquer les règles émises par le législateur alors que l'application de la coutume résulte d'un processus de négociations entre les communautés jusqu'à l'adhésion de toutes les composantes de la société à la solution dégagée par les négociations* »<sup>669</sup>. Les modalités d'application et d'exercice des deux formes de droit désormais en vigueur dans la colonie du Dahomey sont indubitables. À la différence du droit coutumier traditionnel qui requiert une adhésion volontaire, le droit coutumier de type colonial quant à lui est fait de contraintes. Il apparaît nécessaire dans cette perspective qu'on porte un regard sur les modalités et les conditions d'exercice de chacun de ces droits.

### **A- Les modalités d'application des coutumes traditionnelles**

La période coloniale au Dahomey a été à l'origine de moult décisions et de nombreux changements dans différents domaines. Ces mutations aussi bien physiques, psychologiques que sous le plan des réformes spontanées ont engagé et entraîné l'ensemble de la colonie du Dahomey sur une nouvelle voie, celle de la volonté du colonisateur à atteindre et à réaliser ses objectifs. Dans la même perspective, en ce qui concerne les normes et les règles en application qui constituent un aspect assez important de la politique coloniale, des bornes ont été posées et des conditions d'application des coutumes traditionnelles, érigées et édictées par les Dahoméens sont redéfinies contre leurs propres volontés. Avant cette période, « *dans l'ordre politique et social traditionnel, il existait des rapports*

---

<sup>669</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit.*, p. 19.



*hiérarchiques entre les villages. Les villages nouvellement créés restaient dans la dépendance de ceux dont leurs fondateurs étaient originaires, et ce en remontant jusqu'au village qui a été le premier fondé dans la région considérée. C'est ce dernier, en tant que création de l'ancêtre commun de tout le groupement, qui était au sommet de l'édifice »<sup>670</sup>. Les règles et les normes établies et produites par les autochtones en tenant compte de leurs conditions et de leurs réalités sociales ne respectent plus les directions ou les objectifs originellement définis par ceux-ci. Dorénavant, la politique de règlementation des situations et des faits dans la colonie du Dahomey est du ressort du colonisateur. Seul le colon attribue à une norme ou une loi qu'elle soit d'origine traditionnelle, son domaine d'application et la situation à régir ; bien que certaines situations échappent à son contrôle.*

En effet, une certaine hiérarchie des normes et une certaine diplomatie coloniale fait fondre dans une situation d'ambiguïté les règles coutumières issues de la tradition originelle. Ainsi, au cours de cette période, on constate dans l'ordre que,

*« la coutume, c'est ce qui se fait ici, aujourd'hui, la coutume est un accord sur la règle que les sujets de Droit vont appliquer dans un cas d'espèce. La coutume est, de moins en moins, un ensemble de statuts, expression d'ordres juridiques hiérarchisés et complémentaires témoins d'une société qui s'évanouit, et devient un ensemble de contrats qui préparent l'avènement d'une société future : seuls, les gens qui vivent la coutume connaissent les règles du jeu qu'ils fixent eux-mêmes dans certaines limites imposées par la religion, la morale, l'amitié, la bienséance, les besoins de resserrer des liens sociaux distendus. [...] Il va de soi que ce type de société, qui repose sur des relations d'alliances communautaires extrêmement étroites »<sup>671</sup>.*

a de plus en plus du mal à s'accommoder avec la nouvelle définition de ses propres règles. La différenciation ou la distinction entre peuple barbare et peuple civilisé a énormément contribué à la mise en place des modalités d'application prévues par le colonisateur. Les règles de gestion commune et sociale de la terre dans les colonies sont maintenues et redirigées. Il apparaît ainsi une autre forme d'administration collective de la terre mise en place par les réformes coloniales et basée sur le droit traditionnel. Les indigènes sont donc passés de l'utilisation sociale et commune du

---

<sup>670</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; *op. cit* ; p. 246.

<sup>671</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 19.



foncier, à un usage par coopératives ou par microgroupe de la terre. La norme régissant de tels rassemblements a pour base le régime foncier traditionnel interprété par le colonisateur et servant sa cause. Cette norme s'applique « *lorsqu'on ne peut plus faire confiance au chef, à son frère, à son parent, à son voisin : alors, la société éclate. Les individus, libérés des relations statutaires traditionnelles, privilégient les relations contractuelles.* »<sup>672</sup>.

Avec l'autorité du colonisateur qui plane et qui couvre presque toute la colonie du Dahomey, les modalités d'application des coutumes originelles reposent à présent sur trois points : la clandestinité, le défaut de loi coloniale et la couverture partielle du territoire par l'administration coloniale.

En ce qui concerne le premier point, c'est-à-dire la clandestinité, il faut dire que les coutumes traditionnelles dans certaines zones ont continué à être respectées et appliquées à l'abri du regard du colonisateur. Ainsi, les populations dahoméennes ont continué à recourir à leur régime foncier traditionnel dans la gestion de la terre. Une partie des terres dans la colonie échappait à la mainmise du colonisateur. Le refus par le Dahoméen à suivre les lois coloniales en se référant au droit traditionnel pour toutes les questions foncières démontre son attitude et donne par la même occasion sa position vis-à-vis des réformes foncières coloniales. C'est une situation qui a entretenu le pluralisme normatif, quand on sait qu'en Afrique noire et spécifiquement au Dahomey, on rencontre plusieurs tribus et qu'au niveau de chacune d'elle on observe une culture distincte. L'application clandestine des normes traditionnelles révélait que les règles coutumières dont il s'agit ne recevaient pas l'adhésion du colonisateur, « *soit le droit traditionnel coutumier est reconnu en tant qu'ordre juridique à part entière ; soit, bien souvent, il ne l'est pas, sinon moyennant quelques aménagements particuliers* »<sup>673</sup>. Les populations autochtones entre elles, dans leur majorité, reconnaissaient les règles du droit traditionnel comme les seules normes à respecter. La clandestinité dans l'application des normes traditionnelles a favorisé le recul de celles-ci en les reléguant au second rang. « *Il en sera ainsi lorsque la coutume n'est pas contraire à la loi ou à l'ordre public. Dans cette dernière*

<sup>672</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit.*, p. 20.

<sup>673</sup> **MBAMBI Vincent Kangulumba**, « *Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne* », in *Les Cahiers de droit*, vol 46, n°1-2, 2005, p. 4.

*hypothèse, les deux ordres juridiques sont appelés à coexister mais avec la prééminence du droit écrit* »<sup>674</sup>. Le droit écrit et surtout d'origine colonial étant contraire à la philosophie des Dahoméens, et la suspicion des indigènes s'ajoutant à la réserve qu'ils portent sur la nécessité et l'efficacité des lois coloniales, l'application clandestine des normes traditionnelles s'est accrue.

Dans le second cas, autrement dit le défaut de loi, on constate qu'« *avec la colonisation, bien que l'existence d'influences réciproques soit probable, nous devons relever que le droit coutumier traditionnel était (est encore) relégué au second plan* »<sup>675</sup>. L'application et le respect des normes coutumières traditionnelles en situation coloniale n'étaient donc pas prioritaires en cas de difficultés pénale, civile ou administrative. Relevons qu'avec la colonisation, la suppression et le rejet de certaines pratiques traditionnelles et d'habitudes autochtones permettant de mettre en valeur la société et de favoriser une bonne gestion notamment de la terre ont engendré et accentué l'apparition de vides juridiques en ce qui concerne la gestion foncière. « *En effet, la coutume ne peut s'appliquer lorsque la loi écrite a déjà réglementé une situation déterminée. Elle ne peut ni contredire ni être contraire à la loi et à l'ordre public. En d'autres termes, la coutume ne peut trouver à s'appliquer qu'à défaut de la loi* »<sup>676</sup>. Le problème qui se pose s'exprime surtout par l'incompatibilité des conceptions foncières en présence. Le colonisateur avait sa propre vision de la transformation foncière et l'indigène sa philosophie spécifique de terre. Les normes édictées par les deux parties vivant sur un même territoire et cohabitant chacun avec les lois et le regard de l'autre sont contradictoires et ne reflètent pas la volonté de chacune des parties. Et avec la domination du colonisateur sur les indigènes, les normes importées par celui-ci ont pris le dessus sans vraiment régir la gestion foncière de manière complète et sans hésitation. « *L'organisation mise en place [...] devait permettre, disait-on, de préserver les anciennes coutumes qui continueraient d'être appliquées sous réserve qu'elles « ne soient pas contraires aux principes essentiels de notre civilisation* », formule

---

<sup>674</sup> **MBAMBI Vincent Kangulumba**, « *Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne* », op. cit, p. 4.

<sup>675</sup> *Ibid*, p. 10.

<sup>676</sup> *Ibid*.

consacrée qu'on retrouve dans toutes les législations coloniales »<sup>677</sup>. Par conséquent, une possibilité est donnée au droit traditionnel de pouvoir combler ces failles béantes que le colonisateur n'a pas fait exprès d'oublier ; mais qui sont dues à une législation aveugle. Il faut noter que,

*« La rencontre des cultures juridiques occidentale (étrangère et essentiellement basée sur l'écrit) et africaine (locale, fondamentalement structurée autour de l'oralité) a donné lieu à un système juridique de compromis. Plutôt que de parler de la coexistence des droits, il convient de parler de la subjugation des systèmes juridiques africains par le droit occidental. Il en est résulté ainsi une sorte de « guerre de normes » traduite plutôt par l'euphémisme « dualisme » ou « pluralisme juridique » ou, encore, par le « syncrétisme juridique » »<sup>678</sup>.*

Cette situation certes met en exergue la reconnaissance de la coutume traditionnelle, même si celle-ci est partielle ; mais contribue également à le décharger des situations qui sont de son domaine. *« En effet, il ne peut être mis en doute le fait que les sociétés précoloniales africaines ont été dotées d'un droit avant de se voir imposer le Code Napoléon et, avec lui, le droit et la culture occidentaux »<sup>679</sup>*. Pouvant être constituée comme un manque de base légale, ce vice de fond était laissé à la discrétion de la coutume traditionnelle. Le droit traditionnel devait donc réussir là où avait échoué le droit colonial. Il devait rattraper les imperfections du droit colonial et combler les lacunes de celui-ci. Précipitation, opportunisme, manque de discernement, et inadaptation des lois coloniales sont des caractéristiques qui ont conduit à la situation de défaut de loi. Ainsi, *« devant l'évidence que les Africains sont régis par un droit propre — indigène ou coutumier, pour ne pas perdre la face, le colonisateur s'est vu obligé de reconnaître certaines coutumes. C'est dans ce contexte que bon nombre de textes coloniaux ont été retenus pour circonscrire le champ d'application tant matériel que personnel de la coutume »<sup>680</sup>*. La coutume traditionnelle occupe un rang second, mais son rôle reste important dans l'ordonnement juridique pendant la colonisation.

---

<sup>677</sup> **GARY-TOUNKARA Daouda et NATIVEL Didier**, *L'Afrique des savoirs au sud du Sahara (XVI<sup>e</sup> – XXI<sup>e</sup> siècles)*, Acteurs, supports, pratiques, Paris, Khartala 2012, p. 65.

<sup>678</sup> **MBAMBI Vincent Kangulumba**, « Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne », *op. cit.*, pp. 4-5

<sup>679</sup> *Ibid* ; p. 8.

<sup>680</sup> *Ibid*, p. 9.

Enfin, quant au troisième point, en d'autres termes la couverture partielle du territoire de la colonie du Dahomey par l'administration coloniale, il a également favorisé à son tour l'application des pratiques coutumières non reconnues par le colonisateur. Dans les colonies, on note une présence discontinue du colonisateur sur certaines parties du territoire. En effet, les théories qui font florès sur la conquête des colonies négro-africaines sont doubles. Selon la première, l'expansion coloniale a été un processus qui s'est déroulé sans aucune résistance de la part du colonisé ; conduisant ainsi à la maîtrise totale et générale du territoire. Selon cette théorie, la présence du colonisateur se faisait remarquer sur l'ensemble du territoire. Cette présence était à la fois physique et symbolique. Cependant, cette théorie ne fera pas l'objet de nos analyses. C'est la seconde théorie qui retient notre attention. En fait, selon cette dernière, l'expansion coloniale ne s'est pas déroulée sans résistances ni effusions de sang. Ainsi, des résistances suivies de victoires ont été enregistrées dans certaines zones au Dahomey, comme c'est par exemple le cas en 1905 chez les populations Holli. Cette opposition avait persisté jusqu'en 1917 et redonné confiance à d'autres peuples du Dahomey dont les Bariba dans le septentrion et les Somba dans le nord, qui suivirent le mouvement de désaffection. L'administration coloniale sous les ordres du gouverneur Noufflard puis des administrateurs Dreyfus et Bertheux avait à plusieurs reprises essuyé des échecs dans leur tentative de soumettre les Holli, qui vivaient au milieu d'une forêt quasi inaccessible au colonisateur, malgré la demande de troupes pour les combattre dont les tirailleurs sénégalais. Ces territoires défendus et protégés par ces populations autochtones expliquent l'inachèvement de l'expansion coloniale malgré la conquête des colonies et par la même occasion constituent la voie de survivance des coutumières traditionnelles. Les territoires colonisés et sur lesquels le colonisateur n'avait pas ou peu d'influence ne suivaient pas par conséquent les normes coloniales qui régissent la terre. Les lois coloniales étaient rejetées au profit de celles coutumières traditionnelles. Il s'agit également d'une situation qui a engendré et entretenu le pluralisme normatif dans la gestion foncière au Dahomey.

En substance, « *la coutume semble battue en brèche dans des communautés que le monde moderne pousse à l'éclatement. L'économie de marché dans laquelle l'Afrique a été précipitée, dresse les individus les uns contre les autres : l'ancienne coopération entre alliés est remplacée depuis les années 1930 par la concurrence*

*entre frères, entre père et fils, entre oncle et neveu* »<sup>681</sup>. Les raisons qui soutiennent et qui justifient ces bouleversements sont purement économiques. Ainsi, l'avènement du développement industriel et la recherche effrénée de matières premières pour faire fonctionner les industries de la métropole sont des situations qui ont guidé le colonisateur à redéfinir les règles d'usage du foncier, nous l'avons vu. Le sort de la terre des indigènes prend une autre direction et deux régimes cohabitent de façon inégale.

## **B- Les conditions d'exercice des coutumes modernes**

Comme nous l'avons souvent souligné au cours de nos développements, le colonisateur à son arrivée dans la colonie du Dahomey s'est retrouvé en présence d'un droit autochtone traditionnel à fondements divers qui lui était inaccessible. Ainsi, l'impossibilité pour le colonisateur de vivre avec l'inconnu sur un territoire qui se trouve désormais sous sa domination l'amène à produire de nouvelles normes qui sont les siennes pour pallier sa désorientation sur les pratiques et la gestion coutumières dans les colonies comme le Dahomey. En effet, aux côtés des normes traditionnelles coutumières foncières édictées par les Dahoméens dans le but d'administrer les terres dans les conditions régies par la tradition, le colonisateur met en place un autre système de gestion foncière d'origine quasi-inconnue car contraire à la pratique et à la philosophie des indigènes et relativement éloigné de celles en vigueur en métropole. « *Dans le système français par exemple, chaque territoire se trouve divisé en cercles placés sous la responsabilité de commandants de cercle relevant directement de l'autorité du gouverneur, représentant la souveraineté française, et chef du territoire. Chaque cercle est découpé à son tour en subdivisions* »<sup>682</sup>, alors que chez l'indigène, l'autorité reconnue par les autochtones dans la gestion foncière est celle du chef de terre sous la seule souveraineté du roi ou du chef du village. En fait, régie par des décrets, des arrêtés et des décisions spontanées prises par le colonisateur, la terre dans les colonies subit des modifications importantes. « *Les profonds changements qui se sont produits dans*

---

<sup>681</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 20.

<sup>682</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; *op. cit* ; p. 246.

*l'ordre économique [...] n'auraient pas été possibles sans une certaine emprise politique* »<sup>683</sup> dont celle relative au foncier. Cette situation aussi ambiguë que confondue en la terre hostile que sont les colonies engendre plusieurs désaffections et résistances. Dans cette logique, des bases, voire des préalables sont mis en place par le colonisateur pour assurer le respect de ses propres règles. Ainsi, ces nouvelles règles issues d'une certaine hybridation ou d'une fusion de normes d'origine autochtone et de lois relevant de la fabrique de la machine juridique coloniale constituent dorénavant une nouvelle forme de droit coutumier s'adaptant le mieux aux réalités des colonies selon le colonisateur. Cette situation marque ainsi la naissance du droit coutumier moderne dont le respect et les conditions d'applications sont fixées.

Les conditions d'exercice des coutumes modernes sont diverses et multiformes, elles vont de la contrainte psychologique à celle physique. Mais parmi celles-ci, les conditions qui feront l'objet de ce développement sont : le ralliement des chefs indigènes, l'illusion d'acquisition de la citoyenneté française, l'introduction de la monnaie comme principal moyen d'échange puis la contrainte par corps.

D'abord, le ralliement des chefs indigènes est un processus qui ne s'est pas toujours déplié pacifiquement. « *Dès l'Ancien Régime, le maintien de la souveraineté sur les sujets du roi établis outre-mer a été perçu comme un impératif fondamental de la colonisation ; ce « contrôle à distance » restera un objectif de l'administration coloniale aux XIXe et XXe siècles* »<sup>684</sup>. L'autorité qu'ont les chefs indigènes à travers l'influence ou le poids psychologique qu'ils exercent sur les populations ; et la sacralité de la fonction qu'ils occupent, ont été des atouts majeurs décelés par le colonisateur en ralliant de force ou presque pacifiquement à sa cause les chefs indigènes pour mieux contrôler le territoire et faire passer, puis faire accepter facilement par la voix de ceux-ci, les lois qu'il a édictées. « *Il est, en effet, nécessaire pour atteindre ses buts, que le colonisateur s'impose à la société colonisée dans sa totalité. De ce fait, les autorités traditionnelles, désignées par les coutumes à exercer*

---

<sup>683</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; *op. cit.*, p. 244.

<sup>684</sup> **SAADA Emmanuelle**, « *Citoyens et sujets de l'Empire français. Les usages du droit en situation coloniale* », *Genèses*, 2003/4 (no53), p. 4-24. DOI : 10.3917/gen.053.0004. URL : <https://www.cairn.info/revue-geneses-2003-4-page-4.htm> ; p. 10 (Consulté le 15 Mai 2020).

*le pouvoir politique, ne peuvent être des partenaires, mais des auxiliaires, dans la mesure où leur maintien se justifie par les besoins de la politique coloniale »<sup>685</sup>. Ce processus de délégitimation des autorités traditionnelles est déterminant dans ce que nous pouvons appeler la désorganisation sociale traditionnelle et le nouvel ordre colonial. Une situation inédite aussi bien sur le plan du foncier que sur le modèle social à adopter s'installe avec une complicité apparente des chefs indigènes. « Pour créer ce nouvel ordre politico-social qui lui permettra de « saisir » la société colonisée dans sa totalité, il va procéder à une réorganisation territoriale, peser de tout son poids sur la désignation des autorités traditionnelles, contrôler celles-ci dans l'exercice de leurs fonctions »<sup>686</sup>. Désormais la nouvelle administration coloniale a trouvé une alternative pour se faire accepter par les populations autochtones. Le fait d'insérer les autorités traditionnelles dans l'administration coloniale donne à la fois une certaine crédibilité à cette administration, puis une voie royale de soumettre les peuples indigènes.*

*« Des peuples, relevant d'une même autorité traditionnelle, se sont trouvés du jour au lendemain soumis à deux ou plusieurs autorités coloniales différentes. Ainsi le premier contact direct et permanent de l'Afrique avec l'Europe a entraîné, sur le plan de l'organisation politique et sociale, la désorganisation des anciennes entités politiques. C'est là une première brèche dans l'autorité des chefs traditionnels. En effet il est inconcevable qu'un chef soumis à une puissance coloniale puisse continuer d'exercer son autorité sur une partie de ses sujets soumis à une autre puissance coloniale »<sup>687</sup>.*

En effet, il faut préciser que l'indigène est très respectueux de l'autorité qui, selon lui est désigné par la volonté des dieux. Désobéir au chef, aux ordres de l'autorité traditionnelle, reviendrait ainsi à désobéir indirectement aux dieux. Une situation qui ne serait pas sans conséquences ; car il risquerait de subir la colère des dieux. « L'emprise coloniale exige que les populations indigènes soient, d'une manière étroite ou non, associées à l'administration. [...] Mais la soumission des sociétés indigènes à l'autorité coloniale suppose une adaptation progressive des chefs traditionnels aux nouvelles conditions créées par la politique coloniale »<sup>688</sup>. L'indigène adhère donc indirectement à la bureaucratie coloniale qui se définit dans

<sup>685</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; op. cit ; p. 245.

<sup>686</sup> *Ibid.*

<sup>687</sup> *Ibid.*

<sup>688</sup> *Ibid*, p. 247.



cette perspective comme le moyen le plus souverain de contrôler le territoire et le plus efficace pour exercer son contrôle de façon impérative sur les autochtones. La société traditionnelle est donc transformée, et sa gestion avec. *« Ce nouvel ordre se caractérise par la ruine des anciennes unités politiques. Ces dernières perdent de leur relative homogénéité par l'infiltration en leur sein d'éléments étrangers »*<sup>689</sup>. Retirer à la société traditionnelle ce qui fait sa quintessence et sa vitalité a précipité celle-ci à son déclin certain au profit de la société nouvellement instaurée par l'ordre colonial. La structure du territoire change, la présence du colonisateur est soit physique soit représentée par l'intermédiaire de l'ancienne chefferie opérant dès lors pour le compte du colonisateur. *« Ainsi des villages dépendants dans l'ordre traditionnel sont devenus de grands centres politiques et administratifs, avec l'avènement de la colonisation. Par-là s'est trouvée renversée l'ancienne hiérarchie qui existait entre les chefferies. Cette modification dans leurs assises territoriales a été la première atteinte portée aux autorités traditionnelles dans leurs pouvoirs et prestiges »*<sup>690</sup>. Des pouvoirs et des prestiges qui sont désormais transférés aux administrateurs coloniaux par le jeu de la force et de la stratégie. En somme donc, pour mieux asseoir son autorité *« le groupe s'efface au profit de l'individu. L'intérêt individuel prime sur l'intérêt général. L'administration coloniale introduit le principe de domanialité : l'État se trouve au centre de la gestion de tout ce qui concerne le foncier »*<sup>691</sup>.

Ensuite, nous avons comme deuxième condition relative à l'application de la coutume moderne, l'illusion de l'acquisition de la citoyenneté française par certains indigènes. *« Le lien juridique entre la métropole et les colonies rattache donc surtout les coloniaux à leur État d'origine et ne concerne les indigènes que dans un deuxième temps, comme simple conséquence de cette relation plus fondamentale »*<sup>692</sup>. En effet, avec l'abolition officielle de l'esclavage en 1848, les statuts des populations colonisées ont rapidement évolué avec de multiples nuances. La réalité est que l'abolition de l'esclavage ne s'est pas faite au même moment dans

---

<sup>689</sup> **KOUASSIGAN Guy Adjété**, *L'homme et la terre. Droits fonciers coutumiers et droit de propriété en Afrique occidentale* ; *op. cit* ; p. 247.

<sup>690</sup> *Ibid* ; p. 246.

<sup>691</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, *op. cit*, p. 91.

<sup>692</sup> **SAADA Emmanuelle**, *« Citoyens et sujets de l'Empire français. Les usages du droit en situation coloniale »* ; *op. cit*, p. 12.



toutes les colonies. Ainsi, le statut des populations autochtones a souvent changé en allant du statut d'esclave à celui d'assimilé et de citoyen, en passant par celui d'indigène. En ce qui concerne l'obtention de la citoyenneté, il faut dire qu'elle est « parfois confondue avec la nationalité, souvent réduite à la distinction entre citoyens français et sujets français, la citoyenneté dans l'Empire colonial français est une question négligée. On suppose fréquemment que les citoyens français peuvent toujours exercer leurs droits et que les sujets français n'en ont aucun »<sup>693</sup>. L'analyse d'une telle situation peut laisser croire au premier regard pour un indigène que le fait d'avoir la citoyenneté française en période de colonisation dans les colonies lui donne ou lui confère tous les droits des Français d'origine vivant en métropole ou du colonisateur français. Mais la situation est loin d'être telle. En fait, la fiction de la citoyenneté accordée aux indigènes se justifie par l'atteinte des objectifs du colonisateur. « En principe, le citoyen français est le Français majeur de sexe masculin ; Français au sens du droit interne à l'Empire colonial à compter du sénatus-consulte du 14 juillet 1865 « relatif à l'état des personnes et à la naturalisation en Algérie », qui pose le principe de la « dualité du droit de la nationalité sur une base personnelle »<sup>694</sup>. Cependant, dans l'Afrique Occidentale Française (AOF), la notion de citoyenneté est apparue de façon officielle avec le décret du 21 août 1932 portant accession des indigènes de l'Afrique Occidentale Française aux droits de citoyen français. Le statut de citoyenneté a servi de catalyseur important dans la mission d'adhésion massive des indigènes à l'idéologie et à la philosophie coloniale. Le traitement particulier et surtout privilégié dont bénéficiaient les indigènes désormais citoyens français, les mettaient au-dessus des autres indigènes. Ils occupaient en fait une place d'élite des autochtones. La citoyenneté dont ils bénéficiaient les rapprochait du colonisateur. Ils constituent le seul intermédiaire avec l'administration coloniale ; le seul rouage de renforcement de la confiance des colonisés en l'administration coloniale et en ses différentes politiques, dont celle foncière.

---

<sup>693</sup> **URBAN Yerri**, « La citoyenneté dans l'empire colonial français est-elle spécifique ? » (1ère version). Jus politicum ; in *Revue de droit politique*, Paris, Dalloz, 2015, Peut-on penser juridiquement l'Empire comme forme politique ? hal 01629756 ; p. 1 (Consulté le 15 Mai 2020).

<sup>694</sup> **LAMPUÉ Pierre**, « Le droit de la nationalité française dans les territoires d'outre-mer », in *RJPIC*, 1971, p. 741 sq, p. 747 cité par **URBAN Yerri**, *La citoyenneté dans l'empire colonial français est-elle spécifique ? (1ère version)* ; p. 11.

Par ailleurs, la notion de citoyenneté, en dehors du statut sur lequel elle porte et change, renvoie également à un autre aspect caractéristique de la colonisation : le territoire. On constate ainsi que la citoyenneté met en exergue la question de territoire sous plusieurs formes ; à savoir le territoire métropolitain et le territoire colonial qu'on pourrait considérer sous deux angles : celui d'une colonie et celui de l'empire colonial. La situation de ces territoires a engendré d'autres types de citoyennetés. Selon URBAN Yerri, « *on peut distinguer trois citoyennetés hiérarchisées : la citoyenneté française, la citoyenneté coloniale, ouverte dans la colonie à des individus qui n'ont pas la citoyenneté française, et enfin la citoyenneté indigène, qui est une manifestation du principe du respect des coutumes indigènes, regardées en l'occurrence comme démocratiques ou potentiellement démocratiques par le colonisateur* »<sup>695</sup>. Pour conclure, précisons que la citoyenneté française accordée aux indigènes dahoméens établis sur leur propre territoire n'est pas celle rencontrée dans la métropole. La jouissance des droits politiques métropolitains n'est pas totalement assurée. Par conséquent, certains attributs leurs sont reconnus, mais d'autres non.

Après, l'autre modalité renforçant l'acceptation des normes coutumières modernes est l'introduction de la monnaie comme principal moyen d'échange. Cette mesure a brisé l'une des caractéristiques importantes de la gestion foncière en Afrique noire et donc au Dahomey. Il s'agit de l'inaliénabilité de la terre. Lorsque nous remontons dans l'histoire de l'humanité, on ne saurait définir avec précision la création de la monnaie. À la lecture des différentes thèses ou des théories économistes qui s'affrontent pour en donner l'origine, on constate que l'équivoque et l'ambiguïté persistent toujours. En effet, d'après les économistes libéraux la monnaie serait née à la suite du développement du troc primitif à travers le temps et les âges ; alors que pour les autres, c'est-à-dire les économistes pré-monétaires, l'apparition de la pratique du crédit en serait à l'origine. Par ailleurs, il faut noter que la monnaie a pris plusieurs formes dans l'histoire et ce, selon le peuple au sein duquel elle apparaît. En Afrique noire de façon générale, et au Dahomey en particulier, les échanges entre membres de même communauté ou de communautés différentes se

---

<sup>695</sup> URBAN Yerri, *La citoyenneté dans l'empire colonial français est-elle spécifique ? (1ère version)* ; *op. cit* ; p. 10.

faisaient de trois manières : le don, la réquisition et la compensation ou le paiement de prestation. Plus tard, on note l'apparition d'un autre moyen d'échange assimilable à la monnaie ; le cauris. Le cauris servait donc de moyen d'échange permettant de se procurer un bien. Cependant, la remarque la plus importante qu'il faut souligner est que l'achat de bien grâce aux cauris ne concernait que dans leur majorité des biens meubles. Ce qui revient à préciser que la terre n'était pas un bien à vendre. Ainsi, avec la colonisation, cette conception négro-africaine de la terre va changer et faire place à celle définie par le colonisateur. En fait, le colonisateur en s'installant dans les colonies a également apporté et inséré ses propres valeurs, nous l'avons vu. C'est dans ce sens qu'apparaît la commercialisation de la terre. Pour MAGNANT Jean-Pierre, « *le libéralisme n'ayant pas apporté la prospérité en Afrique, les « experts » en déduisirent qu'il fallait changer les mentalités des paysans (une fois de plus) en modifiant les coutumes foncières et en introduisant la propriété individuelle de la terre dans les Droits africains* »<sup>696</sup>. Cette politique coloniale a refondé le régime foncier du Dahomey en y introduisant les opérations de vente et d'achat de terre. Cela a par conséquent favorisé et précipité l'observance et le respect des normes coutumières modernes édictées par le colonisateur. Comme corollaires direct, « *des étendues de terres, autrefois disponibles, deviennent rares, occupées ou appropriées. La terre devient de plus en plus une marchandise attirant des acteurs économiquement importants tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du continent* »<sup>697</sup> africain et donc du Dahomey. La marchandisation de la terre se généralise donc avec quelques réticences par endroits ; surtout dans les zones rurales. Les nouvelles règles du colonisateur ne sont pas partout respectées. « *La règle générale veut que la terre soit inaliénable, mais, en pratique, il y a des terres à vendre, même en campagne.* »<sup>698</sup> Cette situation donne aussi lieu à deux types de règles et donc deux régimes différents dans la gestion du foncier au Dahomey. C'est une double législation foncière qui est mise en œuvre, l'une considérée formelle et l'autre informelle selon la conception coloniale puis occidentale de la norme et de la loi.

---

<sup>696</sup> MAGNANT Jean-Pierre, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 17.

<sup>697</sup> DIOP Moustapha, « *Cinquante ans de réformes foncières en Afrique : échecs et défis* », dans : Marina Lafay éd., *Regards scientifiques sur l'Afrique depuis les Indépendances*. Paris, Editions Karthala, « Hommes et sociétés », 2016, p. 425-438. DOI : 10.3917/kart.lafay.2016.01.0425. URL : <https://www-cairn-info.lama.univ-amu.fr/regards-scientifiques-sur-l-afrique--9782811115593-page-425.htm> (Consulté le 17 Mai 2020).

<sup>698</sup> MAGNANT Jean-Pierre, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 19.

Enfin, nous avons la contrainte par corps comme autre modalité non négligeable dans le respect et l'application des normes coutumières modernes. À cet effet, le colonisateur a fait usage d'un nombre important de méthodes de contrainte par corps, afin d'assujettir les populations dahoméennes. Cependant, dans le cadre de cette analyse, nous nous concentrerons sur la privation de liberté. Effectivement, la contrainte par corps se conçoit comme l'emprisonnement. C'est une mesure à laquelle le colonisateur avait régulièrement recours pour isoler les indigènes susceptibles de se révolter. De façon arbitraire, la contrainte par corps a connu un essor à travers des instruments coloniaux, comme c'est le cas de l'indigénat ou du régime de l'indigénat qui était surtout utilisé pour contraindre les indigènes refusant de se soumettre aux paiements des impôts. « *Bien que d'autres peines soient prononcées (amendes ou dommages-et intérêts), l'emprisonnement devient pendant la première partie du XXe siècle la sanction pénale prédominante, avec majoritairement des condamnations de courte durée* »<sup>699</sup>. Ce châtimeur privilégié par le colonisateur avait certainement comme objectif de sanctionner les indigènes qui troublaient l'ordre colonial en les écartant du groupe afin d'éviter qu'ils agissent négativement sur la communauté pour susciter d'autres esprits à la révolte ; comme ce fut le cas des Hollis. L'emprisonnement constituait la solution idéale, la principale condamnation prononcée par les juridictions coloniales au Dahomey comme sur l'ensemble du territoire formé par l'A.O.F.

Sur le plan du foncier, les débuts de la colonisation au Dahomey montrent la contrainte par corps comme moyen efficace pour déposséder les populations de leurs terres et s'en emparer. Le rapport de force qui y régnait penchait plutôt en faveur du colonisateur. Les indigènes étaient privés de leurs terres dans leur majorité ; et ceux qui s'y opposaient jetés en prison. « *Entre 1911 et 1913, l'emprisonnement administratif représente en effet entre 50 et 60 % du total des personnes emprisonnées* »<sup>700</sup>. Les populations dahoméennes sont désarmées face à une telle situation et n'ont plus d'autres choix que de suivre et de respecter les nouvelles prescriptions ou directives normatives du colonisateur. « *Dans les faits, les jugements ne mentionnent pas toujours la contrainte par corps, ce qui n'empêche*

---

<sup>699</sup> **BRUNET LA-RUCHE Bénédicte**, "Crime et châtimeur aux colonies" : poursuivre, juger, sanctionner au Dahomey de 1894 à 1945 ; op. cit, p. 575.

<sup>700</sup> *Ibid* ; p. 581.

*pas de la mettre en œuvre* »<sup>701</sup>. Il faut dire que la contrainte par corps fut un moyen très convainquant pour faire comprendre aux administrés, en d'autres termes aux autochtones, que les normes à suivre sont désormais celles du colonisateur au risque de se voir priver de liberté. Ainsi trouvent une application les normes coutumières modernes mises en place par le colonisateur.

---

<sup>701</sup> **BRUNET LA-RUCHE Bénédicte**, "*Crime et châtime*nt aux colonies" : *poursuivre, juger, sanctionner au Dahomey de 1894 à 1945* ; *op. cit.*, p. 577.



## CHAPITRE II : L'ordre colonial et la politique de repenser le droit foncier traditionnel au Dahomey

Le colonisateur a pendant longtemps toléré et autorisé l'observation des normes traditionnelles foncières par les indigènes aux côtés des règles importées. Comme nous n'avons pas manqué de le souligner dans nos précédents développements, le terrain sur lequel se trouvait le colonisateur lui était inconnu ; et cela va de pair avec les différentes pratiques traditionnelles. Désemparé et impuissant, sa stratégie s'est donc limitée à sa position d'observateur. Plus tard et progressivement, au nom de sa supposée mission civilisatrice, il intégrera dans les habitudes des indigènes un régime foncier semblable à celle de la métropole. Cette situation commence à marquer et à renforcer le début d'un pluralisme non seulement normatif mais aussi juridictionnel.

*« Ce processus d'insertion forcée dans un monde étranger non seulement des droits originellement africains mais aussi de certains systèmes précoloniaux qui s'y étaient superposés ne va cesser de se renforcer au cours de la première moitié du XXème siècle, imposant progressivement l'écriture là où régnait l'oralité, l'unité là où fleurissait la diversité, des présupposés épistémologiques extérieurs en lieu et place des traditions authentiques propres aux civilisations africaines »<sup>702</sup>.*

Le pluralisme normatif ainsi engendré est à coup sûr non voulu ; car il s'agissait de remplacer une tradition coutumière « rétrograde » du point de vue du colonisateur ; en mettant en place une nouvelle forme de gestion foncière qui reflète les idéaux du nouveau maître. Sur cette base, diverses méthodes, différents moyens ont été utilisés pour asseoir l'autorité des règles coloniales. La division, et plusieurs autres formes de violence, ont été les atouts majeurs du colonisateur pour faire vivre son armature juridique sur un territoire inconnu. *« La mise en place du Droit par la force de l'ordre étatique colonial sapa les bases des sociétés africaines. L'ancienne société d'entraide, qui reposait sur de puissantes réserves en grains, fit place à une société où l'on mit en concurrence des individus ruinés ; les hiérarchies anciennes n'existent plus que comme survivances folkloriques d'un passé oublié »<sup>703</sup>.* Le droit

<sup>702</sup> VANDERLINDEN Jacques, *Les systèmes juridiques africains*, op. cit. pp. 44-45.

<sup>703</sup> MAGNANT Jean-Pierre, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », op. cit ; p. 14.

foncier traditionnel va ainsi perdre ses références et être quasiment dépouillé de ce qui fait son originalité et sa particularité. « *Le colonialisme en Afrique a souvent conduit à ce que des populations autochtones soient dépossédées de leurs terres par le biais de nouvelles politiques et lois concernant la propriété et l'exploitation foncière* »<sup>704</sup>. Les méthodes d'usage, les systèmes d'exploitation et le statut de l'individu par rapport au groupe sont refondés. Ainsi, les réformes coloniales, loin de faire l'unanimité, rencontrent des résistances. Sur le terrain, en d'autres termes dans la pratique, le régime foncier coutumier dahoméen se retrouve entre phagocytose et persistance (**Section 1**). Ayant compris qu'il serait quasiment impossible de faire disparaître le droit traditionnel appliqué à la terre dans la colonie du Dahomey, le colonisateur va revoir sa stratégie. Progressivement, un régime foncier mixte sera mis en place (**Section 2**), et marquera l'essor et la consolidation du pluralisme normatif dans le régime foncier dahoméen.

### **Section 1 : Le régime foncier coutumier au Dahomey : entre phagocytose et persistance**

Il faut rappeler que l'idée de départ du colonisateur dans la gestion des terres des autochtones fut celle d'une exploitation industrielle. Cependant, le régime foncier traditionnel qui était en vigueur sur le territoire dahoméen ne favorisait pas une telle situation. Il a fallu trouver une alternative pour absorber ce droit et le traiter différemment en l'alignant sur le modèle occidental ; bref sur la conception foncière contenue dans le Code civil. « *Partout, le droit populaire n'était en vigueur que dans la mesure où il n'était pas contraire à l'ordre public [...] Dans les territoires français et belges, on parlait d'ordre public universel ou colonial* »<sup>705</sup>. Dans cette perspective, les Dahoméens ne pouvaient plus comme l'exige la tradition et révélé par la coutume, respecter et appliquer certaines pratiques traditionnelles relatives à la terre. Par ailleurs, cela ne les empêchait pas de continuer à les observer dans les zones reculées ou dans les milieux où l'influence et la présence du colonisateur faisaient

---

<sup>704</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; *op. cit* ; p. 145.

<sup>705</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 96.



défaut. Le droit foncier traditionnel est ainsi dénaturé dans les milieux urbains connaissant une présence accrue et permanente du colon ; tandis que les zones rurales restaient dans la logique traditionnelle de la gestion foncière. « Cette francisation du droit traditionnel aura pour effet, entre autres, d'exiger des parties de fournir une preuve écrite à l'appui de leurs allégations alors que par le passé la preuve testimoniale suffisait »<sup>706</sup>. On assiste progressivement à un démantèlement du droit traditionnel foncier avec la mise en œuvre de différents mécanismes et de lois à ascendance coloniale. « Les lois et systèmes fonciers coutumiers ont souvent été remplacé par des systèmes de propriété et d'acquisition foncière individuelle, sous le système du Torrens Act, qui veut que la propriété des terres soit immatriculée dans un registre »<sup>707</sup>. Plus tard, même avec la disparition progressive du régime foncier coutumier dahoméen (**Paragraphe 1**), l'espoir du colonisateur s'est vite étiolé. Évidemment, le régime foncier colonial dans son application ne s'est pas mis en place sans aucune difficulté (**Paragraphe 2**).

### **Paragraphe 1 : La disparition progressive du régime foncier coutumier dahoméen**

Avec la détermination du colonisateur à repenser le régime foncier coutumier des colonies ainsi que celui du Dahomey, les mesures mises en place ont favorisé l'éclosion et l'expansion du droit colonial au détriment de celui des indigènes. Malgré la différence de civilisation qu'on pouvait noter entre les nouveaux maîtres et les désormais assujettis, il était fait injonction aux colonisés l'application de normes non contraires à la conception occidentale de la gestion de la terre. « La signification sous-jacente était que les coutumes indigènes ne pouvaient pas être contraires aux convictions et aux valeurs essentielles de la civilisation occidentale. Cette conception pouvait bien entendu être appliquée de façon stricte ou moins stricte »<sup>708</sup>. L'idée que véhiculait une telle mesure était de faire adopter le modèle occidental ou précisément français de gestion foncière. En considérant les singularités que revêt le droit traditionnel dahoméen et qui la caractérisent, il est absurde de penser qu'une

<sup>706</sup> DURAND Bernard, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon*, op ; cit, p. 92.

<sup>707</sup> GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali] ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit ; p. 145.

<sup>708</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 96.

pratique ou une habitude traditionnelle puisse être compatible avec la perception métropolitaine de la terre. « *Il convient de rappeler que la reconnaissance de la coutume n'était qu'un trompe-l'œil dans la mesure où son application était limitée ou écartée par les textes fondamentaux ou organiques* »<sup>709</sup>. Le régime foncier coutumier dahoméen devait disparaître et faire place à celui du colonisateur ; et cette mesure fait partie des balises pour favoriser une telle situation. De façon générale, il faut noter que les terres aussi bien en milieu urbain que certaines en zone rurale sont passées du statut de terre collective et coutumière à domaine privé ou public. La coutume quasi inexistante n'est plus qu'un reflet dans l'arsenal juridique régissant le foncier. « *La souplesse propre à cette source de droit disparaît ainsi comme s'efface son adéquation aux besoins de la société qu'elle régit. C'est dire à suffisance le caractère destructeur de la rédaction et du passage de l'oral à l'écrit qu'elle entraîne* »<sup>710</sup>. Le travail préliminaire de relégation des normes traditionnelles va ainsi favoriser l'imposition des normes foncières coloniales (**A**). C'est une situation qui ne resta pas sans conséquences. En effet, en contraignant l'indigène à suivre les règles coloniales dans la gestion des terres, on assiste à la perte de l'essence du droit foncier coutumier (**B**). Cependant, il ne s'agit là que d'une victoire apparente du droit foncier colonial car il est à noter un constat flagrant ; celui de la pluralité de régulation foncière (**C**) faisant parfois émerger la tradition de sa léthargie et donnant ainsi force de droit à la coutume dans certaines situations.

### **A- L'imposition des normes foncières coloniales**

Suite à la reddition de son dernier roi face à la fureur des canons de l'envahisseur français, le Dahomey connaît une présence permanente et massive du colonisateur qui désormais se trouve en territoire conquis. En effet, « *le royaume dahoméen est vaincu en 1892 lorsqu'il est placé sous protectorat français malgré une résistance armée acharnée. En 1894, le territoire correspondant au Bénin actuel est intégré aux territoires coloniaux français. L'année suivante, est créé l'Afrique Occidentale*

---

<sup>709</sup> **MBAMBI Vincent Kangulumba**, « *Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne* », *op. cit* ; p. 10.

<sup>710</sup> **VANDERLINDEN Jacques**, *Les systèmes juridiques africains*, *op. cit.* p. 13.

française. Elle est alors soumise à l'action législative de la métropole »<sup>711</sup>. Le Dahomey devient par cette victoire française un territoire français sur lequel s'applique l'action législative française. Les normes traditionnelles n'avaient donc plus droit d'être citées, ni appliquées. Leurs places dans un tel contexte est passée de normes principales à normes secondaires. « *Le droit coutumier traditionnel était (est encore) relégué au second plan. En effet, la coutume ne peut s'appliquer lorsque la loi écrite a déjà réglementé une situation déterminée. Elle ne peut ni contredire ni être contraire à la loi et à l'ordre public. En d'autres termes, la coutume ne peut trouver à s'appliquer qu'à défaut de la loi* »<sup>712</sup>. Il faut comprendre par ces diverses mesures qui ont servi à évincer le droit traditionnel que le colonisateur avait pour objectif de mettre fin aux différentes incertitudes et aux incompréhensions qu'il avait du droit traditionnel en vigueur dans la colonie du Dahomey. Ainsi, par sa position de dominant, le colonisateur mit en place un droit quasi occidental calqué sur le modèle de droit métropolitain ; mais qui n'avait rien de commun avec le droit en vigueur en métropole. On pouvait considérer cela du point de vue du colonisateur, comme un processus d'évolution du droit des indigènes dépouillé de toutes pratiques « barbares ». « *Il convient de rappeler que le droit colonial français réprimait les pratiques dites de « magies, charlatanisme et sorcellerie* »<sup>713</sup>. Le nouveau droit créé et mis en place par le colonisateur n'était certes pas parfait ; mais il réussit à s'affirmer. Cette situation se lisait bien à travers l'adaptation constante dont faisait objet ce droit, à travers l'évolution et la mutation permanente des intérêts du colonisateur sur le territoire du Dahomey. Au fur et à mesure que de nouvelles opportunités se présentaient, le droit colonial empruntait cette même voie et s'adaptait aux nouvelles exigences. « *L'administration coloniale fait triompher la valeur économique de la terre et la propriété privée individuelle* »<sup>714</sup> dans cette perspective. La gestion foncière confisquée est désormais aux mains du colonisateur qui en maîtrise les différents rouages de fonctionnement. « *En effet, le régime foncier de droit moderne est né avec cette volonté du colonisateur d'accaparer des terres relevant de la propriété collective des peuples colonisés. Il exige la formalisation des*

<sup>711</sup> **HOUNDJAHOUÉ LAHAYE Sèna Hélène**, *Quand le droit devient culture : le droit traditionnel au Bénin*, op. cit, pp 26-27.

<sup>712</sup> **MBAMBI Vincent Kangulumba**, « *Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne* », op. cit, p. 9.

<sup>713</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; op. cit, p. 112.

<sup>714</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 91.

*droits fonciers et reconnaît l'existence d'un droit de propriété privée sur les terres. Pour y parvenir, il va édicter des normes dont l'application va se poursuivre plus tard par l'État jusqu'après les indépendances »*<sup>715</sup>. Se servir de la terre comme bien privé de production ; et asservir les populations afin d'en à tirer les rétributions (les matières premières) constituaient les seules motivations du colonisateur. La gestion foncière n'est alors plus l'affaire des autochtones. Elle devient un travail complexe mettant en œuvre des normes et des pratiques définies par de nouvelles lois. La connaissance et la maîtrise du droit foncier passent ainsi aux mains de personnes instruites et éduquées à la chose juridique. L'indigène ne peut plus se prononcer sur les questions de gestion ou d'administration de la terre. Occulte et impénétrable pour les uns (les indigènes) ; puis exotérique pour les autres (le colonisateur), le droit foncier colonial s'imposera quand même avec la complicité et l'adhésion symbolique des chefs indigènes. En effet, le colonisateur, pendant les premières heures de l'expansion coloniale, s'est servi des chefs indigènes pour légitimer et légaliser ses décisions et ses actes. *« Le colonisateur possédait le pouvoir effectif et exerçait ce pouvoir de façon centralisatrice et autoritaire. Les autorités indigènes servaient à légitimer les décisions de l'administration coloniale »*<sup>716</sup>. Le quasi-modèle occidental de gestion foncière prend ainsi son essor, favorisé par différents processus. Il s'impose et par cette occasion devient progressivement le seul droit autorisé à être cité dans les sociétés traditionnelles de la colonie du Dahomey. *« La coutume et le droit français n'étaient pas considérés comme égaux. La première était dépendante du second, dans la mesure où elle a été modifiée pour lui ressembler »*<sup>717</sup>. Du droit coutumier traditionnel avec comme base les us et coutumes des indigènes, on passe au droit coutumier colonial. Ce dernier prend en compte le droit traditionnel autochtone qu'il transforme et essaie de l'adapter aux réalités juridiques du monde occidental. Le droit traditionnel est fragilisé, affaiblit et sapé ; puis remplacé par un droit hybride. *« Dans le domaine du droit, ceci est particulièrement important. En premier lieu l'écrit remplace l'oral et, qui plus est, dans une langue étrangère à la majorité des justiciables. Le mode traditionnel de diffusion du droit disparaît et cette*

---

<sup>715</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et al]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; *op. cit* ; pp. 144-145.

<sup>716</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 93.

<sup>717</sup> **HOUNDJAHOUÉ LAHAYE Sèna Hélène**, *Quand le droit devient culture : le droit traditionnel au Bénin*, *op. cit*, p 28.

*mutation coupe les sujets de droit du système qui les régit sur un continent où les populations sont en grande partie analphabètes* »<sup>718</sup>. Étrangers et perdus face à cette nouvelle manière de concevoir la terre dans sa gestion, les indigènes dans leur majorité subissent avec passivité les conséquences. On remarque que seuls ceux qui avaient des privilèges, ou une relation quasi égale et de proximité avec le colonisateur, avaient favorisé une telle situation. Ceci a conduit indubitablement à ce qu'on pourrait appeler « la diversité normative dans l'unité juridique ». « Cette politique d'acculturation juridique et du moindre effort est à l'origine du dualisme des systèmes juridiques en Afrique : d'un côté, le droit écrit occidental basé sur le libéralisme et l'individualisme ; et, de l'autre, les droits africains fondés sur l'oralité et le communautarisme »<sup>719</sup>. Dans cette perspective, il faut noter que des préalables avaient été déjà posés. Le colonisateur ne s'est pas vraiment embarrassé à mettre en place des normes pour une gestion efficace et efficiente du foncier. Les intérêts en présence guidaient et donnaient aux lois leur seul sens. Progressivement les coutumes indigènes seront dépouillées de tout leur sens, de tout ce qui fait leur originalité. « Le 19 mars 1931, une lettre circulaire n° 128 AP « portant coutumier du Dahomey » est venue reconnaître la répartition des terres en propriété collective du village, en propriété familiale et en domaine public religieux [...] avec l'évolution des coutumes, l'implantation de la notion de propriété du sol dans l'esprit de l'Africain en général et du Dahoméen en particulier »<sup>720</sup>. Juridiquement, le concept de propriété remplace celui de possession. Mais sur le terrain, il a du mal à entrer dans les habitudes des populations autochtones, entraînant des mesures diverses provenant d'acteurs coloniaux différents. « Dans cette progression, les tâtonnements révèlent une dialectique entre administrateurs et magistrats »<sup>721</sup>. On constate ainsi que tout était mis en œuvre pour atteindre un objectif précis ; celui de réussir à contrôler les terres des indigènes quel que soient les moyens utilisés.

---

<sup>718</sup> **VANDERLINDEN Jacques**, *Les systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 48.

<sup>719</sup> **MBAMBI Vincent Kangulumba**, « Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne », op. cit, p. 9.

<sup>720</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et al]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit ; p. 145.

<sup>721</sup> **DURAND Bernard**, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon*, op. cit, p. 15.

## B- La perte de l'essence des normes coutumières par la transcription et la spéculation financière

Avec l'imposition des normes coloniales, une nouvelle forme de gestion foncière se révèle dans la colonie du Dahomey. C'est un processus qui n'a pas été sans conséquences majeures. En effet, « *la rédaction des coutumes se situe dans l'histoire de chaque système juridique au moment où le droit, jusqu'alors presque exclusivement de tradition orale, tend à devenir un droit écrit* »<sup>722</sup>. Dans la colonie du Dahomey, les tâtonnements du système législatif colonial ont donc conduit à la transcription des coutumes traditionnelles dans un document élaboré afin d'aider le colonisateur à en saisir la quintessence. En effet, la codification des coutumes sous leurs formes écrites constitue un legs colonial.

*« En 1933 sera publié le coutumier du Dahomey, territoire correspondant actuellement au Bénin. Le coutumier du Dahomey n'est pas un code au sens européen du terme, mais un recueil de décisions qui correspond à l'état du droit à un moment donné et qui est susceptible d'évolution. [...] Dans son préambule est notamment indiqué que le coutumier n'est pas constitué d'articles de codes. Il s'agit d'un document dans lequel sont consignées les coutumes qui ont servi de base à un jugement »*<sup>723</sup>.

Il faut ainsi constater que ce ne sont pas toutes les coutumes qui ont été rédigées ou transcrites ; mais seulement celles ayant été utilisées lors des procès dans les tribunaux coutumiers. Il s'agit d'un travail d'observation et de collecte de données effectué par le colonisateur, sur la base du processus ayant servi de support à l'élaboration du Code Napoléon ; et donc inadapté aux droits africains. Dans cette logique, il s'agit d'un « droit-contentieux » ; car relevant que des procès coutumiers. « *Dans certaines régions d'Afrique de l'Ouest ont existé des recueils de coutumes mais qui ne sont pas exhaustifs* »<sup>724</sup>. Ceci est également le cas du Coutumier du Dahomey dans lequel on ne retrouve pas toutes les coutumes des différents groupes socio-culturels. On ne saurait affirmer avec certitude s'il s'agit d'un acte d'omission délibérément voulu par le colonisateur ; ou encore s'il s'agit de pratiques qui n'ont jamais été mises en œuvre et donc inconnues du colonisateur. On ne saurait ainsi

<sup>722</sup> GILISSEN John, *La rédaction des coutumes dans le passé et dans le présent*, op. cit, p. 29.

<sup>723</sup> OTIS Ghislain, *Le juge et le dialogue des cultures juridiques*, Paris, karthala 2013 ; p. 184.

<sup>724</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, Op. Cit, p. 38.

dire du Coutumier du Dahomey qu'il reflète l'ensemble des traditions dahoméennes. L'oralité des règles qui gouvernaient la gestion foncière composaient également avec d'autres pratiques telles que les rituels, les cérémonies et d'autres préceptes équivoques dirigés souvent par des réalités animistes. En passant ainsi de l'oralité juridique à la transcription juridique ou codification, les règles foncières coutumières sont dénaturées et corrompues. Ainsi, « *la connaissance du droit oral ne peut se résoudre à des compilations de coutumes révélées par des témoignages. De telles tentatives ont été effectuées dans les années trente, qui se sont soldées par des échecs.* »<sup>725</sup>. Pour le colonisateur, il faut épurer les règles traditionnelles relatives à la gestion foncière. Une telle démarche demandait une réorganisation complète du régime foncier. La gestion foncière indigène n'était pas favorable au projet colonial. Le projet de rédaction des coutumes s'imposa comme un acte indubitable et une étape certaine dans le monopole foncier colonial. Plus tard, on assistera à la disparition progressive du caractère oral des droits fonciers dahoméens, avec comme nouvelle orientation pour les coutumes, une reformulation à la fois législative et doctrinale. « *La souplesse propre à cette source de droit disparaît ainsi comme s'efface son adéquation aux besoins de la société qu'elle régit. C'est dire à suffisance le caractère destructeur de la rédaction et du passage de l'oral à l'écrit qu'elle entraîne* »<sup>726</sup>. Instrument juridique servant de base à la reconfiguration de l'espace territorial dahoméen, le Coutumier du Dahomey procède également de la domination politique et de l'acculturation juridique des indigènes. En outre, trois années après l'élaboration et la publication du coutumier du Dahomey, « *en 1936, le ministère des colonies met en place un comité d'étude des coutumes indigènes, qui aboutira en 1939 à la publication des coutumiers juridiques de l'AOF aux éditions Larose* »<sup>727</sup>. Cette entreprise marqua la fin définitive de l'oralité juridique et par ricochet celle de la coutume, qui perdit son essence et cessa d'exister officiellement.

Par ailleurs, il faut noter que seule la transcription n'a pas été à l'origine de la perte de l'essence du droit coutumier régissant le régime foncier traditionnel. Un deuxième facteur déterminant en serait également la cause. Ainsi, « *l'opposition centrale des politiques foncières repose sur deux conceptions de l'appropriation.*

---

<sup>725</sup> RAYNAL Maryse, *Justice traditionnelle, justice moderne, le devin, le juge, le sorcier*, op. cit, p. 16.

<sup>726</sup> VANDERLINDEN Jacques, *Les systèmes juridiques africains*, op. cit. p. 13.

<sup>727</sup> OTIS Ghislain, *Le juge et le dialogue des cultures juridiques*, op. cit, p. 185.



*Dans la conception endogène et traditionnelle, l'affectation de l'espace vise principalement à assurer la reproduction du groupe dans ses dimensions matérielles, sociales et idéologiques. La conception européenne vise essentiellement à traiter l'espace comme un capital à exploiter et à rentabiliser »<sup>728</sup>. La terre prend par ces différentes conceptions la caractéristique d'un bien monétaire. Cette mutation fait ainsi perdre à la terre son caractère de bien inaliénable que lui conférait le droit traditionnel. L'avènement du capitalisme et de l'individualisme favorisent la ruine de la gestion foncière traditionnelle. « En conséquence, des terres autrefois considérées comme appartenant à des communautés locales ou à des populations indigènes par coutume sont devenues des aires protégées, des propriétés privées ou des propriétés appartenant au gouvernement. Ces communautés ont perdu leur droit d'accès à ces terres qu'elles avaient autrefois habitées ou exploitées »<sup>729</sup>. Le capitalisme, le libéralisme et l'individualisme ; des notions étrangères et contraires à la philosophie et aux réalités dahoméennes sont ainsi entrées dans les habitudes des populations indigènes, avec leur bras armé que constitue la monnaie. Il faut croire que cette dernière a rendu un peu plus complexes les relations et les liens de parenté qui existaient entre les populations autochtones dans l'administration de la terre. « Cette administration foncière fondée sur les règles coutumières, présente de grandes insuffisances et faiblesses : la diversité des coutumes et la gestion irresponsables des chefs, notamment. La prépondérance de l'argent dans les rapports humains a ôté aux chefs traditionnels l'aura mystique et divine qu'ils avaient dans le temps »<sup>730</sup>. Les finances ont donc enlevé à la terre son caractère le plus important ; l'inaliénabilité. Dans cette optique, les sociétés traditionnelles du Dahomey passent de sociétés avec des terres sacrées, à des sociétés marchandes. La terre devenue un bien marchand faisait dans ces conditions l'objet de vente, de marchandisation. Les spéculations ou transactions foncières ont non seulement modifié les normes qui gouvernaient la gestion foncière ; mais elles ont également remis en cause la structure sociale et le statut des individus dans les sociétés traditionnelles. Ainsi, avec l'introduction de la monnaie, on constate l'apparition de*

---

<sup>728</sup> **LE BRIS Emile, LEROY Etienne et MATHIEU Paul**, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; op. cit ; p. 33.

<sup>729</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit ; p. 145.

<sup>730</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 84.



nouveaux riches. La terre devient un bien précieux ; non au sens traditionnel, mais au sens européen du terme. Les gestions foncières villageoise et familiale sont fragilisées par le pouvoir de l'argent. Les nouvelles lois favorisent et encouragent la gestion foncière individuelle au détriment de celle collective qui existait. Les normes coloniales rendent également fort l'individu qui n'est plus assujéti ou ne dépend plus du groupe.

### **C- La pluralité de régulation foncière**

Le colonisateur, dans sa volonté de mettre en place un régime foncier unique malgré la diversité des pratiques coutumières foncières rencontrées, élabore quand même de nouvelles règles de droit. Ce droit d'origine coloniale sera transposé sur le terrain de la gestion foncière au Dahomey parallèlement aux nombreuses normes et règles traditionnelles qui encadraient déjà le foncier. Dès lors, « *les colonies sont marquées par une « double législation » et une double justice, ce sont les territoires où « chacun » a « ses juges », où « chacun a ses lois »* »<sup>731</sup>. Plusieurs cas de figure apparaissent ainsi dans la gestion de la terre. Dans cette perspective, on note et on relève plus d'un mécanisme de régulation foncière renforçant l'idée de l'échec de l'unité normative dans l'administration de la terre. Les tentatives d'unification ou d'harmonisation du droit foncier dans la colonie du Dahomey connaissent un insuccès. « *Pour permettre à ces communautés françaises et africaines de cohabiter dans le respect de leurs modes de vie respectifs, il s'est imposé en droit privé la création de deux ordres juridiques distincts : l'un calqué sur le droit métropolitain, ou droit français, et l'autre sur les coutumes* »<sup>732</sup>. Au Dahomey, cet état des choses et cette orientation ont été à l'origine de la pluralité des régulations foncières qu'on a observées à une certaine période donnée. D'abord, nous avons la régulation de la terre relative aux espaces coutumiers communs ou collectifs. En effet, les villes ayant été marquées par une présence prolongée et quasi permanente du monarque, elles sont caractérisées par l'existence de terres collectives appartenant à des collectivités familiales. La constatation de l'appartenance ou l'identification du ou des présumés

---

<sup>731</sup> **PIRET Bérengère [et ali]**, *Droit et justice en Afrique coloniale, traditions, productions et réformes* ; actes de la journée d'études tenue à Bruxelles le 4 mai 2012, Bruxelles, 2013, p.137.

<sup>732</sup> **OTIS Ghislain**, *Le juge et le dialogue des cultures juridiques*, op. cit, p.179.

propriétaires relève des différents récits sur les premières familles ou le premier occupant des lieux. Cependant, il faut noter que le colonisateur n'hésite pas à mettre en place, à côté de cette forme de constatation de droit sur la terre, des mesures administratives concourant à la reconnaissance des présumés propriétaires. Ensuite, avons-nous les terres traditionnelles relevant de la distribution coutumière par le chef de terre. Il faut noter que ce sont des espaces qui n'ont jamais fait l'objet de marchandisation. Ainsi, dans cette logique, pour pouvoir prouver la propriété présumée sur ce type de terrain, cela passe par une convention de vente dans laquelle les parties concernées et des témoins s'engagent à travers leurs signatures. Il s'agit là d'une formalité pour justifier de la propriété des terrains car il n'y a pas de véritable vendeur, ni d'ailleurs de véritable acheteur. Ce sont des terres qui changent de statut. Enfin, avec l'introduction du titre foncier, on constate beaucoup plus du côté du colonisateur des terres portant cette reconnaissance administrative. Cette forme de régulation peu développée s'imposa comme celle des classes privilégiées. Inattaquable et donnant tous les droits aux désormais propriétaires de la terre, elle est contrôlée dans son entièreté par le colonisateur. Aucune marge ou possibilité d'intervention n'est laissée à la portée de l'indigène.

La régulation foncière dans cette perspective devient plurielle. On a des mécanismes traditionnels qui cohabitent avec des systèmes de gestion foncière coloniaux. « *Cela ressemblait fortement au combat de pot de terre et du pot de fer du fabuliste, où donc les Africains ont été les perpétuels perdants de leurs droits sur la terre et du respect de leurs droits originels et originaux sur leurs territoires* »<sup>733</sup>. Diverses règles normatives aussi bien d'origine traditionnelle que coloniale assurent l'accès à la terre et réglementent l'administration du foncier. Le chef de terre perd son prestige, son influence et sa notoriété qui lui étaient conférés par la tradition. La pluralité normative devient une caractéristique certaine du droit foncier en vigueur dans la colonie du Dahomey. La superposition de normes entraîne une double organisation du foncier ; d'une part une régulation basée sur les normes traditionnelles puis, d'autre part une régulation établie sur les normes coloniales. Aussi, les conflits sur le foncier connaissent le même sort. « *Deux systèmes*

---

<sup>733</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 159.

*judiciaires –français et indigènes- cohabitent avec une grande capacité d’interaction, puisque les indigènes ont, sauf exception, la possibilité de saisir de leur procès, civil ou commercial, les tribunaux français »*<sup>734</sup>. Il se pose un problème d’unanimité sur l’unification des règles régissant le foncier. Bien que le colonisateur représente la partie dominante, sa conception normative foncière ne fait pas l’unanimité. L’obligation de composer avec les normes indigènes de régulation foncière s’impose à lui. Plusieurs facteurs ont été à l’origine d’une telle situation. Le colonisateur assiste de façon impuissante dans les premières heures de ses réformes foncières à la présence permanente du droit traditionnel dahoméen. Il s’agit d’une limite majeure ou même un échec malgré les mesures alternatives qui suivront.

## **Paragraphe 2 : Les difficultés à l’application du régime foncier colonial**

Comme nous n’avons cessé de le souligner et de le marteler tout au long de ce travail, le projet législatif du colonisateur n’a jamais eu comme intention d’associer les coutumes des Dahoméens à l’armature normative qui gouvernera la gestion foncière dans la colonie. Ainsi, était donc à l’ordre du jour la disparition radicale des règles qui régissent le régime foncier traditionnel. Même si l’objectif n’était pas atteint, on assista à une disparition progressive de la coutume qui soit, se fondait et se conformait au droit positif d’origine coloniale, soit, s’effaçait définitivement au profit du droit colonial. Une victoire certes certaine pour le colonisateur ; mais c’est sans compter les aléas qui gouverneront la suite des faits. En effet, apparaissent des difficultés qui freineront l’ardeur du colonisateur et mettront à mal le projet réformateur mis en œuvre dans le cadre de la transformation du régime foncier dahoméen. Le droit foncier colonial, certes pensé, devient un droit qui devra s’adapter constamment aux réalités culturelles autochtones. La colonie du Dahomey devient un terrain d’essai de nouvelles normes sur le foncier (A). À l’origine de cette situation, plusieurs facteurs aussi bien apparents qu’obscur. En effet, on note une hostilité des indigènes vis-à-vis des pratiques foncières coloniales. Les Dahoméens voyaient de mauvais œil ces nouvelles normes auxquelles ils devaient désormais se

---

<sup>734</sup> **DURAND Bernard**, *La justice et le droit : instruments d’une stratégie coloniale*, Volume 1, Montpellier, 2001, p. 183.

conformer au détriment de leurs propres règles qui ont toujours organisé la terre de leurs ancêtres. Pire, les normes coloniales sont caractérisées par la « propriété » de la terre. Cette caractéristique a comme conséquence la dépossession des terres des colonisés dans la mesure où elle fait de la terre un bien qu'on peut s'approprier. L'attachement des Dahoméens à leur cultures et pratiques sur le foncier (**B**) fait donc changer de trajectoire au colonisateur. Au risque de nourrir une résistance qui pourrait se transformer en conflits entre colonisés et colonisateurs, des règles, des normes, des principes relevant de la tradition et du droit coutumier feront leur apparition dans le nouveau droit foncier colonial. Aussi, sous un autre plan, la diversité des groupes socioculturels et la maîtrise partielle du territoire (**C**) constituent des facteurs déterminants justifiant de la difficulté du colonisateur à pouvoir faire accepter ces normes dans l'état. On pourrait aussi imputer cette responsabilité à la transcription des coutumes. « *L'introduction du Droit écrit a été un échec car, au mieux elle n'a servi à rien, au pire, elle a contribué à déstabiliser et à ruiner les sociétés paysannes* »<sup>735</sup>.

### **A- L'expérimentation normative coloniale, entre choix et contrainte**

Le colonisateur français à son arrivée sur le territoire dahoméen s'est trouvé en face d'une civilisation autre que la sienne et notamment en présence d'une autre forme de droit, faite de syncrétisme et d'animisme. Désormais se considérant comme le nouveau maître de la colonie, un choix s'impose. Il faut pouvoir prendre le contrôle de la colonie. Cette stratégie repose sur la prise en otage et le contrôle des institutions, puis sur la redéfinition des règles et des normes qui gouvernent les sociétés traditionnelles de la colonie du Dahomey. Dans cette logique, on constate que le deuxième volet, en d'autres termes la redéfinition des normes, n'a pas été un projet bien pensé et structuré, respectant un canevas précis.

*« Pour la période suivant la conquête et jusqu'à la fin du XIXe siècle, la propriété immobilière ou devrait-on plutôt dire l'appropriation des terres par les colons de manière sûre a constitué un problème juridique essentiel. Le colonisateur va donc être amené à légiférer. L'abondance des textes sur ce sujet [...] démontre la*

---

<sup>735</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 14.

*difficulté juridique et induit forcément une appréciation de la portée des réformes par la Cour de cassation »<sup>736</sup>.*

Dans tous les secteurs, que cela soit celui de l'administration, de la gestion foncière ou encore de l'organisation judiciaire, « *imaginer et expérimenter ont très certainement été les deux principes de la mise en place [...] coloniale. Ces deux approches permettaient par petites touches et ajustements successifs de trouver la formule [...] la mieux adaptée aux conditions coloniales* »<sup>737</sup>. En effet, il faut comprendre par ces mesures que la colonie du Dahomey est devenue un terrain d'expérimentation relatif à de nouvelles normes pour régler le foncier. « *Le droit écrit introduit dans les colonies n'était pas tout à fait identique au droit métropolitain. En vertu du sénatus-consulte du 3 mai 1854, les textes métropolitains, lois et règlements, n'étaient pas applicables de plein droit outre-mer* »<sup>738</sup>. Ceci explique aisément le comportement du colonisateur qui définissait des lois au gré du vent ; tout en les adaptant aux différentes réalités socio-ethniques du peuple dahoméen. Considérée comme une société non évoluée, la colonie du Dahomey a fait, si on peut ainsi le croire, l'objet d'une mission civilisatrice. Moderniser les différentes structures traditionnelles et apporter aux indigènes une nouvelle manière de penser et de voir le monde ont été des prétextes de la colonisation. Dans la même perspective que Charles LAVOLLEE, Paul LERROY-BEAULIEU et TOCQUEVILLE, « *Ferry a indéniablement été marqué par la pensée des théoriciens de la colonisation, surtout Paul Lerroy-Beaulieu, l'auteur de La colonisation chez les peuples modernes (1874), pour qui la colonisation fait partie intégrante de cette « mission civilisatrice » dont l'Europe pense alors être chargée aux quatre coins du monde. Sensible au protestantisme libéral, Ferry voit dans la colonisation le triomphe de la liberté par l'éducation des peuples* »<sup>739</sup>.

---

<sup>736</sup> **FABRE Martine**, *Le rôle de la Cour de cassation dans l'élaboration du droit colonial*, Histoire de la justice, 2005/1 (N° 16), p. 75-92. DOI : 10.3917/rhj.016.0075. URL : <https://www-cairn-info.lama.univ-amu.fr/revue-histoire-de-la-justice-2005-1-page-75.htm>; p. 3

<sup>737</sup> **DURAND Bernard**, *La justice et le droit : instruments d'une stratégie coloniale*, *op. cit.*, p. 77

<sup>738</sup> **BECKER Charles** et [al] ; AOF : *réalités et héritages Sociétés ouest-africaines et ordre colonial, 1895 – 1960* ; *op. cit.* ; p. 139.

<sup>739</sup> **LUIZARD Pierre-Jean**, *La politique coloniale de Jules Ferry en Algérie et en Tunisie*, dans : Pierre-Jean Luizard éd., *Le choc colonial et l'islam*. Paris, La Découverte, « TAP/HIST Contemporaine », 2006, p. 89-120. URL : <https://www-cairn-info.lama.univ-amu.fr/le-choc-colonial-et-l-islam--9782707146960-page-89.htm> ; p. 4.

Pour y parvenir, des réformes aussi bien institutionnelles que normatives s'imposaient. Ainsi, sur le plan normatif, « *les mesures imaginées en France ont pu trouver application plus facile sur le territoire colonial. Un peu comme si les juristes disposaient de deux terrains d'application, l'un plus réticent, l'autre plus ouvert aux expériences* »<sup>740</sup>. Il faut dire que la France à cette époque, autrement dit, à la période de la constitution du second empire colonial, était déjà un pays de droits de l'Homme avec des juridictions bien établies. En effet, la France avait déjà une cour de cassation. « *Au carrefour entre un législateur métropolitain construisant un droit « politique » ou stratégique et des magistrats de terrains tenus d'adapter le droit aux réalités locales, cette juridiction, véritable gardienne de la loi, a constitué un arbitrage intéressant* »<sup>741</sup>. L'état du droit de propriété ou encore de la gestion foncière par le droit tel qu'imaginé, mis en place et appliqué dans la métropole française était absent dans la colonie du Dahomey. Par exemple, dans le cas de l'Algérie, comme plus tard dans les colonies d'Afrique noire, « *la loi de 1851 a donc pour objectif, elle aussi, de sécuriser la propriété afin de faire venir un maximum de métropolitains pour la mise en valeur de ce pays. Mais on est encore et toujours dans un système mixte où coexistent deux types de droit de propriété. Les régimes politiques suivants vont peu à peu installer la propriété privée du Code civil* »<sup>742</sup>. Il faut ainsi souligner par cette remarque que ce n'était pas le Code civil qui était en application dans la colonie du Dahomey. C'était un droit nouveau, dont l'origine était aléatoire, avec des sources plus ou moins variées. C'était beaucoup plus une législation basée sur la seule volonté et la personne du colonisateur. Ainsi, l'arrivée d'un nouvel administrateur colonial en remplacement de l'ancien impliquait parfois de nouvelles normes prises de manière spontanée pour faire face aux vides et aux ajustements juridiques qui naissent dans la régulation et la gestion du foncier. « *Le territoire colonial a été pris comme terrain d'expérimentation ou perçu comme terrain d'inspiration, en tout cas comme précurseur dans l'introduction de règles nouvelles* »<sup>743</sup>. L'ultime but de ces réformes est de débarrasser les droits indigènes des pratiques qualifiées de barbares par le colonisateur, puis de mettre en place un droit unique dans la gestion foncière. « *Tout en se référant aux Droits anciens (au nom de la « Négritude » ou de «*

---

<sup>740</sup> DURAND Bernard, *La justice et le droit : instruments d'une stratégie coloniale*, op. cit, p. 67.

<sup>741</sup> FABRE Martine, *Le rôle de la Cour de cassation dans l'élaboration du droit colonial*, op. cit ; p. 2

<sup>742</sup> *Ibid* ; p. 6.

<sup>743</sup> BRUNET-LA RUCHE Bénédicte, *La justice pénale au Dahomey de 1900 à 1960*, op cit, p. 66.

*l'Authenticité »), on voulut « moderniser » l'Afrique en « améliorant » ses coutumes telles que les « sachants » les avaient énoncées »<sup>744</sup>.*

## **B- L'attachement des Dahoméens à leur cultures et pratiques foncières**

Les différentes mesures aussi bien normatives que coercitives qui ont été prises par le colonisateur pour, d'une part amener les indigènes à se conformer au nouveau régime foncier ; et d'autre part accaparer des terres de façon légale, n'ont pas dissuadé les autochtones dans leur manière de considérer la terre. *« Il subsiste encore des résistances à l'introduction des règles étrangères »<sup>745</sup>*. En effet, les Dahoméens dans leur majorité sont restés attachés aux différentes pratiques et règles traditionnelles qui régissent le foncier. Les divers cultes, cérémonies, croyances et déification de la terre n'ont pas disparu. Ils se pratiquent désormais à l'abri du regard du colonisateur. En plus de cette transgression, il s'est également développé une certaine hostilité vis-à-vis du colonisateur, de sa présence et de son projet réformateur. On constate ainsi que *« l'influence du droit importé n'est pas totale. Des règles de droit traditionnel même inégalitaires subsistent et [...] sont appliquées de facto par la population parallèlement à la loi »<sup>746</sup>*. C'est donc une situation qui génère et révèle un pluralisme normatif spontané et non voulu par les différents acteurs. Il faut reconnaître que le pouvoir colonial qui pensait avoir la maîtrise des différentes populations sous son joug étant donné sa puissance militaire, s'est retrouvé à prendre et à considérer des solutions alternatives de façon continue. *« Il en est résulté ainsi une sorte de « guerre de normes » traduite plutôt par l'euphémisme « dualisme » ou « pluralisme juridique » ou, encore, par le « syncrétisme juridique » »<sup>747</sup>*.

---

<sup>744</sup> **MAGNANT Jean-Pierre**, « *Le droit et la coutume dans l'Afrique contemporaine* », *op. cit* ; p. 16.

<sup>745</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 41.

<sup>746</sup> *Ibid* ; p. 128.

<sup>747</sup> **MBAMBI Vincent Kangulumba**, « *Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne* », *op. cit*, p. 5.



Des contestations et des rebellions sous des formes disparates ont éclaté. « *Les exigences administratives que nécessitaient les travaux d'infrastructure des cercles, la guerre (recrutement et prestation) et la fiscalité mal acceptée favorisèrent le rapprochement des autochtones [...] et provoquèrent leur opposition solidaire au pouvoir établi* »<sup>748</sup>. C'est l'exemple du peuple Holli dont le cas fut étudié par Luc GARCIA<sup>749</sup>. En effet, à partir de 1905, la communauté Holli du Dahomey s'était opposée à la soumission aux injonctions du colonisateur relatives à des travaux forcés, à la fiscalité et au recrutement militaire. « *Cette résistance a perduré, en dépit de l'attitude parfois très hostile du pouvoir colonial* »<sup>750</sup>. Devant payer en principe des amendes pour chaque membre de leur communauté, les Holli avaient préféré combattre le colonisateur. Ainsi, une guerre éclata entre les deux. Cette opposition persista jusqu'en 1917 et avait également redonné confiance à d'autres peuples du Dahomey dont les Bariba dans le septentrion et les Somba dans le nord, qui suivirent le mouvement de désaffection. L'administration coloniale sous les ordres du gouverneur Noufflard puis des administrateurs Dreyfus et Bertheux avait à plusieurs reprises essuyé des échecs dans la tentative de soumission des Holli. Ces derniers vivaient au milieu d'une forêt quasi inaccessible.

Par ailleurs, le colonisateur reconsidérerait de manière unilatérale puis parfois de commun accord avec les chefs indigènes les règles devant régir le foncier. Mais il faut reconnaître que dans tous les cas, c'est la volonté du colonisateur qui s'imposait. Les chefs indigènes n'étaient qu'un instrument de légitimation des décisions et des actions du colon. La cour de cassation a joué un rôle primordial dans ce processus. « *Il semble bien que, lorsque les intérêts de l'État sont en jeu, elle trouve des*

---

<sup>748</sup> **GARCIA Luc**, *Les mouvements de résistance au Dahomey (1914-1917)*. In: Cahiers d'études africaines, vol. 10, n°37, 1970. pp. 144-178. doi : 10.3406/cea.1970.2847 [http://www.persee.fr/doc/cea\\_0008\\_0055\\_1970\\_num\\_10\\_37\\_2847](http://www.persee.fr/doc/cea_0008_0055_1970_num_10_37_2847) ; p. 2.

<sup>749</sup> Luc GARCIA a mené une étude spécifique sur les peuple Holli du Dahomey face au colonisateur. Leur résistance et leur réputation en Afrique de l'ouest, parmi les colonies françaises a fait écho. Il faut souligner que les Holli ont mis plusieurs fois en déroute l'armée française et ont fait de leur territoire une zone autonome indépendante des terres contrôlées par le colon. C'est une situation qui a duré plus de dix ans et a même nécessité le déploiement des tirailleurs sénégalais. Cette analyse est bien illustrée dans : *Les mouvements de résistance au Dahomey (1914-1917)*. In: Cahiers d'études africaines, vol. 10, n°37, 1970. pp. 144-178.

<sup>750</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; op. cit; p. 112.



*arguments juridiques solides pour conforter les appropriations, l'objectif essentiel étant de stabiliser la situation de l'État et des colons »<sup>751</sup>.*

### **C- La diversité des groupes socioculturels et la maîtrise partielle du territoire**

La pluralité des groupes socioculturels au Dahomey est également la conséquence de la pluralité des pratiques coutumières sur le foncier. Divisées et sédentarisées sur l'ensemble du territoire, les différentes ethnies ont développé des comportements divers avec des trajectoires singulières et divergentes. Cette situation a engendré l'apparition d'autres sous-groupes ethniques portant ainsi à plusieurs les groupes socioculturels installés sur le territoire. En effet, au Dahomey, on dénombre une diversité d'ethnies (24 groupes ethniques) dont les plus en vue sont les Fon, les Bariba, les Yoruba (avec 12 sous-groupes) et les Dendi. Chacune d'elle a ses habitudes sociales. Ainsi, avec cette diversité ethnique, on a plusieurs religions, une multitude de règles morales et d'habitudes sociales. De cette diversité, naît une variété de règles divergentes et disparates, bien que convergentes parfois. *« En général, les règles du droit coutumier des groupes ethniques parlant la même langue tendent à être similaires, mais les différences assez sensibles qui ont parfois été relevées montrent qu'il est trompeur de parler d'un droit coutumier uniforme applicable à tous les membres d'un même groupe linguistique »<sup>752</sup>.*

La situation décrite ci-dessus n'a pas été favorable aux projets du colonisateur. En fait, la présence coloniale sur le territoire dahoméen n'a jamais été totale. Certaines parties du territoire ont échappé à son contrôle. La volonté inébranlable des Dahoméens d'échapper au colonisateur, à sa domination, sa puissance et à sa tyrannie a beaucoup joué dans l'échec temporel et territorialement partiel du colonisateur. Différents moyens ont été mis en œuvre par les indigènes pour entretenir une atmosphère d'insécurité et d'insatisfaction pour le colonisateur. Nous avons déjà l'illustration du cas des Holli évoqué ci-dessus. À cela s'ajoute d'autres

---

<sup>751</sup> **FABRE Martine**, *Le rôle de la Cour de cassation dans l'élaboration du droit colonial*, op. cit ; p. 6.

<sup>752</sup> **KURUK Paul**, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore*, op. cit ; p. 6.

exemples, avec le cas des Wassangari du septentrion et du nord Dahomey. Il faut souligner que les différentes tentatives d'occupation du territoire dahoméen par le colonisateur ne revêtent pas les mêmes caractéristiques.

Par ailleurs, le colonisateur a une maîtrise parcellaire des différentes coutumes et pratiques traditionnelles de façon générale. Plus encore, celles qui s'appliquent à la terre présentent à la fois des aspects généraux et des traits spécifiques. Les caractères généraux dont il s'agit ici sont ceux qu'on rencontre sur l'ensemble du territoire, et qui sont communs à tous les peuples. Il s'agit de l'inaliénabilité de la terre, de sa sacralité et du collectivisme agraire. Cependant, les spécificités qui caractérisent les coutumes sont contenues dans la l'appréciation des règles traditionnelles que chaque peuple en fait. Elles prennent racine dans chaque communauté. *« La difficulté à gérer ces différences culturelles tient au fait que les situations pouvant se présenter aux juges [le juge colonial] sont multiples et variées. Même si subsiste, en parallèle, une justice indigène pour tout ce qui concerne le statut personnel, l'indigène a la possibilité d'opter pour les juridictions métropolitaines »*<sup>753</sup>. La non-connaissance des coutumes par le juge colonial constitue sur ce plan une limite voire un échec pour une justice juste sans entrave. Ainsi, la justice du colonisateur devient une justice qui tâtonne et qui rend des décisions sur ses bases à elle.

Sous un autre angle, il arrive qu'on rencontre deux groupes socioculturels installés sur différentes parties du territoire et n'ayant entretenu aucune interaction, mais parlant la même langue et ayant pour origine le même ancêtre. Ces deux groupes, malgré leur ressemblance, n'ont pas forcément les mêmes habitudes coutumières relatives à la terre. Cependant, on remarque que le colonisateur ayant fait ses enquêtes sur les différentes traditions foncières en vigueur sur le territoire, en arrive à conclure que les différents groupes ethniques parlant la même langue ont en commun les mêmes pratiques ou habitudes coutumières dans la gestion de la terre. Cette situation apparaît nettement dans le Coutumier du Dahomey. Il s'agit là d'une déduction qui ne se vérifie pas toujours. C'est une analyse qui est remise en cause par le caractère ondoyant et évolutif de la coutume d'une communauté à une autre.

---

<sup>753</sup> **FABRE Martine**, *Le rôle de la Cour de cassation dans l'élaboration du droit colonial*, op. cit ; p. 9.

Contrairement à ce que pensent certains auteurs, il faut croire que la coutume n'est pas une norme statique et qu'elle évolue en fonction de la société et des différentes situations qui se présentent à elle. La diversité des sources du droit traditionnel au Dahomey est la conséquence des nombreux groupes socio-culturels ne partageant pas nécessairement les mêmes valeurs. « *Dans la mesure en effet où les professionnels du droit n'existent pas et où n'existe pas davantage d'école, il n'est d'autre place pour le droit qu'au sein de la culture globale propre à chaque société* »<sup>754</sup> selon la compréhension et le raisonnement du colonisateur.

## **Section 2 : La mise en place progressive d'un régime foncier mixte : Confirmation du pluralisme normatif dans le régime foncier colonial**

Le pluralisme normatif dans la gestion foncière au Dahomey s'est très tôt établi au gré des intérêts du colonisateur et des réformes engagées. « *Le pluralisme juridique ou normatif peut être considéré comme un second métissage dans la mesure où il accepte la coexistence puis l'imbrication de sources différentes de régulation que la vulgate scientifique occidentale peut tenir pour contradictoires ou incompatibles et que, pourtant, les pratiques des acteurs associent plus ou moins spontanément sur le terrain* »<sup>755</sup>. Le séjour prolongé du colonisateur dans la colonie du Dahomey, associé aux différents projets d'exploitation agricole, fait apparaître chez lui une nouvelle manière de considérer le foncier. La terre qui était autrefois un bien destiné à la culture pour les besoins des membres de la famille devient, avec la présence coloniale, un bien destiné à l'industrialisation. Ainsi, de l'agriculture de subsistance, on passe à une agriculture extensive et intensive. Il fallait donc recadrer le secteur de la production agricole en passant par une réforme osée et urgente de la gestion foncière. Osée, à cause des différents sentiments d'inimitiés en présence dans le rang des autochtones et contre le colonisateur ; puis urgente étant donné le projet du colonisateur à approvisionner les différentes industries de la métropole en matières premières.

---

<sup>754</sup> **VANDERLINDEN Jacques**, *Les systèmes juridiques africains*, op. cit. p. 20

<sup>755</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, pp. 156-157.

Cependant, il faut noter que le projet du colonisateur n'avait pas prévu de faire face à un rejet diversifié de la part des indigènes. Écartées et mises en marge de tout encadrement du foncier, les normes coutumières réintègrent la législation coloniale sur la gestion foncière ; mais avec une domination de la conception occidentale sur le foncier. « *La première difficulté consiste à cerner les domaines respectifs d'application des lois française ou indigène* »<sup>756</sup>. Cet enchevêtrement normatif unifié dans un régime dominé par le droit foncier colonial, grâce à la méthode de transposition indirecte du régime foncier colonial (**Paragraphe 1**), a eu de nombreuses conséquences avec l'hybridation du régime foncier coutumier (**Paragraphe 2**) précédemment en vigueur.

### **Paragraphe 1 : Un régime dominé par le droit foncier colonial : La méthode de transposition indirecte du régime foncier colonial**

Le processus ayant conduit à la réforme des régimes fonciers dans les colonies, à la transformation du bien foncier puis à la dénaturation de la philosophie autochtone relative au foncier, a été long et erratique. La conception occidentale à travers le projet colonial sur le foncier a trouvé un nouvel horizon et des terres d'accueil pour son épanouissement. En effet, la politique coloniale française au Dahomey s'est très tôt manifestée sur le plan de la maîtrise foncière. Les circonstances ne conseillaient pas une tergiversation. Il fallait donc transposer la méthode et le système de gestion foncière de la métropole dans les colonies. Mais les réalités et la perception du colonisateur puis du colonisé sont opposées. On adapta alors une gestion foncière issue des différentes expérimentations coloniales aux colonies de l'AOF et par conséquent au Dahomey. « *Ce premier métissage débouche naturellement sur une seconde modalité, le pluralisme juridique et normatif.* »<sup>757</sup> Rappelons qu'en Afrique de l'Ouest avant la colonisation, la gestion foncière qui comporte deux volets essentiels dont l'accès à la terre garanti par le chef de terre ou d'autres organisations villageoises ou communautaire ; puis l'interdiction

<sup>756</sup> **FABRE Martine**, « Le rôle de la Cour de cassation dans l'élaboration du droit colonial », in *Histoire de la justice*, 2005/1, n°16, *op. cit* ; p. 10.

<sup>757</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; *op. cit*, p. 156.

de vente de la terre qui est faite aux ayants droits, qui ne sont pas compatible avec la propriété privée du sol telle que conçue par le Code civil et favorisant la marchandisation et une conception exclusive dans la détention de la terre.

*« Les systèmes civilistes et de Common Law n'ont pas été exportés tels quels dans le monde. Ils ont souffert des distorsions significatives lorsqu'ils ont été utilisés dans les colonies ou dans des contextes différents de ceux qui les avaient vu naître. Des pans entiers des systèmes d'origine ont fréquemment été laissés de côté. Ainsi, là où le Code civil a été exporté, le texte est souvent repris presque mot pour mot mais certaines dispositions ne sont pas ou sont peu appliquées »<sup>758</sup>.*

L'apport colonial en matière foncière a largement et longtemps plané puis dominé les terres colonisées. L'Homme en Afrique noire est inséparable de la terre. Son destin est lié à la terre. Il y voit le jour, il se nourrit de ses rétributions puis elle accueille sa sépulture. Cependant, la colonisation et le système foncier colonial ont tranché ce lien en séparant l'Homme de la terre. Cette situation porte atteinte au cadre de vie social et traditionnel des indigènes. Elle favorise à contrario le projet colonial qui est de mettre la terre sur le marché du bien immobilier.

*« Il ne favorise ni la production agricole ni le maintien d'une population rurale ; il dévore un capital énorme qui se détourne de l'activité industrielle productive, il paralyse l'heureux aménagement des villes, il favorise la spéculation, soumet à la volonté de quelques-uns l'aménagement du cadre de vie de tous. Il transforme chacun d'entre nous en spéculateur involontaire et, l'ayant ainsi « compromis », l'attache à des valeurs qui sont contraires aux biens communs, mais aussi à l'intérêt du plus grand nombre »<sup>759</sup>.*

Plusieurs démarches sont usées par le colonisateur pour aboutir au contrôle des terres des indigènes. Ce travail analysera quatre axes que nous avons choisis. D'abord la ruse par la signature des accords ou des traités de protectorat (**A**) ; ensuite la reconnaissance de la coutume et la restriction de son domaine d'application : une stratégie d'imposition de la propriété privée occidentale (**B**) ; après le toilettage (retouche) des normes foncières coutumières dites inappropriées ou

---

<sup>758</sup> **MERLET Michel**, *Différents régimes d'accès à la terre dans le monde. Le cas de l'Amérique latine. Mondes en développement*, 2010/3 (n° 151), p. 35-50. DOI : 10.3917/med.151.0035. URL : <https://www-cairn-int-info.lama.univ-amu.fr/revue-mondes-en-developpement-2010-3-page-35.htm>; p. 8.

<sup>759</sup> **PISANI Edgard**, *Utopie foncière*, op. cit, p. 27.

barbares (C) puis enfin le recadrage progressif du régime foncier ou la mise en œuvre de procédures législatives et juridiques (D).

### A- La ruse par la signature des accords et des traités

L'entrée du colonisateur sur le territoire dahoméen ne s'est pas faite par la force. Même si on assiste plus tard à une intégration et une installation imposée du colonisateur. Il faut souligner que la violence aurait certainement eu des conséquences qui auraient fait obstacle au projet du colonisateur. Il fallait de façon urgente, pour le colonisateur, trouver une alternative.

*« Les premières règles relatives au régime foncier au Dahomey remontent à l'arrêté du 18 février 1890, concernant le mode des concessions de terrains domaniaux. Au moment de la campagne du Dahomey, la propriété foncière ne reposait sur aucune base certaine. Pour remédier à cet ordre de choses, le général Dodds faisait paraître l'arrêté du 23 décembre 1892, destiné à établir le régime de la propriété immobilière dans les territoires récemment annexés de Ouidah, Savi. Avrékété, Godomey, Abomey-Calavi (territoires annexés) »<sup>760</sup>.*

Dans cette perspective, on assiste très vite à la signature des accords ou des traités de protectorat. En effet, diverses situations, et différentes postures ont parfois amené les autochtones à demander l'aide de la France. Cette assistance s'est manifestée par des accords ou des traités de protectorat. Les relations qu'entretenait le Dahomey avec la France datent de 1851 avec un traité d'amitié et de commerce. Plus tard, en 1868, un autre traité relatif à la cession de la ville de Cotonou est conclu entre le roi Glèlè et la France ; une cession polémique que les Dahoméens et le roi du Dahomey ne reconnaissent pas de la même manière que les autorités françaises. Ce traité fait mention de dispositions particulières. *« En vertu de l'article 2, les autorités établies par le roi du Dahomey à Cotonou continuaient à administrer le territoire cédé en attendant sa prise de possession par la France. L'article 3*

---

<sup>760</sup> **Gouvernement Général de l'Afrique Occidentale Française ; Le Dahomey ;** Paris, Emile Larose; 1906, p. 217.

*prévoyait l'irrévocabilité de la cession, sauf non-ratification par l'empereur des Français »*<sup>761</sup>.

Le mécanisme et le système de contrôle des territoires des colonies étaient régis par des traités. Ainsi avons-nous des traités de paix et d'amitié, de commerce et d'amitié, de cession partielle de territoire ou de cession complète. Au régime de traité, succèdera celui des décrets. Beaucoup plus tard, avec l'évolution des relations entre colonisés et colonisateurs, « le 27 février 1894 le général Dodds, de retour au Dahomey, faisait paraître un arrêté fixant la composition des commissions prévues par l'arrêté du 23 décembre 1892 pour les territoires de Ouidah et de Kotonou. N'étant pas soumis à cette réglementation, les autres territoires de la colonie étaient régis par les traités que nous avons signés avec les chefs et les rois du Dahomey. Ce régime fonctionna jusqu'au 20 octobre 1900 »<sup>762</sup>. Le colonisateur a su gagner la confiance des chefs, des dignitaires, et des cabécères dahoméens avec des traités et des accords aux contenus assurément intéressants pour les indigènes. Intéressants du point de vue sécurité et protection militaires afin d'éviter et de se protéger des agressions extérieures, mais aussi sur le plan des accords d'échanges bilatéraux. Cependant, deux questions se posent. Sur quelle base ou principe des royaumes qui n'ont pas une reconnaissance internationale s'engageaient-ils à travers des traités et des accords ; et quel était le statut juridique des chefs indigènes qui engageaient leurs communautés ? À ces questions, Mamadou HEBIE a apporté des réponses précises et diverses dans son ouvrage *Souveraineté territoriale par traité : une étude des accords entre puissances coloniales et entités politiques locales*. Pour cet auteur, les considérations coloniales ont pesé sur le processus des accords et des traités. Il distingue ainsi deux formes de traités : ceux internationaux, et ceux coloniaux. Il en conclut que les traités internationaux sont conclus entre des acteurs du droit international. De cette analyse, il faut comprendre que les entités et les institutions politiques coutumières des colonies ne sont pas des sujets de droit international. Par conséquent, les traités conclus avec elles sont qualifiés de traités coloniaux.

---

<sup>761</sup> **HEBIE Mamadou** ; *Souveraineté territoriale par traité : une étude des accords entre puissances coloniales et entités politiques locales* ; Paris, PUF, 2015 ; p. 328.

<sup>762</sup> **Gouvernement Général de l'Afrique Occidentale Française** ; *Le Dahomey* ; *op. cit* ; p. 217.

*« À l'évidence, les accords conclus avec le roi du Dahomey n'étaient pas simplement des feuilles de papiers, mais bien des actes juridiques créant des obligations juridiques qui devaient être respectées par les deux parties. Le ministre des colonies les présenta du reste aux parlementaires. Le Dahomey n'est pas non plus une terra nullus. Sa souveraineté est continuellement reconnue par le ministre. Une distinction est opérée entre les territoires qu'il a cédés et ceux qui sont restés siens [...] l'Assemblée nationale ne s'insurgea contre le caractère factice s'il en est de considérer le Dahomey de la sorte en 1890. C'est tout dire sur les perceptions juridiques des relations entre les puissances coloniales et les entités politiques africaines »<sup>763</sup>.*

Les chefs indigènes et les chefs religieux faisaient partie de la stratégie coloniale, si on peut le voir ainsi. Ils ont joué le rôle de façade dans la consolidation des relations. Ces relations ont facilité progressivement l'installation du colonisateur sur les terres des indigènes ; et plus tard la confiscation de ces mêmes terres. Ils ont été confirmés et maintenus dans leurs prérogatives respectives. Ils ont continué à intervenir en tant que guides des communautés locales. On peut dire d'eux qu'ils étaient des facilitateurs dans la mise en œuvre du programme colonial. Toutefois, leurs influences sont réduites *« les chefs locaux n'avaient pas été totalement dépossédés de leurs attributions et de leurs pouvoirs traditionnels. Les traités de protectorat portaient la mention expresse qu'ils continueraient à diriger leurs pays sous le contrôle et la surveillance de l'autorité française »<sup>764</sup>.*

Après la reddition du roi Béhanzin en 1894, deux ans avant la perte de son trône, les relations coloniales entre la France et le Dahomey ont muté. Non seulement les traités et accords précédents sont maintenus mais on retrouve un protectorat sur la ville de Porto-Novo, qui en faisait déjà objet en 1883. Mais c'était un accord de protectorat non reconnu par le roi du Dahomey, qui estimait que le territoire de Porto-Novo lui appartenait et que le roi Toffa de Porto-Novo est son vassal.

---

<sup>763</sup> **HEBIE Mamadou** ; *Souveraineté territoriale par traité : une étude des accords entre puissances coloniales et entités politiques locales* ; *op. cit*; p. 329.

<sup>764</sup> **BECKER Charles** [et ali] ; *AOF : réalités et héritages Sociétés ouest-africaines et ordre colonial, 1895 – 1960* ; *op. cit*, p. 154.



## **B- La reconnaissance de la coutume et la restriction de son domaine d'application : une stratégie d'insertion de la propriété privée occidentale**

Avec la colonisation, la France s'est accaparée progressivement les différents cloisonnements de la gestion de la colonie du Dahomey. En d'autres termes, le Dahomey a cédé par la force sa souveraineté au profit du colonisateur. Cependant, il faut souligner que le fait pour le colonisateur d'avoir la maîtrise du territoire ne lui conférait pas l'exercice d'un contrôle total sur les indigènes. Le Code civil qui régit et définit les conditions d'exercice des droits sur la terre ainsi que la gestion foncière n'était pas accepté par les autochtones. De plus, la mise en marge ou l'abrogation des coutumes indigènes en vigueur mettait à mal les relations entre colonisateurs et colonisés. Il fallait regagner la confiance des populations colonisées en revoyant la stratégie mise en place.

Dans cette perspective, le colonisateur met en place parallèlement au droit civil colonial, et cela de façon quasi désintéressée, un statut particulier pour les populations autochtones. Deux types de droit cohabitent et interagissent désormais. Pour parvenir à un tel résultat, « *l'administration coloniale n'a pas renoncé à se servir des pouvoirs locaux pour gérer les zones sur lesquelles elle n'avait pas de contrôle direct* »<sup>765</sup>. Il s'agit majoritairement des régions rurales et des territoires laissés presque à l'abandon et n'ayant pas fait objet d'une forte urbanisation. Les réformes législatives devaient paraître anodines, soucieuses du bien-être des populations autochtones et donc sans danger pour elles. Cette refondation s'est faite à deux niveaux. D'une part sur le plan normatif, puis d'autre part au niveau institutionnel.

Sur le plan normatif, on assiste au retour de la coutume dans l'arsenal juridique relatif à la gestion foncière. Il s'agissait d'accéder à une adhésion massive des indigènes à ce qui se présente désormais comme leur loi et qui reste quasi inchangé. « *Mais cette tolérance était principalement due à un manque de moyens humains et financiers* »<sup>766</sup>. Il faut dire que ce n'était pas vraiment une tolérance des pratiques et des habitudes traditionnelles foncières. Le colonisateur a opéré un tri des règles et des normes qui devront s'appliquer. À cela, il ajoute des restrictions dans

---

<sup>765</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 21.

<sup>766</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 91.

l'application de ces normes et par conséquent, limite le champ d'application de ces pratiques. « *Laisser le droit populaire et ses structures survivre était pratiquement la seule possibilité et la voie la moins chère. On espérait qu'avec le temps le droit occidental, ainsi que la culture occidentale tout entière, s'étendrait à tous. L'assimilation était l'idéal recherché* »<sup>767</sup>. La gestion parallèle de la terre par les deux régimes juridiques qui cohabitent désormais, sans vraiment collaborer ou harmoniser les actions sur le foncier, permet de distinguer deux publics : les indigènes et les Européens. On pouvait aussi dégager une troisième catégorie de personnes : les assimilés<sup>768</sup>. L'assimilation était une voie beaucoup plus pratique et sûre pour l'épanouissement et la réception du Code civil. Mais cela aurait été un peu plus long à accomplir par rapport à la mise en marge des pratiques traditionnelles qui ne répondaient pas à l'aspiration du colonisateur. « *L'application des droits populaires était limitée de façon radicale, parce qu'ils étaient uniquement appliqués dans certains domaines du droit, aux relations juridiques entre indigènes, s'ils n'étaient pas contraires à la loi, s'ils n'étaient pas contraires à l'ordre public* »<sup>769</sup>. Le colonisateur avait donc une autre carte en main. Il pouvait décider de la norme ou de la pratique indigène qui devait s'appliquer ou non. Parfois, la norme traditionnelle était dénaturée, voir réécrite pour répondre aux besoins du colonisateur en la matière.

Par ailleurs, la reconnaissance de la norme coutumière et la restriction de son domaine d'application n'auraient pas été possibles sans une certaine complicité et une collaboration externe. En effet, la stratégie coloniale a connu son essor grâce à l'intervention d'une certaine classe de privilégiés : les chefs indigènes et les notables ou cabécères. Considérés comme des guides du peuple et ayant été choisis par les dieux pour conduire les populations vers leurs destinées, les chefs indigènes ont été une arme et un instrument de premier choix pour mener à bien le projet colonial. « *Les chefs traditionnels africains ayant très vite compris que la terre était devenue une source de richesse, ont foulé du pied la sacralité de la terre. Ils se sont engouffrés dans ce nouveau régime d'appropriation individuelle et privée des terres. Ce qui a accéléré l'évolution des droits fonciers coutumiers vers le droit civil du*

---

<sup>767</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 91.

<sup>768</sup> Personne en situation coloniale, en d'autres termes, indigène étant passé par le processus de transformation de son statut et de sa condition pour atteindre ou parvenir à ceux du colonisateur, être à l'image du colonisateur et bénéficier de la quasi-totalité des droits liés à ce nouveau statut.

<sup>769</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 92.

*colonisateur* »<sup>770</sup>. La corruption des valeurs traditionnelles, l'appât du gain et les désormais privilèges dont pouvaient bénéficier les chefs indigènes ont eu raison de la philosophie et de la conception que les indigènes se font de la terre. Le passage du bien sacré et commun de la terre à un bien désacralisé, individuel et aliénable s'est opéré progressivement. L'adhésion des Dahoméens s'est effectuée lentement sans avoir à toucher toutes les couches ; et le colonisateur a eu l'habileté de miroiter des avantages liés à une telle mutation. Des régions entières qui échappent à la domination du colonisateur n'ont pas renoncé quant à elles au droit traditionnel. « *Dans ces régions, la gestion foncière continue à se fonder sur les pratiques coutumières. Résultat : une dualité institutionnelle s'est installée. Légalité et extra-légalité cohabitent et se confrontent* »<sup>771</sup>.

### **C- Le toilettage ou la sélection des normes foncières coutumières**

En dehors de la restriction du domaine d'application de la coutume qui fut initiée et mise en œuvre par le colonisateur, une autre mesure beaucoup plus radicale et contraignante pour les indigènes a été expérimentée par le colonisateur. Il s'agit d'extirper ou de retirer aux pratiques traditionnelles ce qui fait d'elles, selon le colonisateur, des pratiques barbares. Il faut rappeler que l'un des projets de l'expansion coloniale à ses débuts était d'apporter la civilisation aux autres peuples, dont la colonie du Dahomey. Apporter la civilisation aux peuples colonisés se traduisait et se résumait au fait d'imposer le point de vue du colonisateur ou ce qui fait pour lui l'idéal socio-culturel et même juridico-normatif. Ainsi, en matière de droit civil et en particulier dans le domaine de la gestion foncière, d'importantes mutations juridique et normative ont été faites. « *Dans le domaine du droit privé, les Français n'ont pas aboli l'application des droits populaires, quoiqu'ils aient légiféré pour y apporter quelques corrections* »<sup>772</sup>. Les corrections dont il s'agit ici ne sont pas des lois correctives au sens juridique du terme. Ce sont plutôt des mesures administratives guidées par la seule volonté du colonisateur. Il faut souligner que les

---

<sup>770</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 92.

<sup>771</sup> *Ibid* ; p. 21.

<sup>772</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 91.

colonies étaient dans leur majorité des terrains nouveaux ouverts aux différentes expérimentations législatives et juridiques.

Le pouvoir de légiférer appartenait aux administrateurs coloniaux qui avaient également pour mission de maintenir les colonisés dans la dépendance et la soumission par le pouvoir des lois et parfois par celui des armes. Le système juridique traditionnel ainsi que le mécanisme de création de la norme coutumière sont mis à mal et progressivement détruits. « *Le droit devient une discipline ésotérique, réservée à des initiés issus des nouveaux circuits d'éducation importés par le colonisateur. Ceux-ci enfin tendent à séparer chaque jour davantage l'Africain du monde qui lui est propre afin de l'acculturer au modèle occidental* »<sup>773</sup>. Les institutions<sup>774</sup> traditionnelles législatives subissent des transformations quotidiennes et s'adaptent chaque fois que la volonté du colonisateur se manifeste, au modèle occidental. Le droit, la norme, la loi, la justice sont dès lors l'apanage et le seul privilège d'une même et unique classe : le colonisateur et les initiés.

Non seulement les normes traditionnelles sont débarrassées de toute superstition et de tout syncrétisme, comme pour les laver de toutes leurs souillures et impuretés, elles sont reformulées, interprétées et réécrites, toujours dans la même logique de les débarrasser de la soi-disant absurdité ou de l'aberration négro-africaine. « *La coutume et le droit français n'étaient pas considérés comme égaux. La première était dépendante du second, dans la mesure où elle a été modifiée pour lui ressembler* »<sup>775</sup>. Le toilettage des normes traditionnelles a fait perdre au droit coutumier sa nature, en modifiant par la même occasion sa propriété et sa substance. Dans cette logique, alors que le droit africain, et notamment dahoméen, compose avec les pratiques magico-religieuses, on a comme illustration la législation coloniale relative à l'article 2 du décret d'application du 19 décembre 1947 pris en vertu de la loi cadre de 1946 qui érigeait en infraction dans les colonies les pratiques

---

<sup>773</sup> **VANDERLINDEN Jacques**, *Les systèmes juridiques africains*, op. cit. p. 48.

<sup>774</sup> En Afrique noire traditionnelle, nous avons deux formes de normes. Nous avons d'une part les normes d'essence divine qui sont traduites et mises en œuvre dans la communauté par les rois, les chefs religieux et parfois les notables. Puis d'autre part, les normes sociales juridicisées qui sont des réponses collectives à des comportements considérés comme des déviances. Cette deuxième catégorie est une émanation communautaire dont le chef ou le roi porte la voix. Par ailleurs, il ne faut pas négliger la participation active des rois ou des chefs dans l'initiative de certaines lois.

<sup>775</sup> **HOUNDJAHOUÉ LAHAYE Sèna Hélène**, *Quand le droit devient culture : le droit traditionnel au Bénin*, op. cit, p 28.

de magie, de charlatanisme et de sorcellerie. En effet, il faut considérer que ce décret n'est qu'une partie de la volonté du colonisateur à débarrasser les normes coutumières de tout ce qui fait leur nature.

Même s'il y a cohabitation entre les normes coutumières et les normes coloniales, comme on peut l'imaginer, il faut reconnaître que ce n'est pas véritablement la norme traditionnelle qui était en vigueur. « *Il peut arriver que sur une question donnée, la coutume soit muette ; le juge dans ce cas applique le droit français comme raison écrite* »<sup>776</sup>. Cette situation explique bien la considération qu'on donnait à la coutume, et la place qu'on lui attribuait.

#### **D- Le recadrage progressif du régime foncier ou la mise en œuvre de procédures législatives et juridiques**

La colonisation a apporté avec elle une philosophie et un mode de vie différents de ceux des colonisés. En voulant adapter aux colonies ou plutôt y imposer leur conception pour y vivre et se sentir comme à la métropole, le colonisateur n'a pas hésité à passer par différents moyens et mécanismes, dont des réformes législatives récurrentes et des recadrages structurels interminables. Dans le domaine du droit foncier, « *on impose des modalités de reconnaissance et de gestion des droits qui n'ont rien à voir avec les diverses formes de gestion coutumière préexistantes et qui, de fait, violent gravement les droits des individus et des peuples* »<sup>777</sup>. Il faut dire que la réalisation des intérêts coloniaux dans les colonies était au-dessus de toute autre aspiration. Même le droit au respect des droits des peuples autochtones ne constituait pas un fondement assez important pour renoncer aux projets coloniaux. « *Les conquêtes coloniales ont nié les droits fonciers des autochtones et sapé les bases des systèmes préexistants de représentation de ces droits et de gouvernance* »<sup>778</sup>.

---

<sup>776</sup> OTIS Ghislain, *Le juge et le dialogue des cultures juridiques*, op. cit, p. 138.

<sup>777</sup> MERLET Michel, *Différents régimes d'accès à la terre dans le monde. Le cas de l'Amérique latine ; op. cit*, p. 8.

<sup>778</sup> *Ibid*, p. 8.

Dans cette perspective, de nombreux textes juridiques ont été pris et mis en application. Rappelons que la gestion des colonies, sous le plan des différentes politiques de gouvernance mises en œuvre, se faisait essentiellement par décret. La gestion des différentes colonies dont celle du Dahomey était soumise à un régime d'administration par décrets.

Le développement de ce titre sera consacré à une analyse et un commentaire sur les décrets qui nous paraissent indispensables à la gestion foncière coloniale ; et qui par conséquent ont apporté des transformations significatives sur la manière de considérer et d'administrer la terre. Ainsi, de façon consécutive, il s'agira de porter notre regard sur le décret du 5 Août 1900 relatif au régime de la propriété foncière au Dahomey (1), sur le décret du 24 juillet 1906 portant Organisation du Régime de la Propriété Foncière dans les colonies (2), sur le décret du 8 août 1925 qui vise à faire constater les droits fonciers indigènes (3), sur le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française (4), sur le décret du 15 novembre 1935 (5), sur le décret-loi n°55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale et équatoriale française (6).

### **1- Le décret du 5 Août 1900 relatif au régime de la propriété foncière au Dahomey**

Au cours de la période précoloniale, le Dahomey, comme la majorité des territoires de l'Afrique noire dans leur gestion de la terre, est dominé par un système foncier caractérisé principalement par la méthode de la première occupation, puis par le principe du collectivisme ou du communautarisme. Cette organisation traditionnelle perpétrée depuis des années avant la rencontre avec le colonisateur connaîtra un bouleversement significatif.

En effet, le colonisateur ne s'est pas seulement contenté de nouer des relations de complaisance avec les autochtones. Il met en œuvre des stratégies et devient un acteur inévitable de la gestion des terres. À ce titre, il impose par différents mécanismes sa vision et sa philosophie dans l'administration du foncier. « *Jusqu'au décret du 23 octobre 1904, la colonie du Dahomey avait, comme les autres possessions dépendant du Gouvernement général de l'Afrique occidentale française,*

*une organisation spéciale contenue dans le décret du 5 août 1900 dont les dispositions étaient inspirées, dans une large mesure, du décret du 23 mars 1899 en vigueur dans les possessions du Congo français »*<sup>779</sup>. Effectivement, le colonisateur français dans la dépendance du Congo a institué et mis en œuvre un dispositif lui permettant d'avoir un contrôle sur les terres de la colonie. Des principes et des procédures organisant pour la première fois l'immatriculation en Afrique noire furent introduits sur le territoire du Congo. Ce fut une expérience qui a comblé les attentes du colonisateur car celle-ci sera généralisée à toute l'Afrique Occidentale Française. « *Par le décret du 28 mars 1899 relatif au régime de la propriété foncière au Congo français les principes et les procédures de l'immatriculation sont fixés pour la première fois. Ce régime sera étendu en termes identiques au Sénégal, à la Côte d'Ivoire (décret du 20 juillet 1900), au Dahomey (décret du 5 août 1900) et à la Guinée française (décret du 24 mars 1901) »*<sup>780</sup>. Ainsi, toutes les colonies françaises de l'A.O.F. se verront imposer le régime de l'immatriculation. Dans le cas du Dahomey, l'immatriculation prend forme légale à travers le décret du 5 août 1900, soit huit années après la conquête française. « *À cette date, paraissait en effet l'arrêté de promulgation dans la colonie du Dahomey des décrets du 5 août 1900 portant réglementation sur l'exploitation forestière et la propriété foncière (institution de l'immatriculation) »*<sup>781</sup>. Par ailleurs, à la suite de ces différents décrets mis en vigueur dans les colonies de l'A.O.F., d'autres décrets verront le jour soit pour abroger les précédents, soit pour continuer leur œuvre. Il s'agit par exemple du décret du 24 Juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du Gouverneur général de l'A.O.F. Ce texte s'inscrit dans la même logique que le décret du 5 août 1900.

---

<sup>779</sup> **Gouvernement Général de l'Afrique Occidentale Française** ; *Le Dahomey* ; *op. cit.*, p. 211.

<sup>780</sup> **BARRIERE Olivier**, *L'expérience africaine de la gestion des terres et des ressources naturelles* ; Institut de Recherche pour le développement US désertification, Montpellier ; Cours du 24/11/2004 ; p. 3 (Consulté le 4/11/20).

<sup>781</sup> **Gouvernement Général de l'Afrique Occidentale Française** ; *Le Dahomey* ; *op. cit.*, pp. 217-218.



## 2- Le décret du 24 juillet 1906 portant Organisation du Régime de la Propriété Foncière dans les colonies

À la suite du décret du 5 août 1900 qui a introduit la procédure de l'immatriculation dans la colonie du Dahomey, et qui s'est ensuite étendu par d'autres décrets à d'autres territoires de l'A.O.F., le décret du 24 juillet 1906 promulgué six années plus tard va dans le même sens puis se fait plus précis et plus convaincant sur le projet du colonisateur à avoir la maîtrise et le contrôle du foncier. Il sera question de faire une description de la structure de ce décret, puis enfin d'aborder son contenu à travers des analyses et des commentaires de quelques articles pertinents dans le cadre de cette recherche.

Le décret est structuré en quatre (04) titres. Le titre premier comporte deux chapitres et a pour titre : *établissement du régime foncier*. Le chapitre premier concerne l'organisation, le chapitre 2 aborde la législation, avec un paragraphe premier consacré à la législation française et comportant 37 articles, puis un paragraphe 2 dédié aux droits coutumiers indigènes avec un article (article 58). Quant au titre II, il aborde le fonctionnement du régime foncier. Son chapitre premier est entièrement consacré à l'immatriculation des immeubles, en ce qui concerne sa procédure ou ses formalités, ses caractéristiques, son application, et comporte trois paragraphes que sont : *de la procédure d'immatriculation, de la formalité de l'immatriculation* et puis *du changement de régime*. Le second chapitre, titré *publication des droits réels*, comporte deux paragraphes que sont : *de la formalité de l'inscription* puis *de la réunion et de la division des titres fonciers*. Le troisième et dernier chapitre de ce titre est intitulé : *consultation des livres fonciers*, il est constitué d'un seul paragraphe qui a pour titre : *de la communication des renseignements*. En ce qui concerne le titre III, il est consacré aux sanctions avec un chapitre premier réservé à la responsabilité du conservateur ; puis un chapitre second qui traite des pénalités diverses. Enfin, le titre IV quant à lui est destiné aux dispositions générales.

L'objectif du projet colonial est d'étendre à tous les territoires sous domination du colonisateur l'idée de l'appropriation privative de la terre. Ainsi, différents procédés dont l'immatriculation sont introduits dans les colonies. En effet, les principes de l'immatriculation avaient été de façon prématurée appliqués dans les diverses



colonies dont celle du Dahomey à travers le décret du 5 août 1900. Ce mécanisme de gestion foncière qui favorise l'individualisation de l'appropriation privative de la terre, tout en assurant également la jouissance privative des droits sur le foncier, va être renforcé. Le décret précédent, c'est-à-dire celui du 5 août 1900, n'était pas aussi contraignant. De ce fait, celui du 24 juillet 1906 vient faire de l'immatriculation une étape primordiale dans l'acquisition de la terre. Dans son article 19, qui stipule que : « *Sont applicables aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent, d'une façon générale, les dispositions du code civil et des lois françaises, et, spécialement, lorsque lesdits immeubles et droits réels sont en la possession d'indigènes, les règles de droit coutumier local relatives à l'état des personnes et à la dévolution des successions, en tout ce que ces dispositions et règles ont de non contraire au présent décret* »<sup>782</sup>, le décret du 24 juillet 1906 met en exergue la supériorité du Code civil et des lois françaises sur le droit foncier coutumier des colonies d'une part, puis renforce légalement le pluralisme normatif dans la gestion foncière par le colonisateur. En fait, on note une ségrégation en ce qui concerne les acteurs du foncier, et une séparation des règles applicables dans l'attribution et la jouissance de la terre. Le principe normatif qui régit la terre dans la colonie du Dahomey est sans hésitation le droit français. Le droit coutumier des autochtones quant à lui est l'exception. Lorsque les terres sont immatriculées, comme le voudrait d'ailleurs la législation française coloniale, elles se voient appliquer le Code civil et les lois françaises. Cependant, lorsqu'elles ne sont pas immatriculées et présentent des caractères de la coutume, ce sont les principes régissant le droit coutumier qui doivent s'appliquer.

Aussi, l'article 58 vient émettre une certaine réserve quant à l'accès à la terre et à la jouissance des droits opposables aux tiers.

*« Dans les parties de l'Afrique occidentale française où la tenure du sol ne présente pas tous les caractères de la propriété privée, telle qu'elle existe en France, le fait par un ou plusieurs détenteurs de terre, d'avoir établi, par la procédure de l'immatriculation, l'absence de droits opposables, à ceux qu'ils invoquent, a pour effet, quels que soient les incidents de ladite procédure de*

---

<sup>782</sup> Décret du 24 juillet 1906 portant Organisation du Régime de la Propriété Foncière dans les colonies ; article 19 ; p.8

*consolider leurs droits d'usage et de leurs conférer les droits de disposition reconnus aux propriétaires par la loi française »<sup>783</sup>.*

Dans cette perspective, on fait le constat selon lequel les principes de la propriété privée ne constituent plus une caractéristique ou un critère essentiel à la demande de l'immatriculation. Ainsi, les terres qui continuent d'appartenir au régime foncier coutumier peuvent maintenant faire l'objet d'une immatriculation à la demande des détenteurs. Il s'agit en fait d'un processus transitoire, faisant passer les terres coutumières du régime foncier coutumier au régime foncier colonial régi par les lois françaises. « *Telle paraissait bien être, en effet, la portée exacte de l'article 58. Ce texte n'accordait pas aux indigènes une faveur dépendant de la bienveillance de l'administration ; il leur reconnaissait un droit sur le sol, résultant de la coutume et de la tradition, et en assurait la conversion facultative en propriété au sens du Code civil à condition que le droit du demandeur fût parfaitement établi et reconnu, ce qu'avait pour but de constater le certificat administratif prévu par l'article 65 »<sup>784</sup>. Car désormais, une fois immatriculées, les terres se voient appliquer la loi française. Cette disposition favorise progressivement la généralisation des lois françaises à toutes les terres des colonies et entraîne de ce fait la disparition des coutumes telles qu'elles sont reconnues par les autochtones dans l'administration du foncier.*

Aux termes des dispositions de l'article 96 de ce décret, « *le titre foncier est définitif et inattaquable, il constitue devant les juridictions françaises le point de départ unique de tous les droits existants sur l'immeuble au moment de l'immatriculation »<sup>785</sup>. Le titre foncier fut l'ultime mécanisme de l'appropriation privative de la terre introduite par le colonisateur. Régi par les lois françaises, le titre foncier constitue dans la logique coloniale un instrument de pleine possession, qui ne peut faire l'objet d'aucune contestation relative aux droits exercés sur la terre. Cependant, il ne peut être exhibé que devant une juridiction française. On peut donc conclure que toutes les terres détenues selon le régime coutumier peuvent voir leurs détenteurs se faire retirer les droits qu'ils exercent. Le droit foncier coutumier n'offrirait*

---

<sup>783</sup> Décret du 24 juillet 1906 portant Organisation du Régime de la Propriété Foncière dans les colonies ; article 58 ; p. 16.

<sup>784</sup> Décret du 26 juillet 1932 portant Réorganisation du Régime de la Propriété Foncière en Afrique occidentale française. Notes de commentaires sur l'article 58 du décret du 24 juillet 1906 repris.

<sup>785</sup> Décret du 24 juillet 1906 portant Organisation du Régime de la Propriété Foncière dans les colonies ; article 96 ; p. 27.

aucune sécurité des droits individuels sur le sol. Pour éviter une telle situation, il était préférable et prudent pour les indigènes d'adopter la législation française. Le titre foncier a été un élément catalyseur de l'introduction de la propriété privée.

Le décret du 26 juillet 1906 a également été le texte qui a posé les bases légales du service de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers dans l'ensemble des colonies formant l'A.O.F.

### **3- Le décret du 8 août 1925 visant à faire constater les droits fonciers des indigènes en Afrique Occidentale Française (A.O.F)**

« *Le présent décret recevra son application à partir du 1er janvier 1926* »<sup>786</sup>. C'est un décret qui est pris pour pallier les carences engendrées et laissées par le décret du 24 juillet 1906 portant Organisation du Régime de la Propriété Foncière dans les colonies ; car il faut reconnaître que ce premier décret n'a pas vraiment pris en considération les droits coutumiers fonciers des indigènes. Ainsi, le décret du 8 août 1925 va constituer une sorte de réajustement et de résolution des difficultés rencontrées dans l'application du décret du 24 juillet 1906. « *La présente institution ne touche en rien aux dispositions du décret du 24 Juillet 1906 sur le régime foncier* »<sup>787</sup>. Autrement dit, le décret du 24 juillet 1906 reste et demeure d'application. Cependant, le décret du 8 août 1925 constitue un autre texte qui vient régler le domaine de la gestion foncière, parallèlement à celui du 24 juillet. On assiste donc à l'application de deux textes ; l'un comportant majoritairement des dispositions du quasi droit français relatif à la gestion des terres (presque les dispositions du Code civil) ; et l'autre majoritairement des dispositions quasi identiques à celles du droit traditionnel.

En ce qui concerne sa structure, le décret du 8 août 1925 instituant la constatation des droits fonciers des indigènes en A.O.F., comporte 14 articles.

---

<sup>786</sup> Décret du 8 août 1925 instituant le mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française, article 14 ; p. 3.

<sup>787</sup> Décret du 8 août 1925 instituant le mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française, article 13 ; p. 3.

L'article 1<sup>er</sup> de ce décret annonce les intentions du colonisateur sur l'objet et la pertinence de ce texte. En effet, il stipule « [qu'] *en Afrique Occidentale Française, lorsque la teneur du sol ne présente pas tous les caractères de la propriété privée, telle qu'elle existe en France et lorsque les terres qui en font l'objet sont détenues suivant les règles du droit coutumier local, les détenteurs ont la faculté de faire constater et affirmer leurs droits au regard de tous tiers moyennant l'observation des dispositions suivantes* »<sup>788</sup>. Les dispositions dont il s'agit ici sont énumérées dans l'article 2. Cependant, la compréhension qu'il faut se faire de l'article 1<sup>er</sup> de ce texte est la suivante : le Dahomey est une colonie française essentiellement agricole dont les terres sont très fertiles et fécondes. L'aménagement normatif opéré par le colonisateur favorise la vente et la location des terres par leurs possesseurs (seulement les anciens occupants collectifs des terres). Le régime coutumier qui n'admettait pas l'aliénation de la terre, que ça soit la location ou la vente, avant l'expansion coloniale intègre ainsi dans ses dispositions, les caractères de la propriété privée. Cette appropriation privative se fait sur la base des coutumes de chaque communauté ou collectivité. Ainsi, se décrit le processus de constatation des droits fonciers des indigènes.

Aussi, il faut souligner que le processus qui conduit à la constatation des droits fonciers des indigènes aboutit à la délivrance d'un document comme preuve certaine de la finalisation de la formalité. « *Le titre ainsi obtenu par le requérant a la valeur des actes conclus dans la forme établie par le décret du 2 mai 1906 pour les conventions entre indigènes et confirme son possesseur dans les droits qu'il énumère. Il vaut tant que dure l'occupation effective du bénéficiaire ou de ses ayants droits. Aucune dépossession ne peut être faite qu'en vertu d'un jugement ou d'une convention* »<sup>789</sup>. Il s'agit là d'une disposition qui en fait régit la constatation des droits relatives aux conventions passées entre les autochtones. Le titre obtenu à la suite de la procédure de constatation des droits des indigènes a valeur juridique. Il est opposable à toute personne à condition que le requérant ou le demandeur de la procédure continue de justifier non seulement de sa présence sur les terres, mais

---

<sup>788</sup> Décret du 8 août 1925 instituant le mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française, article 1 ; p. 1.

<sup>789</sup> Décret du 8 août 1925 instituant le mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française, article 5 ; p. 2.

aussi de son occupation réelle et tangible. Certes, le titre obtenu peut faire l'objet d'une modification par son demandeur. L'article 7 de ce décret en donne les modalités. « *Tous faits, conventions ou sentences ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un des droits ainsi constitués, d'en changer le ou les titulaires ou les conditions et dont les intéressés veulent faire constater l'existence donnent lieu à une inscription qui est reproduite sur le registre spécial et sur le titre remis au détenteur ; un feuillet nouveau est accolé au livret décrit à l'article 4 et un certificat d'inscription est remis en outre au bénéficiaire* »<sup>790</sup>. Dans le cas de la modification des droits indigènes constatés sur une terre par l'administration coloniale selon la coutume de la communauté ou de la collectivité, il ne s'agit pas d'établir un nouveau titre justifiant des modifications, et rendant ainsi caduque l'ancien. Le titre délivré préalablement garde toujours sa valeur juridique de départ, il lui est adjoint un certificat confirmant les changements de constatation des droits indigènes demandés par le requérant.

Par ailleurs, dans les dispositions de son article 8, le décret du 8 août 1925 dispose « [qu'] *en cas de perte du titre ou du certificat, il n'en est délivré duplicata que sur décision des tribunaux indigènes et un certificat d'inscription est remis en outre au bénéficiaire.* »<sup>791</sup> La perte du document justifiant du titre ou du certificat ne constitue donc pas une perte des droits constatés préalablement. Seuls les tribunaux indigènes ont compétence à rétablir les droits indigènes mis en cause. Aussi, dans le cadre de la constatation des droits indigènes institués par le présent décret, on constate que le rôle des tribunaux coutumiers ne se limite pas seulement à la délivrance d'un titre ou d'un certificat perdu. Dans cette optique, ils jouent un rôle prépondérant dans l'application de ce texte. L'article 11 donne des précisions à cet effet. « *Les tribunaux indigènes sont exclusivement compétents pour connaître des difficultés susceptibles de s'élever à propos des modalités d'application du présent décret par exception aux dispositions du décret du 22 mars 1924 et dans l'intérêt des parties, le droit d'appel est ouvert au commandant de cercle dans les mêmes*

---

<sup>790</sup> Décret du 8 août 1925 instituant le mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française ; article 7 ; p. 2.

<sup>791</sup> Décret du 8 août 1925 instituant le mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française ; article 8 ; p. 2.

*conditions que pour les intéressés* »<sup>792</sup>. En parlant de tribunaux indigènes, il faut préciser que l'administration de ces lieux n'est pas seulement assurée par les indigènes. À leurs têtes se trouvent des administrateurs coloniaux assistés d'assesseurs autochtones servant d'intermédiaires.

#### **4- Le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française**

Le décret du 26 juillet 1932 portant Réorganisation du Régime de la Propriété Foncière en Afrique occidentale française constitue une quasi reprise du décret du 24 juillet 1906 portant Organisation du Régime de la Propriété Foncière dans les colonies. Il est structuré en quatre (04) titres, deux (02) sections, sept (07) chapitres et 185 articles. Le titre premier comporte deux chapitres et a pour titre : *organisation du régime foncier et législation applicable aux immeubles immatriculés*. Le chapitre premier concerne l'organisation et quant au chapitre 2, il aborde la législation, avec une section première consacré à la législation française et comportant 62 articles, puis une seconde section destinée aux droits coutumiers indigènes avec un seul article (article 83). Quant au titre II, il aborde le fonctionnement du régime foncier. Son chapitre premier est entièrement consacré à l'immatriculation des immeubles, en ce qui concerne sa procédure ou ses formalités, et changement de régime. Le second chapitre, titré *publication des droits réels*, comporte deux paragraphes que sont : *de la formalité de l'inscription* puis *de la réunion et de la division des titres fonciers*. Le troisième et dernier chapitre de ce titre est intitulé : *constitution des livres fonciers*, il présente un seul paragraphe qui a pour titre : *de la communication des renseignements*. En ce qui concerne le titre III, il est consacré aux sanctions avec un chapitre premier réservé à la responsabilité du conservateur ; puis un chapitre second qui traite des pénalités diverses. Enfin, le titre IV quant à lui est destiné aux dispositions générales.

En fait, la réorganisation du régime de la propriété foncière voulue par le colonisateur à travers ce nouveau décret pris vingt-six ans plus tard n'apporte pas de

---

<sup>792</sup> Décret du 8 août 1925 instituant le mode de constatation des droits fonciers des indigènes en Afrique occidentale française ; article 11 ; p. 2.

changements significatifs à ce qui se faisait. Cependant, il faut noter que dans ce décret, quelques réformes sont apportées en ce qui concerne certains aspects.

*« Les décrets des 20 juillet et 5 août 1900, 24 mars 1901 et 24 juillet 1906, organisant le régime de la propriété foncière au Sénégal, à la Côte d'Ivoire, au Dahomey, en Guinée et dans les colonies et territoires relevant du Gouvernement général en Afrique Occidentale Française, sont et demeurent abrogés. Les procédures engagées sous l'empire desdits actes seront néanmoins poursuivies et donneront lieu, après achèvement, à l'établissement de titres, copies et certificats dans les conditions et formes réglées par le présent décret. De même, les copies de titre foncier et les certificats d'inscription délivrés en exécution desdits actes ont la même valeur que les copies et certificats établis par application du présent décret. »<sup>793</sup>*

Le décret du 26 juillet 1932 portant Réorganisation du Régime de la Propriété Foncière en Afrique Occidentale Française vient ainsi poursuivre les différents mécanismes puis les diverses procédures de règlementation et d'administration du foncier dans les colonies françaises de l'A.O.F. Les différents décrets, ceux du 20 juillet et du 5 août 1900, puis celui du 24 juillet 1906, se retrouvent imbriqués dans le nouveau texte. Les multiples procédures, les formalités et les actes régis par les précédents décrets continuent d'avoir force juridique. Cependant, ceux en cours devront se conformer au décret du 26 juillet 1932, et aboutiront, comme sous l'application des décrets du 20 juillet et 5 août 1900, puis du 24 juillet 1906, à la délivrance de titre et de certificat quant à la constatation des droits fonciers indigènes.

Par ailleurs, l'article 58 relatif aux droits des indigènes dans le décret du 24 juillet 1906 devient avec le décret du 26 juillet 1932, l'article 83. Cette disposition a fait l'objet de nombreuses contradictions. *« L'administration locale émit la prétention d'indiquer à son profit cet art. 58 en opposant aux demandes d'immatriculations des indigènes, demandes basées le plus souvent sur une possession continue et paisible, le droit général de propriété de l'État, préférable à celui des demandeurs. Cette prétention fut consacrée par deux arrêts de la Cour d'appel de l'A.O.F. du 8*

---

<sup>793</sup> Décret du 26 juillet 1932 portant Réorganisation du Régime de la Propriété Foncière en Afrique occidentale française ; article 184 ; p. 17.



*février 1907 et du 1er mars 1907* »<sup>794</sup>. Cet arrêt fut rendu dans le cadre de l'administration foncière dans le royaume du Cayor au Sénégal. Plus tard, au Dahomey, en date du 17 janvier 1932, le tribunal de second degré du cercle d'Allada s'appuie sur cette jurisprudence pour réaffirmer le principe selon lequel toutes les terres coutumières appartiennent désormais à l'État français au nom de la conquête et de l'annexion des colonies à la métropole. En d'autres termes, les terres reconnues selon le décret du 8 août 1925 instituant la constatation des droits fonciers des indigènes en A.O.F. n'était qu'un leurre.

On constate également à travers ce décret la réaffirmation et le maintien du service responsable de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers. En effet, cette institution avait été créée par le décret du 24 juillet 1906. *« Le service de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers, institué par le décret du 24 juillet 1906 dans les colonies de l'Afrique Occidentale Française, continue à assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l'immatriculation, dans les conditions déterminées par le présent décret »*<sup>795</sup>.

#### **5- Le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique Occidentale Française (A.O.F.)**

Il s'agit d'un décret spécifique à la gestion des terrains de grande surface. Il comporte quinze (15) articles. C'est un décret qui vient renforcer les intentions du colonisateur sur l'acquisition extensive de terrains destinés à l'appropriation privative de l'administration coloniale. Dans son article 14, il dispose que : *« sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires au présent décret et notamment les décrets des 20 juillet 1900, 5 août 1900 et 24 mars 1901 sur le domaine public et le régime des terres domaniales dans les colonies du Sénégal, de la Côte d'Ivoire, du*

---

<sup>794</sup> Décret du 26 juillet 1932 portant Réorganisation du Régime de la Propriété Foncière en Afrique occidentale française ; notes de commentaire relative à l'article 83.

<sup>795</sup> Décret du 26 juillet 1932 portant Réorganisation du Régime de la Propriété Foncière en Afrique occidentale française ; article 1 ; p. 1.



*Dahomey, de la Guinée, ainsi que le décret du 23 octobre 1904 sur le Domaine en Afrique-Occidentale française »<sup>796</sup>.*

Aussi, le présent décret fait une liste exhaustive des différentes formes de terres auxquelles il donne la caractéristique de domaine. En effet, on pourrait définir le domaine comme une propriété foncière de vaste étendue. Institué précédemment par des décrets épars dans les colonies de l'A.O.F., la notion de domaine sera redéfinie et réaffirmée à travers le décret du 15 novembre 1935. L'article 1<sup>er</sup> de ce décret, dans ses différents alinéas, ressort et décrit les types de domaines qu'on rencontre dans les colonies.

*« En Afrique-Occidentale française, les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'État.*

*Il en est de même des terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance par application, soit des dispositions du Code civil, soit des décrets du 8 octobre 1925 et du 26 juillet 1932, sont inexploitées ou inoccupées depuis plus de dix ans.*

*Les terres sur lesquelles les collectivités indigènes ou les chefs qui les représentent exercent un droit de jouissance collective ne peuvent être cédées ou louées qu'après approbation par arrêté du Lieutenant-gouverneur en Conseil »<sup>797</sup>.*

Selon cette disposition dans les trois premiers alinéas, trois types de terre rentrent dans la catégorie des domaines fonciers tels que définis par l'ordre colonial. Ce sont les terres considérées comme vacantes et sans maître, les terres dites irrégulières faute de titre de propriété et de non-conformité à certaines dispositions juridiques, puis les terres sur lesquelles sont exercées un droit de jouissance collectif par les collectivités après avis favorable en conseil. L'occupation de tels espaces réservés au domaine foncier est quant à elle soumise à des conditions définies dans le texte.

*« L'occupation de la partie de ces terres qui serait nécessaire à l'Administration pour la création ou l'agrandissement de centres urbains ou pour des constructions et aménagements d'intérêt général est prononcée jusqu'à 100 hectares, par le*

---

<sup>796</sup> Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-occidentale française ; article 14 ; p. 3.

<sup>797</sup> Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-occidentale française ; article 1, alinéas 1, 2 et 3 ; p. 1.

*Lieutenant-gouverneur en Conseil, qui statue sur les compensations que peut compter cette occupation.*

*Les occupations de plus de 100 hectares doivent être approuvées par le Gouverneur général en commission permanente. »<sup>798</sup>*

Ces conditions, comme on peut le constater, ne sont pas favorables aux indigènes. La législation et l'administration coloniale à travers le lieutenant-gouverneur d'une part, mais aussi du gouverneur général d'autre part, ont mis en place des rouages contraignants pour faire barrière à des demandes autochtones du domaine. À ce rempart administratif institué par le décret du 15 novembre 1935, d'autres dispositifs sont insérés dans le décret. Il s'agit de mécanismes financiers.

*« Des concessions ne peuvent être accordées qu'aux personnes ou sociétés justifiant qu'elles disposent effectivement des ressources financières qui sont jugées nécessaires pour garantir leur mise en valeur.*

*Par exception, les demandeurs de concessions de moins de 200 hectares prévus à l'article 4 peuvent être dispensés de ces justifications en ce qui concerne les terrains de faible étendue susceptibles d'être mis en valeur par un effort individuel ou familial. Il ne peut être accordé qu'une concession de cette nature à un même titulaire. »<sup>799</sup>*

Pour mieux comprendre la pertinence de ce dispositif financier, il faut remonter à la période d'avant la colonisation ; en d'autres termes, celle précoloniale. Ainsi, avant les différentes transformations et réformes introduites par l'administration coloniale dans la colonie du Dahomey, la terre était un bien inaliénable. Il n'existait pas de riche propriétaire terrien. Aussi, au cours de la période coloniale, des processus aussi bien législatifs qu'administratifs ont été élaborés pour empêcher ou pour restreindre l'accès de l'indigène à de grandes superficies de terre. Le Dahomey étant une colonie essentiellement agraire (surtout de l'agriculture de subsistance), il n'y avait pas d'homme fortuné pour faire face aux exigences financières du colonisateur. En définitive, le mécanisme financier mis en place dans le décret du 15 novembre

---

<sup>798</sup> Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-occidentale française ; article 1, alinéas 4 et 5 ; p. 1.

<sup>799</sup> Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-occidentale française ; article 3 alinéas 1 et 2 ; p. 1.

1935 dans son article 3 comme préalable à l'accès à un domaine vient confirmer la privation et la limitation d'accès des autochtones aux domaines fonciers.

Par ailleurs, il faut souligner que le respect des conditions mises en place, et qui concourent à l'accès aux domaines fonciers tels que déterminé par le colonisateur, ne garantit pas un usufruit continu. Ce n'est pas un accès irréfragable. L'administration coloniale aux termes de l'article 8 du présent décret peut donc procéder au retrait des droits qu'elle attribue sur les domaines fonciers ; et ainsi retourner les domaines dans le patrimoine foncier de l'État. Cependant, le retrait de ces droits est soumis à l'observation d'un certain nombre de critères. « *L'Administration se réserve le droit de reprendre, à toute époque, les terrains concédés à titre provisoire ou définitif qui seraient nécessaires aux services de l'État ou de la Colonie et à l'exécution des travaux publics* »<sup>800</sup>. Seules les réalisations pour assurer un service de la colonie ou des travaux d'ordre public sont requises dans le cas du retrait des droits accordés sur les domaines fonciers par l'administration coloniale. C'est une forme d'expropriation ; seulement on constate que les usufruitiers ne détiennent pas ici l'abusus. C'est-à-dire qu'ils ne détiennent pas la pleine possession.

## **6- Le décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 relatif à la réorganisation foncière et domaniale en Afrique Occidentale Française et en Afrique Équatoriale Française**

Ce décret-loi, contrairement à ce qu'on pourrait penser, ne vient pas mettre fin à la gestion éparse du foncier et du domaine qui se faisait à travers des textes éparpillés. Il vient à la suite des décrets précédents apporter des changements, des réformes, dans la gestion des espaces. Il régleme ainsi à la fois les petites surfaces de terrain et les domaines fonciers. Composé de treize (13) articles, ce texte trouve application aussi bien en A.O.F. qu'en A.E.F. « *L'article 1er du décret du 28 mars 1899 relatif au régime des terres domaniales au Congo français et l'article 1er du décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en*

---

<sup>800</sup> Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-occidentale française ; article 8 ; p. 3.

*Afrique Occidentale française sont abrogés. Sont également abrogées toutes autres dispositions contraires au présent décret. Demeure applicable l'article 713 du code civil sous réserve des dispositions spéciales contenues dans le présent décret. »*<sup>801</sup> Ainsi, ce décret à travers son article 13 met en évidence des dispositions qui désormais deviennent désuètes.

Cependant, le principe qui régit la catégorie des terres vacantes et sans maître n'a pas disparu. Le présent décret réaffirme ce principe en faisant référence au Code civil<sup>802</sup> en son article 713. Selon cette disposition, tous les biens, et en particulier les biens fonciers qui ne bénéficient d'aucune prétention de possession ou encore les terres n'ayant fait l'objet d'aucune occupation ou abandonnées, sont dorénavant des propriétés de l'État colonial. Il s'agit du domaine public de l'État institué préalablement par le décret du 23 octobre 1904 portant organisation du domaine en A.O.F., qui fut plus tard abrogé par le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en A.O.F. « *Ils sont donc grevés d'indisponibilité du fait de leur domanialité. Pour ce faire la législation leur a conféré les caractères leur permettant d'échapper aux différents modes d'appropriation privée des biens : ils sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables* »<sup>803</sup>. Ce sont des terres qui ne peuvent pas faire l'objet d'une quelconque appropriation privative par des personnes de droit privé.

Dans la catégorie des domaines, hormis le domaine public, on distingue également une autre forme de domaine : le domaine privé. « *En Afrique Occidentale française et en Afrique Équatoriale française le domaine privé Immobilier de l'État, des groupes de territoires, territoires et autres collectivités publiques est constitué par les biens et droits immobiliers détenus par lesdites collectivités dans les formes et conditions prévues par le Code civil ou le régime de l'immatriculation* »<sup>804</sup>. Il s'oppose

---

<sup>801</sup> Décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale et équatoriale française ; article 13 ; p. 4.

<sup>802</sup> Il s'agit ici du Code civil de 1804, dans son livre III intitulé : *Des différentes manières dont on acquiert la propriété*. Les dispositions générales allant de l'article 711 à 717, incluant ainsi l'article 713 dont nous analysons le contenu, sont décrétées le 19 avril 1803, et promulguées dix jours plus tard, le 29 avril 1803.

<sup>803</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ? op. cit* ; p. 21.

<sup>804</sup> Décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale et équatoriale française ; article 1 ; p. 1.

en tout point au domaine public. À l'opposé du domaine public, le domaine privé peut faire l'objet d'une appropriation privative. Il ne présente pas les mêmes caractères que le domaine public, tels que l'inaliénabilité, l'imprescriptibilité et l'irrévocabilité des droits. Le domaine privé n'est pas destiné à la réalisation d'un service public. Bien entendu, il ressort une exception à ce principe ; il s'agit du domaine privé de l'État.

Aussi, le décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 relatif à la réorganisation foncière et domaniale en A.O.F. et en A.E.F. confirme les droits coutumiers relatifs à la gestion foncière. Dans cette perspective, l'article 3 dans son alinéa 1<sup>er</sup> en donne les modalités. « *En Afrique Occidentale française et en Afrique Équatoriale française, sont confirmés les droits coutumiers exercés collectivement ou individuellement sur les terres non appropriées selon les règles du code civil ou du régime d'immatriculation* »<sup>805</sup>. On constate dans cette disposition un parallélisme dans l'administration des terres des colonies. D'une part les terres collectives qui ne font pas l'objet d'appropriation. À ce niveau, les droits garantis par la coutume, qu'ils soient collectifs ou encore individuels, sont reconnus à condition que leurs appropriations échappent au Code civil et au régime de l'immatriculation. D'autre part, on comprend aisément que cette disposition met en exergue deux formes d'appropriation de la terre ; celle faite selon les règles de la coutume, et celle respectant les dispositions du Code civil et du régime de l'immatriculation. L'élément qui frappe l'analyse menée est l'inexistence d'une quelconque appropriation de la terre dans le régime coutumier dahoméen tel qu'il était appliqué avant la colonisation. Ceci nous amène à postuler que le régime coutumier sur lequel se base ce texte est un régime coutumier dénaturé qui ne répond pas aux aspirations et à la philosophie autochtone de gestion foncière. Les terres des colonies continuent ainsi de faire l'objet d'une gestion double. D'un côté, il y avait le colonisateur ; et de l'autre les chefs indigènes associés au projet foncier colonial. Deux types de normes s'ajoutent également à cette gestion, celles coutumières puis celles coloniales. On pourrait même parler d'une troisième norme ; celle résultant de la l'hybridation des pratiques coutumières et du droit français. Ainsi, « *les chefs de terre ou autres chefs coutumiers qui règlent, selon la coutume, l'utilisation desdites terres par les familles*

---

<sup>805</sup> Décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale et équatoriale française ; article 3 alinéa 1 ; p. 1.

*ou les individus ne peuvent en aucun cas se prévaloir de leurs fonctions pour revendiquer à leur profit personnel d'autres droits sur le sol que ceux résultant d'un faire-valoir par eux-mêmes, en conformité avec la coutume »<sup>806</sup>.*

Par ailleurs, dans son article 11, le décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 relatif à la réorganisation foncière et domaniale en A.O.F. et en A.E.F. confirme le droit de l'État à procéder à l'expropriation. Toutefois, précisons que seules les terres détenues au titre des règles coutumières sont frappées par cette procédure. Dans ses alinéas 1<sup>er</sup>, 2 et 3, il dispose qu'« *en Afrique Occidentale française et en Afrique Équatoriale française, le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable aux droits coutumiers sous réserve des dispositions suivantes : Lorsque le périmètre dont l'expropriation est projetée comporte des terrains non appropriés en vertu des règles du Code civil ou du régime d'immatriculation. [...] Les terrains sur lesquels aucun droit n'a été constaté à l'enquête »<sup>807</sup>. Selon la même disposition, il y aurait deux formes d'expropriation : celle relative aux terrains sur lesquels s'exercent des droits coutumiers individuels, puis celle concernant les terres sur lesquelles sont confirmés des droits coutumiers collectifs.*

## **E- Quelques mécanismes coloniaux d'accès au foncier**

La seconde étape sur laquelle se sont appuyées les réformes et les différentes transformations appliquées à la gestion de la terre dans la colonie du Dahomey a été la mise en œuvre de divers mécanismes prévus et institués par les différents décrets pris. L'écart qu'on note dans la politique française, menée dans la métropole d'une part, puis appliquée aux colonies d'autre part, est immense. En effet, sur le plan juridique, politique, et économique, les actions du colonisateur dans les colonies sont disproportionnées voir contraires à celles qu'on observe dans la métropole. À travers cette singularité, la France a soumis l'ensemble de ses colonies, dont le Dahomey, à un régime d'exception. L'ordre politico-juridique qui régit les terres des colonies relève du régime d'exception prévu par la constitution de la Seconde République.

---

<sup>806</sup> Décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale et équatoriale française ; article 4 alinéa 3 ; p. 1.

<sup>807</sup> Décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation foncière et domaniale en Afrique occidentale et équatoriale française ; article 11, alinéas 1, 2 et 3 ; p. 4.

Selon cette constitution en son article 109, les territoires colonisés, faisant désormais parti de l'ensemble des colonies territoriales françaises, sont dorénavant régis par des lois spéciales jusqu'à ce qu'ils se voient appliquer la Constitution de la Seconde République à travers la prise d'une loi spéciale l'autorisant. Divers instruments et moyens ont ainsi inspiré l'administrateur colonial pour accéder efficacement et sans violence à la terre. Nous avons choisi d'étudier quelques mécanismes. Au nombre de ceux-ci, nous avons la théorie des terres vacantes et sans maître (1), le système de Torrens (2), puis l'expropriation et le principe de domanialité (3).

### 1- La théorie des terres vacantes et sans maître

L'Afrique d'avant l'expansion coloniale et le contrôle des terres des autochtones était constituée, en ce qui concerne son territoire, de plusieurs types d'espaces. On y dénombrait des terres religieuses, des terres cultivables, des espaces pour le pâturage, la chasse, l'affouage et les constructions. Dans la même perspective, les populations qui vivaient sur le territoire dahoméen ne couvraient pas toute la superficie du territoire. Ainsi, on constatait sur l'ensemble du territoire non colonisé des terres et des réserves sauvages, inexploitées et même parfois laissées à l'abandon quand celles-ci ne sont plus fertiles ou productives.

Avec l'arrivée du colonisateur et l'introduction des différentes réformes dans le but de transformer la gestion foncière, d'autres types de terres font leur apparition. Parmi celles-ci, on a les terres vacantes et sans maître. « *Pour mieux contrôler les bonnes terres, l'administration coloniale avait proclamé le droit de l'État sur les terres dites « vacantes et sans maître »* »<sup>808</sup>. En effet, le principe des terres vacantes et sans maître a été consacré aussi bien par le Code civil français de 1804 que dans le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-Occidentale française. En ce qui concerne le premier texte ayant consacré ce principe, c'est-à-dire le Code civil de 1804, deux articles inscrivent l'idée de cette notion dans la gestion foncière. Aux termes de l'article 713 de ce Code civil, « *les biens qui n'ont pas de maître, appartiennent à l'État* »<sup>809</sup>. La notion de bien ici fait

---

<sup>808</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 98.

<sup>809</sup> Code civil français de 1804 ; article 713 ; p. 111.



référence au foncier. Il faut dire que nombreux sont les espaces qui restaient inoccupés dans les colonies. Aussi, du fait de ses caractères d'inaliénabilité et de sacralité, la terre n'appartenait à personne car restait une propriété de dieu. On ne pouvait la posséder et par conséquent en disposer. Dans ce sens, les autochtones se contentaient du minimum d'espace dont ils avaient besoin pour mener leurs diverses activités. Le colonisateur ayant compris que des terres étaient délaissées et ne subissaient aucune action humaine, il les déclare sans maître. Bien avant l'article 713 du Code civil de 1804, l'article 539 avait lui aussi fait mention du principe des terres vacantes et sans maître. Il dispose ainsi que : « *tous les biens vacants et sans maître, et ceux des personnes qui décèdent sans héritiers, ou dont les successions sont abandonnées, appartiennent au domaine public* »<sup>810</sup>. On constate que l'article 539, comparativement à celui 713, apporte plus de précisions quant aux biens qu'on pourrait considérer comme sans maître. En dehors des biens fonciers laissés à l'état de nature, entrent ainsi dans cette catégorie les biens des personnes décédées et sans héritiers ou sans successions. Il faut rappeler que les indigènes ne connaissent ni la succession, ni l'héritage sur le bien foncier ; sauf sur les objets meubles. Par conséquent, les caractères de la propriété privée sont bien entrés en vigueur avant l'application du principe des terres vacantes et sans maître.

Par ailleurs, « *en Afrique-Occidentale française, les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'État* »<sup>811</sup>. Il s'agit soit du domaine public de l'État ou du domaine privé de l'État. Lorsqu'elles appartiennent à l'État et reviennent dans son domaine public, ces terres vacantes et sans maître sont majoritairement destinées à accueillir des travaux pour un service public. Autrement, lorsque les terres ne sont pas destinées au domaine public, « *par la suite, ces terres vacantes et sans maître doivent faire retour au domaine privé de l'État et leur attribution par voie de concession est régulière* »<sup>812</sup>. Les terres revenant donc au domaine privé de l'État sont attribuées par différentes procédures<sup>813</sup> d'accès à la terre aux personnes qui en font la demande. Cependant, soulignons que la demande de terre du domaine privé

<sup>810</sup> Code civil français de 1804 ; article 539 ; p. 85.

<sup>811</sup> Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-occidentale française ; article 1 alinéa 1<sup>er</sup>, p. 1.

<sup>812</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 98.

<sup>813</sup> Les différentes procédures d'accès à la terre dont il s'agit ici concernent celles introduites par le colonisateur. Il s'agit entre autres de l'achat, de la donation, et de l'héritage. Mais lorsque la terre fait déjà partie du domaine privé de l'État, le seul moyen d'y accéder est l'achat.



de l'État n'est pas réservée aux particuliers. Le Dahomey étant une colonie essentiellement agricole disposant de bonnes terres arables, plusieurs compagnies coloniales ont donc demandé à accéder à de vastes espaces territoriaux. Le colonisateur s'est ainsi fait propriétaire de plusieurs domaines et terrains que l'État colonial avait classé dans la catégorie des terres vacantes et sans maître, revenant ainsi au domaine privé de l'État. Ces terres souvent acquises avec la faveur de l'administration coloniale sont souvent immatriculées et protégées par un titre foncier qui donne à leurs propriétaires une propriété définitive et inattaquable.

Aujourd'hui, même avec la fin de la colonisation, les conséquences de cette situation sont et restent toujours apparentes. Même avec les années écoulées après les indépendances des colonies, « *l'État ne peut déclasser ces terres pour les redistribuer. Il ne peut pas non plus les nationaliser car cette notion est inadmissible par les institutions financières internationales, Fonds monétaire international (FMI) en tête.* »<sup>814</sup>

## 2- Le système de Torrens

Encore désigné sous l'expression de système de l'« *Act Torrens* », il s'agit d'un mécanisme d'accès et de contrôle colonial de la terre dans les territoires sous domination de l'impérialisme. Expérimenté pour la première fois par les puissances britanniques dans la colonie de l'Australie, le système de Torrens en 1858 fut adopté pour la première fois en seconde lecture par le parlement pour favoriser la mobilisation de la propriété immobilière, sous le nom de « *Real property Act* ». Plus tard, il sera corrigé et amélioré en 1861 par Sir TORRENS Robert Richard, qui lui donna son nom. Le principe indéniable que régit ce mécanisme de contrôle sur les terres des indigènes est complètement dévastateur. « *Les principes juridiques de l'Acte Torrens convenaient spécialement aux pays neufs, où l'origine et les transferts de la propriété immobilière ne peuvent continuer à dépendre de coutumes diverses et de législations indigènes très touffues* »<sup>815</sup>.

---

<sup>814</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain, op. cit.*, p. 99.

<sup>815</sup> Institut Royale Coloniale Belge ; Biographie Coloniale Belge, T. I, 1948, col. 920-922 ; p. 920.

En effet, avec le système de Torrens, toutes les terres des indigènes dans les colonies appartiennent désormais sans exception à l'État colonial. L'État se considère comme le propriétaire originel de toutes les terres sur lesquelles il exerce sa souveraineté. L'organisation et la gestion du foncier mises en place par le colonisateur ne faisaient pas de l'immatriculation une procédure obligatoire. Mais on remarque que le système de l'« *Act Torrens* » garantit les droits de propriétés immatriculées. Dans le cas des colonies françaises de l'Afrique noire dont le Dahomey, le colonisateur français s'est intéressé de près à ce mécanisme. « *Le texte d'une loi Torrens, celui du « Real Property Act », d'Australie du 7 août 1861, est reproduit, en traduction française, dans le Bulletin de Statistique et de Législation comparée, publié par le Ministère des Finances de France (t. XVII, janvier juin 1885, pp. 681-713) »*<sup>816</sup>. La France s'est ainsi énormément inspirée de ce mécanisme de gestion des terres. Le principe qui régit ce mécanisme a été maintenu en l'état. Mais des transformations importantes ont été opérées pour l'adapter aux colonies. « *Il ne s'agit pas d'une application intégrale, car dans la législation du Congo belge et dans celle des autres colonies ou protectorats, on relève de nombreuses discordances et modifications apportées aux conceptions radicales de Sir Robert Richard Torrens, qui a créé une adaptation très ingénieuse du droit immobilier allemand »*<sup>817</sup>.

Ayant donc servi de base légale dans le cadre de la constatation et des transferts des droits réels immobiliers et des propriétés, le système de Torrens, ou l'adaptation qu'on en a fait, a permis au colonisateur français, de créer et de tenir un registre public dans lequel sont inscrits les droits des propriétaires. Ces droits une fois inscrits, un certificat d'enregistrement est délivré ; puis ils sont opposables aux tiers. La transposition d'un tel mécanisme de gestion foncière dans les colonies françaises a favorisé la création du livre foncier. Considéré comme plus sécurisant, le mécanisme du livre foncier a été mis en œuvre d'abord en Tunisie, puis au Maroc, avant d'être étendu aux autres colonies françaises. En définitive, il faut retenir de l'« *Act Torrens* » qu'il était une procédure d'immatriculation des navires en Australie.

---

<sup>816</sup> Institut Royale Coloniale Belge ; Biographie Coloniale Belge, op. cit, p. 920.

<sup>817</sup> *Ibid.*

### 3- Le principe de la domanialité et l'expropriation foncière

La période coloniale sur le plan de l'appropriation foncière s'est caractérisée par une confiscation massive des terres des indigènes au profit des grandes firmes, des industries et des grandes compagnies. « *Dans les faits, les compagnies jouissent de l'absolu privilège d'un propriétaire exclusif* »<sup>818</sup>. L'administration coloniale est ainsi perçue comme une grande entreprise de distribution de terres et de domaines. Les ordres politiques africains puis les institutions politico-administratives indigènes ont subi des mutations et ont progressivement disparu. Les chefs indigènes qui étaient pourtant indispensables dans l'administration des terres furent écartés et remplacés. L'expropriation a été instituée comme procédure légale à travers le décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique occidentale française. Elle connaîtra plus tard des modifications à travers deux autres décrets adoptés le 16 juin 1931 et le 20 décembre 1933. Les décrets établissant ainsi l'expropriation en distinguent deux formes : l'expropriation pour cause d'utilité publique, puis l'expropriation relative à une cession amiable. L'article 1<sup>er</sup> de ce décret stipule que « *l'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère en Afrique-Occidentale française par autorité de justice* »<sup>819</sup>. Le Dahomey, colonie française faisant partie de l'A.O.F., a également connu cette expérimentation coloniale. « *L'expropriation des communautés paysannes avait commencé avec la distribution des concessions. Le droit des Africains avait été, dès l'abord, écarté, puisqu'ils ne connaissaient pas la propriété privée, seule admise par le code métropolitain ; les juristes de l'époque ignorèrent le rôle du chef de terre, dont l'existence était pourtant attestée* »<sup>820</sup>. L'administration coloniale exerçait la puissance publique à son profit, un privilège dont il était doté sous le couvert des lois. Il lui a donc fallu la création et la mise en œuvre d'une gestion foncière de type occidental pour y parvenir. « *On s'appuya sur l'abondance relative des terres, sur le mythe de la fertilité des sols de la zone forestière, enfin sur*

---

<sup>818</sup> **COQUERY-VIDROVITCH Catherine**, *Les Africains et la colonisation*, dans : L'Afrique noire, de 1800 à nos jours. Paris cedex 14, Presses Universitaires de France, « Nouvelle Clio », 2005, p. 224-243. URL : <https://www-cairn-int-info.lama.univ-amu.fr/l-afrique-noire-de-1800-a-nos-jours--9782130536666-page-224.htm>; p. 3

<sup>819</sup> Décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique occidentale française ; article 1<sup>er</sup> ; p. 1.

<sup>820</sup> **COQUERY-VIDROVITCH Catherine**, *Les Africains et la colonisation* ; *op. cit* ; p. 3.

*les densités très faibles des populations et leurs mobilités pour élaborer la thèse des « terres vacantes et sans maître » dont la propriété revenait à l'État »<sup>821</sup>.*

Le principe de la domanialité et le mécanisme relatif à l'expropriation foncière sont en quelque sorte liés. En effet, avec l'expropriation, on constate que le bien foncier passe d'un régime juridique à un autre. En d'autres termes de celui du régime juridique de la propriété privée au régime juridique de la domanialité publique. Par cette opération, le colonisateur retirait aux particuliers (les autochtones) l'ensemble des droits exclusifs qu'ils exercent sur leurs terres pour les transformer, les transférer et les mettre désormais à la disposition de l'ensemble de la communauté. Aux termes de l'article 3 alinéa 1<sup>er</sup>,

*« le droit d'expropriation résulte : de l'acte qui autorise les opérations projetées telles que : construction de routes, chemins de fer ou ports, travaux urbains, travaux militaires, aménagement et conservation de forêts, restauration de chemins en montagne, protection de sites ou de monuments historiques, aménagement de forces hydrauliques et distribution d'énergie, installation de services publics, création ou entretien du domaine public, travaux d'assainissement, d'irrigation et de dessèchement, etc. »<sup>822</sup>*

Il s'agit de l'expropriation pour cause d'utilité publique. À ce sujet, le décret a donné une liste non exhaustive des cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Les besoins de l'administration coloniale variaient selon les difficultés rencontrées et les intérêts en présence dans les colonies. On observait donc certaines formes d'exception sur la désignation de l'espace devant être frappé d'utilité publique. Dans son article 5 alinéa 1<sup>er</sup>, le décret dispose qu'*« un arrêté du lieutenant-gouverneur désigne les propriétés auxquelles l'expropriation est applicable lorsque cette désignation ne résulte pas de l'acte déclaratif d'utilité publique »<sup>823</sup>.*

Par ailleurs, en ce qui concerne la cession amiable, le décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique Occidentale française dans son article 7 stipule que *« l'arrêté prévu à l'article 5 est publié au Journal Officiel et dans les journaux d'annonces légales de la*

<sup>821</sup> **COQUERY-VIDROVITCH Catherine**, *Les Africains et la colonisation ; op. cit ; p. 3.*

<sup>822</sup> Décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique occidentale française ; article 3, alinéa 1<sup>er</sup> ; p. 1.

<sup>823</sup> Décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique occidentale française ; article 5, alinéa 1<sup>er</sup> ; p. 1.

*situation des lieux s'il en existe. Il est notifié sans délai, par l'autorité administrative aux propriétaires intéressées, occupants et usagers notoires »*<sup>824</sup>. Un délai de deux mois pour se prononcer est ensuite donné aux différents propriétaires concernés par l'arrêté qui prévoit l'expropriation. À la suite de cet article, une autre disposition vient donner plus de transparence sur l'intention du colonisateur. Ainsi, l'article 9 alinéa 1<sup>er</sup> stipule que « *passé ce délai, les intéressés désignés à l'article précédent sont invités à comparaître, soit en personne, soit par mandataire, avec l'expropriant ou son mandataire par-devant une commission composée de trois agents de l'administration désignés à cet effet par le lieutenant-gouverneur pour s'entendre à l'amiable sur le montant de l'indemnité, à calculer d'après les bases spécifiées en l'article 13 »*<sup>825</sup>. De ces dispositions, on conclut que le système de l'expropriation à l'amiable n'en est pas vraiment un, car il cache une cession forcée et douce dans laquelle le propriétaire participe à la discussion et aux débats judiciaires afin d'aider à fixer le montant de l'expropriation.

## **Paragraphe 2 : Les conséquences de la subrogation et de l'hybridation du régime foncier coutumier**

La période précoloniale dans la quasi-totalité des territoires de l'Afrique noire est caractérisée par un régime foncier spécifique. L'inaliénabilité de la terre qui faisait l'unanimité chez l'ensemble des populations lui enlevait tout caractère de bien marchand. Les différentes communautés autochtones ne pratiquaient pas et n'acceptaient pas l'échange de terrains ou de domaines contre une quelconque monnaie. Avec la colonisation et les différents enjeux fonciers coloniaux, la terre des colonies va perdre ses caractères. Les différentes pratiques traditionnelles des autochtones sur la terre vont progressivement être métissées et s'effacer au profit de celles mis en place par le colonisateur. « *La question que l'administration coloniale avait à résoudre était de savoir comment faire passer sous le contrôle de l'État des terres qui jusque-là étaient détenues par les communautés locales en vertu de leurs*

---

<sup>824</sup> Décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique occidentale française ; article 7 ; p. 2.

<sup>825</sup> Décret du 26 novembre 1930 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire en Afrique occidentale française ; article 9 alinéa 1<sup>er</sup> ; p. 2.

*coutumes* »<sup>826</sup>. Divers mécanismes, aussi bien juridiques, institutionnels que techniques ont ainsi été expérimentés dans les diverses colonies dont celle du Dahomey. À ce sujet, le colonisateur est parvenu à différents résultats avec des conséquences certaines relevant de la transformation du régime foncier des indigènes. Le foncier passe selon les analyses et le constat fait par Grégoire MADJARIAN sur l'invention de la propriété, de la terre sacrée à la société marchande. « *La logique domaniale met les systèmes fonciers locaux (droits et modes de régulation) dans un statut juridique ambigu, oscillant entre la négation et la simple tolérance. À partir de ce constat, l'enjeu de politiques foncières renouvelées est de rompre avec cette inadaptation massive des législations, pour donner une reconnaissance juridique aux droits existants, et construire des articulations entre systèmes fonciers locaux et droit positif* »<sup>827</sup>. Les tergiversations et les essais coloniaux vont transformer la manière de gérer et d'administrer la terre. Un nouveau régime foncier voit ainsi le jour.

« *En Afrique de l'Ouest, la complexité de la question foncière résulte de la coexistence de plusieurs systèmes de normes (coutumiers parfois islamisés, et étatiques) qui se surimposent les uns aux autres, sans que l'un puisse complètement s'imposer. Conçues sur le modèle de la propriété privée et de l'immatriculation, les législations foncières ignorent les principes juridiques des systèmes fonciers locaux et laissent l'essentiel des populations rurales dans une situation de précarité, sinon d'illégalité* »<sup>828</sup>.

Ainsi, avec les différentes normes prises dans ce qui est désormais la gestion de la terre, une compétition est lancée dans l'appropriation privative où seuls les plus forts et les plus riches peuvent accéder à la terre.

Une étude des conséquences liées au métissage et à la substitution par la force des normes coutumières par les quasi-normes de la métropole fera l'objet d'étude de ce paragraphe. De manière consécutive, des analyses seront portées sur

---

<sup>826</sup> **OUEDRAOGO Hubert**, « De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes », in *Études rurales* [En ligne], 187 | 2011, mis en ligne le 01 janvier 2011, consulté le 08 janvier 2020. URL : <http://journals.openedition.org/etudesrurales/9388> ; DOI : 10.4000/etudesrurales.9388; p. 6.

<sup>827</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; dans Politique des structures et action foncière au service du développement agricole et rural, actes du Colloque de la Réunion, CNASEA/AFDI/FNSAFER, 1998, p. 9.

<sup>828</sup> *Ibid* ; p. 4.

la naissance du nouveau régime foncier au Dahomey (A), le développement de pratiques foncières informelles (B), la marchandisation de la terre autrefois bien inaliénable (C), le sentiment d'insécurité des indigènes (D), la méconnaissance et la complexité à inventorier les normes traditionnelles (E) ; puis enfin, comme dernière conséquence, nous avons relevé l'émiettement des terres coutumières familiales (F).

### A- La naissance d'un nouveau régime foncier au Dahomey

Aux pratiques et normes foncières coutumières précoloniales ont succédé des normes et la vision occidentale de concevoir la terre. Le régime d'administration de la terre mis en place par le colonisateur n'était pas un cadre juridique bien organisé ; mais plutôt un ensemble de décrets épars pris selon la volonté du colonisateur et les difficultés rencontrées, comme les problèmes auxquels il se trouve confronté dans les colonies. Quant au régime traditionnel de gestion de la terre, il relève d'un long processus d'usage et de répétition, transmis de génération en génération. Il est généralement caractérisé par trois principes essentiels : le communautarisme, la sacralité puis l'inaliénabilité. Dans le cadre des réformes coloniales et de la transformation de la terre, *« les législations [coloniales] se fondent donc globalement sur des principes juridiques, et une conception du droit fondamentalement décalée par rapport aux principes coutumiers et aux pratiques foncières des ruraux. Cette dichotomie crée une situation de pluralité juridique, où différentes normes incompatibles entre elles se superposent »*<sup>829</sup>. En effet, lors de sa pénétration dans la colonie du Dahomey, comme c'est d'ailleurs le cas dans toutes les colonies, le colonisateur a été confronté à une forme de droit complètement différent du sien. Ces peuples à qui plus tard il estima apporter la civilisation connaissaient déjà le droit, formulaient des normes, appliquaient des règles de droit, organisaient la communauté et réglementaient des activités diverses par des principes juridiques non écrits, même si ces derniers échappaient à la compréhension du colonisateur. Ainsi, concernant le régime de gestion coutumière des terres, *« loin d'être l'application d'une série de normes précises, les droits détenus par les individus sont le fruit de négociations, arbitrées par les autorités foncières : le droit coutumier est de*

---

<sup>829</sup> **LE ROY Etienne**, *La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone*, Rome 1987, FAO, Etudes législatives cité par **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit ; p. 6.



*nature " procédurale " et non codifié : ce qui est défini n'est pas les droits de chacun, mais les procédures par lesquelles on peut avoir accès aux ressources. »<sup>830</sup> Les indigènes, au cours de la domination coloniale française au Dahomey, verront cet ensemble de règles et de pratiques traditionnelles remis en cause, récusé et souvent même dénaturé. Le régime foncier qui sera fabriqué à travers la mise en place et la mise en œuvre de ces nouveaux principes et de ces nouvelles règles, pour la plupart issus des recommandations du Code civil puis de la volonté du colonisateur, n'est ni identique à celui de la métropole ni à celui des autochtones. Rappelons qu'« *au sein d'un même village ou d'une même exploitation, peuvent coexister des espaces régis par des droits différents* »<sup>831</sup>.*

Cependant, sur le terrain, le nouveau régime ne recevait pas le consentement de tous. « *Une attitude commune à tous les colonisateurs était qu'ils n'appliquaient pas les droits indigènes sans plus. De cette façon, le droit populaire n'était pour les Européens en Afrique qu'une annexe du nouvel ordre juridique. Pour l'indigène moyen en revanche, le droit populaire demeurait le droit effectif courant, et cela dans une mesure plus importante que ne laissait entrevoir la loi* »<sup>832</sup>. Ce nouveau régime est plus étendu, plus flexible que celui qu'on observe dans la métropole et s'adapte en partie aux réalités des colonies. D'abord, il est plus étendu car il s'applique à tout le territoire de la colonie et non juste aux terres administrées par une communauté. Ensuite, il est flexible, car il s'agit d'un régime de décret qui est mis en place par le colonisateur. Ces différents décrets peuvent être abrogés, modifiés, et remplacés comme cela a souvent bien été le cas tout au long de la période de la domination française sur les colonies. Enfin, il s'adapte en partie aux réalités des indigènes, car le colonisateur, à des niveaux et à des degrés divers, a associé des normes et des pratiques coutumières parfois réinterprétées selon sa propre logique.

En définitive, toute « *cette situation de pluralité juridique provoque une certaine incertitude sur les droits et est source de conflits que la pluralité des instances*

---

<sup>830</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit ; p. 5.

<sup>831</sup> *Ibid*, p. 6.

<sup>832</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 92.



*d'arbitrage (coutumières, administratives, judiciaires) ne permet pas de régler de façon durable »<sup>833</sup>.*

## **B- Le développement de pratiques foncières informelles**

L'influence de la colonisation sur les diverses institutions des royaumes et empires de l'Afrique noire a engendré des mutations immuables. Ces changements et transformations aussi manifestes qu'absolus ont altéré et métamorphosé la physionomie sociale, institutionnelle, et politico-économique des colonies. Dans le domaine de la gestion des terres, on assiste d'abord à la cohabitation des pratiques relatives à l'administration de la terre ; ensuite à un pseudo remplacement des règles indigènes ; puis enfin à une combinaison des usages et des habitudes coloniales et autochtones.

Dans la mise en pratique des règles, le constat observé est celui d'une application parallèle des usages et normes d'une part ; puis une création et une adoption sociale de formes de pratiques juridiquement inexistantes d'autre part. En effet, la majorité des autochtones ont des difficultés à connaître et à mettre en application les règles de gestion foncière établies par le colonisateur. Dans cette perspective, des formes de pratiques adaptatives commencent à s'épanouir dans les colonies. Cette faculté des autochtones à s'adapter aux nouvelles conditions en créant des usages parallèles donne vie à des pratiques de gestions informelles. *« Les systèmes fonciers locaux ne sont pas ces droits figés tels qu'ils ont trop longtemps été décrits, faute d'une attention suffisante. Ils évoluent et la logique même du coutumier, où les droits se négocient auprès des autorités sur la base de quelques principes partagés, autorise une grande souplesse »<sup>834</sup>.* On pourrait ainsi comprendre que les Dahoméens ont continué à appliquer aux désormais normes coloniales le principe de règles dynamiques dont est caractérisée la coutume. Les règles coutumières dans les sociétés traditionnelles africaines ne sont pas des normes figées ; elles évoluent sur la base des difficultés juridiques rencontrées par

---

<sup>833</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit ; p. 4.

<sup>834</sup> *Ibid*; p. 5.

les communautés. A contrario, il faut dire que les normes coloniales ne connaissent pas une si grande flexibilité. Elles s'appliquent de façon stricte. Dans l'environnement colonial « *les règles foncières évoluent également face à des changements importants dans les conditions de la production, ou lorsque la pression sur les ressources s'accroît. Il n'y a donc pas de système " traditionnel " ou coutumier en soi, mais il y a des formes de régulation foncière, qui sont de type coutumier* »<sup>835</sup>. L'évolution des normes coutumières dans leurs rencontres quotidiennes et répétées avec les normes coloniales donne ainsi naissance à des normes et pratiques informelles.

En somme, la légalité juridique et la quasi-légalité sociale adoptées par la communauté des autochtones se côtoyaient. De leur fusion apparaît l'informelisation des normes et des pratiques de gestion foncière. Pour aller plus loin, en changeant même de registre et en occultant le domaine de la justice, il faut dire que « *certain processus informels de résolution de conflits fonciers permettent aussi de déceler des interactions entre acteurs appartenant aux deux ordres juridiques étudiés. En effet, une sorte de mécanisme d'appel informel se met en place* »<sup>836</sup>. Ceci montre à quel point le bouleversement institutionnel et sociojuridique dans les colonies est flagrant.

### **C- La marchandisation de la terre, autrefois bien inaliénable**

Avec la colonisation, la terre a perdu son caractère d'inaliénabilité et sa valeur d'usage pour devenir un bien marchand qu'on peut désormais s'approprier. Aux caractères des terres coutumières que sont le communautarisme, la sacralité et l'inaliénabilité reconnus précédemment pendant la période précoloniale par les populations dahoméennes, succèdent les attributs de la propriété que sont l'usus, le fructus et l'abusus puis le principe de propriété privé, pendant l'avènement de la colonisation. Dans les dispositions du titre II intitulé *De la propriété*, décrété le 17

---

<sup>835</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit ; p. 4.

<sup>836</sup> **SORO Sylvia, LOPES Daniel et SAMB Seynabou** ; *Le pluralisme juridique en matière foncière en Afrique de l'Ouest : le cas de la Côte d'Ivoire* ; Rapport d'intégration 2 : Comment se manifestent et sont gérées les interactions entre les ordres juridiques étatique et autochtone ? Etat et cultures juridiques autochtones : un droit en quête de légitimité ; 2016 ; p. 6.

janvier 1804 et promulgué le 6 février de la même année, le Code civil français de 1804, aux termes des dispositions de l'article 544, dispose « *la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* »<sup>837</sup>. De la simple possession et de l'usage de la terre indigène, on passe ainsi à une appropriation privative de la terre avec le droit d'en disposer sous le joug colonial. « *L'objectif ultime du colonisateur était fondamentalement de libérer la terre de toutes les règles coutumières qui en entravaient la circulation en tant que valeur économique par l'avènement de la propriété privée, autant que possible, individuelle* »<sup>838</sup>. Toutes les barrières traditionnelles, que cela soit des normes coutumières, des usages et pratiques, puis la manière de concevoir la terre comme un bien sujet à interdiction de s'approprier, ne pouvaient favoriser la création ni le développement d'un quelconque marché du foncier. Il fallait commencer à détruire tout ce modèle autochtone pour instituer et asseoir le marché de vente de la terre. Les mécanismes et instruments juridiques précédemment étudiés ont fortement contribué à ce projet. « *Les droits fonciers sont la concrétisation des différentes manières de penser l'espace et les rapports sociaux. De ce fait pour comprendre l'originalité du droit moderne de propriété privée, il faut rapporter cette invention à une représentation géométrique de l'espace qui, par la mesure de la surface, peut lui donner une valeur d'usage puis d'échange et l'introduire sur le marché.* »<sup>839</sup> Progressivement, le colonisateur généralise le marché du foncier dans les colonies. La terre passe de sa condition et de son statut de terre sacrée et inaliénable à une terre désacralisée et constituée en bien marchand. « *Dans tous les pays voisins, le foncier, pour être également soumis à un conflit entre règles traditionnelles et aspects modernes, n'en est pas moins caractérisé par une généralisation plus importante des transactions commerciales sur les terres.* »<sup>840</sup> La colonie du Dahomey avait encore de vastes domaines inhabités et inexploités ; en d'autres termes vierges ou abandonnés. Les vastes terres existantes sans aucun signe de possession rentrent dans le patrimoine de

<sup>837</sup> Code civil français de 1804 ; article 544 ; p. 86.

<sup>838</sup> **DESHAIES Thomas**, *L'accaparement des terres et ses impacts sur la sécurité alimentaire et foncière: évaluation des mécanismes de prévention et de résolution de conflits fonciers dans la région des hauts-bassins au Burkina Faso* ; Université du Québec à Montréal, Mémoire de Master 2019 ; p. 52.

<sup>839</sup> **LE ROY Etienne**, *La terre et l'homme. Espaces et ressources convoités, entre le local et le global* ; *op. cit* ; p. 21.

<sup>840</sup> **STAMM Volker** ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 71.

l'État colonial sous la dénomination de terres vacantes et sans maître. Ces espaces à la disposition du colonisateur sont lotis. Ils sont ensuite mis sur le marché du foncier par celui-ci. Le morcellement de la terre destinée à la vente mais contraire à la philosophie des indigènes fait florès. Il n'y a donc plus de terres libres ; soit elles appartiennent à des individus, soit elles appartiennent au pouvoir colonial. « *L'opposition de la société marchande moderne aux sociétés qui la précèdent se donne chez Marx comme opposition d'un monde dominé par la valeur d'échange aux mondes dominés par la valeur d'usage* »<sup>841</sup>. La civilisation apportée par le colonisateur dans la perspective de moderniser le mode de vie des indigènes dans les colonies a également placé le foncier dans la sphère de la modernité. L'administration coloniale procède à des concessions à titre onéreux aux particuliers qui veulent accéder à la terre et en ont les moyens financiers. « *Le rapport de propriété tel qu'il apparaît dans la société moderne est inséparable, du rapport économique de l'homme aux choses* »<sup>842</sup>. Tout comme les autres biens meubles, la terre autrefois bien inaliénable devient vénale.

Par ailleurs, il est une remarque à souligner sur une autre probable origine de la marchandisation de la terre orchestrée dans les colonies par le colonisateur. Il s'agit de l'institution de l'impôt de capitation<sup>843</sup>. En effet, le projet colonial a soulevé assez de débat dans la métropole en ce qui concerne son coût élevé et les dépenses que cela engendrait. L'État colonial ne pouvait assurer à lui seul le financement des différents programmes destinés à être mis en œuvre dans les colonies. Dans cette logique, trois modes d'apports ont été constitués. Il s'agit en premier de la subvention provenant de l'État colonial ; deuxièmement les investissements apportés par les regroupements des territoires coloniaux (A.O.F. et A.E.F.) ; puis enfin sous un troisième angle, le financement interne ou local de chaque colonie. C'est bien ce dernier aspect qui nous intéresse.

Une partie du financement du programme colonial est assurée par l'impôt de capitation. Il est prélevé au niveau local et imposé aux indigènes comme une

---

<sup>841</sup> **MADJARIAN Grégoire**, *L'invention de la propriété, De la terre sacrée à la société marchande*, op. cit ; p. 149.

<sup>842</sup> *Ibid* ; p. 146.

<sup>843</sup> La colonisation a un coût et le séjour prolongé du colonisateur encore plus. Ainsi, pour financer le projet colonial, des contributions obligatoires sont exigées aux peuples colonisés par le colonisateur afin de financer et assurer la mise en œuvre du programme colonial.

obligation dont ils doivent s'acquitter pour assurer le développement de leur colonie. Cependant, les indigènes ne sont pas toujours capables de payer cette taxe. « *Acculés par les créances fiscales exigées par le pouvoir colonial, certains chefs de famille se sont vus contraints, pour sortir de l'impasse financière, à emprunter les sommes nécessaires en mettant en gage une partie de leurs terres. Une brèche était ainsi taillée dans les pratiques courantes, ouvrant la voie aux transactions commerciales des terres et au principe de propriété foncière individuelle* »<sup>844</sup>. La pratique de l'impôt de capitation a ainsi participé à la création d'une forme de transaction indirecte de la terre. Le colonisateur a mis en place des mécanismes assez contraignants afin de ne laisser aucune marge de négociation aux indigènes. « *Lorsque la famille se trouvait dans l'incapacité de se libérer de l'obligation grevant son champ, celui-ci devenait propriété à part entière du créancier. L'achat avait finalement eu lieu* »<sup>845</sup>. On constate que la première intention du propriétaire de la terre n'est nullement de céder son terrain par une quelconque vente. Dans les sociétés négro-africaines, c'est un échec et une humiliation de ne pouvoir faire face à ses obligations en tant que responsable ou chef de famille. Ainsi, pour faire face aux obligations qu'implique l'impôt de capitation la seule richesse sur laquelle les indigènes pouvaient compter était leur terre. « *C'est que la vente des terres, si elle était une tentative d'échapper à la ruine totale, signifiait également l'aveu d'un échec, d'un naufrage social [...] Il apparaît ainsi que la commercialisation de la terre [...] n'est pas une conséquence directe du passage de l'économie précoloniale à l'économie marchande ; elle est plutôt liée aux échecs répétés qui jalonnent ce passage* »<sup>846</sup>.

#### **D- Le sentiment d'insécurité des autochtones**

L'immixtion du colonisateur dans les affaires des autochtones a inexorablement entraîné la confiscation du pouvoir et des institutions indigènes. Le contrôle absolu par les lois et les mécanismes de régulation sociale mis en place ont provoqué la désagrégation et le saccagement du système d'organisation des

---

<sup>844</sup> **STAMM Volker** ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; op. cit ; p. 73.

<sup>845</sup> *Ibid.*

<sup>846</sup> *Ibid.*

indigènes puis la destruction des fondations identitaires des autochtones. Dans cette logique, les indigènes commencèrent à évoluer dans un environnement de suspicion tout en faisant face à un ensemble de pratiques et de règles qui leur sont étrangères. Toutes ces craintes ont été également transposées dans le domaine de la gestion foncière.

En effet, plusieurs éléments ont justifié le sentiment d'insécurité et de scepticisme des indigènes vis-à-vis des actions du colonisateur. D'abord la substitution de la gestion communautaire par la propriété privée. Sur ce point, les analyses précédentes nous en disent beaucoup sur les systèmes fonciers négro-africains. La propriété privée telle qu'elle est conçue en France ne revêt pas les mêmes critères en Afrique noire. Pour les Dahoméens, la terre est sacrée. Il serait donc déraisonnable de vouloir se l'approprier. Ce serait un affront aux divinités d'adopter la propriété privée. Ce serait également provoquer le risque de s'exposer aux sanctions divines. Dieu est le seul et l'unique propriétaire de la terre ; et ce serait inconcevable qu'un simple humain, un mortel se déclare propriétaire. La mythologie dahoméenne sur la création de la terre, dont nous avons déjà analysé le contenu, illustre bien cette conception. Aussi, les phases de passage ou de transition vers la propriété privée ont engendré de multiples incidents entretenant la suspicion. La législation coloniale et les mécanismes institués par le colonisateur, tels que le principe des terres vacantes et sans maître, le système de Torrens, l'expropriation et le principe de la domanialité, ont servi de bases solides dans la dépossession des terres des indigènes. L'application des normes plurielles et d'origines diverses se faisait au détriment des autochtones. « *La pluralité juridique provoque une incertitude sur les droits, non parce que les règles et les droits fonciers sont ambigus aux yeux des acteurs locaux, mais bien parce qu'ils sont susceptibles d'être remis en cause, et annulés, par recours à la loi de l'État (ou à des autorités étatiques)* »<sup>847</sup>. Il faut dire que l'État colonial avait des astuces et trouvait toujours le moyen de faire prévaloir sa politique foncière. « *De ce fait, les droits légitimes selon les logiques sociales du territoire n'ont pas de reconnaissance juridique. Les ruraux sont maintenus dans une situation d'illégalité permanente et d'insécurité juridique, en particulier dans le*

---

<sup>847</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit ; p. 6.

*secteur forestier, où le décalage entre la loi et les logiques d'exploitation du milieu est la plus forte »<sup>848</sup>. Aussi bien que les normes, les acteurs intervenant dans la gestion foncière sont devenus nombreux. Les privilèges auxquels ils accèdent diffèrent les uns des autres. En d'autres termes, il faut retenir que le colonisateur détenant la légitimité imposée par la force détenait les prérogatives les plus importantes. « Les acteurs utilisent de façon opportuniste l'un ou l'autre des registres de droits, pour appuyer leurs revendications foncières. Les pratiques foncières locales actuelles ne sont pas "traditionnelles". Comme l'explique fortement Le Roy, elles empruntent également à la loi "moderne", pour constituer des pratiques "métissées", hybrides, contemporaines, qui ne se situent pas sur un axe d'évolution entre "traditionnel" et "moderne". »<sup>849</sup>*

Ensuite, nous avons l'introduction de la notion d'héritage qui est opposée à la philosophie des indigènes en ce qui concerne les biens immeubles. Rappelons que les Dahoméens ne concevaient pas la succession relative au bien foncier. La terre est une propriété appartenant à dieu. Le chef de terre n'en est que le gardien et l'administrateur. Il en assure la distribution et veille scrupuleusement aux différents droits d'usages exercés par les membres de la communauté. Une fois que le droit d'usage est perdu par décès, par abandon ou par tout autre problème, la terre en question retourne dans le patrimoine de la communauté. Le chef de terre est donc libre d'en assurer la redistribution comme il l'entend. Avec la question de l'héritage, introduite par le projet colonial, les indigènes se sentent imposer une pratique contraire à leur conception. Quand on analyse le contenu de l'article 539 du Code civil de 1804, le sentiment de suspicion et de crainte des indigènes trouve confirmation. Selon cet article, les propriétaires terriens qui n'auraient pas d'héritiers verront leur bien revenir au domaine public de l'État après leur décès. « *En fonction de leurs intérêts, les acteurs jouent sur les différents registres de normes, de façon opportuniste »<sup>850</sup>.*

Enfin, l'incohérence et les lacunes des textes coloniaux qui régissaient la manière d'administrer la terre ou simplement le régime foncier de la colonie du

---

<sup>848</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit, p. 7.

<sup>849</sup> *Ibid.*

<sup>850</sup> *Ibid*



Dahomey nourrissaient les craintes des indigènes. Pour preuve, la législation foncière coloniale a été très prolifique sur ce plan. Plusieurs décrets ont été pris, modifiés et parfois remplacés. La législation foncière ainsi adoptée par le colonisateur était onduoyante, elle n'a pas connu de stabilité rassurante pendant la période coloniale. La loi changeait, d'autres dispositions se rajoutaient. Cette opération était récurrente. En plus d'être rédigés dans une autre langue, les décrets changeaient régulièrement. « *La relative incertitude sur les droits découle donc davantage de cette multiplicité des instances et des normes, qui autorise les revendications les plus contradictoires, que d'une incertitude des droits coutumiers en tant que tels. [...] L'inadaptation des législations est aussi dénoncée de façon récurrente sans que les divers ajustements ou réformes ne l'aient vraiment traitée* »<sup>851</sup>.

#### **E- La méconnaissance du droit coutumier et la complexité à inventorier les normes traditionnelles**

Comme nous l'avons si bien souvent souligné au cours de cette recherche, le colonisateur dès son arrivée dans la colonie du Dahomey s'est trouvé en face d'un droit et d'usages dont il ne connaissait ni la teneur ni la signification. Il ignorait donc tout du mode de vie des indigènes, de leur organisation sociale et du fonctionnement des institutions traditionnelles. Il n'y avait pas de vide juridique et les Dahoméens ne vivaient pas dans une situation d'état de nature ; comme l'avait souligné HEGEL. Pour lui, le continent africain « *n'est pas intéressant du point de vue de sa propre histoire, mais par le fait que nous voyons l'homme dans un état de barbarie et de sauvagerie qui l'empêche encore de faire partie intégrante de la civilisation* »<sup>852</sup>. Le colonisateur n'avait jamais été confronté à un autre droit de type non européen. Le droit africain et le système juridique africain constituaient une curiosité pour lui. Dans cette logique, le colonisateur a mené de nombreuses études afin d'en saisir la quintessence. Après plusieurs échecs, on assista enfin à l'élaboration d'un texte juridique dahoméen : le Coutumier du Dahomey. En effet, le Coutumier du Dahomey

<sup>851</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit, p. 8.

<sup>852</sup> **FAUELLE François Xavier**, *L'Afrique de Cheikh Anta Diop, histoire et idéologie*, Paris, édition Khartala, 1996, p. 88.



dont la rédaction s'est appuyée sur les traces du Code civil fut adopté en 1933. Le colonisateur avait du mal à comprendre et à saisir la logique qui gouvernait les normes traditionnelles et la manière dont la règle de droit était conçue. Il faut rappeler que la colonisation du Dahomey est intervenue en 1894 et que le colonisateur a passé trente-neuf (39) années pour produire un document qui, loin d'être un texte juridique, est plutôt un recueil de pratiques coutumières. « *La vision des systèmes " coutumiers " a été profondément marquée par une lecture des droits existants selon une grille juridique importée, d'une part, et en fonction des objectifs du colonisateur de l'autre, lecture qui a été réincorporée aux systèmes fonciers locaux* »<sup>853</sup>. La compréhension du colonisateur des règles qui organisaient les institutions traditionnelles était souvent erronée. Aussi, le Coutumier du Dahomey, bien qu'il réunisse toutes les coutumes des différentes ethnies, présente quand même des lacunes. Certaines habitudes, ou encore pratiques ont échappé au colonisateur et par conséquent ne figurent pas dans l'ouvrage. L'exemple le plus probant concerne le rituel d'infanticide des bébés présumés sorciers à la naissance.

La traduction et l'explication que le colonisateur se fait des pratiques coutumières a dénaturé l'application des règles et par la même occasion les effets de celles-ci.

*« Au sens le plus strict, le droit coutumier est issu de l'interprétation faite par les administrateurs, des droits sur la terre et sur les personnes tels que les chefs les ont décrits rétrospectivement, aux premiers temps de l'occupation coloniale. On a donc affaire à un double filtre : d'une part celui des chefs et des notables qui tendent à surestimer et souvent inventer les redevances dont ils bénéficiaient, les privilèges qu'ils détenaient, les terres qu'ils contrôlaient ; d'autre part celui des administrateurs, qui cherchent à exprimer cette version en termes proches du droit occidental, et à le rendre compatible avec les exigences du système colonial »*<sup>854</sup>.

La langue de description des coutumes et des pratiques traditionnelles reste problématique et même équivoque. Les autochtones n'étaient pas des natifs de la langue française ; en outre, certains mots et certaines expressions des langues

---

<sup>853</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit ; p. 5.

<sup>854</sup> **OLIVIER DE SARDAN Jean Pierre**, *Les sociétés songhay-zarma (Niger, Mali), Chefs, guerriers, esclaves, paysans*, Paris 1984, Karthala ; cité par **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit ; pp. 5-6.

autochtones n'ont pas leurs similitudes dans la langue française. Des expressions adaptatives étaient donc utilisées pour pallier cette faille et ce déficit. La première restitution des coutumes et des usages vient des chefs religieux ou des chefs de village. À la suite de celle-ci, on note une seconde traduction de la première restitution. Elle est mise œuvre par le colonisateur, qui, dans la transcription des coutumes, fait référence au Code civil, aux lois françaises puis à la logique française du droit. *« C'est le Code civil français qui était ainsi appliqué et celui-ci ne reconnaissait aucunement un quelconque « code coutumier ». Tous les droits de propriété de type coutumier n'avaient donc aucune valeur »*<sup>855</sup>. L'essentiel à retenir est surtout le rôle des chefs coutumiers dans le processus et la faible couverture du territoire par le colonisateur. *« Le chef de terre est celui qui, de tous les acteurs, illustre le mieux les interactions entre le droit coutumier et le droit étatique. Institution coutumière à part entière, le chef de terre est l'autorité morale qui maîtrise les us et coutumes et dit la règle coutumière à appliquer lorsqu'une question est portée devant lui, que ce soit dans le cadre d'un conflit ou dans le cadre d'une simple consultation »*<sup>856</sup>. Dire et faire respecter le droit coutumier foncier était plus du ressort du chef de terre.

## F- L'émiettement des terres coutumières familiales

La terre dans les diverses communautés dahoméennes était attribuée aux familles et aux collectivités familiales. Chaque membre dans l'un ou l'autre des cas y exerçait un droit d'usage individuel garanti par la coutume. Cependant, ce droit d'usage qui se révèle être individuel n'impliquait pas la division ou le morcèlement de l'espace affecté. Ainsi, tous les membres exercent leurs droits sous la tutelle du chef de famille ou de collectivité. Ce dernier veille et s'assure que ces droits soient égaux et ne soient pas entravés par un comportement ou un acte quelconque. La terre exploitée reste et demeure en un seul tenant. Les membres s'unissent, mettent ensemble leurs forces de travail et y travaillent de façon collective. Ce

---

<sup>855</sup> **DESHAIES Thomas**, *L'accaparement des terres et ses impacts sur la sécurité alimentaire et foncière: évaluation des mécanismes de prévention et de résolution de conflits fonciers dans la région des hauts-bassins au Burkina Faso* ; op. cit ; p. 51.

<sup>856</sup> **SORO Sylvia, LOPES Daniel et SAMB Seynabou** ; *Le pluralisme juridique en matière foncière en Afrique de l'Ouest : le cas de la Côte d'Ivoire* ; op. cit ; p. 7.

communautarisme ou ce collectivisme agraire avait constitué un frein au programme de lotissement et d'émiettement des terrains et des domaines appartenant aux autochtones.

*« Pour l'État colonial, il s'agissait d'affirmer son pouvoir et de transformer les agricultures, dans une optique de "mise en valeur". Mais il s'appuyait sur une profonde méconnaissance des systèmes locaux, tant sur le plan du foncier que sur des logiques de production. Un certain nombre de dispositions renvoie clairement à une logique d'appropriation des terres au profit des colons, et donc de dépossession des ayants droits coutumiers. C'est le cas de l'immatriculation, issues du "système Torrens" mis au point en Australie pour la répartition des terres entre les colons. »<sup>857</sup>*

Selon le principe de la conquête et de l'annexion prôné par les acteurs coloniaux, les territoires sous domination coloniale appartiennent sans exception aux nations colonisatrices. Ce qui était rare dans la métropole, et dont l'accès nécessitait des procédures complexes, s'étendait désormais à perte de vue et en abondance dans les colonies. Pour le colonisateur, s'emparer des terres des indigènes était un projet majeur pour assurer sa survie dans les deux mondes ; celui de la métropole et celui de la colonie. Accéder gratuitement aux terres, aux matières premières et en assurer le convoi jusqu'à la métropole était l'un des programmes coloniaux. *« On peut ainsi soutenir que ce droit de propriété absolu aurait rendu possible l'ouverture du marché foncier et l'émiettement des petits propriétaires aussi bien que la destruction des propriétés collectives »<sup>858</sup>*. Il faut mentionner que pour les indigènes, introduire la propriété privée dans la colonie du Dahomey a constitué un bouleversement à la fois culturel et socio-normatif. Le colonisateur a établi des règles aux côtés de celles des autochtones, parfois même à leur. La structure réglementaire assurant l'attribution et l'accès coutumiers à la terre n'a plus droit d'être citée.

*« Là où l'accès aux ressources est fortement politisé et la coexistence des règles confuse, ce sont généralement ceux qui ont le plus de ressources financières, ou ceux qui ont un accès privilégié au pouvoir politique et aux informations stratégiques [...], qui tirent le meilleur parti [...] de la coexistence des normes et de la confusion réglementaire qui en résulte. La confusion et la non-application des*

---

<sup>857</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; op. cit ; p. 5.

<sup>858</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 268.

*réglementations foncières ne sont donc pas simplement des accidents ou des imperfections regrettables, et elles ne jouent pas un rôle négatif pour tout le monde »*<sup>859</sup>.

Cet enchevêtrement à la fois normatif et institutionnel a accéléré le processus de l'émiettement des terres par le colonisateur et ses alliés<sup>860</sup>. Dans ce sens, n'accède plus à la terre qui en fait la demande au chef de terre ; mais plutôt qui peut acheter la terre, y investir et la mettre en valeur. « *Partout, cette situation a favorisé les élites urbaines (ou les personnes proches du pouvoir) qui ont su utiliser la législation pour se faire accorder des terres au détriment des ayants droits coutumiers, ou négocier un accès gratuit à des ressources renouvelables (ligneuses, halieutiques, etc.) passées légalement sous le contrôle de l'État »*<sup>861</sup>.

Aussi, il est un autre problème engendré par l'émiettement des terres. En fait, les autochtones accèdent à la terre dans le dessein de garantir et d'assurer à leur famille des ressources destinées à la consommation. Il s'agit ainsi d'une agriculture vivrière. Les Dahoméens avant la colonisation ne connaissaient pas les cultures d'exportations destinées à la transformation. La promotion et la culture des produits industriels prennent la place de la culture vivrière. Il n'est plus question de produire que pour les besoins de la colonie. Il faut aller au-delà en intégrant dans la conception des cultures industrielles, la part de la métropole. La propriété privée a privé les autochtones de leurs terres affectées à la production familiale. « *La propriété individuelle serait donc le fossoyeur de la paysannerie, puisqu'elle est censée faciliter la circulation du foncier et puisqu'on admet que cette circulation ne peut être qu'à sens unique, pour le plus grand bien de l'agriculture »*<sup>862</sup>. On comprend aisément que le pouvoir colonial s'est accaparé des terres dans le but d'en assurer une redistribution entre colonisateur et partenaires occidentaux. En

---

<sup>859</sup> **MATHIEU Pierre**, *Le foncier et la gestion des ressources naturelles*, in Mathieu P. et Laurent P.J. dir., *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel* ; Cahiers du CIDEP n° 27, 1995, pp. 46-59 ; cité par **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; *op. cit* ; p. 8.

<sup>860</sup> La période coloniale a connu la ruée vers les colonies des multinationales, des compagnies, des entreprises et des firmes européennes. Elles ont entretenu des relations d'affaires, de partenariat et d'exploitation des ressources de première nécessité pour les industries de la métropole avec les administrateurs coloniaux.

<sup>861</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe** ; *Comment articuler législation nationale et droits fonciers locaux : expériences en Afrique de l'Ouest francophone* ; *op. cit* ; p. 7.

<sup>862</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; *op. cit*, p. 269.

substance, « la priorité de l'administration était de sécuriser les investissements de leurs ressortissants en leur fournissant des outils légaux pour légitimer leur présence et leur droit de propriété »<sup>863</sup>.

### **Conclusion partielle :**

Le droit a été un instrument de premier choix sur lequel le colonisateur s'est appuyé pour opérer des réformes tant normatives que politiques et des programmes de « civilisation » des peuples colonisés. Ainsi, nombreux sont les secteurs qui ont été touchés par les projets de réformation. Parmi ceux-ci, nous avons la gestion foncière. En effet, avec la colonisation, le droit foncier traditionnel dahoméen s'est trouvé en face d'un droit nouveau avec des exigences normatives différentes. La rencontre des deux formes de droits et leurs applications dans la colonie du Dahomey fait apparaître un pluralisme à la fois normatif et juridictionnel. Mais seul le pluralisme normatif dans son application au domaine foncier a été ici étudié. L'idéal foncier colonial et la logique qui l'accompagne n'ont cependant pas fait disparaître les coutumes et les habitudes des Dahoméens. La première attitude du colonisateur a été d'observer les différentes coutumes des indigènes. Plus tard, il trouvera ces pratiques barbares et imposera sa conception de la gestion foncière afin de repenser l'administration de la terre avec le Code civil. Mais la logique du colonisateur répondait plus à une improvisation et à un opportunisme face aux réalités culturelles des Dahoméens. Un mode de gestion double ou dualiste du foncier s'installe et perdurera pendant toute la période coloniale. De la séparation des normes avec un parallélisme dans leur application, on passe à une gestion à la fois commune et privative de la terre ; avec des conditions et des modalités bien définies.

Au fur et à mesure de son intégration et de son assurance dans la colonie du Dahomey, le colonisateur fait peser l'ordre colonial. La disparition du droit coutumier est envisagée. Le champ d'application du droit traditionnel se retrouve être réduit ; et le droit colonial devient la règle et la coutume l'exception. La coutume perd sa nature et sa valeur originelle. Le destin du droit de propriété dans la colonie du Dahomey se

---

<sup>863</sup> **DESHAIES Thomas**, *L'accaparement des terres et ses impacts sur la sécurité alimentaire et foncière: évaluation des mécanismes de prévention et de résolution de conflits fonciers dans la région des hauts-bassins au Burkina Faso* ; op. cit ; p. 52.

retrouve encore plus transformé et ambigu. Cependant, ce n'était sans doute pas la meilleure des manières que le colonisateur envisagea pour administrer la terre. Effectivement, le droit foncier colonial rencontra des difficultés dans son application. Face à l'attachement des Dahoméens à leurs cultures et usages ; face à la différence de la langue et le problème relatif à la maîtrise partielle du territoire ; face à la diversité des groupes socio-culturels, la politique coloniale et le programme de réforme de la gestion foncière peine à décoller. Une telle situation a vite fait prendre conscience, et le colonisateur imagina d'autres mesures qui conforteront le pluralisme normatif dans la gestion de la terre. Progressivement, un régime foncier mixte s'installe dans la colonie du Dahomey ; un régime foncier qui sera dominé par le droit colonial. Pour y parvenir, plusieurs stratégies sont mises en place. Ainsi, on assiste à la signature des accords et des traités permettant de contrôler des territoires, à une reconnaissance déguisée de la coutume afin de susciter une adhésion massive des indigènes au nouveau régime foncier, l'administration de la terre par un régime de décrets afin de faciliter la prise de décision, puis à la mise en œuvre de certains mécanismes permettant de prendre massivement possession des terres. Aussi, il faut reconnaître que le métissage des deux régimes ou leur hybridation n'a pas été sans conséquences. Le développement de pratiques foncières informelles, la marchandisation de la terre et surtout l'émiettement des terres coutumières et familiales sont là quelques corollaires.







## TITRE II : Du Dahomey indépendant à la République du Bénin

Les années soixante ont vu la quasi-totalité des colonies africaines devenir indépendantes. À la colonie du Dahomey, succèdera la République du Dahomey avec l'acquisition des attributs de l'État ; c'est-à-dire souveraineté, intégrité du territoire puis une population. Le discours du premier ministre d'alors, Hubert MAGA, devenu ensuite le premier président du Dahomey indépendant, consacre la République du Dahomey. Les premières préoccupations des gouvernements issus de l'ère de l'indépendance ne sont celles liées à la question foncière ; mais plutôt la course au pouvoir avec pour conséquence son lot de dissensions. En effet, « *en la matière, les textes ne foisonnent pas au cours de cette période contrairement à ce qu'il a été à l'époque précédente* »<sup>864</sup>. Cela montre l'intérêt que portait le colonisateur à la terre.

Aussi, on pouvait constater le pluralisme normatif et juridictionnel introduit par le colonisateur dans l'ex-colonie du Dahomey, qui continuait d'être d'actualité aux premières heures des indépendances de façon générale en Afrique noire ; et qui se poursuivra pendant plus de deux décennies au Dahomey. « *Dans beaucoup de pays, le recours à la coutume est reconnu, même dans les pays où le droit populaire a été abrogé car celui-ci n'a pas disparu. Mais il est devenu une source auxiliaire du droit* »<sup>865</sup>. Pour palier à ce conflit de lois et de superposition de normes, le législateur dahoméen en premier, et celui béninois en second, procéderont à de multiples tentatives d'uniformisation ou d'unification du droit foncier en vigueur, à travers des propositions et des votes de lois qui s'avèreront inefficaces à corriger le dualisme normatif ; comme dans la majorité des États africains colonisés. « *D'une part on constate que la majorité des pays du Tiers-Monde souhaitent la mise en place d'un système juridique uniforme, qui devrait inévitablement se réaliser au détriment des droits populaires. Mais on constate, d'autre part, que ces droits populaires sont beaucoup plus résistants à la pénétration du droit officiel qu'on l'avait d'abord*

---

<sup>864</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 127.*

<sup>865</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains, op. cit, p. 96.*

*prévu* »<sup>866</sup>. Cette situation va ainsi perdurer de la République du Dahomey à la République du Bénin, en passant par la République populaire du Bénin.

Afin de mieux saisir la quintessence des normes qui ont été produites sur la question foncière, une analyse des différentes périodes de gouvernance du Dahomey en tant qu'État indépendant est donc nécessaire. Il s'agit du droit foncier dahoméen aux lendemains des indépendances (**Chapitre 1**), qui connaît deux périodes ; puis du droit foncier moderne béninois (**Chapitre 2**), qui rime avec la persistance des pratiques et de normes coutumières, conséquence du régime dualiste.

---

<sup>866</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 83.

## CHAPITRE 1 : Le droit foncier dahoméen aux lendemains des indépendances : Héritage du pluralisme normatif colonial et de la coutume dahoméenne

Les populations noires africaines en général et celles du Dahomey en particulier restent fortement attachées à leurs traditions. Ceci s'est fait remarquer au cours de la période coloniale. Effectivement, malgré les diverses mesures tant coercitives que relevant d'un compromis, le colonisateur dans sa volonté de légiférer conformément au droit dit « moderne » s'est toujours heurté aux pratiques normatives coutumières. « *Au moment des indépendances, les leaders africains considéraient cette situation de pluralisme comme politiquement intenable et décidèrent de procéder à l'unification du droit* »<sup>867</sup>. Il faut donc comprendre que dans les faits et dans la pratique, le gouvernement dahoméen ne s'est pas départi de l'héritage normatif colonial qui régissait le régime foncier. Était-ce possible, vu les nouveaux enjeux de l'État nouvellement indépendant ? Aussi, la solution était-elle de faire table rase et de vouloir éradiquer les normes traditionnelles qui ont toujours régi le foncier avant l'arrivée du colonisateur ? C'est une équation difficile pour les nouveaux gouvernants qui ont renoué avec la plupart des normes coloniales qui régissaient le foncier ; et ainsi confirment de nouveau le pluralisme normatif. « *La place des coutumes et des pratiques traditionnelles a varié dans l'espace et dans le temps. On peut retrouver des points de repère notamment pendant la période coloniale et après les indépendances des pays africains* »<sup>868</sup>. La construction du droit coutumier en Afrique noire et partant au Dahomey ne relève pas d'une législation, mais d'un ensemble de faits sociaux ; ce qui rend difficile son éradication. Pour Jean-Christophe RODA, « *l'Afrique, faite « d'îlots de modernité dans un océan de traditionnalité », est encore marquée par la coutume et, corrélativement, par le surnaturel et partant la sorcellerie, croyance archaïque pour certains [...] mais néanmoins réalité indéniable au moins en tant que fait social* »<sup>869</sup>.

Ainsi, le Dahomey indépendant va procéder à travers des textes de lois à une fusion ou à une imbrication des règles tant coloniales que traditionnelles. « *Prenant*

---

<sup>867</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 83.

<sup>868</sup> *Ibid* ; p. 88.

<sup>869</sup> RODA Jean-Christophe, *Droit et surnaturel* ; op. cit; p. 137.

la succession de la métropole l'appareil gouvernemental transitoire, sans toutefois dénoncer expressément les artifices juridiques naguère utilisés sans grand succès au demeurant par son prédécesseur s'est plutôt préoccupé de prendre deux textes principaux au cours de cette première période »<sup>870</sup>. À l'ère de l'indépendance dahoméenne, ces deux grands textes vont marquer le régime foncier (**Section 1**) pendant plus d'une décennie. Passant à la République Populaire du Bénin ou l'ère révolutionnaire, ou encore la période marxiste-léniniste avec pour idéologie le communisme, la législation foncière connaîtra un tout autre sort avec le gouvernement révolutionnaire (**Section 2**) ; le régime foncier connaît ainsi une nouvelle histoire juridique.

### **Section 1 : Le régime foncier Dahoméen à l'ère des indépendances africaines : Les deux grands textes qui ont marqué le régime foncier au Dahomey**

Devenu indépendant le 1<sup>er</sup> Août 1960, après ce que d'aucuns appellent une « *indépendance octroyée* » et d'autres une « *indépendance négociée* », le Dahomey à travers son gouvernement a pris deux textes relatifs au foncier qui ont eu un impact certain sur le statut des terres. Le premier texte consiste en la détermination du permis d'habiter au Dahomey ; en d'autres termes la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 (**Paragraphe 1**), qui constitue un texte antérieur à la proclamation de l'indépendance et donc d'origine coloniale. Quant au second texte, portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, ou encore loi n°65-25 du 14 Août 1965 (**Paragraphe 2**), il est le résultat d'un marasme intellectuel juridique. On peut arguer sur le fait que ces réformes foncières des premières heures de l'indépendance dahoméenne n'en sont pas unes. « *Sur la portée et la pérennité de ces réformes, on peut hésiter, tant les échecs, les revirements furent nombreux et tant les contre-réformes impulsées par des gouvernements hostiles, issus des élections ou des coups de force, souvent inspirés par l'oligarchie terrienne, furent légion* »<sup>871</sup>. Difficile de croire à l'objectivité qui a animé le législateur des années

---

<sup>870</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 127.

<sup>871</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédicateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 276.

soixante au Dahomey sur la question foncière. L'impression première que cela donne est celle de jeter sans aucune réflexion préalable des bases juridiques régissant le foncier ; même si elles sont contraires aux réalités sociales. Les coutumes ou les normes traditionnelles foncières ayant été fortement bouleversées pendant la période coloniale, on aurait pu s'attendre à une certaine réhabilitation de la coutume ; mais on assiste à un manque d'innovation doublé d'une consolidation des normes foncières coloniales.

### **Paragraphe 1 : La détermination du régime du permis d'habiter au Dahomey : la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960**

Il convient dans cette partie de définir ce qu'est le permis d'habiter avant d'en arriver à l'étude de son régime sous la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960. Le permis d'habiter peut se définir comme un document attestant officiellement de l'autorisation accordée à un possesseur d'un terrain d'occuper les lieux. Dans cette définition, l'expression possesseur est préférée à celle de propriétaire, car avec la mise en œuvre des réformes issues de la période coloniale, la terre appartient désormais à l'État. L'État est propriétaire et l'individu possesseur.

Le permis d'habiter constitue le premier instrument normatif mis en vigueur par le gouvernement du Dahomey indépendant. « *Introduit en A.O.F. en 1911 et réaménagé par la loi du 13 juillet 1960, au Bénin, le permis d'habiter est un droit d'occupation accordé par l'État sur un lopin de terre lui appartenant et au préalable immatriculé en son nom* »<sup>872</sup>. L'histoire du permis d'habiter dans les colonies françaises de l'Afrique de l'ouest, dont le Bénin fait partie intégrante, remonte aux années mille neuf cent. Il peut être considéré comme une stratégie ayant permis aux colonisateurs de s'approprier toutes les terres du Dahomey sans exception. La terre passe ainsi de son statut de bien commun à un statut de bien appartenant au seul État colonial. Cette conception est reprise après les indépendances africaines par de nombreux États, dont les élites sont les bons élèves de la France, et qui ont perpétré et pérennisé l'œuvre du colonisateur. « *Opérant en quelque sorte un retour en*

---

<sup>872</sup> **ADIDO Sédami Armand** ; *La propriété des immeubles en Afrique noire au regard du dualisme juridique : Le cas du Bénin* ; Thèse de doctorat, Université de Perpignan via Domitia 2013 ; p. 159.

arrière, l'État postcolonial s'est attaché à régler prioritairement l'utilisation du sol, contrairement à son prédécesseur qui s'est plutôt employé à en régler l'appropriation matérielle ». <sup>873</sup> Il faut rappeler que le Dahomey, proclamé République le 4 décembre 1958, n'a accédé à la souveraineté que le 1<sup>er</sup> Août 1960 ; alors que la loi sur le permis d'habiter est adoptée le 13 juillet 1960 ; donc avant l'accession du Dahomey à la souveraineté nationale. Cette situation est une farce, car la question qui pourrait se poser est de savoir s'il s'agit d'une loi d'origine coloniale ou d'une loi de l'État du Dahomey. Cette recherche est menée dans le sens où on considère cette loi comme celle de la République du Dahomey ; et c'est bien ce qui explique sa présence dans cette partie du développement.

On essaiera à travers ce développement de déterminer de façon consécutive, le champ d'application de cette loi **(A)**, les effets qu'elle a pu avoir sur le territoire dahoméen **(B)**, puis relever ses lacunes et ses ambiguïtés **(C)**.

### **A- Le champ d'application de la loi**

La première lecture de ce texte consacrant le permis d'habiter au Dahomey donne une certaine limitation ou une certaine étroitesse dans son application, tant sur le territoire que sur les citoyens. En effet, la remarque est flagrante. On note un paradoxe dans l'application de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960. Aux termes de l'article 4 de cette loi, « *les permis d'habiter sont délivrés à tous les citoyens du Dahomey et de communauté, sur simple justification de leur identité* » <sup>874</sup>. Cette disposition, bien qu'elle donne l'occasion à toute personne, réglementairement et officiellement citoyen du Dahomey, de se faire délivrer un permis d'habiter est à l'origine d'une certaine discrimination et par la même occasion, le permis d'habiter n'est accessible qu'à une infime partie de la population. En effet, il faut noter qu'aux lendemains de l'indépendance du Dahomey, la citoyenneté constitue un statut que la majorité de population dahoméenne ne saurait s'arroger. Le statut de citoyen

---

<sup>873</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 128.*

<sup>874</sup> Article 4 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Cotonou, Edition Sokemi 2007 ; p. 3.

implique la participation à la vie publique et à celle politique. C'est aussi avoir la faculté d'être éligible et électeur. On constate donc que sur le plan juridique, la plupart des Dahoméens ne peuvent pas se prévaloir de ce statut.

Aussi, le territoire dahoméen est constitué de plus de zones dites rurales que de zones urbaines. Les régions rurales dominaient à grande échelle celle urbaines. Il faut croire que la loi sur le permis d'habiter adoptée en cette période a une vision singulière de la réglementation. Selon l'article premier de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960, le permis d'habiter ne peut être délivré qu'à des personnes ayant des terrains « *dans tous les centres urbains du Dahomey doté d'un plan de lotissement ou d'un plan d'aménagement régulièrement approuvé des commandants de cercle et chefs de subdivisions* »<sup>875</sup>. L'application du permis d'habiter est aux termes de cette disposition partielle. Ici, ne sont donc prises en compte que les terres situées dans les centres urbains ; et en plus, toutes les terres des centres urbains ne sont pas concernées. Elles doivent être dotées d'un plan de lotissement ou d'un plan d'aménagement régulièrement approuvé.

Par ailleurs, en dehors des zones rurales et des centres urbains non dotés de plan de lotissement qui sont exclus de délivrance de permis d'habiter, la loi sur le permis a également identifié d'autres terrains qui doivent subir le même sort. Ainsi, l'article 3 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 dispose que « *les permis d'habiter ne peuvent concerner, en principe, que des terrains dépendant d'une zone consacrée à l'habitat, à l'exclusion des zones dites administratives, commerciales, résidentielles ou industrielles, qui obéissent aux règles générales ou particulières, fixées par la réglementation existante ou à intervenir en matière domaniale ou d'urbanisme* »<sup>876</sup>. Cette énumération des zones exclues de toute délivrance de permis d'habiter comporte une zone qu'on pourrait qualifier d'intruse. Dans cette logique, lorsqu'on prend la question des zones résidentielles, qui désignent souvent des territoires sur lesquels l'habitat est la fonction première, on se rend compte que la loi sur le permis d'habiter constitue un mélange confus de normes ou de règles qui ont été fusionnées ; en somme une surprenante incohésion.

---

<sup>875</sup> Article premier de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Edition Sokemi 2007 ; p. 3.

<sup>876</sup> Article 3 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Cotonou, Edition Sokemi 2007 ; p. 3.

## B- Les effets du permis d'habiter sur le territoire dahoméen

Le permis d'habiter tel que mis en vigueur et appliqué au Dahomey n'est pas resté sans effets sur le territoire. De nombreuses dispositions portent sur des aspects juridiques spécifiques. Ainsi, aux termes de l'article 19 de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960, « *le titulaire d'un permis d'habiter pourra se voir attribuer le terrain objet du permis en pleine propriété, s'il a satisfait à une mise en valeur suffisante, par la construction d'un bâtiment dont la moitié au moins de la superficie développée sera consacré à l'habitation* »<sup>877</sup>. Cette disposition pose donc une condition majeure de la délivrance du permis d'habiter. En effet, la loi pose un préalable à toute personne possédant un terrain et ayant l'intention d'obtenir le permis d'habiter. Ce préalable consiste en une mise en valeur suffisante du terrain, qui s'exprime à travers la construction d'un bâtiment devant occuper au moins la moitié de la surface. Ce qu'il faut retenir de cette disposition, et qui est passé sous silence, c'est qu'avant de procéder à une quelconque demande de permis d'habiter, le possesseur du terrain doit s'assurer de l'occuper en y construisant un bâtiment destiné à l'habitation. Aussi, il faut voir dans cette disposition de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 une volonté délibérée du législateur de limiter les accaparements fonciers dont la conséquence directe est la thésaurisation des terres. Mais dans la pratique, cette disposition n'est pas rigoureusement respectée.

Par ailleurs, la procédure conduisant à l'obtention du permis d'habiter est beaucoup moins onéreuse par rapport à celle de l'immatriculation. Logiquement, vu le pouvoir d'achat des Dahoméens et le vœu de chaque individu de pouvoir vivre dans une habitation, la demande du permis d'habiter a très vite grimpé. L'administration de ce fait enregistre pléthore de demandes. En d'autres termes, « *la population ayant considéré le besoin d'habitation comme primordial et plus urgent que celui d'appropriation matérielle du sol a eu beaucoup plus recours à la loi sur le permis d'habiter qu'à celle qui régit la propriété foncière privative, d'où l'importance considérable du nombre des demandes de permis d'habite* »<sup>878</sup>. Les études menées

---

<sup>877</sup> Article 19 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Edition Sokemi 2007 ; p. 5.

<sup>878</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 143.*



sur les demandes de permis d'habiter au Dahomey au cours de cette période montrent que sur l'ensemble du territoire et dans les différentes provinces, les populations en masse ont fait recours à ce procédé pour légaliser la possession de leur terrain. « *Quand on consulte les archives du service des affaires domaniales des six provinces dont se compose le territoire national [...] on constate à quelques rares exceptions près, une nette évolution des demandes du permis d'habiter d'une année à une autre* »<sup>879</sup>. Le permis d'habiter connaît un succès indéniable auprès des Dahoméens. Cependant, il faut reconnaître que c'est la loi en vigueur de l'ère de l'indépendance relative au foncier. Pour CRINOT Lazare Comlanvi, le fait que les populations aient massivement recours au permis d'habiter peut également s'expliquer par certaines dispositions de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 qui n'ont qu'un rôle théorique. Elles ne se sont jamais appliquées dans les faits, et par ricochet offrent une grande facilité. C'est le cas des articles 8, 9 et 10 sur la reprise d'un terrain abandonné, et les conditions entourant cette procédure. « *La grande majorité des populations se contente finalement de cette formalité qui ne constitue en fait qu'une première étape dans le processus d'appropriation de la terre. Très peu de citoyens recours en effet à l'immatriculation au livre foncier de la parcelle attribuée* »<sup>880</sup>.

### C- Les lacunes et les ambiguïtés juridiques de la loi

La loi n°60-25 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey souffre de nombreuses incohérences juridiques qui font d'elle une loi à polémique.

D'abord, lorsqu'on se réfère à son champ d'application, on constate qu'elle est à la fois partielle et à l'origine de quelque forme de discrimination. « *Le champ d'application de cette loi présente un caractère restreint tant sur le plan territorial qu'en ce qui concerne les assujettis* »<sup>881</sup>. Seule une partie des terres du Dahomey

---

<sup>879</sup> CRINOT Lazare Comlanvi, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement*, op. cit ; p. 143.

<sup>880</sup> *Ibid* ; p. 145.

<sup>881</sup> *Ibid* ; p. 128.

est concernée par cette loi. En d'autres termes les zones loties à l'exclusion des celles commerciales, résidentielles, administratives et industrielles. La conséquence directe de cette exclusion, c'est que la loi sur le permis d'habiter ne s'applique pas à tous les citoyens dahoméens. Cette situation discriminatoire s'illustre par le fait que les habitants des zones résidentielles ne se voient pas appliquer cette loi ; et donc ne sont concernés ni par la mise en application de cette loi, ni par les effets qu'elle peut produire.

Ensuite, cette loi qui régleme le permis d'habiter sur le territoire dahoméen indépendant continue à faire référence à des textes de l'ère coloniale ; ce qui constitue un vrai paradoxe avec l'idée d'indépendance, la fracture avec les pratiques normatives coloniales, et l'adoption de nouvelles normes qui soient adaptées aux réalités dahoméennes. Ainsi, « *en cas de saisie faite en exécution d'un jugement d'un tribunal dit de droit local, il sera fait application des règles prévues par l'arrêté général n° 799 j. du 4 mars 1938, réglementant en justice de droit local, les voies d'exécution en matière civile et commerciale* »<sup>882</sup>. Ceci montre à quel point le dualisme juridique et le pluralisme normatif continuent d'exister et de s'affirmer en matière foncière, même au cours de la période post-coloniale. La loi n°60-20 du 13 juillet 1960 sur le permis d'habiter au Dahomey continue donc d'entretenir la coexistence de normes différentes au sein des communautés dahoméennes.

Aussi, on peut constater que certaines dispositions de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 se contredisent et s'opposent. En effet, la lecture de ce texte fait apparaître un certain nombre d'incohérences. Aux termes de l'article 24, « *la présente loi est applicable d'office à tous permis d'habiter antérieurement délivrés ou en cours de délivrance* »<sup>883</sup>. Contrairement à cette disposition, l'article 26 de la présente loi dispose que « *la présente loi abroge toutes dispositions antérieures contraires et notamment les articles 8, 9 et 10 du décret n° 55-580 du 20 mai 1955, portant réorganisation domaniale et foncière en Afrique occidentale française et en*

---

<sup>882</sup> Article 15 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Edition Sokemi 2007 ; p. 4.

<sup>883</sup> Article 24 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Edition Sokemi 2007 ; p. 6.

*Afrique équatoriale française, qui n'ont jamais été appliquées* »<sup>884</sup>. On constate à travers ces deux dispositions un contraste quant aux fonds. La première affirme que la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 s'applique à tout permis d'habiter, délivré bien avant sa mise en vigueur et même en cours de délivrance ; alors que la seconde disposition apporte un contre sens de la première par le fait qu'elle soutienne que la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 annule toute norme qui serait contraire mais aussi antérieure à cette loi. Cette contradiction est flagrante et met en doute le sérieux du législateur.

Par ailleurs, les incohérences ne s'arrêtent pas à ce niveau. Quand on porte une analyse minutieuse sur les caractéristiques du permis d'habiter, on constate qu'il n'offre à son titulaire qu'un droit de possession provisoire et précaire ; ce qui signifie que le possesseur peut se faire retirer son terrain à tout moment. Aux termes de l'article 11 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 portant du régime du permis d'habiter au Dahomey, « *le permis d'habiter ne confère en principe, sous réserve des dispositions du titre III de la présente loi, qu'un droit d'habitation essentiellement personnel, précaire et révocable* »<sup>885</sup>. Dans une tout autre logique, l'article 16 alinéa 1<sup>er</sup> de la même loi dispose que « *le permis d'habiter pourra être donné en gage, en garantie d'un prêt consenti par le Crédit national du Dahomey pour la mise en valeur du terrain, telle que cette mise en valeur est prévue par le titre III de la présente loi* »<sup>886</sup>. Les contenus de ces deux articles issus de la même loi, comme on peut le voir, ne sont pas compatibles. En effet, le détenteur du permis d'habiter ne détient qu'un titre précaire de possession de son bien foncier ; ce qui suppose que l'administration peut le lui retirer à n'importe quel moment. Cependant, la loi autorise ce même détenteur du permis d'habiter à contracter un prêt en mettant en gage son bien foncier sur lequel il n'a qu'un droit précaire, provisoire, de possession. S'il en arrivait à en perdre la possession, cela signifie qu'il n'est plus solvable et par conséquent ne peut rembourser le prêt effectué. Cette disposition constitue donc un risque pour toute personne détentrice du permis d'habiter qui entend contracter un

---

<sup>884</sup> Article 26 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Edition Sokemi 2007 ; p. 6.

<sup>885</sup> Article 11alinéa 1 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Edition Sokemi 2007 ; p. 4.

<sup>886</sup> Article 16 alinéa 1 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Edition Sokemi 2007 ; p. 5.

prêt en mettant en gage son bien. Mais, il faut noter que le caractère provisoire du permis d'habiter n'a jamais été remis en cause à travers la dépossession du terrain d'un individu. Elle a toujours été perçue par les Dahoméens comme un préalable conduisant assurément à l'obtention d'un titre définitif d'appropriation.

Si l'on s'en tient toujours à ce même article, c'est-à-dire l'article 16 alinéa 1<sup>er</sup>, il paraît très équivoque dans la mesure où il parle de gage en désignant un bien immobilier. En effet, le gage se définit comme étant un « *contrat par lequel un débiteur remet à son créancier un objet mobilier pour garantir l'exécution de sa dette* »<sup>887</sup>. La question que l'on se pose est de savoir s'il s'agit d'une erreur grossière de la part du législateur, ou si le contexte dans lequel il pose les bases de cet article ne fait pas référence à la terre en tant que bien immobilier ; mais plutôt au titre conférant le permis d'habiter. Il s'agit là d'une première lecture de notre part. En outre, lorsqu'on porte un regard analytique sur le décret n°64-276 P.C./M.F.A.E.P./E.D.T. du 2 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, on est sûr et on peut affirmer que le législateur dahoméen, quatre ans plus tôt, a fait une erreur quant à la question du gage dans la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 portant régime du permis d'habiter. Ainsi, aux termes des articles 8, 17 et 18 du décret n°64-276 P.C./M.F.A.E.P./E.D.T. du 2 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, qui s'énoncent consécutivement comme suit : D'abord « *le gage prévu par l'article 16 de la loi doit résulter soit d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé enregistré, soit d'un jugement ou d'actes judiciaires* »<sup>888</sup>, ensuite, « *dans le cas de prêt assorti du gage institué par l'article 16 de la loi, la demande de constat de mise en valeur et d'attribution en pleine propriété doit être déposée, au nom du titulaire du permis par l'organisme prêteur, dans les conditions préalablement arrêtées avec l'emprunteur.* »<sup>889</sup> ; puis enfin, « *au cas visé par l'article précédent, l'organisme prêteur peut intervenir pour consentir la mainlevée du gage précédemment inscrit et sa transformation en hypothèque grevant la parcelle en*

---

<sup>887</sup> Définition donnée par le Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales (CNRTL).

<sup>888</sup> Décret n°64-276 P.C./M.F.A.E.P./E.D.T. du 2 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; *article 8* ; Edition Sokêmi ; p. 8.

<sup>889</sup> Décret n°64-276 P.C./M.F.A.E.P./E.D.T. du 2 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; *article 17* ; *op. cit.*, p. 10.

*pleine propriété* »<sup>890</sup>. En considérant ces articles précités, on constate que le législateur dahoméen essaie de rattraper son erreur en jouant sur les expressions gage et hypothèque. Et comme on l'a souligné de prime abord, le gage ne concernait que le titre et non le bien foncier ; et ce titre pourra faire l'objet d'une transformation en bien immobilier pour être hypothéqué. Cette confusion entre gage et hypothèque est de nature à entacher la crédibilité du législateur.

Enfin, dans la même perspective, il faut retenir qu'en ce qui concerne le permis d'habiter, sur le plan administratif, *« l'imprimé qui matérialise le titre ne porte généralement pas sur sa face ostensible la mention du caractère provisoire, précaire et révocable de ce dernier »*<sup>891</sup>. On peut considérer que ceci reconforte les détenteurs de ce titre.

## **Paragraphe 2 : La loi portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey : la loi n°65-25 du 14 Août 1965**

À la colonie du Dahomey a donc succédé l'État dahoméen. Ce passage du statut d'assujetti à celui d'indépendant recommandait la mise en place et la mise en œuvre de nouvelles normes pour régir le foncier. C'est bien dans ce dynamisme qu'est votée la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant régime de la propriété foncière au Dahomey. *« Le processus de privatisation de la terre ayant été engagé depuis le décret de 1932 en dépit de la résistance des autochtones, l'élaboration d'une législation adéquate s'avérait nécessaire pour poursuivre une telle orientation »*<sup>892</sup>. Mais très vite, cette loi qui était certainement attendue comme un espoir par les populations dahoméennes constituera une désolation. Il faut noter que la majorité des Dahoméens restaient encore attachés à leur coutume, et n'étaient pas prêts à se soumettre à une telle réglementation. Ainsi, *« le recours à cette réglementation de substitution s'inscrit bien dans le cadre du processus de capitalisation et de déshumanisation du sol amorcé depuis l'ère colonial, puisque ce texte garantie la*

---

<sup>890</sup> Décret n°64-276 P.C./M.F.A.E.P./E.D.T. du 2 décembre 1964, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; *article 18 ; op. cit.*, p. 10.

<sup>891</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ; op. cit* ; p. 146.

<sup>892</sup> *Ibid* ; p. 142.

*perpétuité de la propriété du bien de valeur marchande inestimable qu'est devenue la terre* »<sup>893</sup>. La loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey est contraire à la coutume africaine et celle dahoméenne. Elle vient affermir la conception coloniale relative à l'appropriation foncière dans le même sens que le décret du 26 juillet 1932 organisant le régime foncier dans les colonies françaises d'Afrique noire. C'est donc une loi mixte (A) qui relève d'un manque d'innovation et d'une stérilité législative (B) de ces concepteurs. Elle vient conforter la propriété privée au détriment de la propriété collective (C).

### A- Une loi mixte

Le Dahomey indépendant, quatre ans plus tard, n'avait toujours pas réussi à bien organiser son régime juridique foncier. Le droit foncier en vigueur était lacunaire et inconsistant. Il fallait donc un nouvel arsenal juridique pour compenser les vides et corriger cette situation. Alors le législateur dahoméen sans aucune dose d'innovation et d'ingéniosité fait peau neuve à un texte colonial. Ainsi, « *le législateur post-colonial n'est pas resté insensible à l'appropriation privative du sol. Loin de se traduire par une action innovatrice, cette prise de conscience se concrétisa par l'adoption d'un texte vieux de plus d'un quart de siècle* »<sup>894</sup>. Il s'agit du décret du 26 juillet 1932 organisant le régime de la propriété foncière dans les colonies de l'Afrique noire française. Cette loi qui fixe et renforce l'appropriation privative dans la République du Dahomey consacre la procédure d'immatriculation comme mode d'acquisition à titre privé de la terre. Les Dahoméens, qui avaient certainement espoir de ne pas s'éloigner des valeurs qui caractérisent leur coutume en matière de gestion foncière, se voient imposer un mode d'acquisition de la terre qu'ils avaient par le passé combattu. « *On peut se demander si le statut que confère à la terre les dispositions du code civil est fondamentalement différent de celui qu'évoque l'intitulé de cette seconde législation. La réponse pour notre part, est négative* »<sup>895</sup>. La loi 65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey se

---

<sup>893</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 142.

<sup>894</sup> *Ibid*, 139.

<sup>895</sup> *Ibid* ; p. 140.

situe dans le même sillage, dans la même logique en ce qui concerne la conception de la terre, que le Code napoléonien.

Par ailleurs, cette loi qui présente dans son ensemble une configuration et une philosophie occidentale du foncier renferme également des germes du droit coutumier. Ce qu'il faut comprendre, c'est que le législateur colonial, dans le but de faire adhérer les indigènes à sa politique de réformation et de réorganisation du régime foncier dans les colonies, a introduit des normes coutumières qu'il juge non contraires à la conception occidentale de la terre dans les différentes réglementations ; et la loi n°65-25 du 14 Août 1965 n'en a pas fait exception. « *Ce texte introduit en matière foncière un véritable dualisme normatif qui ne sera pas sans incidence sur la maîtrise juridique de l'espace terrestre national* »<sup>896</sup>. Le pluralisme juridique ainsi observé au cours de la période coloniale avec la fusion, la confusion, la distinction et la séparation des normes aussi bien traditionnelles que coloniales réapparaît donc après l'indépendance du Dahomey et caractérise son régime foncier. « *Avec l'intervention de la loi de 1965, le droit foncier post-colonial présente en effet une physionomie fort variée. Cette hétérogénéité remarquable apparaît notamment quant au fond de la loi qui fait état de deux types de législation : l'une étrangère, l'autre locale* »<sup>897</sup>. Dans cette perspective, la section II du titre I de cette loi intitulée : *Consolidation des droits d'usages et reconnaissance des droits de disposition* illustre bien à travers son seul article le dualisme normatif dans le régime foncier du Dahomey. Aux termes donc de l'article 83 de la loi n°65-25 du 14 Août 1965, on peut lire :

*« Dans les parties du territoire de la République où la tenure du sol par les habitants ne présente pas tous les caractères de la propriété privée, le fait par un ou plusieurs détenteurs de terre, d'avoir établi, par la procédure de l'immatriculation, l'absence de droits opposables à ceux qu'ils invoquent a pour effet, quels que soient les incidents de ladite procédure, de consolider les droits d'usages et de leur conférer les droits de disposition reconnus aux propriétaires suivant la législation en vigueur »*<sup>898</sup>.

---

<sup>896</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ;op. cit ; p. 140.

<sup>897</sup> *Ibid.*

<sup>898</sup> Loi n°65-25 du 14 Août 1965 ; Article 83 de la loi portant régime de la propriété foncière au Dahomey ; p. 16.



Pour CRINOT Lazare Comlanvi, l'unique article 83 qui consacre la consolidation des droits coutumiers fonciers apparaît comme divisant le territoire béninois en deux parties distinctes, d'où la dualité juridique en la matière. Cette situation s'explique par le fait que sur le même territoire dahoméen, la même loi s'applique de deux manières différentes à des populations appartenant au même État et dont les biens fonciers se trouvent sur le même territoire. Pourrait-on parler de discrimination positive ou d'une situation de fait ? Pour répondre à cette question, il faudra comprendre les raisons qui ont poussé le législateur dahoméen à maintenir cette loi d'origine coloniale en l'état. La loi n°65-25 du 14 Août 1965 consacre et confirme les droits fonciers coutumiers.

## **B- Le résultat de la stérilité législative**

La loi n°65-25 du 14 Août 1965 illustre le manque d'initiative du législateur dahoméen. Elle constitue le résultat d'une volonté certes convenable, mais pas assez déterminante pour régler le régime foncier. En effet, ce qui constitue le problème, c'est qu'il s'agit d'un texte qui avait fait l'objet d'un rejet de la part des Dahoméens trois décennies plus tôt, ramené sous une autre appellation et sous une autre forme. « *Nous estimons par conséquent que le législateur de 1965 pouvait s'inspirer de l'expérience métropolitaine sans toutefois transplanter intégralement celle-ci de manière à en faire la règle fondamentale [...] Le même texte tend à consacrer la confirmation des droits fonciers indigènes* »<sup>899</sup>. Dans cette logique, plusieurs dispositions, pour ne pas dire toutes les dispositions des textes coloniaux, sont transposées sans aucune sélection dans la loi n°65-25 du 14 Août 1965. Ainsi, dans le chapitre II intitulé *Législation* et aux termes de l'article 19, « *sont applicables aux immeubles immatriculés et aux droits réels qui s'y rapportent, d'une façon générale, les dispositions du code civil et des lois, sauf les modifications ci-après établies.* »<sup>900</sup> Cet article exprime clairement que le Code civil dont l'application avait été décriée et rejetée par les indigènes au cours de la période coloniale revient

---

<sup>899</sup> CRINOT Lazare Comlanvi, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 140.

<sup>900</sup> Loi n°65-25 du 14 Août 1965 ; Article 19 de la loi portant régime de la propriété foncière au Dahomey ; p. 4.



encore au cours de l'ère post-coloniale dans la législation foncière dahoméenne. Il faut noter que le Code civil avait fait objet d'application dans la colonie du Dahomey sous une forme différente de la métropole. « *Le droit écrit introduit dans les colonies n'était pas tout à fait identique au droit métropolitain. En vertu du sénatus-consulte du 3 mai 1854, les textes métropolitains, lois et règlements, n'étaient pas applicables de plein droit outre-mer.* »<sup>901</sup>. Ainsi, le droit foncier d'origine occidentale transposé dans la loi n°65-25 du 14 Août 1965 n'était ni le droit métropolitain, ni le droit coutumier ; mais un droit mixte, un droit à cheval entre les deux qui se muait selon les intérêts coloniaux en place. Se doter donc d'un tel droit est une erreur du législateur. « *La loi foncière de 1965 apparaît non seulement comme un acte supplétif de réglementation foncière mais aussi comme une solution de facilité à cause de son manque d'originalité par rapport au texte de 1932* »<sup>902</sup> ; même si l'article 184 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi n°65-25 du 14 Août 1965, dispose que « *le décret du 26 juillet 1932, portant réorganisation du régime de la propriété foncière est et demeure abrogé* »<sup>903</sup>.

Sous un autre plan, pour expliquer le manque d'innovation du législateur dahoméen, CRINOT Lazare Comlanvi pense que la section première du chapitre II réservée au Code civil qui « *n'est rien d'autre que le succédané post-colonial de la rubrique "législation française" du décret du 26 juillet 1932, n'a pas, à notre sens, sa place ici d'une part à cause de l'indifférence manifestée par les populations à l'égard des réglementations précédentes, d'autre part parce que l'élaboration d'un véritable code de conduite nationale en la matière supposait que l'on tint largement compte des us et coutumes locaux* »<sup>904</sup>.

---

<sup>901</sup> **BECKER Charles, MBAYE Saliou et THIOUB Ibrahima** ; *AOF : réalité et héritages-Sociétés ouest africaines et ordre coloniale 1895-1960, op. cit.*, p. 139.

<sup>902</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit* ; p. 142.

<sup>903</sup> Loi n°65-25 du 14 Août 1965 ; Article 184 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi portant régime de la propriété foncière au Dahomey ; p. 37.

<sup>904</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit* ; p. 140.

### C- Une loi confirmant et renforçant la propriété privée

Cinq années après la mise en vigueur de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 portant permis d'habiter au Dahomey, le législateur dahoméen s'intéresse cette fois-ci à l'appropriation privative du sol à travers le vote d'une nouvelle loi ; la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey. Avec cette nouvelle loi, « *le mythe de la société villageoise égalitaire est sérieusement ébranlé lorsqu'il devient évident qu'une mince frange de la population détient l'essentiel des terres* »<sup>905</sup>. Confortant désormais la propriété privée au détriment de la propriété collective, le législateur dahoméen se trouve maintenant sur les traces du colonisateur. La propriété collective coutumière est abandonnée et récusée. Le droit foncier négro-africain est désavoué et perd ses caractéristiques et ses fondements. « *Les us et coutumes locaux ayant été quelque peu bouleversés, la loi de 1965 apparaît du reste comme un texte plus adapté à la privatisation du sol.* »<sup>906</sup> Effectivement, au chapitre premier du titre premier, l'article premier dispose « *le service de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers continue à assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent sur les immeubles soumis au régime de l'immatriculation, dans les conditions déterminées par la présente loi* »<sup>907</sup>. Il s'agit d'une loi qui réintègre le régime de l'immatriculation dans le droit foncier dahoméen et par la même occasion renoue avec les pratiques de l'appropriation privative du sol. Le permis d'habiter ne conférant qu'une possession provisoire, précaire et révocable, la loi n°65-25 du 14 Août 1965 vient donner plus de pouvoir aux détenteurs de terres par la procédure de l'immatriculation. La terre devient un bien foncier personnel. On parle dorénavant de propriétaire, et non de possesseur. « *Cette loi apparaît comme conférant un statut juridique privilégié aux terres qui lui sont soumises en ce sens qu'elle consacre la procédure d'immatriculation dont elle fait l'unique mode d'acquisition privative du*

<sup>905</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles) ; op. cit, p. 272.*

<sup>906</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 142.*

<sup>907</sup> Loi n°65-25 du 14 Août 1965 ; Article 184 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi portant régime de la propriété foncière au Dahomey ; p. 2.

sol »<sup>908</sup>. Dans cette perspective, apparaissent les attributs de la propriété tels que définit par le Code civil dans son article 544 : « *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements.* » La propriété foncière au Dahomey perd ses caractères sacré, inaliénable et collective et acquiert de nouveaux caractères ; le droit d'utiliser le bien (usus), le droit d'en retirer les fruits (fructus), et enfin le droit de disposer de la chose (abusus). « *On peut voir là une tendance de l'État souverain à faire prévaloir le droit considéré comme moderne sur le droit local, c'est-à-dire une certaine volonté de substituer le bon droit au mauvais droit, d'autant que le caractère coutumier, d'une terre disparaît définitivement dès que cette dernière a été immatriculée* »<sup>909</sup>. La communauté perd tout droit sur les terres communes, dès lors qu'elles ne sont plus collectives avec le régime de l'immatriculation. Il faut maintenant un administrateur désigné au nom duquel se fera l'immatriculation. La manière de gestion des terres n'est plus la même. Le droit de la communauté sur la terre s'éteint au profit de l'individu. Aux termes de l'article de la loi n°65-25 du 14 Août 1965, « *l'immatriculation est définitive ; aucun immeuble immatriculé ne peut être soustrait au régime ainsi adopté, pour être placé à nouveau sous l'empire de celui auquel il était soumis antérieurement* »<sup>910</sup>. Cet article montre bien que toutes les dispositions en la matière, aussi bien coutumières que coloniales, ne sont plus en vigueur.

En définitive, on peut considérer que le libéralisme au Dahomey s'est, en partie renforcé à travers cette loi. « *Le décret de 1932 autrement baptisé se révéla le plus apte à consacrer le despotisme d'un individu ou d'une collectivité sur une portion du territoire en garantissant la propriété absolue, exclusive et définitive. La loi de 1965 portant régime de la propriété foncière, assure mieux en effet la pérennité de l'appropriation de la terre que le texte sur le permis d'habiter qui ne confère que des*

---

<sup>908</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 140.*

<sup>909</sup> *Ibid*, p. 141.

<sup>910</sup> Loi n°65-25 du 14 Août 1965 ; Article 6 de la loi portant régime de la propriété foncière au Dahomey ; p. 3.

droits essentiellement précaires sur le sol »<sup>911</sup>. La terre acquiert ainsi une valeur marchande ; un statut entrepris depuis l'ère coloniale.

## **Section 2 : Le régime foncier en République Populaire du Bénin : l'ère révolutionnaire ou la période marxiste-léniniste**

La République du Dahomey a connu une instabilité légendaire sur le plan politique, qui a affecté tous les domaines de la vie socio-économique et politique. La régularité des coups d'état, en passant par le système de gouvernance à trois désigné par l'expression « *le monstre à trois tête* »<sup>912</sup>, a classé le Dahomey dans la catégorie des nouvelles nations indépendantes et instables. Cette situation a valu au Dahomey le surnom de « *l'enfant malade de l'Afrique* »<sup>913</sup>. Il faut aller comprendre que dans cette atmosphère hostile à toute question relative au développement, la question foncière n'a pas connu un terrain favorable à son développement. Cette instabilité s'est aussi faite observer sur le plan législatif et juridique avec le vote de lois incohérentes et inconsistantes ; avec également une imitation législative qui a caractérisé les années précédant celle de 1972.

Cependant, l'année 1972, sonne le glas des coups de force avec le putsch d'un colonel de l'armée qui instituera le régime communisme au Dahomey. « *Le régime révolutionnaire qui se met en place après le coup d'État du colonel Kérékou en octobre 1972 inaugure une ère nouvelle dans la vie politique du Dahomey* »<sup>914</sup>. Trois années après, des options fortes sont engagées. De la République du

---

<sup>911</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit* ; p. 142.

<sup>912</sup> Il s'agit d'une expression qui traduit la gestion du pouvoir étatique au Dahomey par les trois hommes politiques les plus en vue au lendemain de l'indépendance. Il s'agit de Huber Maga père de l'indépendance, de Sourou Migan Apithy et de Justin Ahomadégbé. Ces trois leaders politiques qui formaient un triumvirat devaient se succéder, chaque deux ans à la magistrature suprême.

<sup>913</sup> Ce surnom fut celui du Dahomey à la suite d'un certain nombre d'évènement : les putschs militaires. C'est une instabilité politique qui dura pendant douze années ; de l'indépendance jusqu'à 1970. Elle eu pour point de départ le premier coup d'état, celui du colonel Christophe Soglo en 1963 ; à peine trois années après l'indépendance.

<sup>914</sup> **BANEGAS Richard**, « *La révolution passive dahoméenne* », dans : *La démocratie à pas de caméléon. Transition et imaginaires politiques au Bénin*, sous la direction de Banégas Richard. Paris, Editions Karthala, « Recherches internationales », 2003, p. 29-63. URL : <https://www-cairn-info.lama.univ-amu.fr/la-democratie-a-pas-de-cameleon--9782845863965-page-29.htm>; consulté le 24 Juillet 2019 ; p. 2.

Dahomey, on passe à la République Populaire du Dahomey, sous le joug d'un pouvoir militaro-marxiste. « *Les militaires maintinrent le pouvoir de fait en proclamant, le 30 novembre 1974, leur volonté d'édifier une société socialiste d'inspiration marxiste-léniniste, et en fondant ensuite le parti de la République populaire du Bénin, parti unique dont les quelques centaines de membres ont été choisis avec soin* »<sup>915</sup>. Désormais, tous les piliers du socialisme d'orientation marxiste-léniniste sont mis en place ; avec pour support les idéologues du Parti communiste du Dahomey.

*« En effet, le coup d'État du 26 octobre 1972 - instauration d'un gouvernement dit militaire et révolutionnaire - ne contenait pas en germe la venue d'un mode de production socialiste, mais apparaissait plutôt comme une révolution de palais effectuée par un groupe de militaires qui retirèrent leur appui traditionnel aux Ahomadegbé, Apithy, Maga et Zinsou, lesquels, politiquement, représentaient les intérêts de la bourgeoisie. Le Conseil présidentiel fut renversé et la révolution officiellement proclamée »*<sup>916</sup>.

Ancrée dans sa politique de réformation sous différents plans, la question foncière est très peu au centre des préoccupations de l'idéologie politique de la période (**Paragraphe 1**). Ainsi, « *des initiatives législatives ou réglementaires sont très rares sinon inexistantes sous le régime révolutionnaire, contrairement à la période précédente où l'on a pu relever en la matière deux principaux textes et une demi-douzaine de décrets pris notamment entre 1964 et 1969* »<sup>917</sup>. La période révolutionnaire n'a donc pas été aussi prolifique en matière législative foncière que la précédente avec les lois 60-20 du 13 juillet 1960 et 65-25 du 14 Août 1965. Mais il est à noter que des initiatives ont été prises ; même si elles sont timides. Le foncier est intégré dans la constitution révolutionnaire du Bénin du 26 Août 1977 avec une nouvelle orientation (**Paragraphe 2**). « *Après la longue léthargie dans laquelle était*

---

<sup>915</sup> **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 4.

<sup>916</sup> **DAHOU Martin**, *Évolution politique en République populaire du Bénin*, thème de la conférence de presse donnée par le Ministre délégué auprès du Président de la République chargé de l'Intérieur, de la Sécurité et de l'Orientation nationale devant les représentants de la presse étrangère venus assister aux 5es championnats africains de tennis de table à Cotonou », Cotonou (ronéo), 1976, p. 3. Cité par **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 4.

<sup>917</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 158.

*plongé le Bénin, il semble téméraire de porter un jugement hâtif sur l'éveil printanier de cette république au socialisme »<sup>918</sup>.*

### **Paragraphe 1 : La question foncière et l'idéologie politique de la période**

Le coup de force orchestré par l'armée béninoise a été suivi par l'adoption d'un régime de gouvernance : le communisme ; et renforcé par une idéologie : le marxisme-léninisme. Cela impose de balayer toutes les réformes et toutes les politiques entreprises par le gouvernant précédent ; car un fossé les séparait, comme leurs idéologies. *« Les fondements idéologiques et matériels qui devaient servir de bases à l'édification du socialisme béninois, ont été jetés par le Chef de l'État, le président Kérékou, dans les textes fondamentaux que sont le discours « Programme » du 30 novembre 1972 et le « Discours d'Orientation Nationale » du 30 novembre 1974 »<sup>919</sup>.*

*« De 1972 à 1989, le régime Kérékou connut toutefois des métamorphoses importantes, liées à l'évolution des luttes factionnelles : une brève période nationaliste (de 1972 à 1974) pendant laquelle le pouvoir cherchait sa voie ; une phase de radicalisation du régime (de 1974 au début des années 1980) ; une phase « thermidorienne » d'ouverture où le pragmatisme semblait devoir l'emporter sur l'option socialiste (1982-1988), et enfin une situation de crise ouverte qui allait conduire à la chute du régime (1989-1990) »<sup>920</sup>.*

La période précédant celle de la révolution dahoméenne a bien connu les problèmes fonciers qui entourent la gestion des terres et a essayé d'y remédier par l'intermédiaire de certaines lois. Pourtant, la période révolutionnaire ne s'est pas véritablement penchée sur les difficultés qui caractérisent la terre. *« Ce qui frappe l'observateur averti au cours de cette période, c'est une certaine léthargie de*

---

<sup>918</sup> **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 3.

<sup>919</sup> *Programme*, Cotonou, Établissement national d'édition de presse, novembre 1972 et *Discours d'orientation nationale*, *ibidem*, novembre 1974. Ces discours ont été depuis explicités lors de séminaires et messages multiples adressés au peuple par le Chef de la Nation. Cité par **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 3.

<sup>920</sup> **BANEGAS Richard**, « *La révolution passive dahoméenne* », dans : *La démocratie à pas de caméléon. Transition et imaginaires politiques au Bénin*, sous la direction de Banégas Richard ; *op. cit* ; p. 15.

*l'appareil gouvernemental révolutionnaire à l'égard de la question foncière »*<sup>921</sup>. Le gouvernement militaire révolutionnaire s'est retrouvé dans la même posture que le précédent. Il n'a pas innové et n'a pas été productif sur le plan législatif. Cette situation conclut à la stagnation ou l'inertie du gouvernement révolutionnaire en matière législative dans le foncier (**A**). Aussi, avec les différents actes posés et l'orientation donnée prioritaire à sa politique de développement, on constate que la question foncière est reléguée au second rang des préoccupations du gouvernement révolutionnaire (**B**). Malgré tout, on peut remarquer quelques initiatives de politiques foncières (**C**) qui émaillent le paysage de l'organisation du régime foncier.

Tout bien considéré, « *la révolution du Bénin, proclamée au plus haut niveau, impose une transformation sociale qui est entravée par une suite de circonstances événementielles, engendrées par des forces externes agissant par l'intermédiaire des forces internes, dont la plus spectaculaire a été celle de l'agression territoriale du 16 janvier 1977.* »<sup>922</sup> C'est ainsi que des mercenaires menés par le français Bob DENARD le 16 janvier 1977 ont essayé de mettre fin à la révolution au Bénin.

### **A- L'inertie et le recul du gouvernement révolutionnaire en matière législative dans le foncier**

Comme on a pu le constater à travers les développements précédents, la question foncière n'a pas été parmi les premières préoccupations du gouvernement militaire révolutionnaire lors de sa prise de pouvoir en 1972, jusqu'à la veille de la conférence nationale des forces vives de la nation qui a consacré et jeté les bases de la démocratie au Bénin, ex Dahomey. Le régime foncier à contrario a plutôt connu une désorganisation. « *Les archives gouvernementales de la période révolutionnaire ne comportent aucune trace de réglementation fondamentale relative à l'occupation*

---

<sup>921</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 158.*

<sup>922</sup> « L'objectif premier de la force d'invasion était de renverser le gouvernement actuel du Bénin. Dans la mesure où l'intégrité territoriale, l'indépendance et la souveraineté du Bénin ont été violées par ces envahisseurs venus de l'étranger, il ne peut faire de doute que le Bénin a été victime d'une agression », *Rapport de la Mission spéciale du Conseil de Sécurité de l'Organisation des Nations unies, 7 mars, 1977.* Cité par **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 3.



et à l'exploitation du sol »<sup>923</sup>. On assiste ainsi à une remise en cause de nombreuses initiatives du gouvernement précédent. En effet, le gouvernement révolutionnaire dirigé par Mathieu KÉRÉKOU, maître et meneur de la révolution puis fil conducteur de l'idéologie communiste, a mis en œuvre une politique qui n'a pas favorisé le foncier. Avec la mise à nu des institutions religieuses, autrefois institutions de réglementation des sociétés communautaires qui n'avaient pas totalement disparu avec la colonisation et la période post-coloniale qui a précédé celle révolutionnaire, on peut retenir que les populations dahoméennes qui restent très attachées à leurs coutumes ne peuvent adhérer à une telle politique. « *Les lignées de chefs aux alliances « totémiques » forment la seule classe d'hommes, dont l'autorité remonte aux ancêtres, qui occupèrent le sol les premiers. Ces grands propriétaires fonciers, qui laissent une bonne partie de leurs terres en friche, exercent un tel ascendant sur la population que les dirigeants politiques doivent nécessairement passer par eux pour gagner la masse paysanne à leur cause »*<sup>924</sup>. Aussi, dans la même perspective, les populations dahoméennes impuissantes assistent à la souillure des lieux sacrés. Ces terres sacrées qui témoignent de la survivance de la culture et de la coutume normative autochtone, car réglementées dans leur utilisation, servent de lieu de culte de différentes manières. L'action du gouvernement sur ces terres constitue un rejet des coutumes et par conséquent des croyances et des enseignements religieux, sacrés et coutumiers. « *De tout temps, le pouvoir des chefs a été intimement uni au pouvoir des religieux, gardiens des traditions pour les uns, forces occultes pour les autres ; mais la puissance féodale qu'ils incarnent est condamnée à mourir dans la mesure où le pouvoir spirituel n'a pas de place parmi les organes de l'État nouvellement constitué »*<sup>925</sup>.

Par ailleurs, la révolution menée par le gouvernement militaire ne s'arrête pas à ces seules initiatives de destruction. Effectivement, la période révolutionnaire a connu la remise en cause du droit foncier traditionnel, suivi de la spoliation des terres

---

<sup>923</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ; op. cit ; p. 159.*

<sup>924</sup> **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 5.

<sup>925</sup> *Ibid.*



communautaires. La radicalisation dans la rupture avec le droit traditionnel a été violente et brusque.

## **B- La question foncière reléguée au second rang des préoccupations du gouvernement révolutionnaire**

Désorganisé, mis à mal et remis en cause, le régime foncier en vigueur en République du Dahomey, désormais devenue République Populaire du Bénin, a été délaissé en l'état. Des dispositifs politico-administratifs ont pris le dessus dans les différentes réformes introduites par le gouvernement révolutionnaire. En effet, on assiste à une réorganisation des structures administratives de manière à faire l'apologie du nouveau pouvoir et de l'idéologie qu'il entend diffuser au sein des populations du Bénin. Le pouvoir central, à travers des manœuvres politico-administratives, enlève les barrières qui gardaient l'administré éloigné de la chose administrative. *« Comme au Bénin la prise du pouvoir a été effectuée par une poignée de militaires qui versèrent à un moment donné dans le marxisme-léninisme – indépendamment d'un parti considéré comme l'avant-garde de la classe ouvrière, quasi inexistante en soi, et de toute alliance de classe »*<sup>926</sup>, la population ou le peuple béninois paraissait dans cette situation un allié indéniable à la réussite de cette gouvernance. Ainsi, l'ordonnance n°74-7 du 13 février 1974 portant réorganisation de l'administration territoriale ; puis celle n°74-8 du 13 février 1974 également portant création, organisation, attribution et fonctionnement des conseils provinciaux de la révolution et des conseils révolutionnaires de districts, sont prises pour les besoins de la politique du gouvernement révolutionnaire. Ces stratégies juridiques qui ont certainement pour but la maîtrise et le contrôle du territoire béninois témoignent de la place faite à la question foncière. *Les rares et tardives tentatives faites en la matière*

---

<sup>926</sup> *Discours d'orientation nationale, ibidem*, novembre 1974. Ces discours ont été depuis explicités lors de séminaires et messages multiples adressés au peuple par le Chef de la Nation ; pp 8-9. Cité par **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 4.

*par le nouvel appareil gouvernemental laissent présumer que celui-ci n'a pas de la question foncière sa préoccupation immédiate »<sup>927</sup>.*

Dans le même sillage, le gouvernement révolutionnaire a aussi fait recours à d'autres textes. Il s'agit du décret n°78-356 portant limite et dénomination des circonscriptions administratives ; suivi de la loi n°81-009 du 10 octobre 1981 portant création, organisation, attribution et fonctionnement des organes locaux du pouvoir d'État et de leurs organes exécutifs. On constate que la population, ou l'administré, est au centre de la politique de développement du gouvernement révolutionnaire ; car les textes ci-dessus n'ont aucune relation avec la question foncière. Elle ne figure pas dans les premières politiques de développement de ce nouveau gouvernement. *« On peut donc conclure l'État Révolutionnaire a entendu faire primer la maîtrise des hommes sur celle des terres, reléguant ainsi celle-ci au second rang »<sup>928</sup>.*

Dans un pays ou un État essentiellement agraire ou tout au moins à 90% paysan, ne pas mettre la question foncière au cœur du développement paraît étrange. Le gouvernement révolutionnaire béninois voulait-il contrôler le territoire et les hommes sans se pencher sur la question foncière qui constitue la base de l'économie à travers les activités du secteur primaire ? À cette question, CRINOT Lazare Comlanvi apporte une réponse. *« Cette situation pourrait se justifier par la primauté accordée aux idéaux qui avaient guidé l'action qui conduisit à la prise du pouvoir par l'armée nationale dans la matinée du 26 Octobre 1972. Ces idéaux impliquaient en effet que le nouveau régime intervienne prioritairement dans deux directions : la restructuration des collectivités territoriales et la formation idéologique populaire »<sup>929</sup>.* Il est ainsi évident que la question foncière n'a jamais préoccupé ou du moins n'est pas définie comme l'un des piliers fondamentaux de la politique de développement du gouvernement révolutionnaire béninois. *« Le quatrième principe de la construction du socialisme se rapporte à la propriété terrienne »<sup>930</sup>.* La réforme foncière initiée par le régime révolutionnaire occupe une place de second rang.

---

<sup>927</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 159.

<sup>928</sup> *Ibid.*

<sup>929</sup> *Ibid.*

<sup>930</sup> **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 19.

Asseoir son idéologie et la diffuser est le leitmotiv que prônaient les dirigeants du Bénin de la révolution.

Mais, bien que reléguée au second rang des préoccupations du gouvernement révolutionnaire du Bénin, la question foncière connaît une timide réorganisation à travers des initiatives ; « *une réforme agraire radicale qui ouvre la voie à l'introduction des rapports de production non capitalistes dans l'agriculture, puis à l'introduction pratique des rapports de production de caractère socialiste* »<sup>931</sup>.

### **C- Quelques initiatives de politique foncière du gouvernement révolutionnaire**

Comme on l'a constaté, la politique du gouvernement révolutionnaire du Bénin a plus tourné autour de la propagande de son idéologie ; celle de maîtriser et de contrôler la population en essayant de la rallier à sa cause. « *Le chef de l'État inscrit la question de l'habitat et du logement dans le programme de politique nouvelle d'indépendance nationale proclamé à Cotonou en 1972* »<sup>932</sup>. Dans cette perspective, « *en novembre 1975, le Dahomey devenait la République populaire du Bénin (RPB) et un vaste projet de « révolutionnarisation » de la société était lancé [...] Nationalisation de tous les secteurs de l'économie ; réforme du système éducatif ; mise en place de coopératives agricoles* »<sup>933</sup>. Dans le cadre de la mise en exécution de son programme, le gouvernement a pris des mesures, même si elles paraissent inadéquates et inopportunes pour réglementer la gestion foncière en République Populaire du Bénin. C'est le cas par exemple du décret fixant le barème des prix des baux à usage d'habitation sur initiative du ministre des travaux publics, de la construction et de l'habitat.

---

<sup>931</sup> **BETTELHEIM Charles, CHARRIERE Jacques, MARCHISIO Hélène** ; *La construction du socialisme en Chine*, Paris, Maspéro, 1972 ; cité par **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 19.

<sup>932</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 161.

<sup>933</sup> **BANEGAS Richard**, « 1. *La révolution passive dahoméenne* », dans : *La démocratie à pas de caméléon. Transition et imaginaires politiques au Bénin*, sous la direction de Banégas Richard ; op. cit ; p. 17.

La période révolutionnaire au Dahomey n'a pas été favorable aux réformes législatives pour améliorer ou réorganiser le régime foncier. Pour pallier cette carence législative, à la place des lois, sont prises des initiatives politiques. Ainsi, « *la réforme agraire au Bénin est passée du simple vouloir à l'ordre d'intention sans avoir encore atteint l'ordre d'exécution proprement dit qui est l'essence même de la révolution populaire dans une société paysanne* »<sup>934</sup>. Au nombre de ces initiatives de nature politique prises par le gouvernement révolutionnaire, trois ont retenu notre attention et feront l'objet d'étude et d'analyse dans ce développement. D'abord, le congrès national de 1976 (1), ensuite le plan d'État relatif au bien foncier dans l'ordonnance n°77-55 du 26 septembre 1977 (2) ; puis, enfin, le séminaire sur la politique nationale de l'habitat et du logement de 1982 (3).

### **1) Le congrès national de 1976 initié par le gouvernement révolutionnaire**

Environ quatre années après son accession au pouvoir, le gouvernement révolutionnaire ayant à sa tête le président Mathieu KÉRÉKOU initie une politique foncière qui est présentée d'abord à travers un discours programme du gouvernement. Cette politique relative au régime de la propriété foncière ne concerne pas directement la terre elle-même, mais plutôt les constructions qui s'y trouvent. En effet, « *l'alinéa 3 du point A du discours d'orientation nationale prévoit entre autres la construction de bâtiments administratifs et immeubles d'habitation à loyer modéré. Sur cette base le parti de la Révolution Populaire du Bénin tint en Mai 1976 son premier congrès national extraordinaire* »<sup>935</sup>. C'est donc la question de l'habitation qui est visée par cette mesure. Le gouvernement révolutionnaire se préoccupait et avait plus à cœur la question du logement et de l'habitat. En s'appuyant sur le régime adopté par le pouvoir en place, on comprend mieux pourquoi l'homme reste au centre des préoccupations. Au cours de ce congrès, des mots d'ordre sont lancés et retenus par le parti de la révolution populaire du Bénin.

---

<sup>934</sup> **CHE GUEVARA Ernesto**, *Textes militaires*, Paris, Petite Collection Maspéro, n° 34, pp. 27-33. Cité par **GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin* ; Institut québécois des hautes études internationales ; p. 19.

<sup>935</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit* ; pp. 161-162.

« Il recommanda la mise sur pied d'une commission politico-technique chargée de préciser les contours exacts de la politique de l'habitat en République populaire du Bénin et d'arrêter les modalités pratiques de la réalisation effective de cette politique »<sup>936</sup>.

Par ailleurs, les recommandations issues de ce congrès ne s'arrêtent pas seulement à ces quelques initiatives. D'autres recommandations ont été portées à l'ordre du jour. « Ce congrès prescrit en outre à l'ex-ministre des travaux publics, l'organisation d'une conférence destinée à sensibiliser toutes les couches sociales sur les problèmes de l'habitat et du logement et à proposer aux instances supérieures des solutions dont la mise en œuvre est de nature à apporter dans ce domaine satisfaction aux masses »<sup>937</sup>. La question du logement, avec cette initiative, a pris le dessus sur celle de la réglementation foncière ; même s'il ne s'agit que de mesures purement politiques et non juridiques. Si l'on estime que le fait de se loger fait partir des cinq besoins fondamentaux comme on l'a appris, le gouvernement révolutionnaire a manqué de réalisme sur le fait qu'une bonne politique de logement ne peut passer d'abord que par une bonne réorganisation du régime foncier.

## 2) Le plan d'État relatif à la terre dans l'ordonnance n° 77-55 du 26 Septembre 1977

Toujours dans le sens des mesures de nature politique, un plan d'État relatif à la gestion de la terre contenu dans l'ordonnance n°77-55, en date du 26 septembre 1977, a été retenu. Adopté comme un plan triennal, ce plan d'État avait déjà annoncé précédemment « dans l'allocution prononcée par le chef de l'État le 6 Septembre 1976 à l'adresse des commissaires du peuple du Conseil National Révolutionnaire devant élaborer ce plan [...] qui n'excluent pas à priori la question foncière »<sup>938</sup>. Cependant, il faut constater que ce plan d'État n'inclut pas de

---

<sup>936</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit*, p. 162.

<sup>937</sup> *Ibid.*

<sup>938</sup> *Ibid*, p. 163.

dispositions législatives ; aucune réforme normative n'a donc été initiée dans cette perspective.

En effet, la lecture et l'analyse du plan d'État proposé par le gouvernement révolutionnaire dans son ordonnance n°77-55 du 26 septembre 1977 laisse apparaître trois points essentiels. D'abord, on a la définition de façon claire de la nature, la quantité et la qualité des besoins sociaux du peuple béninois travailleur ; ensuite on a le recensement sur des bases scientifiques de toutes les ressources naturelles et humaines ainsi que des moyens de production dont dispose l'État du Bénin ; puis enfin, la définition rigoureuse de toutes les modalités de mise en œuvre rationnelle des ressources et des moyens de production dont dispose le Bénin. Ces différents points retenus et inscrits dans le rapport de synthèse du premier plan d'État, définissent clairement les objectifs et les préoccupations du gouvernement révolutionnaire. En revanche, le seul regret qui ressort de ce plan d'État est le fait que la question foncière n'y soit pas clairement inscrite. Pour preuve, on constate que dans le dernier alinéa de l'ordonnance n° 77-55 du 26 Septembre 1977, pour une fois, que le plan d'État s'est penché sur un aspect normatif de la question foncière. Aux termes de cet alinéa, il faut : « *Définir rigoureusement toutes les modalités de mise en œuvre rationnelle de ces ressources et des moyens de production* »<sup>939</sup>. La question foncière n'est donc pas effectivement énoncée de façon non équivoque. En s'appuyant sur la caractéristique des sociétés béninoises qui sont à majorité agraires ; l'intention du gouvernement révolutionnaire dans cet alinéa est certainement de considérer la terre à la fois comme ressource et moyen de production. Dans cette perspective, CRINOT Lazare Comlanvi affirme que : « *La terre présente à notre sens la double qualité de ressource naturelle et de moyen de production pour mériter que l'on s'en préoccupe dans un plan. Elle ne peut à ce titre rester en marge d'une politique de développement économique et sociale* »<sup>940</sup>.

Par ailleurs, des analyses plus approfondies de ce plan triennal font apparaître des carences de politiques foncières rigoureusement élaborées pour la gestion des terres au Bénin. Les initiatives du gouvernement révolutionnaire n'ont jamais été de

---

<sup>939</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 163.*

<sup>940</sup> *Ibid*, p. 164.

mettre en avant de la scène la question foncière comme on l'a vu par le passé aux lendemains de l'indépendance du Dahomey, avec les deux grands textes qui ont régi le régime foncier. « *D'une façon générale, les préoccupations du plan ne sont pas véritablement foncières. [...] Ce plan on le voit ne s'est pas particulièrement préoccupé des problèmes fondamentaux de la terre qui fournit pourtant 90% des produits d'exportation et procure à l'État la plupart de ses devises* »<sup>941</sup>. La gestion foncière est donc énoncée de façon sommaire ; elle n'a pas été une question creusée et approfondie. Les solutions ou les tentatives de solutions proposées paraissent elles même inadéquates et ne répondent de ce fait aux maux qui minent le régime foncier depuis l'introduction du droit positif par la colonisation.

Sous un autre registre, lorsqu'on quitte l'espace urbain pour celui rural, on constate aussi que la politique de réformation de la terre initiée par le gouvernement révolutionnaire n'est pas restée sans conséquences. Effectivement, le pouvoir étatique révolutionnaire avait annoncé l'organisation des acteurs du monde rural en des coopératives paysannes. Mais force est de constater que cette initiative n'a pas reçu un écho favorable auprès des paysans. Ainsi, « *l'échec fut encore plus patent dans le monde rural, où le pouvoir entendait mener une profonde réforme agraire grâce à la mise en place de nouvelles structures de production fondées sur l'organisation coopérative. Le gouvernement voulut notamment imposer par la force la production obligatoire de coton ou de palmier à huile, y compris dans les régions d'agriculture vivrière* »<sup>942</sup>. On remarque également à ce niveau que l'État révolutionnaire n'a pas vraiment touché à la question du régime foncier ; mais plutôt à la terre comme moyen de production tel qu'annoncé dans son plan d'État. « *Mais ces mesures se sont très vite heurtées à la résistance, active ou passive, des paysans, qui ont fait montre d'un art de l'esquive remarquable. Malgré les mesures de rétorsion, ceux-ci ont très largement délaissé les toglé (« champs collectifs » en fongbé), qui leur rappelaient le temps douloureux de la chicotte et ravivaient le souvenir des « champs Magas », voir, pour les plus vieux, celui des corvées*

---

<sup>941</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 164.

<sup>942</sup> **BANEGAS Richard**, « *La révolution passive dahoméenne* », dans : *La démocratie à pas de caméléon. Transition et imaginaires politiques au Bénin*, sous la direction de Banégas Richard ; op. cit ; p. 22.



consacrées au « champ du commandant » ou à la parcelle du chef »<sup>943</sup>. Le gouvernement révolutionnaire a donc renoué avec des pratiques coloniales, reconduites par l'État nouvellement indépendant du Dahomey, qui consistaient à contraindre les paysans à se mettre en coopératives et les orienter dans la production de cultures prédéfinies. En d'autres termes, la volonté de mettre en culture un produit était déniée aux paysans. Cette situation est comparable à la condition de l'esclave à qui il est nié toute liberté d'entreprise.

### **3) Le séminaire sur la politique nationale de l'habitat et du logement de 1982**

Le séminaire sur la politique nationale de l'habitat et du logement vient dans le même sillage que le congrès national de 1976 pour encadrer le problème de l'habitat et du logement en République Populaire du Dahomey. Ayant eu lieu du 13 au 17 décembre 1982 à l'Institut national de formation sociale et économique. Comme l'indique l'intitulé du séminaire, ont été débattues à cette rencontre les questions relatives à l'habitat et au logement. Le constat est évident ; il s'agit d'une suite logique de la politique commencée en 1976, au cours de laquelle les bases de la stratégie sur la politique du logement et de l'habitat ont été jetées.

Cependant, ce séminaire dépassa les frontières des questions de la politique de logement et de l'habitat, et s'attaqua à un autre aspect essentiel de la réglementation foncière. Il s'agit de revoir les différents régimes fonciers qui s'appliquent en république populaire du Bénin. Pour y parvenir, des commissions sont mises en place. Au nombre de trois, elles ont pour objectif de se pencher sur le régime foncier ; car jusque-là, après dix années de gestion du pouvoir étatique, aucune mesure législative n'a été prise pour encadrer et gérer le régime foncier ; si ce n'est des décisions politiques.

Quand on se réfère aux attributions de ces commissions, « *la première commission a le plus grand mérite en ce sens qu'elle s'est consacrée à l'étude des*

---

<sup>943</sup> **BANEGAS Richard**, « *La révolution passive dahoméenne* », dans : *La démocratie à pas de caméléon. Transition et imaginaires politiques au Bénin*, sous la direction de Banégas Richard ; *op. cit.*, pp. 22-23.



*différents types de régimes fonciers et à celle des moyens nécessaires à mettre en œuvre pour une meilleure politique foncière »*<sup>944</sup>. Pour la première fois, le gouvernement révolutionnaire se penche sur la question des régimes fonciers qui sont, à l'origine de la multiplicité des normes qui interagissent sur la gestion foncière depuis la période coloniale. Il était tant d'adopter un régime foncier unique qui soit épuré de règles d'origines éparses confortant le pluralisme normatif. « *Au rang des propositions faites par cette commission nous retenons comme fondamentale la révision des textes en vigueur ainsi que la définition d'une loi d'orientation foncière »*<sup>945</sup>. Le gouvernement révolutionnaire a donc compris qu'il se devait de mettre en place une bonne politique foncière avec un régime foncier qui prenne en considération les réalités culturelles des populations ; un régime foncier qui ne soit pas venu d'ailleurs et imposé comme la loi n°65-25 du 14 Août 1965 qui n'est que la copie exacte du décret du 26 juillet 1932 réorganisant le régime foncier dans les colonies françaises. « *Une politique correcte d'organisation et d'exploitation de l'espace terrestre national ne saurait être mise en œuvre sans une législation adéquate »*<sup>946</sup>.

Cependant, il faut noter que toutes ces belles initiatives n'ont été que théoriques et n'ont jamais pu être concrétisées. Le gouvernement révolutionnaire, après dix ans de gestion, n'a pas réussi à mettre en place une réelle législation foncière en dehors des initiatives politiques éparses qu'il a suscitées. Cette situation nous amène encore à conclure que le problème foncier n'a pas véritablement été au cœur des préoccupations de développement du pouvoir révolutionnaire.

---

<sup>944</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 162.*

<sup>945</sup> *Ibid*, p. 163.

<sup>946</sup> *Ibid*.

## **Paragraphe 2 : Le problème foncier dans la constitution révolutionnaire de la République Populaire du Bénin du 26 Août 1977 : une nouvelle orientation donnée à la propriété foncière**

Le gouvernement révolutionnaire, après son accession au pouvoir par les armes en 1972, dissout le régime en place et environ cinq années plus tard, fait voter une nouvelle constitution. Ainsi, le Chef de l'État et du gouvernement révolutionnaire, à travers l'ordonnance n°77-32 du 9 septembre 1977 portant promulgation de la loi fondamentale de la République Populaire du Bénin, fait adopter une nouvelle constitution. La nouvelle loi fondamentale de la République Populaire du Bénin a énoncé dans son contenu plusieurs aspects relatifs à la terre ou à la propriété foncière. Dans cette lancée, « *la révolution fut également l'occasion d'une revanche sociale pour les paysans [...] [qui] bénéficièrent d'une active promotion de la part du régime Kérékou, qui s'était engagé dans un ambitieux projet de « révolutionnarisation des campagnes »*. De manière très significative, les agriculteurs obtinrent d'ailleurs une représentation nationale avec, en 1979, l'élection d'une Assemblée révolutionnaire qui leur réservait un quota de 84 sièges sur 336 »<sup>947</sup>. Cette décision, malgré sa pertinence, n'a pas vraiment impacté la réorganisation du régime ou des régimes fonciers en vigueur. Au contraire, c'est l'aspect économique de la terre qui était visé. Autrement dit, l'usage de la terre à des fins de production de certains produits agricoles comme c'est le cas par exemple du coton. « *La Constitution traite de la propriété d'une façon générale dans son chapitre deuxième. Elle énumère en son article 18 les principales formes de propriétés des moyens de production au Bénin sans toutefois en définir la nature juridique* »<sup>948</sup>.

Par ailleurs, pour aller plus loin et offrir la garantie de leur bien foncier aux Béninois, le gouvernement de la révolution n'a pas hésité à toucher des points essentiels qui constituaient une réelle préoccupation. « *La loi fondamentale consacre expressément le principe de la reconnaissance et de la protection des*

---

<sup>947</sup> **BANEGAS Richard**, « 1. *La révolution passive dahoméenne* », dans : *La démocratie à pas de caméléon. Transition et imaginaires politiques au Bénin*, sous la direction de Banégas Richard ; op. cit ; p. 29.

<sup>948</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 165.

*biens des Béninois* »<sup>949</sup> dans son article 23. Il ne s'agit donc pas de poser les bases d'une législation foncière autonome, mais de consacrer de façon générale et éparses des dispositions de la loi fondamentale à la question foncière. Cela étant, on essayera de déterminer le statut de la terre tel que défini à travers la constitution. Le gouvernement de la révolution ayant épousé le socialisme de type marxiste-léniniste, la terre acquiert un autre statut en passant d'un bien privé personnel à un bien collectif appartenant au peuple (A) tel que l'a voulu la constitution. Mais sans toutefois vouloir rompre avec la caractéristique de bien privé acquise par la terre depuis la colonisation, la loi fondamentale de la République Populaire du Dahomey, établit une distinction entre les propriétés privées individuelles et les propriétés privées collectives (B). Pour favoriser aussi l'investissement en constituant une vitrine de sécurité foncière, la constitution a également procédé à la reconnaissance de la propriété foncière des étrangers (C). Ce qu'il faut retenir de cette loi fondamentale, c'est qu'elle consacre de façon générale la protection et la sauvegarde constitutionnelle du foncier (D); et que l'Assemblée nationale révolutionnaire en tant que pouvoir législatif y a un rôle à jouer (E).

### **A- La terre un bien collectif appartenant au peuple**

Le régime foncier révolutionnaire opéré en République Populaire du Bénin après les événements du coup d'État militaire survenus le 26 octobre 1972 a introduit, sur le territoire béninois, une nouvelle conception de la terre et de la gestion du foncier. On assiste ainsi à une réforme qui remet en question le statut acquis par la terre depuis les indépendances, tout en se rapprochant de celui de la période précoloniale avec un certain communisme foncier traduit en des coopératives foncières. C'est donc une nouvelle approche de la question foncière qui se trouve être quasiment différente de celles précédentes. « *Elle est ensuite différente par la non-reconnaissance de prérogatives de gestion foncière aux autorités coutumières et l'annulation des droits fonciers coutumiers* »<sup>950</sup>. En effet, les nouvelles mesures

<sup>949</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit, p. 169.

<sup>950</sup> **DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière, comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio- culturelles du Burkina Faso* ; op. cit ; p. 29.

prises par le gouvernement révolutionnaire ont non seulement écarté les chefs de terre et autres notables de la gestion du foncier ; mais aussi supprimé toute influence du droit coutumier. De ces analyses, on se pose la question de savoir comment, sans le maintien du droit coutumier foncier, le gouvernement révolutionnaire a réussi à faire de la terre un bien collectif, un bien qui appartient à la fois à l'État et au peuple.

D'abord, il faut nuancer ici l'idée qui sous-tend le fait que la terre appartient à l'État et au peuple dahoméen ; puis la manière dont cela est mis en œuvre dans son application. En vertu de l'article 19 alinéa 1 de la constitution du 26 Août 1977, « *La propriété d'État est la propriété du peuple tout entier* »<sup>951</sup>. Cette ligne de la loi fondamentale reste claire et non équivoque ; en d'autres termes, la terre appartient d'abord à l'État avant d'appartenir au peuple. L'État devient ainsi l'administrateur légal des terres comme par le passé avant la colonisation, avec les chefs de terre. La gestion de la terre est centralisée et seul l'État béninois en détient le monopole, quel qu'en soit l'appartenance ethnique, clanique ou socio-culturelle de l'administré ou de chaque individu de la société.

Ensuite, suivant toujours le même article, c'est-à-dire l'article 19, le même alinéa stipule que : « *Les ressources minières, les eaux et forêts, les terres incultes et autres ressources naturelles que la loi déclare biens de l'État, sont la propriété du peuple tout entier* »<sup>952</sup>. On constate à ce niveau que la terre et tout ce qui se trouve sous terre et sur terre, deviennent la propriété de l'État. Cela remet en cause la conception selon laquelle la terre appartient à nos ancêtres et qu'ils ne font que nous la prêter pour usage. Aussi, il faut remarquer que l'appartenance de la terre et tout ce qu'elle comporte à l'État n'est pas systématique. Il ne s'agit pas d'une simple déclaration comme la loi le stipule ; mais d'une procédure législative que nous essayerons d'analyser en abordant le rôle de l'Assemblée Nationale Révolutionnaire dans les réformes foncières au Bénin. « *D'après l'article 19 la propriété de l'État est celle du peuple tout entier ; par voie de conséquence toutes les ressources*

---

<sup>951</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 19 alinéa 1 ; Service de archives 1977 ; p. 8.

<sup>952</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 19 alinéa 2, *op. cit* ; p. 8

*naturelles (y compris les ressources incultes) que la loi déclare biens de l'État sont la propriété du peuple tout entier »*<sup>953</sup>.

Enfin, le même article fait apparaître une expression qui fait rappeler l'une de celles utilisées au cours de la période coloniale. Il s'agit de l'expression « *terre inculte* » qui s'apparente à celle de « *terre vacante* ». Ni la loi fondamentale ni aucun autre texte relatif au foncier n'a explicité cette expression. De façon littérale, si on s'en tient au mot, on pourrait définir l'expression « *terre inculte* », comme une terre qui ne comporte ni d'habitation sur sa surface, ni autre œuvre humaine. En d'autres termes, une terre qui n'est pas mise en valeur. Les hypothèses nous amènent à déduire que toutes les terres situées sur le territoire dahoméen et qui sont laissées en friche par les différents propriétaires sont concernées. Cependant, en prenant en compte certaines dispositions des lois précédemment mises en vigueur, celle n°60-20 du 13 juillet 1960 et celle n°65-25 du 14 Août 1965, cette expression, dont la constitution fait une des conditions sine qua non de transfert des terres dans le domaine de l'État, est inadéquate en application. En effet, le critère de terre inculte constitue le point fondamental de transfert d'une terre dans le domaine public de l'État ; et faisant ainsi de celle-ci un bien appartenant au peuple béninois. Autrement dit, avec le préalable normatif de la loi portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, la loi n°65-25 du 14 Août 1965, certaines terres incultes ont acquis le caractère de bien imprescriptible à travers la procédure de l'immatriculation qui confère une force juridique aux propriétaires. « *Le texte foncier de 1965 ne fait en effet nulle obligation au titulaire de droits fonciers immatriculés de mettre en valeur sa terre dans un but d'habitation ou agricole* »<sup>954</sup>. Aussi, on constate également un choc normatif entre l'article 19 alinéa 2 et la loi n°60-20 du 13 juillet 1960. En effet, le permis d'habiter conféré par cette loi ne donne pas au propriétaire des terres les mêmes garanties comme celles de l'immatriculation. « *À leur égard, il ne s'agirait pas*

---

<sup>953</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit* ; p. 165.

<sup>954</sup> *Ibid* ; p. 167.

*d'un transfert mais d'un simple retrait, par révocation du droit d'occupation provisoire exercée par l'autorité publique en vertu des dispositions de la loi de 1960 »<sup>955</sup>.*

En résumé, d'une part, avec la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 portant régime du permis d'habiter, les terres qui ont acquis ce statut doivent être mises en valeur ; elles ne peuvent pas être rangées dans le domaine des terres incultes. D'autre part, avec la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, les terres soumises à ce régime obtiennent le statut de terres immatriculées. « *L'immatriculation confère en principe des droits incontestables quel que soit le sort réservé à la terre qui en fait l'objet* »<sup>956</sup>. Par conséquent, l'immatriculation conférant un titre inattaquable, il serait prétentieux de prétendre que ces terres pourront être transférées dans le domaine de l'État ; à moins d'une procédure d'expropriation.

En définitive, il faut retenir que le sens de bien collectif de la terre qui appartiendrait à l'État et au peuple tout entier ne s'applique pas à toutes les terres.

## **B- La distinction constitutionnelle de la propriété privée individuelle et de la propriété privée collective**

La loi fondamentale de la République Populaire du Bénin reconnaît deux formes de propriété et apporte une certaine distinction quant aux différentes formes de propriété qui existent sur le territoire béninois. Il s'agit de la propriété privée individuelle et de la propriété privée collective.

En ce qui concerne la première forme de propriété, c'est-à-dire la propriété privée de type individuel, « *la reconnaissance de ce type de propriété est consacrée par les articles 21, 22 et 26* »<sup>957</sup> de la Constitution. La législation foncière en République Populaire du Bénin n'en parle pas vraiment. Cette forme de propriété est plutôt définie dans le plan d'État du gouvernement révolutionnaire ; et réaffirmée par la

---

<sup>955</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit*, p. 167.

<sup>956</sup> *Ibid.*

<sup>957</sup> *Ibid* ; p. 170.

constitution de la République Populaire du Bénin. Ainsi, l'article 21 alinéa 1<sup>er</sup> stipule que « *les paysans individuels jouissent du droit de propriété sur leurs terres qu'ils mettent en valeur et sur leurs autres moyens de production* »<sup>958</sup>. Lorsqu'on analyse cette disposition, on constate que la propriété privée individuelle est reconnue aux paysans par l'État que sur les terres qu'ils mettent en valeur. En d'autres termes, lorsqu'un paysan possède une terre et qu'il ne l'utilise pas à des fins de productions agricoles, l'État ne lui accorde aucun droit sur cette propriété restée en friche. « *L'État révolutionnaire ne reconnaît aux paysans aucun droit de propriété sur une terre qu'il n'a pas effectivement mis en valeur* »<sup>959</sup>. Dans le même sillage que l'article 21, l'article 22 de la même loi fondamentale dispose que : « *les artisans et autres travailleurs individuels jouissent du droit de propriété sur leurs moyens de production* »<sup>960</sup>. Ces deux articles expliquent de façon claire l'existence d'une propriété privée individuelle que l'État reconnaît à des catégories d'individus ou de travailleurs.

En ce qui concerne la seconde forme de propriété ; en d'autres termes celle privée collective, elle est consacrée par l'article 25 de la Constitution révolutionnaire qui en donne la substance. En effet, « *la constitution garantit ce type de propriété à tous les travailleurs qu'ils soient organisés ou non sous la forme coopérative* »<sup>961</sup>. Le législateur dahoméen sur cet aspect vise à améliorer, voir accroître, la production nationale à travers cette forme de propriété. C'est un facteur déterminant dans la constitution de vastes superficies de terres à la disposition des paysans. Ces terres appartiennent à des coopératives agricoles ou des organisations paysannes, mais pas sous le même statut que les terres à l'époque précoloniale. Mais s'inspirant et copiant sur les réalités ou les pratiques ancestrales foncières africaines, « *la coopération implique la mise en œuvre de deux facteurs distincts mais étroitement liés. D'une part, il s'agit d'encourager l'intérêt individuel. [...] D'autre part,*

---

<sup>958</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 21 alinéa 1<sup>er</sup>, *op. cit* ; p. 8.

<sup>959</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; *op. cit* ; p. 170.

<sup>960</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 22 alinéa 1<sup>er</sup>, *op. cit* ; p. 8.

<sup>961</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maîtrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; *op. cit* ; p. 170.



*l'individualisation a pour effet de relâcher des liens traditionnels qui, tout en créant à l'encontre du cultivateur certaines obligations, lui donne en contrepartie le droit à l'assistance en cas de besoin* »<sup>962</sup>. Cette inclination vers le côté collectiviste foncier du droit traditionnel est énoncée par l'article 20 de la Constitution. Aux termes de cet article, « *la propriété des coopératives est la propriété collective des travailleurs qui se sont intégrés à l'économie coopérative* »<sup>963</sup>. On comprend à travers cet article que l'État a fait recours à la formation des coopératives foncières, rien que dans le but économique. Dans ce cadre, il ne s'agit plus des petites exploitations agricoles familiales. L'usage de la terre dans le but de produire est donc passé des champs restreints à des cultures extensives. Aussi, cette intention apparaît dans l'article 25 de la constitution. En vertu de l'article 25 alinéa 2 de la Constitution, « *l'État interdit toute pratique utilisant le droit de propriété de biens privés pour perturber la vie économique nationale, saboter l'indépendance économique ou empêcher l'application du plan d'État* »<sup>964</sup>. Cet article vient souligner le fait que seul le droit de propriété à caractère collectif est reconnu par l'État pour contribuer à l'économie nationale. Toute tentative ou toute volonté à vouloir user de la propriété privée est exclue.

### **C- La reconnaissance constitutionnelle de la propriété foncière des étrangers dans la constitution révolutionnaire de 1977 : fondement et application**

La condition des étrangers relative à la protection de leur bien foncier est consacrée par les articles 18 et 24 de la constitution révolutionnaire. Ainsi, est désigné comme étranger par la constitution béninoise de 1977, toute personne appartenant ou non à l'une des communautés françaises d'Afrique ; autrement dit, tout autre individu ressortissant des anciennes colonies françaises ou non.

---

<sup>962</sup> MIFSUD Frank ; *Droit foncier coutumier en Afrique, op. cit* ; p. 63.

<sup>963</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 20, *op. cit* ; p. 8.

<sup>964</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 25 alinéa 2, *op. cit* ; p. 9.



En République Populaire du Bénin, les étrangers ou encore les allochtones bénéficient également d'un droit à la terre. Mais il est à noter que cette reconnaissance de la propriété foncière à des étrangers n'est pas sans protection. Ainsi, aux termes de l'article 18 de la constitution de 1977, « *en république populaire du Bénin et à l'étape actuelle, les principales formes de propriété des moyens de production sont :*

*-la propriété d'État ;*

*-la propriété des coopératives ;*

*-la propriété des travailleurs individuels ;*

*-la propriété des nationaux béninois ;*

*-la propriété des étrangers »<sup>965</sup>.*

Le dernier alinéa de cet article relève bien la question de la propriété foncière reconnue à des allochtones. Cette reconnaissance, comme le consacre un autre article de la même constitution, est soumise à des conditions. En effet, en vertu de l'article 24 de la constitution révolutionnaire de 1977, « *l'État reconnaît et protège les activités et la propriété des étrangers du moment qu'elles sont utiles à l'économie du pays et aux intérêts du peuple béninois* »<sup>966</sup>. Dans cet article qui garantit la propriété des étrangers, il ressort deux groupes de mots qui retiennent l'attention et qu'on essaiera d'analyser. D'une part, on a : « *utile à l'économie du pays* » ; puis « *intérêts du peuple béninois* » d'autre part. La loi fondamentale fait donc de ces deux préalables des points fondamentaux de la reconnaissance et de la protection de la propriété des étrangers. Lorsqu'on étudie de plus près ces deux groupes de mots, on se rend compte qu'en premier, l'étranger se retrouve dans le même cas que les autochtones. En fait, les nationaux se doivent de mettre en valeur la terre avant qu'elle ne leur soit reconnue sous forme de propriété par l'État ; d'où cela participe d'une certaine manière au développement économique du pays. Et tout comme il est exigé aux étrangers, ils doivent aussi donner une orientation économique à l'usage

---

<sup>965</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 18, *op. cit* ; p. 8.

<sup>966</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 24, *op. cit* ; p. 9.

qu'ils font de la terre. Aussi, il faudrait que l'usage que les étrangers en feront, ait un impact positif sur l'intérêt du peuple béninois. Au regard de l'histoire législatif sur le foncier béninois, cette exigence remonte à la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 portant régime du permis d'habiter au Dahomey. Aux termes donc de l'article 4 alinéa de cette loi, « *les ressortissants de pays étrangers peuvent également obtenir des permis d'habiter, sous la condition stipulée à l'alinéa précédent, sauf à justifier, en outre, qu'ils sont en règle avec les règlements de police et sanitaires et qu'ils possèdent des moyens de vie suffisants, sous forme notamment d'un contrat de travail* »<sup>967</sup>.

Par ailleurs, comment peut-on mesurer le degré d'utilité et les intérêts générés par une terre au profit de l'économie du pays et du peuple béninois ? La réponse à cette question reste sans aucun fondement. Effectivement, la Constitution ou tout autre texte relatif à la gestion foncière en République Populaire du Bénin ne donne aucune information. La seule hypothèse qui relève de notre analyse, est que cette appréciation revient à l'État. « *Le terme utile étant lui-même extrêmement vague, il appartient, il appartient à l'État seul d'en définir le contenu* »<sup>968</sup>. Ainsi, seul l'État définit les critères, les éléments et les données sur lesquels il s'appuie pour apprécier la reconnaissance d'une propriété aux étrangers.

#### **D- La protection et la sauvegarde constitutionnelle du droit de propriété foncier en République Populaire du Bénin**

La constitution promulguée par le chef du gouvernement du régime révolutionnaire de la République Populaire du Bénin fait de la protection de la propriété foncière en tant que bien un point essentiel à divers niveaux. En effet, la Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin assure non seulement la protection des biens tant collectifs qu'individuels ; mais aussi la protection des biens des nationaux et des étrangers.

---

<sup>967</sup> Article 4 alinéa 2 de la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960, fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey ; Edition Sokemi 2007 ; p. 3.

<sup>968</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 172.

Dans le premier cas, c'est-à-dire la protection des biens individuels et des biens collectifs, cela est consacré par les articles 21 et 22 de la constitution. Et dans cette perspective, l'article 21 en son alinéa 2 dispose « *l'État protège juridiquement ce droit des paysans individuels, lutte pour la révolutionnarisation des techniques agricoles dans les campagnes, aide activement les paysans à développer la production et les encourage à s'organiser progressivement en coopératives de divers types selon le principe du libre consentement* »<sup>969</sup> et quant à l'article 22, en son alinéa 2 il stipule que : « *l'État protège juridiquement ce droit des artisans et autres travailleurs individuels, les aide activement à se perfectionner techniquement et les encourage à s'organiser progressivement en coopératives de divers types selon le principe du libre consentement* »<sup>970</sup>. Selon ces dispositions, seules les propriétés foncières à caractère privé et individuel font l'objet d'une protection par la loi. Ce qui signifie que c'est une forme de propriété que l'État reconnaît, garantit et préserve, ce qui est relatif à des lieux qui font l'objet d'une appropriation privative tels que les habitations. En vertu de l'article 26 de la Constitution, « *l'État protège le droit des citoyens à la propriété de revenus licites de travail, d'épargnes, de maison d'habitation, et d'autres moyens d'existence* »<sup>971</sup>. On constate bien que l'expression « *maison d'habitation* » apparaît dans cette disposition ; et ce lieu constitue une propriété foncière privée individuelle protégée par l'État. Mais à l'opposé de cette forme de propriété qui fait l'objet d'une protection par les lois de la République, les propriétés privées collectives sont aussi reconnues et protégées par la Constitution. Dans cette perspective, l'article 25 de la loi fondamentale dispose que : « *Les biens étatiques et les biens collectifs des travailleurs ne souffrent d'aucune atteinte. L'État interdit toute pratique utilisant le droit de propriété de biens privés pour perturber la vie économique nationale, saboter l'indépendance économique, ou empêcher l'application du plan d'État* »<sup>972</sup>. L'analyse de cette disposition révèle d'une part une protection foncière rurale. En réalité, le plan d'État mis en place par le gouvernement révolutionnaire consistait pour les acteurs du monde rural à se regrouper en des coopératives

<sup>969</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 21 alinéa 2, *op. cit* ; p. 8.

<sup>970</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 22 alinéa 2, *op. cit* ; p. 8.

<sup>971</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 26, *op. cit* ; p. 9.

<sup>972</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 25, *op. cit* ; p. 9.

agricoles. Cette exigence de l'État révolutionnaire va dans le sens de promouvoir le développement économique. Ces coopératives étant un des projets majeurs du gouvernement révolutionnaire, il paraît ainsi logique que les terres collectives qui serviront dans le cadre de cette initiative fassent l'objet d'une protection juridique. D'autre part, on relève l'expression « *biens étatique* » qui pourrait renvoyer à l'ensemble des terres non immatriculées. Ainsi, on pourrait mettre dans cette catégorie de biens toutes les propriétés foncières qui sont sur le territoire du Bénin car aux termes de l'article 19 alinéa 1<sup>er</sup>, « *la propriété d'État est la propriété du peuple tout entier* »<sup>973</sup>. Ce qui signifie que les propriétés qui appartiennent au peuple appartiennent également à l'État. Cette précision permet d'éviter toute idée qui ferait apparaître une hypothèse de discrimination sur la catégorie des personnes qui bénéficient de la protection de leur bien foncier. Car il faut mentionner que les dispositions citées plus haut font référence aux biens de travailleurs ; et également de personnes organisées en coopératives.

Dans le second cas, autrement dit la protection des biens des nationaux et ceux des étrangers, il apparaît dans la Constitution de 1977 que ces catégories de personnes bénéficient également de la protection de leurs biens. Lorsqu'on prend la première catégorie, les nationaux ; en vertu de l'article 23 alinéa 1<sup>er</sup>, « *l'État reconnaît aux nationaux béninois le droit de propriété sur leurs moyens de production et autres biens* »<sup>974</sup>. Le même article en son alinéa 2 dispose que : « *l'État protège juridiquement ce droit des nationaux béninois, les engage à orienter leurs activités dans le sens de l'intérêt national, et du bien-être du peuple, de façon qu'ils participent réellement à la liquidation des bases économiques de l'impérialisme en république populaire du Bénin, et qu'ils contribuent à l'édification d'une économie nationale indépendante* »<sup>975</sup>. Cette disposition constitutionnelle consacre la protection des biens des ressortissants béninois. Ainsi, tous les béninois vivants sur le territoire béninois et possédant des terres bénéficient d'un droit de protection de leur bien sans aucune discrimination. Cependant, il faut se demander si cette

---

<sup>973</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 19 alinéa 1, op. cit ; p. 8.

<sup>974</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 23 alinéa 1, op. cit ; p. 8.

<sup>975</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 23 alinéa 2, op. cit ; p. 9.

protection est systématique quand on sait que des dispositions législatives antérieures à la constitution de 1977 indiquent comme condition préalable à la possession et ensuite à l'appropriation d'un terrain la mise en valeur de celui-ci. Mais la Constitution reste silencieuse sur cet aspect. On ne peut donc émettre l'hypothèse selon laquelle toutes les terres des nationaux bénéficient, sans condition aucune, de la protection constitutionnelle de leur bien foncier.

Par ailleurs, la Constitution ne s'arrête pas seulement à la protection et la sauvegarde des biens des nationaux. Elle consacre aussi la protection des biens des étrangers. Ainsi, aux termes de l'article 24 de la Constitution, « *l'État reconnaît et protège les activités et la propriété des étrangers du moment qu'elles sont utiles à l'économie du pays et aux intérêts du peuple béninois.* »<sup>976</sup> Selon cet article, la propriété des étrangers leur est reconnue sous deux conditions ; d'une part si la mise en valeur qu'ils en font se révèle être utile à l'économie du Bénin ; puis, si cette mise en valeur va également dans le sens des intérêts du peuple béninois. Aussi, on peut comprendre sous une lecture différente que l'article 25 de la Constitution protège également le droit de propriété des étrangers. Celui-ci dispose que : « *Les biens étatiques et les biens collectifs des travailleurs ne souffrent d'aucune atteinte. L'État interdit toute pratique utilisant le droit de propriété de biens privés pour perturber la vie économique nationale, saboter l'indépendance économique, ou empêcher l'application du plan d'État* »<sup>977</sup>. Si l'on part du fait que les biens étatiques sont aussi les biens du peuple béninois tout entier comme l'indique l'article 19 de la Constitution en son alinéa 1<sup>er</sup>, et que l'ensemble du territoire béninois est aussi la propriété de l'État, cela suppose que les terres acquises par les étrangers sont une partie du territoire national ; et par conséquent, les étrangers bénéficient aussi de la protection de leur propriété.

---

<sup>976</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 24, *op. cit* ; p. 9.

<sup>977</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 25, *op. cit* ; p. 9.

## E- Le rôle de l'Assemblée Nationale révolutionnaire

Le parlement institué en République Populaire du Bénin a la qualité et la compétence de pouvoir intervenir en matière foncière. Diverses dispositions de la Loi Fondamentale lui donnent cette capacité. Comme tout autre parlement, l'Assemblée Nationale Révolutionnaire n'a qu'une compétence législative ; et celle-ci consiste à voter des lois qui paraissent pertinentes pour réglementer un secteur comme le domaine du foncier. Le chapitre III de la Constitution de 1977 est entièrement consacré au rôle et au fonctionnement de cette institution. En vertu des articles 30 et 31 de la Constitution, « *l'Assemblée Nationale Révolutionnaire est l'organe suprême du pouvoir d'État de la République Populaire du Bénin.* »<sup>978</sup> Aussi, « *l'Assemblée Nationale Révolutionnaire est l'unique organe législatif de la République Populaire du Bénin.* »<sup>979</sup> Cette instance, organe majeur de la conduite de la politique du gouvernement révolutionnaire, a la faculté, sur demande de son Comité Permanent ou encore sur le vote des deux tiers du nombre des Commissaires du peuple, de se réunir en session extraordinaire, puis deux fois dans l'année en session ordinaire. « *L'Assemblée Nationale révolutionnaire a les attributions suivantes :*

*-Adopter ou réviser la Loi Fondamentale ;*

*-Voter les lois ;*

*-Contrôler l'application de la Loi Fondamentale ;* »<sup>980</sup> Selon les alinéas 2 et 3 de cette disposition, l'Assemblée Nationale légifère et veille par les moyens dont elle est dotée à leur application. Parmi ces lois, on a la Constitution. En vertu de l'article 38 alinéa 2 de la Constitution, « *les lois et décisions de l'Assemblée Nationale révolutionnaire sont adoptées à la majorité absolue des commissaires du peuple participant à la session* »<sup>981</sup>.

---

<sup>978</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 30, *op. cit* ; p. 9.

<sup>979</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 31, *op. cit* ; p. 10.

<sup>980</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 41, *op. cit* ; p. 11.

<sup>981</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 38 alinéa 2, *op. cit* ; p. 10.

En matière foncière, dans le respect du programme du gouvernement révolutionnaire contenu dans son plan d'État, l'Assemblée Nationale joue un rôle primordial ; celui de transférer les biens fonciers incultes dans le domaine de l'État. En effet, « *en République Populaire du Bénin et depuis la promulgation de la constitution par l'ordonnance du 9 Septembre 1977, seul le législateur est compétent pour déclarer une terre bien de l'État* »<sup>982</sup>. Ainsi, à la suite de l'administration coloniale et de la République du Dahomey indépendant, l'État révolutionnaire n'a pas vraiment innové ; il n'a pas forcément un plus grand mérite que les gouvernements antérieurs. Il n'a fait que continuer dans la même logique qui sous-tendait les politiques foncières précédentes avec des dénominations différentes. « *Dans le contexte juridique béninois, c'est à l'Assemblée Nationale Révolutionnaire que revient la compétence pour déclarer une terre propriété étatique. [...] Il s'agit en réalité d'un véritable transfert d'une catégorie de terre dans le domaine de l'État et non d'une simple déclaration d'utilité publique qui relève de la compétence administrative* »<sup>983</sup>. En revanche, seules les terres qui ne sont pas immatriculées peuvent subir cette procédure. Les terres immatriculées, quant à elles, connaissent un tout autre sort. Comme on l'a souligné précédemment, l'immatriculation fait du bien foncier une propriété inattaquable et donne à son propriétaire un droit irrévocable. Une telle propriété et un tel bien ne suivent pas la procédure des terres déclarées incultes. Les propriétés immatriculées voient leurs propriétaires subir la procédure d'expropriation telle que prévue par la loi. L'article 28 de la Constitution en consacre la substance. Il stipule : « *L'État peut, selon les dispositions de la loi, en cas de nécessité et pour des raisons d'intérêt public, exproprier, réquisitionner, acheter d'autorité ou prendre en charge la terre, les biens et les autres moyens de production dans les villes comme dans les campagnes. Une indemnisation intervient si les conditions l'exigent* »<sup>984</sup>.

En somme, l'Assemblée Nationale Révolutionnaire ne s'est pas démarquée de la politique existante. Les imbrications et les combinaisons de régimes fonciers initiés

---

<sup>982</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 165.

<sup>983</sup> *Ibid*, p. 166.

<sup>984</sup> **Secrétariat Général du gouvernement**, *Loi Fondamentale de la République Populaire du Bénin* ; article 28, op. cit ; p. 9.

et mis en vigueur n'ont fait qu'entretenir la dichotomie normative qui existait. « *Le régime Kérékou ne parvint jamais à « capturer » la paysannerie béninoise ; mais il échoua pareillement à imposer ses vues aux autres acteurs sociaux et fut contraint de composer avec les « forces féodales », les prêtres féticheurs ou les commerçants voués aux gémonies* »<sup>985</sup>.

---

<sup>985</sup> **BANEGAS Richard**, « 1. *La révolution passive dahoméenne* », dans : *La démocratie à pas de caméléon. Transition et imaginaires politiques au Bénin*, sous la direction de Banégas Richard ; *op. cit* ; p. 23.



## CHAPITRE 2 : Le droit foncier moderne béninois et la juridicisation des pratiques coutumières foncières : La présence permanente d'un régime dualiste dans le foncier.

Devenu République du Bénin après de longues et tumultueuses tractations puis des séries de violence dans tous les secteurs, le Bénin a accédé au renouveau démocratique après la tenue de la Conférence Nationale des Forces Vives de la Nation du 19 février 1990 au 28 février de la même année. On assiste ainsi au déclin du régime marxiste-léniniste mis en place depuis octobre 1972 avec la prise du pouvoir par l'armée. Un gouvernement de transition est mis en place avec à sa tête Nicéphore Dieudonné SOGLO. Ce dernier conduira la transition démocratique jusqu'à la tenue des premières élections présidentielles démocratiques qui le déclareront vainqueur. Une ère nouvelle souffle désormais sur le territoire béninois ; celle de la démocratie avec la fin du parti unique et l'option du multipartisme qui verra naître plusieurs partis politiques qui animeront la scène politique.

De nouvelles alternatives et de nouveaux choix sont faits pour asseoir une bonne politique tant sociale, économique, que culturelle. Au nombre de ces options et des réformes que le gouvernement élu démocratiquement entend mettre en œuvre, se trouve la question foncière qui fut déterminée comme un point essentiel. Le Bénin se trouve dans le dynamisme des pays de l'Afrique de l'Ouest qui « *connaît les transformations physiques, économiques, sociales, les plus décisives de son histoire. Elles procèdent de facteurs endogènes et exogènes liées notamment à la croissance démographique galopante, à la démocratisation, à l'urbanisation et à la mondialisation des économies* »<sup>986</sup>. Avec les caractéristiques historiques du régime foncier du Bénin, le droit foncier moderne peine à se faire une place dans son application dans le pays, bien que des mesures législatives soient prises et constituent son fondement. Difficile de faire un choix ; ou du moins de mener une politique foncière qui épouse l'assentiment total du peuple. Mais une réglementation s'impose ; car le régime foncier en vigueur et acquis depuis les indépendances est fractionné et ne constitue pas une législation forte et compact. Le Bénin, comme les

---

<sup>986</sup> **STAMM Volker** ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 9.

autres pays, « *héritiers de ces soubresauts de l'histoire, les Etats africains ont dû se positionner entre les deux tendances, avec un choix à réaliser : redonner à ses pratiques la légalité qui était la leur avant la colonisation ou maintenir une position de défiance à leur égard ; tourner définitivement le dos à ces traditions ou tenter de les concilier avec des impératifs tenant principalement à la « modernisation » de la société et à la promotion des droits humains* »<sup>987</sup>. L'équation paraît donc complexe. Mais il fallait faire un choix car la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 portant régime du permis d'habiter et celle n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation de la propriété foncière s'adaptaient mal aux réalités culturelle et coutumière du Bénin. Il faut reconnaître qu'il existe en cette période-là autant de régimes fonciers au Bénin qu'on dénombre de groupes ethniques ; même si on constate de nombreuses ressemblances entre ceux-ci. Cette situation de pluralisme juridique et normatif ne semble pas favoriser et renforcer l'unanimité autour de l'adoption d'une norme foncière unique. Les questions relatives au foncier qui se posaient par le passé continuent de constituer des difficultés. Le gouvernement entreprend dans cette perspective des réformes. Cependant, il faut constater que les initiatives du gouvernement pour régir le secteur foncier ne se sont pas vraiment orientées sur l'élaboration d'une législation foncière unifiée ; mais plutôt sur un autre pan : sa gestion. « *D'importantes transformations sont enregistrées dans le domaine de la gestion rationnelle des ressources naturelles et particulièrement du foncier qui apparaît de plus en plus comme un axe prioritaire* »<sup>988</sup>.

Plus tard, on constate comme une certaine volonté des gouvernants et des gouvernements de poursuivre l'œuvre entreprise par l'administration coloniale sur les lois qui doivent régir le foncier. Le droit positif dit d'origine coloniale importé par l'Occident est réaffirmé par les nouveaux dirigeants. Mais c'est sans compter sur la capacité du droit foncier traditionnel à résister au complot qui concourt à sa disparition. Ainsi, « *les conflits entre ces deux catégories de règles ont été résolus, du moins théoriquement, par l'imposition du principe de la suprématie du droit écrit sur le droit « coutumier », faisant de ce dernier un droit supplétif* »<sup>989</sup>. Dans cette perspective, c'est le droit positif qui régir dorénavant le secteur du foncier ; et par

---

<sup>987</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; *op. cit* ; p. 112.

<sup>988</sup> **STAMM Volker** ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 9.

<sup>989</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 1.

conséquent, le régime foncier en vigueur au Bénin puise ses fondements dans une législation qui s'appuie sur des réalités autres que celles africaines et béninoises. Et le droit coutumier, quant à lui, régit des aspects sur lesquelles le droit positif peine à trouver des réponses. Donc, « *malgré ces précautions, le droit traditionnel continue à vivre et à se développer à l'ombre du droit « dominant » puisqu'il est pratiqué par la population qui ignore dans certains domaines le droit importé* »<sup>990</sup>. C'est le début de la coexistence de pratiques légales et informelles dans le droit foncier béninois (**Section 1**). Face à une telle situation, la nécessité de réviser le régime juridique foncier au Bénin (**Section 2**) devient un impératif pour supprimer le pluralisme normatif qui le caractérise et mettre en place un arsenal normatif unique qui s'accorde aux réalités de la société béninoise et réponde efficacement aux différents problèmes qui minent le régime foncier au Bénin.

### **Section 1 : La coexistence de pratiques légales et informelles dans le droit foncier béninois**

Le Bénin, ex Dahomey, de la période coloniale jusqu'à son indépendance, en passant par différents régimes jusqu'à nos jours, a accumulé de nombreux fragments de diverses lois d'origines multiples qui régissent le foncier. Les unes relevant de la coutume, les autres d'origine occidentale ; et les dernières issues du brassage ou du métissage des deux. Nous avons plusieurs ordres et systèmes juridiques qui se superposent et qui opèrent de façon parallèle sans aucune grande incidence l'un sur l'autre. Ce pluralisme normatif ayant également affecté le domaine de la gestion des terres au Bénin depuis la colonisation n'a jamais faiblit, même avec les diverses politiques foncières qui ont régi la gestion de la terre aussi bien en milieu rural qu'en zone urbaine. « *À ce jour, la majorité des paysans africains [...] rejettent l'idée de l'appropriation de la terre. Pour eux, la terre est là. Bien audacieux qui s'approprierait le cordon ombilical entre la nature et l'homme, la succession des générations, l'assistante de la vie créatrice* »<sup>991</sup>. Cette conception africaniste et par conséquent dahoméenne de la terre reste encore vivace dans les pensées, les pratiques, us et

---

<sup>990</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 1.

<sup>991</sup> **HAGEN Henry** [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel* ; 32<sup>ème</sup> *Symposium International FESF Strasbourg* ; Social Strategies Vol. 38 ; Bern 2004 ; p. 165.

coutumes de la majorité des peuples. Elle reste encore plus forte dans les zones rurales qui n'ont pas totalement rompu le lien des traditions foncières ancestrales. C'est une situation qui ne favorise pas l'éclosion et l'épanouissement du droit occidental. Mais la force de la coercition, dans ce cas, jouera en sa faveur ; quoique cela ne soit aisé. « *La domestication du droit occidental rencontre ainsi des obstacles non seulement d'ordre technique mais également d'ordre psychologique, parce qu'il ne représente pas toujours le juste, l'idéal de la justice recherchée* »<sup>992</sup> par les Béninois. Ainsi, le contrôle de la gestion foncière est ce que les gouvernants qui se sont succédé ont fait l'option de mettre en œuvre en dépit de la contradiction que cela engendre vis-à-vis des diverses croyances liées à la terre au Bénin. Dans cette logique, les réels problèmes fonciers ne sont pas vraiment touchés ou n'ont pas trouvé les solutions adéquates dans les mesures prises par les gouvernements. « *On se rend compte, en premier lieu que l'État a utilisé les réformes du droit de propriété à d'autres fins que le règlement d'une question foncière.* »<sup>993</sup> Le droit foncier moderne béninois est donc, comme par le passé, soumis à des tâtonnements sur les orientations que le législateur donne aux différentes normes pour encadrer et régir le problème foncier. « *Après les tentatives de modernisations, d'harmonisation, d'intégration, d'unification et de codification du droit foncier en Afrique noire on serait arrivé, soit au prétendu automatisme de la Evolutionary Theory of Land Rights, selon laquelle le droit d'inspiration occidentale fera tout seul son entrée en Afrique noire, soit à un droit local, une sorte de métissage, un entre-deux* »<sup>994</sup>. Depuis le renouveau démocratique, le régime foncier béninois est instable et subit constamment des réformes par chaque gouvernant qui essaie de le calquer sur le modèle occidental. Cependant, il faut noter que le système juridique reconnaît le droit positif ; mais que dans les faits, ou encore dans la pratique, un droit autre que celui positif s'affirme, et gagne du terrain dans certaines zones créant ainsi un pluralisme voilé (**Paragraphe 2**) de normes. Ce pluralisme n'est pas sans conséquence ; car il entraîne inéluctablement des problèmes liés au foncier. Face à cette situation, on constate une retouche perpétuelle et continue des textes législatifs régissant le secteur du

---

<sup>992</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 10.

<sup>993</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 273.

<sup>994</sup> HAGEN Henry [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg* ; op. cit, p. 176.

foncier, et ce de façon rémittente. Une analyse sera faite sur les efforts de réaménagement du droit de propriété et ses insuffisances (**Paragraphe 1**).

### **Paragraphe 1 : Les efforts de réaménagement du droit de propriété et les insuffisances**

L'État béninois a consenti de grands efforts dans l'amélioration de l'environnement législatif et du cadre institutionnel dans la gestion du foncier. Longtemps resté négligé par les différents gouvernements qui se sont succédés à la magistrature suprême et aux différents postes ministériels, le secteur du foncier a commencé à reprendre vie dans les années deux mille. Les textes jusqu'alors en vigueur n'étaient rien d'autre que ceux appliqués à l'époque coloniale que l'État béninois s'était réapproprié pour les déguiser en de nouvelles lois encadrant le foncier ; à l'image de la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, qui n'est que le sosie du décret du 26 juillet 1932.

En effet, le secteur foncier n'a pas beaucoup compté dans les diverses préoccupations imminentes des gouvernants. Ainsi, différents problèmes se sont accumulés, dont la prolifération du droit traditionnel qui parfois est légitimé au détriment du droit positif.

À l'instar du Bénin, « *tous les pays ont développé et mis en œuvre des stratégies, des méthodologies, des approches, des programmes et des projets pour réviser les textes législatifs et réglementaires sur le foncier afin de les adapter au contexte actuel de désengagement de l'État et d'Ajustement structurel, de démocratisation et de décentralisation avec l'émergence des nouveaux acteurs, etc* »<sup>995</sup>. De nouvelles politiques et de nouvelles alternatives juridiques sont constamment expérimentées et parfois adoptées pour juguler les crises traversées par le secteur foncier. Il faut reconnaître que ces vingt dernières années, le Bénin s'est vraiment impliqué dans différents amendements afin d'éviter l'ascension des conflits fonciers et surtout pour surprotéger les propriétaires terriens ; d'où les efforts de réaménagement (**A**) dans le

---

<sup>995</sup> **STAMM Volker** ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit* ; p. 10.

domaine foncier. Cependant, des problèmes d'adéquation et d'adaptation subsistent toujours et mettent à découvert les insuffisances ou lacunes des différentes réformes engagées (**B**). Pour Henry HAGEN, « *afin d'éviter tout malentendu, l'argument n'est pas que la loi d'origine européenne serait inadéquate pour soutenir le développement économique. L'argument est que la disharmonie entre les conceptions de cette loi et celles qui sous-tendent le droit foncier africain voue tout effort de développement dans ce domaine à l'échec* »<sup>996</sup>.

### **A- Les efforts de réaménagement**

Les caractères agraire, paysan et communautaire qui caractérisent le régime des terres en Afrique noire sont la conséquence des mutations normatives qui évoluent en fonction et selon les activités agraires. De ce fait, on constate qu'il y a les règles qui régissent les terres du monde rural et celles qui régissent par ailleurs les zones urbaines. Dans la perspective d'encadrer le secteur du foncier et d'éviter des catastrophes juridiques et politiques conduisant à différents types de conflits autour de ce bien, le Bénin a, à maintes reprises, vu et revu son code foncier en évitant d'exclure ou de mettre fin au régime coutumier des terres dans un pays où les populations sont majoritairement paysannes. Il faut souligner que « *rarement l'imitation des modèles juridiques étrangers est reconnue comme cause des conflits fonciers en Afrique noire. En revanche, les gouvernements entreprennent tout pour améliorer les conditions d'application de la législation foncière étatique – des réformes administratives et judiciaires jusqu'aux mesures de coercition pure et simple* »<sup>997</sup>. Comme de nombreux pays en Afrique au sud du Sahara, le Bénin a innové à chaque étape de l'amendement de son code foncier en tenant compte non seulement des réalités socio-culturelles qui lui sont propres, mais aussi des règles qui entourent la propriété privée. Dans cette logique, trois grands textes se sont succédés pour régir le régime foncier au Bénin. De façon consécutive, on a en premier la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin (**1**) ; ensuite la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code

---

<sup>996</sup> HAGEN Henry [et ali.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg ; op. cit.* p. 172.

<sup>997</sup> *Ibid.*

foncier et domanial en république du Bénin **(2)** ; puis enfin la loi n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin **(3)**. Ces lois ont contribué chacune, à un moment de l'histoire foncier du Bénin, à améliorer et à assainir le secteur de la gestion des terres.

### **1- La Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin**

La loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin fait partie de l'une des nombreuses lois éparses qui régissent le régime foncier au Bénin. En effet, cette loi est appliquée, parallèlement à normes foncières coutumières, à l'arsenal juridique foncier colonial et de la période des indépendances. C'est un ensemble de lois non unifiées qui régit le foncier au Bénin. En effet, depuis le début des années 1990, avec l'adoption du régime démocratique au Bénin, la gestion du foncier est désordonnée, on note la présence de multiples acteurs et diverses normes. Les chefs traditionnels ressurgissent en même temps que les autorités administratives investies de prérogatives par le gouvernement béninois dans la région septentrionale et le nord du Bénin ; contrairement au sud et au centre du pays. Ce qu'il faut retenir, c'est que le vote et l'adoption de la loi n° 2007-03 n'a pas visé les problèmes qui minent le foncier ; au contraire, on pourrait croire qu'elle a accentué ou engendré un autre type de problème, celui de l'accaparement foncier étranger.

Ce début d'analyse nous amène à étudier successivement le champ d'application et le contenu de la loi n° 2007-03 **(a)** ; ensuite le Plan Foncier Rural comme une spécificité de la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 **(b)** ; puis enfin son impact sur le sol béninois **(c)**.

#### **a) Champ d'application et contenu de la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007**

Le Bénin reste encore aujourd'hui un État dont l'économie est principalement basée sur les activités agricoles. Le coton, atout majeur de cette économie, est le signe de la vitalité du monde paysan. Les terres rurales sur lesquelles les paysans



travaillaient étaient encore dans leur majorité, pour ne pas dire toutes, des terres coutumières. « *Les politiques foncières au Bénin sont, à cette époque, dans une situation paradoxale. En milieu rural, sur la base de projets pilote financés par l'aide française et allemande, une loi portant régime foncier rural, initiée en 1999-2000, a finalement été votée en 2007* »<sup>998</sup>. Cette loi est la première de l'ère postcoloniale et de la période démocratique à être votée pour régir le foncier en milieu rural. En effet, la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin vient en quelque sorte régler la question foncière rurale. Ainsi, aux termes des dispositions générales de cette loi, dans son chapitre premier intitulé *champ d'application*, l'article premier dans son alinéa premier stipule que : « *La présente loi détermine les règles et les principes fondamentaux relatifs au régime foncier rural en République du Bénin.* »<sup>999</sup> Aussi, l'alinéa second de cette même disposition apporte plus de précision quant au champ d'application en ces termes : « *Elle s'applique au domaine privé rural de l'État et des collectivités territoriales ainsi qu'aux terres rurales appartenant aux personnes physiques ou morales de droit privé* »<sup>1000</sup>.

Organisée en six (06) titres, douze (12) chapitres, vingt et une (21) sections et trois (03) paragraphes, la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin est structurée en 135 articles, dont la répartition s'est faite en six titres. Le Titre Premier avec 32 articles est relatif aux dispositions générales ; le Titre II avec 28 articles quant à lui traite du domaine privé rural de l'État et des collectivités territoriales. Le Titre III qui comporte 61 articles définit le cadre du foncier rural des personnes privées. En ce qui concerne le Titre IV, on y enregistre 02 articles qui portent sur la question du contentieux foncier rural. À la suite, on a le Titre V avec 03 articles qui présentent des dispositions pénales. L'organisation des dispositions transitoires et finales relève du Titre VI, et est organisée à travers 07 articles.

Par ailleurs, on peut constater que des dispositions pointues ont été insérées dans le code foncier et rural pour gommer la situation équivoque et confuse qui a

---

<sup>998</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe et SAÏAH Camille**, « Politiques foncières et mobilisations sociales au Bénin : Des organisations de la société civile face au Code domanial et foncier » ; *in Les Cahiers du pôle foncier* n°14/2016 ; p.15.

<sup>999</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup> ; p. 1.

<sup>1000</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 1<sup>er</sup> alinéa 2<sup>nd</sup> ; p. 1.



souvent caractérisé le régime foncier du Bénin avec la multitude des normes tant coutumières que coloniales qui le caractérisent à travers le pluralisme normatif et le conflit normatif. Désormais, « *les terres rurales appartiennent aux particuliers, aux collectivités familiales et aux personnes morales de droit privée.* »<sup>1001</sup> Les considérations qui épousent la philosophie coloniale consistant à s'approprier ou à se déclarer propriétaire des terres des indigènes sont écartées. Les terres, avec cette loi, changent désormais de statut. Le cadre normatif colonial qui s'appliquait à la fois et sans distinction sur ces terres et celles urbaines cède sa place. « *Les terres rurales des particuliers des collectivités familiales et des personnes morales de droit privé sont détenues, soit en application du régime de l'immatriculation, soit en vertu des règles coutumières. À cette fin, les membres des collectivités familiales peuvent s'organiser en association d'intérêt foncier* »<sup>1002</sup>. Une loi spécifique régleme enfin le foncier en milieu rural ; et met un terme à la tendance des lois codifiant de façon générale des domaines ou des secteurs spécialisés.

Avec le capitalisme accéléré, puis l'apport de la mondialisation, la majorité des législations foncières africaines font l'option de la modernisation des lois, en bannissant de leurs contenus les règles ou normes coutumières. Pour donner au foncier rural un intérêt et le rendre attractif, il faut rompre avec les pratiques normatives coloniales. « *En effet, en rupture avec les textes de la fin des années 1990, plus orientés vers la modernisation de l'agriculture familiale, la politique agricole du Président Yayi Boni met la priorité sur les cultures d'exportation, les investissements étrangers et les agro-carburants. L'objectif global du Compact est « de faire du Bénin un pays attractif pour les investisseurs »* »<sup>1003</sup>. La politique agricole initiée par le président Boni YAYI et son gouvernement a donc eu de nombreuses répercussions sur le secteur ; et par conséquent sur les terres agricoles. Dans cette perspective, les activités agricoles étant les plus nombreuses et nécessitant souvent des moyens considérables, il faut remarquer que le législateur, à travers cette loi, donne la possibilité aux

---

<sup>1001</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 5 alinéa 2 ; p. 5.

<sup>1002</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 7 alinéa 1 ; p. 6.

<sup>1003</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe et SAÏAH Camille**, *Politiques foncières et mobilisations sociales au Bénin : Des organisations de la société civile face au Code domanial et foncier*, op. cit., p.18.

acteurs du monde rural de procéder à la demande de crédits fonciers. « *Les droits fonciers issus de la coutume et des pratiques et normes locales, reconnus constatés et enregistrés selon la réglementation en vigueur ou les dispositions de la présente loi, peuvent servir de garantie à l'octroi de crédits fonciers* »<sup>1004</sup>.

### **b) Le Plan Foncier Rural : Une spécificité de la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007**

Principal instrument de la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, le Plan Foncier Rural (PFR) est un outil de sécurisation du foncier pour les acteurs du monde rural. « *Le PFR est par définition, un processus participatif de recensement des terres rurales ainsi que leurs propriétaires et les droits qu'ils y exercent. Il permet dans un contexte rural, où les principales activités agricoles et para-agricoles sont liées à la terre, le développement de celles-ci, dans un climat de sécurité foncière* »<sup>1005</sup>. Aux termes des dispositions de la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, au Titre III, Chapitre IV en son article 107, « *le plan foncier rural a pour but d'assurer la sécurité des droits réels immobiliers plus spécialement ceux établis ou acquis selon la coutume ou selon la législation en vigueur, afin d'encourager des investissements à long terme et une meilleure utilisation des terres* »<sup>1006</sup>.

La commune de Klouékanmè est la première au Bénin à bénéficier et à servir à la phase d'essai du PFR avant sa généralisation. L'adoption d'un tel outil est motivée par le souci et l'esprit de constatation des droits coutumiers qui, malgré le temps et les diverses politiques foncières depuis la période coloniale jusqu'à l'ère démocratique, refusent de disparaître ; ou du moins restent toujours vivants. Ainsi, la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin dans son Titre III au chapitre IV prévoit dix-huit (18) articles relatifs au PFR.

---

<sup>1004</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 9 ; p. 6.

<sup>1005</sup> **KOUMASSOU Thréance**, *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de klouékanmè* ; *op. cit.*, pp. 55-56.

<sup>1006</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 107 alinéa 1 ; p. 27.

*« Institutionnalisant les Plans fonciers ruraux comme outil d'identification des droits fonciers « établis ou acquis selon la coutume et plus largement les normes et pratiques locales » et le certificat foncier rural comme nouveau statut juridique pour ces droits individuels ou collectifs, elle veut proposer une alternative à l'immatriculation et relève plutôt d'un paradigme d'adaptation, bien que le contenu juridique du certificat ne soit pas précisé et que de nombreux acteurs y voient une propriété privée »<sup>1007</sup>.*

Il faut noter que l'originalité du PFR réside dans le consensus et l'association des différents acteurs à divers niveaux qui y sont impliqués. *« Dans le processus de gestion proprement dit, un réseau d'acteurs particuliers participe à la gestion du foncier. Ce sont les propriétaires terriens, le tribunal de conciliation, les élus locaux, les comités/commission locaux, les partenaires techniques et l'Institut Géographique National (IGN) »<sup>1008</sup>.* Le Plan Foncier Rural n'est donc pas l'affaire du seul gouvernement et sa gestion puis sa mise en œuvre ou sa réalisation ne sont pas faites à huit clos. *« Le plan foncier rural est établi à la demande du chef de village après délibération du conseil de village, et selon une procédure définie par les textes d'application de la présente loi »<sup>1009</sup>.* Ainsi, un PFR est égal à une unité micro-sociale. Le nombre de village dans une commune correspond au même nombre de PFR.

Par ailleurs, qu'en est-il de la réception de ce nouvel outil dans le milieu rural ? Les textes et les instruments de gestion du foncier jusque-là élaborés par les gouvernements n'ont pas véritablement connu l'adhésion et l'assentiment des populations du monde rural. En effet, la suppression ou la mise à l'écart des normes et des pratiques traditionnelles relatives au foncier par ces lois et ces instruments qui prônent l'apologie de la propriété foncière moderne sont à rebours de la philosophie et de la logique foncière traditionnelle. Il fallait donc trouver une alternative pour susciter une adhésion et une collaboration massive des populations rurales très attachées à leurs coutumes. *« Comme la plupart des États africains, la politique de sécurisation foncière du Bénin a suivi un mouvement pendulaire situé entre*

---

<sup>1007</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe et SAÏAH Camille**, *Politiques foncières et mobilisations sociales au Bénin : Des organisations de la société civile face au Code domanial et foncier* ; op. cit, p.15.

<sup>1008</sup> **KOUMASSOU Thréance**, *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de klouékanmè* ; op. cit, p. 56.

<sup>1009</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 108 alinéa 1 ; p. 28.

*l'élaboration d'une législation foncière résolument orientée vers la promotion de la propriété et la recherche d'un mécanisme favorable à l'égard des droits fonciers coutumiers.* »<sup>1010</sup> Et même avec cette résolution à promouvoir les droits fonciers coutumiers, on constate que leur reconnaissance et enregistrement relègue au second rang le collectivisme foncier tout en favorisant la propriété privée. Cependant, la sécurité foncière étant un défaut reconnu au droit traditionnel de la terre, le sentiment d'une certaine sécurité commence à prendre le dessus sur certaines normes foncières coutumières. Dans ce sens, l'article 110 du Code Foncier Rural ayant institué le PFR stipule que : « *Le plan foncier rural constitue une documentation foncière publique pouvant servir de référence à tout acte ainsi qu'à toute décision judiciaire portant reconnaissance, création, mutation ou extinction de droit réel immobilier établi ou acquis selon la coutume* »<sup>1011</sup>. Ce qu'il faut y comprendre, c'est que désormais, les droits fonciers coutumiers s'exerçant sur des terres coutumières ou traditionnelles sont reconnus ; mais à condition que ces droits soient enregistrés. Toutefois, cette reconnaissance n'est pas immédiate, car elle respecte un processus défini par le code dont la finalité est la délivrance d'un document appelé certificat foncier rural. « *Le certificat foncier rural est un acte de constatation et de confirmation des droits fonciers établis ou acquis selon la coutume ou les pratiques et normes locales. Il constitue un extrait du registre du plan foncier rural. [...] Il lui est attaché une présomption de droits acquis faisant foi jusqu'à preuve du contraire, établie devant le juge* »<sup>1012</sup>. Le certificat foncier rural constitue donc à cet effet un document intimement lié au plan foncier rural. Délivré par le maire, une condition primordiale bien précise est nécessaire à la délivrance du certificat foncier rural : la délimitation par le fait de l'homme ou de tout autre moyen naturel servant de limites.

De plus, le code permet à toute personne détentrice de ce certificat foncier rural de faire la demande d'une immatriculation. Les conditions de la demande d'immatriculation et ses implications sont définies par le Chapitre IV, Section IV de l'article 120 à l'article 123.

---

<sup>1010</sup> **AHOLOU Jean**, *La réforme du droit foncier rural dans les États membres de l'Union économique et monétaire ouest africain : Tendances et limites. Cas du Bénin, du Burkina-Faso, de la Côte d'Ivoire, du Niger et du Sénégal* ; Université d'Abomey Calavi 2018 ; Thèse de doctorat ; p. 108.

<sup>1011</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 110 alinéa 1 ; p. 28.

<sup>1012</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 111 alinéa 1 ; p. 28.

### c) Impacts sur le sol béninois

Un regard à la fois juridique et socio-anthropologique sur l'analyse de la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin met en exergue une autre forme d'accès au foncier et des réinterprétations locales du PFR en tant que dispositif de gestion foncière d'une part ; et d'une dualité juridique à un pluralisme normatif d'autre part.

Lorsqu'on prend les deux premiers aspects, c'est-à-dire la possibilité pour une personne d'accéder à la terre non pas par les processus habituels d'accès au foncier, mais par un autre moyen relevant des dispositions sur le PFR ; puis la réinterprétation du PFR dans le but de l'adapter aux réalités locales des béninois du monde rural, on constate un certain nombre de conséquences avec des effets immédiats visibles qui changent parfois le raisonnement de départ sur le but du PFR et renvoient à d'autres options. En premier, en ce qui concerne l'accès à la terre, les modes d'accès connus jusque-là sont maintenus. Il s'agit de l'achat, du don, du legs, et de l'emprunt. À cette liste, la mise en œuvre du PFR en rajoute un autre. En effet, l'article 74 de la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin stipule que : « *Les terres rurales acquises en pleine propriété ou détenues dans les formes admises par la coutume dont la mise en valeur n'a pas été assurée dans les conditions fixées aux articles suivant peuvent faire l'objet d'une mise en valeur agricole ou pastorale par toute personne physique ou morale qui en fait la demande comme il est dit à l'article 76 de la présente loi* »<sup>1013</sup>. Ainsi, selon cette disposition, la thésaurisation de la terre acquise en zone rurale est désormais révolue. Tout individu qui a accès à la terre par achat, donation ou legs se doit de mettre en valeur celle-ci, tel que l'exigeait le droit traditionnel avant l'expansion coloniale française. Dans cette perspective, il faut rappeler que le droit coutumier ne reconnaissait vraiment les droits d'un individu sur une terre seulement si celle-ci faisait l'objet d'une exploitation et portait la marque d'une présence humaine attestée. Il ne s'agit pas d'appropriation privative de terre ; mais plutôt d'une simple mise en valeur. On pourrait croire que c'est cette même philosophie qui a animé le législateur dans la compréhension de cette disposition. Cependant, des conditions

---

<sup>1013</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 74 ; p. 21.

sont fixées pour la mise en œuvre d'une demande de mise en valeur portant sur une terre appartenant à autrui. Aux termes de l'article 68 « *L'acquisition d'une terre rurale dont la superficie est supérieure à deux (02) hectares doit être faite à des fins de mise en valeur agricole, halieutique, pastorale conformément aux dispositions des articles 73 et suivants de la présente loi ou d'une manière générale liée à un projet d'intérêt général* »<sup>1014</sup>. Les principales ou les conditions primordiales fixées par la loi à travers la disposition qu'on vient de citer sont de deux ordres ; une superficie supérieure à deux (02) hectares et une terre laissée à l'abandon, sans aucune trace d'entretien ni d'exploitation. Une autre disposition vient apporter encore plus de précision ou vient compléter les deux premières conditions ci-dessus. Pour éviter des abus sur l'estimation de la durée d'inexploitation ou encore de non mise en valeur de la terre acquise, l'article 75 dispose que « *le défaut de mise en valeur est l'absence de tout entretien et de toute production d'une terre rurale durant une période continue de cinq (05) ans décomptés rétroactivement à compter de la date du constat de l'absence d'entretien et de production* »<sup>1015</sup>. La période de non mise en valeur ainsi définie par la loi est de cinq (05) ans. En résumé, après cinq ans sans mise en valeur d'un terrain acquis en milieu rural et dont la superficie est supérieure à deux hectares, toute personne physique ou morale peut faire la demande afin de la mettre en valeur. Par ailleurs, la loi renvoie à des nuances en ce qui concerne le défaut de mise en valeur d'un terrain et l'abandon d'un terrain non productif. L'article 73 dispose à cet effet que « *les propriétaires de terres rurales autres que l'État et les collectivités territoriales ont l'obligation de les mettre en valeur sauf le cas où la qualité du sol nécessite un repos momentané dont la durée ne peut être supérieure à cinq (05) ans* »<sup>1016</sup>. Au-delà donc de cinq (05) ans à partir du jour du constat du défaut de mise en valeur, la loi reconnaît l'abandon du terrain. La procédure d'accès à un terrain non mis en valeur est prévue par l'article 76 alinéa 1 et 3 qui stipule que :

*« Toute personne physique ou morale peut demander au maire l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une valeur rurale qui se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 75 ci-dessus... »*

---

<sup>1014</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 68 ; p. 20.

<sup>1015</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 75 alinéa 1 ; p. 21.

<sup>1016</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 73 ; p. 21.

*Le défaut de mise en valeur est constaté par arrêté du maire de la commune. Cet arrêté doit être publié par voie d'affichage à la mairie pendant deux (02) mois, par annonce à la radio locale et par les crieurs publics »<sup>1017</sup>.*

En ce qui concerne la réinterprétation du PFR dans le but de l'adapter aux réalités locales des Béninois du monde rural, il faut retenir que la complexité des droits est une réalité évidente en zone rurale béninoise et la force du droit coutumier n'est plus à démontrer ; c'est bien ce qui explique le regard réfractaire des acteurs du monde rural même s'ils sont associés à la mise en œuvre de l'outil PFR. L'individu n'a de statut que dans le groupe ; et c'est du statut social du groupe, de la collectivité ou de la famille que dérivent les droits et les différentes façons d'accéder à la terre. Par exemple, dans le cadre d'un héritage d'un domaine foncier collectif non partagé, sur lequel la famille ou la collectivité exerce des droits de façon commune, il serait difficile d'appliquer le PFR en l'état. Par conséquent, soit certaines terres ne font pas l'objet de gestion par le PFR, soit il faut adapter le PFR aux réalités foncières du milieu en question.

Toujours comme impacts du PFR, on trouve enfin la dualité juridique et le pluralisme normatif.

Dans le premier cas, autrement dit la dualité juridique, c'est la principale caractéristique de l'organisation foncière rurale. D'un côté on a le droit traditionnel avec des instances judiciaires coutumières, et de l'autre côté on a les institutions étatiques et le droit écrit. Ce dualisme juridique renferme donc non seulement la question de la pluralité des normes, mais également celle de la pluralité des juridictions traitant des conflits relatifs au foncier. Ainsi, l'adoption du PFR a créé et renforcé un système de légalisation du droit traditionnel et par conséquent de la norme coutumière foncière. « *En milieu rural, le droit coutumier est largement dominant. Il est basé sur des règles et des pratiques locales notamment des pratiques locales de sécurisation et de formalisation des droits fonciers. Ces pratiques issues des valeurs et des normes sociales se sont construites au cours de l'histoire* »<sup>1018</sup>. Bien que très peu fassent usage du droit écrit, il est évident que la

---

<sup>1017</sup> Code Foncier et Rural du Bénin ; Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 ; article 76 alinéa 1 et 3 ; p. 22.

<sup>1018</sup> **MOALIC Anne-Claire**, *Les enjeux locaux de la formalisation des droits fonciers en Afrique rurale*



majorité des populations rurales très attachées à leurs traditions se sentent plus à l'aise et concernées par les normes coutumières qui définissent le mieux le mode de gestion de la terre qu'elles connaissent et pratiquent. Alors que dans les villes, où le PFR n'est pas censé être d'application, il existe aussi des terrains qui portent encore le statut de terres coutumières. « *Les normes de la législation foncière béninoise et les pratiques locales sont différentes parfois même antinomiques.* »<sup>1019</sup> Cette confusion, fusion et séparation de normes qu'on rencontre dans la gestion foncière sont aussi remarquables sur le plan procédural. « *Ce décalage entre normes officielles et pratiques locales produit une incertitude de la part des autorités administratives sur les règles qui doivent s'appliquer. Elles sont ainsi amenées à arbitrer entre normes légales et règles locales* »<sup>1020</sup>. Sous un autre plan, le pluralisme juridique est aussi à la base de la coexistence légale de juridictions chargées de trancher les conflits fonciers. Dans cette perspective, les juridictions traditionnelles qui avaient perdu leur légitimité avec l'implantation des instances étatiques de jugement et d'arbitrage.

*« Sur le plan coutumier, le gestionnaire des terres a un rôle de régulation des conflits. Cela peut être le chef d'exploitation, le chef de la famille élargie ou le chef de lignage respectivement sur les terres dont ils ont le droit de gestion. En cas de tensions entre ayant droits, ils sont saisis. Si le problème ne se résout pas à ce niveau, ils vont en avvertir le roi. Le roi du village a un rôle de régulation des conflits sur l'ensemble des terres du village lorsqu'il est saisi par la population. Il réunit son comité de sages et les parties concernées et rend son jugement. Les parties peuvent toutefois contester la décision et rester sur leurs positions. Ce genre de situations illustre la diversité des degrés de légitimité qu'ont les pouvoirs coutumiers selon les localités. Le chef de village (CV) joue aussi un rôle de régulation des conflits. Il est généralement l'interlocuteur et le médiateur lors de conflits entre éleveurs et agriculteurs »*<sup>1021</sup>.

---

*Analyse de la diversité des appropriations et réinterprétations du dispositif PFR : Cas des communes de Dassa et Savalou, Département des Collines, Bénin ; Mémoire de fin d'étude de l'Ecole Supérieure d'Agro-développement International (ISTOM) ; Novembre 2014 ; p. 12.*

<sup>1019</sup> **MOALIC Anne-Claire**, *Les enjeux locaux de la formalisation des droits fonciers en Afrique rurale* Analyse de la diversité des appropriations et réinterprétations du dispositif PFR : Cas des communes de Dassa et Savalou, Département des Collines, Bénin, *op. cit.*, p. 15.

<sup>1020</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe**, *Le foncier et la gestion des ressources naturelles ; in MOALIC Anne-Claire*, *Les enjeux locaux de la formalisation des droits fonciers en Afrique rurale. Analyse de la diversité des appropriations et réinterprétations du dispositif PFR : Cas des communes de Dassa et Savalou, Département des Collines, Bénin ; op. cit ; p. 13.*

<sup>1021</sup> **MOALIC Anne-Claire**, *Les enjeux locaux de la formalisation des droits fonciers en Afrique rurale.*



Le régime foncier dahoméen fait donc face à une pluralité de juridictions traditionnelles qui interviennent lorsqu'elles sont saisies pour arbitrer les conflits fonciers et trouver des solutions adéquates de réconciliation des parties. Comme on peut le constater, le responsable à la base de la recherche de solution pour résoudre ces conflits est le chef de famille, ou chef de la collectivité, garant de l'administration des terres des siens ; et le dernier recours au niveau du village ayant le pouvoir de se prononcer sur ces conflits fonciers est le roi. Les zones rurales sont ainsi caractérisées par plusieurs instances de règlements de conflits qui viennent se superposer à celles étatiques.

*« Toutefois, les villageois peuvent ne pas faire appel au droit coutumier, mais au droit moderne en saisissant le tribunal de première instance<sup>7</sup>. Ils peuvent également saisir le tribunal de conciliation (TC). Cela dépend des attentes des solutions que chaque alternative peut leur apporter.*

*Le tribunal de conciliation traduit dans ces pratiques, cette dualité entre le droit coutumier et le droit moderne. C'est un tribunal composé d'un ou plusieurs parajuristes et de citoyens béninois. Démembrement du tribunal de première instance départemental et lié à la commune, le TC est saisi par tous les citoyens béninois pour des affaires civiles. Les affaires civiles sont composées notamment des litiges fonciers. L'objectif du tribunal est de régler l'affaire à l'amiable afin que le tribunal de première instance ne soit pas saisi systématiquement »<sup>1022</sup>.*

À ce niveau également, on observe une certaine légitimité donnée à une instance d'arbitrage dont les membres qui la composent ont souvent des connaissances sur les différentes coutumes des parties qui leurs soumettent les litiges. En définitive, il faut retenir qu'elle est à l'image des instances coutumières de conciliation. C'est une forme moderne de tribunal coutumier qui fonctionne au même titre qu'un tribunal de première instance. Le tribunal de conciliation n'a pas le monopole de résolution des conflits foncier. En effet, les parties en conflit peuvent choisir de saisir le tribunal de première instance pour se faire entendre.

---

*Analyse de la diversité des appropriations et réinterprétations du dispositif PFR : Cas des communes de Dassa et Savalou, Département des Collines, Bénin ; op. cit ; p. 15-16.*

<sup>1022</sup> **MOALIC Anne-Claire**, *Les enjeux locaux de la formalisation des droits fonciers en Afrique rurale. Analyse de la diversité des appropriations et réinterprétations du dispositif PFR : Cas des communes de Dassa et Savalou, Département des Collines, Bénin, op. cit ; p. 16.*

Par ailleurs, on constate également que l'adoption du PFR a fait apparaître trois types de gestion foncière ; l'une familiale, l'autre villageoise puis la troisième communale. Le PFR en tant que programme de gestion foncière vient consolider les pratiques traditionnelles de gestion foncière. D'abord, au niveau de la collectivité ou de la famille, la gestion foncière peut également être plurielle. Dans le cas de partage du domaine familial, chaque chef de famille et membre de la collectivité a le droit de répartir et de réglementer l'usage que chaque membre de la famille en fait. Mais en cas d'indivision, ces prérogatives reviennent au chef de la collectivité qui se charge de l'administration des terres qu'il attribue à chaque famille de sa collectivité. Ensuite, sur le plan villageois, « *la gestion foncière villageoise est duale, tout comme l'est le régime foncier. Sur le territoire administratif, la gestion foncière est représentée par le chef de village, élu pour un mandat de cinq ans renouvelables. Il est ainsi censé appliquer la législation étatique lors de questions foncières au sein du village. Sur le territoire coutumier, ce sont les autorités coutumières, composées généralement du roi et son comité royal (sages et notables villageois) qui sont garants de la gestion foncière* »<sup>1023</sup>. Ici, deux acteurs cohabitent dans la gestion de la terre. Leur rôle dépend du statut qu'on confère à la terre. Quand elle est dite coutumière, ce rôle revient au roi ; mais dans le cas où elle est considérée comme territoire de l'État, car les terres vacantes et sans maîtres sont intégrées de fait au domaine public de l'État, ces terres sont administrées par le chef du village qui est un représentant du pouvoir étatique. Enfin, on a la gestion communale, qui est une gestion locale, et qu'on pourrait considérer comme étant à la fois une gestion coutumière et une administration étatique des terres dans les communes en zone rurale. « *Les conseillers communaux sont répartis dans les différentes instances de gestion. Leurs rôles essentiels sont de mobiliser la population autour des activités de réalisation du PFR, de servir d'intermédiaire pour les demandes d'appui et d'accès aux informations et surtout participer aux prises de décisions dans le cadre de*

---

<sup>1023</sup> **MOALIC Anne-Claire**, *Les enjeux locaux de la formalisation des droits fonciers en Afrique rurale. Analyse de la diversité des appropriations et réinterprétations du dispositif PFR : Cas des communes de Dassa et Savalou, Département des Collines, Bénin ; op. cit ; p. 13.*

*l'amélioration de la gestion foncière* »<sup>1024</sup>. Le PFR qui est un programme étatique de gestion des terres en zone rurale implique fortement les élus locaux.

Malgré les multiples avantages révélés par la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, elle n'a pas connu une longue période d'application ; et se voit remplacer par une autre loi. « *La loi portant régime foncier rural est donc à peine votée que le MCA lance un processus de préparation d'un futur Code domanial et foncier visant à unifier le droit et donc à supprimer une partie de ses dispositions, en même temps qu'il met en œuvre la réalisation de 300 PFR, démarrés dans le cadre de la loi 2007 mais appelés à basculer dans le futur cadre légal* ». <sup>1025</sup> La loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, est l'objet d'une réforme future et remplacée plus tard par la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

## **2- La Loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin**

Le Bénin a adopté en 2013 une nouvelle loi sur la gestion du foncier qui succède à celle de 2007. Aux termes de cette loi nouvelle, l'État béninois entend garantir aux citoyens ainsi qu'aux personnes morales de droit public et de droit privé, un droit de propriété selon non seulement des normes de gestion foncière coutumière mais en s'appuyant également sur les lois étatiques. Le nouveau code foncier et domanial de 2013 est structuré en dix (10) titres, trente et un (31) chapitres et cinq cent quarante-trois (543) articles. Ainsi, le code de 2013 s'est démarqué de celui de 2007 à travers plusieurs objectifs dont la sécurisation des droits réels immobiliers établis ou acquis selon la coutume, puis l'organisation de la reconnaissance juridique effective des droits fonciers locaux ou coutumiers légitimes des populations autochtones. Ce code met l'accent sur de nouvelles caractéristiques, acquises de la lutte du syndicat national des paysans ; et innove en matière de gestion foncière et domaniale **(a)** ;

---

<sup>1024</sup> **KOUMASSOU Thréance**, *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de klouékanmè* ; *op. cit.*, p. 67.

<sup>1025</sup> **LAVIGNE DELVILLE Philippe et SAÏAH Camille**, *Politiques foncières et mobilisations sociales au Bénin : Des organisations de la société civile face au Code domanial et foncier* ; *op. cit.*, p.16.

ainsi qu'en matière de préservation du patrimoine foncier national, à travers la limitation des accaparements fonciers par les étrangers **(b)**. Les réformes innovantes ont donc fait de ce code un outil juridique quasi complet favorisant l'essor des normes coutumières pour s'adapter à certaines réalités normatives de gestion foncière des populations béninoises. Le code foncier et domanial de 2013 constitue dans cette perspective une imbrication de normes sociales et de normes étatiques foncières **(c)**.

#### **a) Caractéristiques et innovations de la loi n°2013-01 du 14 Août 2013**

La paysannerie béninoise, à travers son syndicat, a joué un rôle prépondérant dans l'adoption de certaines dispositions de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial. En tant que majoritaires et premiers acteurs de la gestion de la terre, les paysans ont revendiqué un droit légitime afin d'éviter les injustices et les désagréments qu'entretenaient jusque-là les différents textes épars d'origine coloniale encore en vigueur. La caractéristique majeure dont ce code est teint est le consensus État/acteurs du monde rural ; évitant ce qu'on peut appeler l'isolement législatif d'une minorité que sont les gouvernants pour le compte d'une majorité, les paysans constituant la couche sociale la plus concernée par les mutations normatives.

Par ailleurs, en termes d'innovations, le code foncier et domanial, comme l'indique son nom, régit d'une part le foncier, puis le domaine d'autre part. On y note une remise en cause et une transformation approfondie du foncier et de sa gestion. Ainsi, en premier, ce code pose le problème et fait la distinction entre propriétaire et détenteur de terre. En effet, selon l'article 5, le détenteur du territoire national reste l'État ; cependant il n'en demeure pas propriétaire. Cette conception dans la gestion de la terre fait penser à la conception communautaire et coutumière de la terre. Aussi, on peut voir dans cette disposition une façon de mettre des barrières à la toute-puissance de l'État d'octroyer ou de céder de manière unilatérale des terres.

Sur le deuxième plan, aux termes de l'article 5 en son alinéa 3, « *en République du Bénin, l'État détient le territoire national en vue [...] de la garantie du droit de propriété des personnes physiques, des collectivités morales de droit privé*

*acquis suivant les règles coutumières* »<sup>1026</sup>. Aussi, l'article 6 en son alinéa 2, dispose que « *l'État et les collectivités territoriales en tant que garants de l'intérêt général doivent [...] sécuriser les droits réels immobiliers établis ou acquis selon la coutume* »<sup>1027</sup>. Ces deux dispositions montrent la place prépondérante qu'occupe désormais le droit coutumier dans la gestion foncière au Bénin. Le droit foncier coutumier acquiert donc une force égale ou équivalente au droit foncier moderne ou positif. En effet, le code foncier et domanial de 2013 a reconnu à la coutume le droit de réglementer la possession des populations locales en sécurisant et en garantissant à celles-ci leur droit de se maintenir sur les terres locales ou traditionnelles. Dans la même logique, l'article 352 en son alinéa 4 dispose que « *les chefs coutumiers qui règlent, selon la coutume, l'utilisation des terres par les familles ou les individus ne peuvent en aucun cas se prévaloir de leurs fonctions pour revendiquer d'autres droits sur le sol que ceux résultant de leur exploitation personnelle en conformité avec la coutume* »<sup>1028</sup>. Cette disposition montre à quel point l'arsenal foncier coutumier revient dans le code ; d'une part les normes traditionnelles de gestion foncière, et d'autre part la reconnaissance des chefs coutumiers dans la réglementation de la terre.

Sur un troisième plan, il est institué un certificat de propriété qui vient remplacer l'immatriculation d'origine coloniale. Dans son article 145, le code foncier et domanial stipule que « *le Certificat de propriété foncière délivré au terme de la procédure de confirmation des droits fonciers confère à son titulaire la pleine propriété de l'immeuble* »<sup>1029</sup>. En effet, alternative trouvée à l'immatriculation, le certificat de propriété foncière qui suit une procédure simplifiée confère au possesseur de la terre la pleine propriété du bien foncier. Ce titre est définitif et inattaquable. Dans cette perspective, l'article 146 du code dispose que « *le Certificat de propriété foncière est définitif et inattaquable, sauf en cas de fraude ou d'erreur* »<sup>1030</sup>. Il faut souligner que les cas de fraude auxquels fait référence le code ne sont autres que l'usurpation d'identité portant sur l'enregistrement des droits sur

---

<sup>1026</sup> Article 5 alinéa 3 du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 2.

<sup>1027</sup> Article 6 alinéa 2 du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 2.

<sup>1028</sup> Article 352 alinéa 4 DU Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 75.

<sup>1029</sup> Article 145 du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 33.

<sup>1030</sup> Article 146 du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 33.

un bien foncier, les manœuvres dolosives consistant à tromper la bonne foi de quelqu'un ou encore les manœuvres pouvant être constitutives de stellionat. Ce sont là quelques cas de fraude énumérés par le code en son article 146.

En quatrième lieu, on constate que le code foncier et domanial donne la possibilité à chaque Béninois de faire constater et reconnaître ses droits sur la terre ; qu'ils soient modernes ou coutumiers. Ainsi, le code foncier et domanial à travers l'article 142 accorde aux collectivités, aux familles et aux communautés, la reconnaissance d'une propriété collective, à contrario du droit foncier importé ou d'origine coloniale. « *La procédure de confirmation collective est ouverte aux personnes morales de droit public (État et collectivités territoriales) ou aux personnes morales de droit privé (société, association et collectivités familiales)* »<sup>1031</sup>. Dans ce sens, les propriétés collectives autrefois reniées et poussées dans l'abandon et l'oubli émergent de nouveau ; mais en se mettant cette fois-ci au même niveau de légalité que le droit foncier moderne. C'est une situation qui revient entretenir le dualisme normatif foncier qu'a connu le Bénin non seulement pendant la période coloniale ; mais aussi longtemps après les indépendances. Cependant, il faut avouer que le pluralisme normatif dans la gestion foncière au Bénin n'avait pas totalement disparu ; même si la législation foncière officielle était celle du droit foncier moderne.

#### **b) La limitation des accaparements fonciers par les étrangers**

Le législateur béninois à travers la loi n°2013-01 du 14 Août 2013 a également touché à un point essentiel des problèmes qui minaient le foncier au Bénin ; il s'agit de la question de l'accaparement foncier par les étrangers. En effet, le code foncier et domanial a prévu des dispositions selon lesquelles tout achat de terre en milieu rural reste un apanage et un privilège réservé aux Béninois. Aussi, bien qu'étant destinées aux seuls Béninois, l'achat des terres en zones rurales reste tout de même réglementé par la loi. En d'autres termes, aucun Béninois ne peut excéder un certain nombre de surfaces de terre dans le cadre d'un achat de domaine. Ainsi, aux termes des dispositions de l'article 361 du code foncier et domanial, « *l'acquisition d'une*

---

<sup>1031</sup> Article 142 du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 33.

*terre rurale dont la superficie est comprise entre deux (02) et vingt (20) hectares est conditionnée par l'approbation préalable du conseil communal ou municipal, d'un projet de mise en valeur à des fins agricoles, halieutiques, pastorales, forestières, sociales, industrielles, artisanales ou de préservation de l'environnement conformément aux dispositions des articles 368 et suivants du présent code ou d'une manière générale liée à un projet d'intérêt général* »<sup>1032</sup>. Ainsi, ce qui retient l'attention à la lecture de cette disposition est la condition de la mise en valeur de la terre acquise. Aussi, en prenant connaissance un peu plus en profondeur de cette disposition, on constate que plus la superficie de terre à acquérir est élevée, plus les conditions d'approbation diffèrent. *« Au-delà de vingt (20) et jusqu'à cent (100) hectares, le projet de mise en valeur défini à l'alinéa précédent est approuvé par l'Agence nationale du domaine et du foncier après avis du conseil communal ou municipal »*<sup>1033</sup>. Ces dispositions, comme on peut le constater, protègent surtout les principaux acteurs du monde rural que sont les paysans ; afin qu'ils ne se retrouvent pas sans terre, pour donner suite à des cas d'accaparement foncier suivis de leur thésaurisation. À travers les alinéas 8, 9 et 10 de cette même disposition, les organes chargés à divers niveaux de ces cas, ainsi que les conditions d'attributions sont définis.

*« Dans tous les cas, selon le type, la nature et l'importance du projet, l'avis des ministres concernés est requis sans préjudice de l'étude d'impact environnemental.*

*Toute acquisition de terre devra faire l'objet d'une approbation préalable du conseil communal ou municipal du lieu de situation de l'immeuble après avis motivé de la Commission de Gestion Foncière.*

*En tout état de cause, aucune acquisition de terre ne peut excéder une superficie de mille (1000) hectares »*<sup>1034</sup>.

Il faut souligner que selon le type d'achat de terre, c'est-à-dire la superficie à acquérir, cela nécessite un accord ou une autorisation préalable d'une autorité. L'autorisation dans ce sens doit provenir soit de l'autorité municipale ou communale, soit de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), soit du conseil des

<sup>1032</sup> Article 368 et suivant du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 78.

<sup>1033</sup> Article 36 alinéa 2 du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 78.

<sup>1034</sup> Article 361 alinéa 8, 9 et 10 du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 78.



ministres. Cependant, il faut préciser que l'acquisition de terre ne peut excéder 1000 hectares. Aussi, en ce qui concerne les conditions d'acquisition dont la plus importante reste la mise en valeur du domaine, lorsque cette condition n'est pas respectée, le propriétaire est sanctionné et la mise en valeur du terrain est attribuée à un tiers qui en fait la demande. C'est l'article 368 qui en précise le contenu. Et aux termes de cet article, « *les terres rurales acquises en pleine propriété ou détenues dans les formes admises par la coutume dont la mise en valeur n'a pas été assurée dans les conditions fixées aux articles suivants peuvent faire l'objet d'une mise en valeur agricole ou pastorale par toute personne physique ou morale qui en fait la demande, comme il est prescrit à l'article 372 du présent Code* »<sup>1035</sup>.

En définitive, il faut reconnaître qu'il y a eu une grande évolution de la législation foncière du Bénin, qui jusque-là ne prenait pas en compte le droit foncier originellement béninois. Cette imbrication de normes sociales et du droit positif repousse en partie la majorité des problèmes qui minent la gestion foncière. Les coutumes officiellement reconnues conduisent à une certaine harmonie communautaire et une paix sociale.

### **3- La Loi n° 2017-15 du 10 aout 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin**

Après délibération en sa séance du 26 mai 2017, l'Assemblée nationale du Bénin a adopté à cette même date, à travers les députés béninois, la loi n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. Ainsi, il faut croire que pendant les quatre années de son application, la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin a montré ses limites et que certaines de ses dispositions ne sont plus d'actualité par rapport à certains nouveaux faits apparus dans la gestion foncière. Dans cette logique, la loi n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin est votée et mise en vigueur pour pallier certaines situations en

---

<sup>1035</sup> Article 368 du Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 80.



reconnaissant et en renforçant certains principes de gestion et d'administration **(a)** du foncier. Cet état de choses implique assez de bouleversements dans la relecture du texte qui régissait jusque-là le foncier au Bénin. Afin de rendre son régime foncier performant et compétitif sur le plan économique et sous l'angle du développement dans la sous-région, des innovations **(b)** seront apportées dans la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial. Cette nouvelle loi n'a pas marqué une rupture avec les précédentes dans la logique du pluralisme normatif qui les caractérisait. « *Il a fallu attendre le titre VI consacré aux dispositions relatives aux terres rurales et coutumières* »<sup>1036</sup> pour constater que les terres coutumières sont aussi prises en compte que celles n'ayant pas ce statut. Quelques articles seront donc supprimés et plusieurs autres dispositions seront modifiées, complétées puis intégrées dans la nouvelle loi. Au total, selon l'article 2 de la loi n° 2017-15, une soixantaine de dispositions sont modifiées puis complétées ; et « *sont supprimés, les articles 16 et 501 de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin* »<sup>1037</sup>.

#### **a) La reconnaissance et le renforcement de certains principes de gestion et d'administration**

La gestion et l'administration des terres au Bénin sont marquées, comme nous l'avons démontré précédemment, par un pluralisme normatif et juridique flagrant. Les législations foncières passées avaient montré leurs limites et présentaient des déficiences. Une gestion foncière à long terme, viable et dénuée de toute forme d'injustice intracommunautaire et interpersonnelle est désormais souhaitée et mise en place. Dans cette perspective, certains principes tels que la prescription extinctive, la propriété collective d'une même terre d'origine coutumière, ainsi que le titre foncier sont renforcés.

---

<sup>1036</sup> **GBAGO Barnabé Georges, AÏVO Joël [et ali]**, *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; *op. cit.* p. 180.

<sup>1037</sup> Article 1<sup>er</sup> de la Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial.

D'abord, concernant la prescription extinctive comme un des principes renforcés par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial, on peut la définir comme le fait de perdre son droit sur une chose du fait d'une inaction prolongée ou de son non-usage. « *Au sens du présent code, la prescription extinctive consiste à éteindre par une possession paisible, notoire, non interrompue et sans équivoque de dix (10) ans un droit présumé de propriété préexistant* »<sup>1038</sup>. Cette disposition vient renforcer l'obligation qui est faite à tout propriétaire de terrain de mettre en valeur sa terre. En effet, on remarque que le délai qui encadre cette prescription est passé de trente (30) ans à dix (10) ans, faisant ainsi de la terre un bien qu'on ne peut laisser longtemps sans y faire ou y mener une activité. Le propriétaire du terrain doit donc marquer constamment sa présence par une occupation régulière pour éviter d'en perdre la possession. Aussi, le Code foncier et domanial précise le champ d'application du principe de la prescription extinctive. Dans ce sens, l'article 38 en ses alinéas 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> stipule que : « *La prescription ne s'applique pas aux domaines public ou privé de l'État et des collectivités territoriales.*

*Elle ne s'applique pas non plus aux immeubles munis de Certificat de propriété foncière ou aux immeubles irrégulièrement occupés* »<sup>1039</sup>.

Ensuite, dans le cadre du renforcement et de l'encadrement de la propriété collective d'une même terre ou d'un immeuble bâti, le Code foncier et domanial a reconnu un principe coutumier du droit traditionnel béninois : celui de la possession collective d'une terre. En étant désormais le moyen légal pour y parvenir, il offre la capacité à plusieurs personnes de disposer d'un droit commun de propriété et de l'exercer selon les conditions définies par ce Code. L'article 78 en ce sens dispose que « *les dispositions du présent chapitre régissent tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes physiques ou morales par les lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes* »<sup>1040</sup>. Le terme de propriété collective intrinsèque au droit de

---

<sup>1038</sup> Article 30 de la Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial.

<sup>1039</sup> Article 38 alinéas 1 et 2 de la Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial.

<sup>1040</sup> Article 78 de la Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial.

propriété traditionnelle est remplacé dans le Code par l'expression copropriété dont les contours sont précisés dans les articles 79 à 111. La propriété foncière collective coutumière est donc juridicisée et renforcée.

Enfin, comme moyen de renforcement ou de consolidation du droit de propriété, le code foncier et domanial du Bénin a fait de la détermination des droits réels et de la confirmation des droits de propriété des conditions fondamentales de gestion foncière. En effet, le régime foncier institué désormais au Bénin est consacré à celui de la confirmation des droits fonciers. Dans cette optique, des institutions sont mises en place pour assurer cette réforme. L'administration accompagne la reconnaissance et le renforcement des droits d'un propriétaire sur un terrain. Ceci figure à l'article 4 nouveau du Code qui stipule que : « *Le régime foncier en vigueur en République du Bénin est celui de la confirmation de droits fonciers déterminé par les dispositions du titre III du présent code. Il régit l'ensemble des terres rurales, périurbaines et urbaines et repose sur une procédure contradictoire de confirmation des droits fonciers qui débouche sur la délivrance d'un titre foncier* »<sup>1041</sup>. Aussi, la détermination des droits réels et la confirmation des droits de propriété caractérisent ce code d'une loi fortement protectrice de la propriété foncière. Il faut dire qu'une fois toutes les procédures sont acquises, le propriétaire concentre dans ses seules mains tous les attributs de la propriété et plus encore, le Code lui donne les pleins pouvoirs juridiques qu'un propriétaire peut avoir sur une terre. De façon succincte, « *la garantie qu'apporte l'État et les collectivités locales relativement à la terre a trait à son accès équitable et égalitaire entre hommes et femmes, à la lutte contre son morcellement anarchique et la spéculation entretenue autour, à l'organisation de la reconnaissance juridique et à la sécurisation de la terre, bref à une sécurité économique juridiquement protégée* »<sup>1042</sup>. Cependant, le Code n'a pas fait que renforcer certains principes ; il a également innové sur d'autres aspects afin d'être plus moderne et adapté aux réalités d'aujourd'hui.

---

<sup>1041</sup> Article 4 alinéa 1<sup>er</sup> de la Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial.

<sup>1042</sup> **GBAGO Barnabé Georges, AÏVO Joël [et ali]**, *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; *op. cit.* p. 180.

**b) Les innovations de la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin**

Le nouveau code sur le foncier, en d'autres termes la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, a institué d'importantes réformes qui sont laissées aux soins d'une armature institutionnelle. Au nombre de ces réformes qu'on trouve innovantes, on peut citer la dématérialisation du cadastre national, la formalisation des droits fonciers coutumiers, puis la mise en place d'un nouveau cadre institutionnel de gestion foncière.

Dans le cadre de la première innovation, autrement dit la dématérialisation du cadastre national, le Bénin jusqu'à un passé récent fait le plan topographique des immeubles bâtis et non bâtis sous forme schématisée et représentée sur papier. Avec les réformes qui sont intervenues et surtout grâce aux diverses institutions mises en place, le cadastre va passer d'un support matériel à un support immatérialisé, électronique. En effet, l'ANDF sous le joug du ministère chargé de l'économie et des finances, en collaboration avec le ministère de l'habitat et de l'urbanisme, a opéré à la date du 9 avril 2019 à la mise en place d'un cadastre en ligne. Le cadastre numérisé est le résultat d'un long processus de collecte et de traitement de données puis d'informations relatives au foncier par l'ANDF. Aux termes de l'article 7 nouveau du code foncier et domanial qui définit des termes techniques relatifs au foncier, le cadastre est l'« *ensemble constitué de documents cartographique et littéral à l'échelle national ou local, comportant, le premier des informations graphiques, le second des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle* »<sup>1043</sup>. Dans sa mission de collecte de données, l'ANDF se fait aider et assister par d'anciens acteurs qui avaient véritablement la charge de la gestion foncière. Il s'agit de l'Institut Géographique National (I.G.N.), des mairies, puis des cabinets de topographie, de géomètres et experts. Selon les données que nous offre le site du gouvernement, environ 47.000 documents de titres fonciers sont numérisés. « *Fondamentalement, le foncier n'est plus considéré*

---

<sup>1043</sup> Article 7 de la Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial.

*dorénavant, seulement comme un bien marchand mais comme un outil de cohésion sociale et de promotion économique* »<sup>1044</sup>. En définitive, la réforme sur le cadastre, bien qu'inachevée, est un moyen adéquat pour réduire voire supprimer les conflits fonciers aussi bien dans les villes que les zones rurales, et également assurer une harmonie et une sérénité sociale certaine.

En ce qui concerne la seconde innovation qu'on entend étudier, elle est relative à la poursuite de la formalisation des droits coutumiers relatifs au foncier d'une part et la rupture avec la présomption de domanialité d'autre part, qui est renforcée par le permis d'habiter ou l'occupation première d'origine coutumière. Sur le premier aspect, « *le régime foncier rural dit de droit moderne est apparu à l'ère coloniale et englobe toutes les réformes foncières jusqu'à la période après les indépendances* »<sup>1045</sup>. En effet, le droit coutumier est caractérisé principalement par son oralité. L'Afrique noire traditionnelle transmettait son droit de génération en génération à travers la méthode ou le mécanisme du bouche à oreille. Avec la colonisation, on a eu droit à la rédaction des coutumes, dont le Coutumier du Dahomey. Dans cette logique, on peut constater que la formalisation des droits coutumiers a commencé depuis la période coloniale ; et avec les indépendances, les nouveaux États africains dont le Dahomey d'alors, puis le Bénin d'aujourd'hui, ont continué dans la logique du colonisateur. L'oralité qui caractérise le droit coutumier est abandonnée au profit de l'écrit. Aujourd'hui, on constate encore cet état de choses dans les réformes foncières au Bénin. Ainsi, aux termes de l'article 354 alinéa 2, « *Ces droits, constatés ou formalisés par écrit, sont enregistrés auprès de la section villageoise de gestion foncière* »<sup>1046</sup>. Le Code foncier et domanial fait donc de la formalisation des droits coutumiers une réalité. Le Code va encore plus loin dans le but de faciliter le passage des droits coutumiers de l'oral à l'écrit, en institutionnalisant une section villageoise pour les formaliser. C'est une stratégie assez bien pensée ; car l'usage des droits coutumiers est encore très actif dans les zones rurales considérées comme les lieux de fleurissement et d'épanouissement de

---

<sup>1044</sup> ZOLA Xavier, *La réforme foncière au Bénin pour vous et moi*, op. cit., p. 23.

<sup>1045</sup> GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali] ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit. ; p. 144.

<sup>1046</sup> Code Foncier et Domanial du Bénin ; loi n°2013-01 du 14 Août 2013 ; p. 76.

la coutume. Il faut conclure que la formalisation du droit coutumier foncier n'est pas encore une innovation réussie.

Quant au second aspect, c'est-à-dire la rupture avec la présomption de domanialité, « *le Bénin a rompu avec la présomption de domanialité sur les terres non immatriculées, ouvrant ainsi la voie à une reconnaissance légale des droits locaux ou coutumiers* »<sup>1047</sup>. La formalisation des droits coutumiers a un rapport très étroit avec la question de la présomption de domanialité. Les droits coutumiers entretenaient le mécanisme de la présomption de domanialité grâce au mécanisme de traditionnel d'occupation primaire ou première de la terre. Les détentions coutumières de terres aussi bien en zones rurales qu'en milieu périurbain ne sont soumises à aucune formalité ; ce qui justifiait la présomption de domanialité. Mais aujourd'hui, il faut noter que cette présomption de domanialité a disparu ou est en train de disparaître avec la formalisation des droits coutumiers. « *C'est la Loi 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, qui crée le « certificat foncier rural » attestant de droits « établis ou acquis selon la coutume ou les normes et pratiques locales » jusqu'à preuve contraire apportée devant le juge qui est à la base de cette rupture* »<sup>1048</sup>. La rupture avec la présomption de domanialité constitue un élément essentiel dans la forte protection du droit de propriété désormais établi au Bénin.

Enfin, comme autre innovation non moins importante, on a la mise en place d'un cadre institutionnel de gestion du foncier. À ce niveau, il faut reconnaître que le Bénin a fait un pas important dans l'harmonisation des services et institutions impliqués dans la gestion foncière. Il faut relever qu'avant ces réformes institutionnelles, le foncier était géré de façon éparse par des services travaillant selon leur propre politique. Des cabinets de géomètres et topographes procédant au découpage de terrain et de bornage se créaient et agissaient à leur guise, sans aucun contrôle étatique ni local. Il n'existait donc aucune synergie, aucune harmonie dans la gestion du foncier. Cette situation favorisait les crises et les conflits fonciers. Aujourd'hui avec la création de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF), principal

---

<sup>1047</sup> **AHOLOU Jean**, *La réforme du droit foncier rural dans les États membres de l'Union économique et monétaire ouest africaine : Tendances et limites. Cas du Bénin, du Burkina-Faso, de la Côte d'Ivoire, du Niger et du Sénégal ; op. cit ; p. 92.*

<sup>1048</sup> *Ibid.*

dispositif institutionnel chargé de mettre en œuvre les dispositions du Code foncier et domanial, on assiste à une réorganisation des acteurs et de la gestion foncière. « Elle se présente dorénavant comme le guichet unique en matière foncière et domaniale aux côtés d'autres instances non moins importantes avec des rôles important »<sup>1049</sup>. L'insécurité foncière était vraiment palpable, et il a fallu refonder et créer un dispositif nouveau pour gérer le foncier, avec l'ANDF au sommet de ce dispositif. Sont aussi créées et associées à cette gestion foncière d'autres instances dont les rôles sont tout aussi importants que celui de l'ANDF. On a à cet effet, le Conseil Consultatif Foncier (CCF), le Fonds de Dédommagement Foncier (FDF), puis, au niveau local, les Communes qui abritent deux principaux services que sont les Commissions de Gestion Foncière (CoGeF) et les Structures Urbaines/Villageoises de Gestion Foncière (SU/VGF).

## B- Les insuffisances ou lacunes des réformes

Malgré les importantes innovations issues des diverses réformes opérées par le législateur à travers le Code foncier et domanial, on peut y dégager à la lumière de la lecture que nous en avons fait des insuffisances considérables qui entachent d'une certaine manière la perfection de ce Code et le rendent perfectible. « Les difficultés que rencontre l'application de la législation foncière étatique en Afrique noire résident, dans une large mesure, dans le fait que cette législation méconnaît les caractéristiques culturelles du droit foncier africain »<sup>1050</sup>. Le constat flagrant qui se dégage d'une telle situation est qu'on maîtrise parfois mal les dispositions issues des civilisations étrangères que nous insérons dans nos codes ; et bien souvent leur application paraît très complexe ou inadéquate malgré les mesures coercitives dont on les entoure pour s'assurer de leur bonne application. Cet état de choses nous amène à étudier les lacunes qu'on a relevées des dispositions du Code foncier et domanial. Il s'agit en premier de la finalité de la procédure de l'immatriculation **(1)**, en deuxième position de la présence du caractère dualiste des normes dans le Code

---

<sup>1049</sup> ZOLA Xavier, *La réforme foncière au Bénin pour vous et moi*, op. cit, p. 37.

<sup>1050</sup> HAGEN Henry [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg* ; op. cit. p. 171.



(2), puis en un troisième point du taux de couverture territorial du nouveau cadastre informatisé (3).

### 1- La finalité de la procédure de l'immatriculation

Le Code foncier et domanial du Bénin définit dans son article 7 nouveau l'immatriculation comme une « *procédure publique qui permet d'enregistrer, sous un numéro d'ordre (numéro d'immatriculation), un immeuble identifié par ses principales caractéristiques physiques, dans un registre ad hoc dit livre foncier* »<sup>1051</sup>. Insérée au Dahomey pour la première fois à travers la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey, on peut considérer l'immatriculation comme un copier-coller du système de Torrens. « *On prend conscience de l'acuité de la question foncière en considérant que 60% à 80% des populations africaines, selon les pays, n'ont aucun titre de propriété des parcelles de terre qu'elles occupent ou exploitent !* »<sup>1052</sup>. Effectivement, quelques années avant la mise en vigueur du Code foncier et domanial du Bénin, la procédure administrative qui menait à l'obtention de l'immatriculation était longue, couteuse et difficile. Par conséquent, les populations évitaient de se lancer dans une telle procédure. Aujourd'hui, avec le Code foncier et domanial, les populations ne peuvent plus se soustraire à l'immatriculation. Autrement dit, l'immatriculation n'est plus facultative, elle est devenue obligatoire et est rendue nécessaire dans le processus de la confirmation des droits fonciers. Cependant, avec l'ancien Code, celui de 2013, la procédure conduisant à l'immatriculation donnait droit à une délivrance d'un document qu'est le titre foncier ; et ce conformément non seulement à la loi n° 2013-01 portant Code foncier et domanial en République du Bénin, mais à l'article 192 du droit de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires (OHADA) aussi. Cette dernière disposition stipule que « *sauf disposition contraire, seuls les immeubles présents et immatriculés peuvent faire l'objet d'une hypothèque. Peuvent faire l'objet d'une hypothèque :*

---

<sup>1051</sup> Article 7 de la Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial.

<sup>1052</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 98



1°) *les fonds bâtis ou non bâtis et leurs améliorations ou constructions survenues, à l'exclusion des meubles qui en constituent l'accessoire ;*

2°) *les droits réels immobiliers régulièrement inscrits selon les règles de l'État Partie »*<sup>1053</sup>.

Le nouveau Code foncier, celui de 2017, actuellement en vigueur, ne retient pas la même logique. On constate que la dénomination de titre foncier qui qualifie le document qu'on obtient après immatriculation disparaît et cède sa place à une autre expression, le Certificat de Détention Foncière (CDF). Cela constitue donc une entorse au droit régional, le droit OHADA. La finalité de la procédure d'immatriculation dans le Code de 2013 passe du titre foncier au Certificat de Détention Foncière dans le Code de 2017.

## **2- La présence du caractère dualiste des normes dans le Code**

Les différentes lois qui régissaient le cadre foncier et domanial du Bénin étaient un ensemble de textes épars. Certaines datant de la période coloniale étaient inspirés de la conception occidentale de la gestion foncière. D'autres cependant, votées après les indépendances, étaient le fait du législateur béninois. Ces textes éparpillés dans différentes lois cohabitaient avec les lois traditionnelles qui régissaient le foncier ; sans oublier une certaine hybridation issue des règles coutumières et du droit étatique. *« La croyance persiste en dépit de l'occidentalisation de certaines couches sociales, de la christianisation ou de l'islamisation des populations initiées voilà pourtant quelques siècles. L'on peut même constater une recrudescence de ses manifestations »*<sup>1054</sup>.

Aujourd'hui, le Code foncier et domanial de 2013, modifié et complété par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial, s'est penché sur la question avec des solutions pour y remédier. On assiste donc à une intégration dans le Code foncier et domanial de certaines dispositions coutumières relatives à la gestion foncière. Le dualisme normatif qu'on constatait dans la gestion du foncier passe ainsi de l'informel au

---

<sup>1053</sup> Article 192 de l'Acte Uniforme Révisé Portant Organisation des Sûretés de l'OHADA.

<sup>1054</sup> **RODA Jean-Christophe**, *Droit et surnaturel* ; *op. cit*; p. 137.

formel. Il faut noter que « *la législation foncière étatique n'est pratiquée que sur une minime partie du territoire étatique par une minorité de la population. Mais en cas de litige, elle peut être imposée* »<sup>1055</sup>. Cela montre à suffisance l'attachement des populations aux pratiques traditionnelles, et pas forcément celles qui ont été intégrées au Code ; car toutes les règles coutumières n'apparaissent pas dans le Code. Ainsi, la question du dualisme des règles qui régissent le foncier continue de se poser. Le dualisme normatif n'a pas totalement disparu ; mais il est atténué par la prise en compte de certaines règles traditionnelles par le législateur béninois ; qui s'est certainement rendu compte après plusieurs années que le droit traditionnel est et sera toujours malgré les mesures qui seront prises pour le faire disparaître. Cependant, on constate que dans sa phase d'application, le Code souffre de ce dualisme juridique. Ainsi, « *il n'est pas superflu de noter également que le Code contient des dispositions immédiatement applicables et des dispositions transitoires. Le caractère dualiste des dispositions transitoires retarde et complique plus ou moins l'application du Code. Les anciennes règles continuent d'être appliquées au détriment de nouvelles censées faire accélérer les procédures* »<sup>1056</sup>. Le dualisme qu'on enregistre dans le Code n'est pas seulement celui concernant la cohabitation entre les règles coutumières dites informelles et les règles étatiques. Le dualisme concerne également les dispositions abolies, mais qui continuent de s'appliquer par les populations. On comprend les raisons qui ont poussé l'État béninois à mettre en place une période transitoire afin de favoriser la vulgarisation du nouveau Code et son appropriation par les populations. De cette manière, les dispositions abolies ne seront plus appliquées par les populations avec le temps, et disparaîtront définitivement.

Aussi, en dehors du dualisme normatif, le dualisme s'est également étendu à d'autres domaines relatifs à la gestion foncière. Sur ce plan, « *le dualisme juridique en matière foncière a eu pour conséquence l'existence d'un dualisme dans la procédure contentieuse domaniale au Bénin* »<sup>1057</sup>.

---

<sup>1055</sup> **HAGEN Henry** [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg ; op. cit.* p. 171.

<sup>1056</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique ; op. cit ;* p. 204.

<sup>1057</sup> *Ibid*, p. 211.

### 3- Le taux de couverture territorial du cadastre

Le cadastre dans la réforme foncière du Bénin est un instrument aussi important qu'indispensable pour moderniser le droit foncier. Autrefois constitué en un document matérialisé, la nouvelle loi sur le foncier a innové du fait de la dématérialisation de cet instrument. En effet, désormais informatisé, le cadastre renfermera des données qui ne peuvent se détériorer ou se perdre sous le coup du temps ou des aléas climatiques. Toutefois, c'est échec. L'espoir fondé sur le cadastre qui devrait présenter un nouveau visage et être déterminant dans la gestion foncière moderne au Bénin tend à se dissiper. « *Le non-fonctionnement d'un organe essentiel de cartographie comme le cadastre, malgré sa création par ladite loi, n'augure pas d'une bonne application du Code* »<sup>1058</sup>. Le cadastre n'a pas comblé les attentes. Selon les informations que nous offre le gouvernement sur son site officiel, seulement 16,5% du territoire national est couvert. La question qui vient à l'esprit avec ce pourcentage, c'est de savoir si les institutions qui étaient chargées de la gestion foncière n'ont pas les données pour achever la numérisation du cadastre ou si ce sont d'autres difficultés qui expliquent ce chiffre. Pour le moment, il faut retenir que « *son absence fragilise véritablement la mise en œuvre du Code, alors que la loi 2009-09 du 22 mai 2009 portant protection des données à caractère personnel en République du Bénin devrait en faciliter l'opérationnalité* »<sup>1059</sup>.

Les conséquences d'une telle situation ne favorisent pas une gestion moderne du foncier. Ainsi, les problèmes qui minent la gestion foncière au Bénin, dont celui relatif aux conflits fonciers qui sont récurrents et prennent diverses formes, ne seront pas résolus de si tôt. En attendant l'opérationnalisation réelle de ce cadastre, les conflits fonciers continueront à se multiplier ; et l'harmonie et la paix sociale continuent à se fragiliser avec l'entretien des tensions au sein des populations.

---

<sup>1058</sup> **GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali]** ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; *op. cit.*, p. 203.

<sup>1059</sup> *Ibid*, p. 204.

#### 4- Les contentieux inhérents au foncier : de la conciliation coutumière au règlement en justice

Les conflits sont des phénomènes inhérents à toute communauté constituée en société. Ce qui nous fait conclure que là où il y a société, il y a conflits d'intérêts ; et les réponses qu'apportent les diverses populations ne sont pas toutes les mêmes. En effet, dans le cas du droit africain, un droit imprégné de rites religieux, de paranormal, d'us et de pratiques traditionnelles, « *le juge africain se demande souvent comment déterminer la part du droit et de la religion dans les règles qu'il va appliquer* »<sup>1060</sup>.

Plusieurs considérations entourent souvent le processus de règlement des conflits dans les sociétés africaines. Cette caractéristique de la justice dans les sociétés africaines est devenue encore plus complexe avec la colonisation de la France et l'intégration des nouvelles données ou d'une nouvelle forme de conception de la justice, et particulièrement au Dahomey, actuel Bénin.

*« Le droit applicable aujourd'hui au Bénin, est caractérisé par le dualisme juridique, c'est-à-dire la conjonction d'un droit écrit dit moderne et d'un droit coutumier dit traditionnel. Le droit écrit se compose, d'une part, du droit français introduit au Bénin par la colonisation et reçu officiellement dans le droit positif béninois par des textes coloniaux mais aussi les premières constitutions du Bénin indépendant, d'autre part, des textes adoptés après la colonisation par l'État béninois lui-même et qui modifient, suppriment ou complètent le droit d'origine coloniale. Quant au droit traditionnel, il est composé de l'ensemble des coutumes des populations »*<sup>1061</sup>.

En ce qui concerne les conflits fonciers au Bénin, on constate une recrudescence de ceux-ci aussi bien en zone rurale qu'urbaine. Il faut noter que la majorité des affaires judiciaires dont s'occupent les tribunaux béninois sont d'origine foncière. On peut expliquer une telle situation par l'attachement des Béninois à la terre. Pour l'expert béninois en foncier Xavier ZOLA, « *cette tendance crée de multiples conflits fonciers avec ses effets négatifs sur la productivité agricole, les investissements économiques et de manière générale le développement local* »<sup>1062</sup>. Afin de remédier

---

<sup>1060</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 2.

<sup>1061</sup> BADET Gilles, *Justice pénale traditionnelle et droits de l'homme : Quelques réflexions autour d'une décision de la cour constitutionnelle du Bénin* ; AfriMAP ; Octobre 2005 ; p. 2.

<sup>1062</sup> ZOLA Xavier, *La réforme foncière au Bénin pour vous et moi*, op. cit, p. 47

à une telle situation, le législateur béninois a associé aussi bien des ingrédients de son passé précolonial que ceux de son passé colonial, en intégrant des critères de modernité dans la façon de trancher les conflits fonciers. Ainsi, « *la procédure de règlement des conflits fonciers privilégie le règlement à l'amiable et la conciliation au niveau local et permet aussi le recours aux tribunaux* »<sup>1063</sup>. Dans cette optique, on comprend aisément que le cadre judiciaire de règlement des conflits fonciers au Bénin est fait d'une part des mécanismes alternatifs de règlement des conflits fonciers **(a)** et d'autre part d'un cadre judiciaire moderne des conflits fonciers associé aux règles coutumières **(b)**.

### **a) Les mécanismes alternatifs de règlement des conflits fonciers**

Les peuples africains connaissent des méthodes et disposent également de mécanismes particuliers pour faire face aux différents conflits qui naissent dans ses sociétés. Parmi ces conflits, on compte ceux fonciers qui résultent de divers facteurs. Ce modèle précolonial de règlement des conflits fonciers se présente aujourd'hui comme indispensable dans les sociétés africaines et précisément au Bénin. Résultat d'une tradition originelle et endogène, ce mécanisme de règlement des conflits des sociétés africaines autrefois renié et mis à mal par le colonisateur revient encore dans la société béninoise car il paraît plus adapté aux réalités autochtones, notamment les conflits.

*« Les modes de règlement non juridictionnel sont ceux qui se déroulent en dehors de toute procédure judiciaire. Le droit commun comprend plusieurs méthodes alternatives de règlement des conflits. Le législateur béninois, dans sa vision de politique foncière rurale, a instauré une procédure de règlement qui privilégie l'aspect social en disposant que « la saisine des juridictions doit obligatoirement être précédée, au choix des parties, d'une tentative de conciliation par le tribunal compétent ou d'une tentative de règlement amiable. » Elle permet bien entendu d'échapper aux difficultés inhérentes à tout procès, mais aussi à des sanctions pénales ou administratives éventuelles, surtout quand on sait que le présent code édicte des sanctions plus sévères »*<sup>1064</sup>.

---

<sup>1063</sup> ZOLA Xavier, *La réforme foncière au Bénin pour vous et moi*, op. cit, p. 47.

<sup>1064</sup> GBAGO Georges Barnabé, AÏVO Joël [et ali] ; *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; op. cit ; p. 196.

En effet, on constate que le législateur béninois reconnaît explicitement le rôle des dirigeants locaux tels que les rois ; ainsi que celui des élus locaux tels que les délégués de quartiers dans la résolution amiable des conflits fonciers. Aux termes de l'article 387 du Code foncier et domanial du Bénin, « *lorsque les parties en conflit optent pour le règlement amiable, elles choisissent de commun accord, l'instance locale ou la personne chargée du règlement amiable du différend* »<sup>1065</sup>. Le système judiciaire du Bénin associe désormais les chefs locaux et la justice traditionnelle ou coutumière de façon légale et officielle dans la gestion des conflits fonciers. Il faut dire que les mécanismes modernes de règlement des conflits introduits par le colonisateur ont montré leurs limites et se révèlent inadaptés à la philosophie béninoise de gestion des conflits. « *Il est récurrent de voir la contestation portée sur tout autre document (convention de vente affirmée ou non et/ou enregistrée ou non, décharge, déclaration sur l'honneur)* »<sup>1066</sup>. La majorité des conflits porte souvent sur des contestations de propriété dues à des ventes informelles de terrains, ou encore sur des limites d'un domaine provoquant des conflits de voisinage. Dans tous les cas, « *la délimitation du périmètre qui définit les contours de la propriété est la principale pomme de discorde et source de litige* »<sup>1067</sup>. On a également un autre cas non négligeable comme fait générateur des conflits fonciers ; il s'agit des querelles qui entourent les terres collectives. À ce niveau, on passe d'une indivision à un partage qui ne trouve pas l'assentiment de tous les indivisaires ; car les terres collectives des entités villageoises que sont les familles et les collectivités exercent encore des droits de façon commune à travers chaque membre.

### **b) Le cadre judiciaire moderne des conflits fonciers et les règles coutumières**

La question du pluralisme normatif dans le droit positif béninois s'est renforcée avec la loi N° 2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin qui vient donner et confirmer les pouvoirs de statuer en matière coutumière

---

<sup>1065</sup> Article 387 de la Loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial.

<sup>1066</sup> ZOLA Xavier, *La réforme foncière au Bénin pour vous et moi*, op. cit, p. 49.

<sup>1067</sup> *Ibid*, p. 50.

et traditionnelle aux juridictions. En effet, cette loi a prévu la création d'institutions judiciaires de conciliation dans toutes les communes du Bénin ; avec comme particularité des tribunaux dans les arrondissements des communes à statut particulier que sont Porto-Novo, Cotonou et Parakou. « *Le tribunal de conciliation est placé sous l'autorité du garde des sceaux, ministre chargé de la justice. Il est contrôlé par le président du tribunal de première instance. Il est inspecté périodiquement, notamment à l'occasion des audiences foraines du tribunal de première instance et un rapport doit être fait au président de la cour d'appel* »<sup>1068</sup>. Le pluralisme juridictionnel qui caractérise le système juridique moderne béninois est le fait de la suppression, de l'édiction et de l'adoption par l'État béninois de nouvelles normes.

Les coutumes sont aujourd'hui prises en compte dans le droit béninois et relèvent seulement de la compétence des tribunaux de conciliation dont les compétences, l'attribution sont définies par la Loi n° 2001-37 du 27 août 2002. « *Les tribunaux de conciliation sont compétents en toutes matières, sauf les exceptions prévues par la loi, notamment en matière civile moderne, pénale, de conflits individuels du travail et d'état des personnes* »<sup>1069</sup>. Ayant pour principaux acteurs les notables, et toutes autres personnes de bonne moralité, les tribunaux de conciliation recherchent des règlements de conflits à l'amiable et des solutions conciliatoires aux litiges qui leurs sont soumis. Ces décisions ne sont pas juridictionnelles et les personnes qui y siègent ne sont pas des juges de carrière. Aussi, « *la procédure suivie devant les tribunaux de conciliation en ce qui concerne l'instruction de l'affaire est celle en vigueur devant la chambre de droit traditionnel du tribunal de première instance* »<sup>1070</sup>. Dans la même logique, pour respecter les caractéristiques de la justice traditionnelle ou coutumière en vigueur au Dahomey précolonial, et pour être plus proche des populations rurales à majorité illettrées, « *les parties et les témoins qui ne parlent pas la langue dans laquelle se déroule la procédure ont le droit de se servir de la langue*

---

<sup>1068</sup> Article 34 de la LOI N° 2001-37 DU 27 AOUT 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin.

<sup>1069</sup> Article 26 alinéa 1<sup>er</sup> de la LOI N° 2001-37 DU 27 AOUT 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin.

<sup>1070</sup> Article 27 alinéa 1<sup>er</sup> de la LOI N° 2001-37 DU 27 AOUT 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin.



*nationale de leur choix, assistés d'un interprète dûment assermenté* »<sup>1071</sup>. Les tribunaux de conciliation sont très actifs et sont plus sollicités à rechercher des solutions conciliatoires dans le secteur des conflits domaniaux qui lui sont régulièrement soumis.

Par ailleurs, il existe des chambres de droit traditionnel au niveau de chaque tribunal de première instance puis de chaque cour d'appel qui viennent renforcer le dualisme juridique.

*« Au niveau du tribunal de première instance comme à celui des cours d'appel, lorsqu'une juridiction statue en matière de droit traditionnel, le magistrat, juge professionnel, fonctionnaire de l'État, s'adjoit un ou deux assesseurs à titre consultatif. Ces assesseurs sont, à l'image des membres des tribunaux de conciliation, des notables. Ils doivent connaître les coutumes des parties car leur rôle est d'en informer le magistrat professionnel qui doit prendre sa décision en se basant sur les coutumes des parties. Les terres non immatriculées continueront aussi à être régies par les règles coutumières appliquées par les chambres traditionnelles. En appel, ce sont les chambres traditionnelles des cours d'appel qui continuent de connaître de ces affaires »*<sup>1072</sup>.

En somme, il paraît clair que bien que des dispositions législatives et juridiques permettent une intégration des coutumes au sein des mécanismes judiciaires et juridiques du Bénin, le champ d'intervention du droit traditionnel est très limité, intentionnellement restreint quant aux affaires qu'il est sensé connaître. Des dispositions bien précises font mention de cette restriction et donnent le privilège au droit étatique de connaître de ces domaines ; comme c'est le cas des infractions pénales.

Aussi, pour illustrer ce pluralisme normatif, conséquence du dualisme juridique qu'on observe actuellement au Bénin, on a plusieurs décisions des cours et tribunaux du Bénin dans lesquelles on constate des références à des dispositions traditionnelles qui ne sont pas intégrées dans le droit étatique ; mais, qui relèvent de considérations coutumières anciennes, rétrogrades et absurdes. Dans cette

---

<sup>1071</sup> Article 10 de la LOI N° 2001-37 DU 27 AOUT 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin.

<sup>1072</sup> **BADET Gilles**, *Justice pénale traditionnelle et droits de l'homme : Quelques réflexions autour d'une décision de la cour constitutionnelle du Bénin* ; op. cit, p. 5.



perspective, la Cour Constitutionnelle du Bénin a été saisie d'une requête en date du 27 mai 2008. En effet, les faits se présentent comme suit : « Saisi par les consorts AÏDASSO, le tribunal de première instance de Ouidah, par jugement N° 185/2000 du 10 avril 2000, déclara le domaine d'Ahoui-Codji propriété des consorts AÏDASSO au motif que les ATOYO furent esclaves des AÏDASSO et qu'à ce titre ils ne pouvaient être propriétaires. La Cour d'Appel de Cotonou par arrêt N° 75/2001 du 04 décembre 2001 a confirmé le premier jugement en toutes ses dispositions en adoptant le même motif fondé sur l'esclavage »<sup>1073</sup>. Cependant, de nouveaux éléments sont entrés en jeu plus tard et relancent la démarche des requérants qui ont décidé cette fois-ci de saisir la Cour Constitutionnelle au motif que le jugement N° 185/2000 du 10 avril 2000 du tribunal de première instance de Ouidah, ainsi que l'arrêt N° 75/2001 du 04 décembre 2001 de la Cour d'Appel de Cotonou violent un droit fondamental et de ce fait sont contraires à la Constitution. Ainsi, en s'appuyant sur sa jurisprudence très variée et enrichissante, la Cour Constitutionnelle du Bénin s'est appuyée sur la Décision DCC 06-076 du 27 juillet 2006. Pour la Cour Constitutionnelle,

*« Le Coutumier ne peut servir de base légale à une décision judiciaire ; [...] aucune juridiction ne saurait asseoir sa décision sur une loi, un texte réglementaire, ou un acte administratif censé porter atteinte aux droits fondamentaux de la personne humaine et des libertés publiques ; [...] il s'ensuit que les décisions [...] du Tribunal de Première Instance de Ouidah et de la Cour d'Appel de Cotonou qui ont invoqué une disposition du coutumier qui fait état du statut d'esclavage d'une des parties au procès violent la Constitution »<sup>1074</sup>.*

Cette chaîne de décisions impliquant aussi bien le Tribunal de Première Instance de Ouidah, la Cour d'Appel de Cotonou, la Cour Suprême que la Cour Constitutionnelle, prouve et montre à quel point le système juridique et judiciaire du Bénin est caractérisé par une dichotomie et combien celle-ci est très déterminante dans le règlement des conflits fonciers.

---

<sup>1073</sup> Cour Constitutionnelle du Bénin ; DECISION DCC 09-087 DU 13 AOÛT 2009 ; p. 2.

<sup>1074</sup> Cour Constitutionnelle du Bénin ; DECISION DCC 09-087 DU 13 AOÛT 2009 ; p. 13.

## Paragraphe 2 : Un pluralisme voilé

Le pluralisme juridique au Bénin est non seulement normatif ; mais aussi juridictionnel. Il ne se manifeste pas de façon apparente car dans la pratique, on note une application permanente du droit positif qui est plus en vue. Avant d'en arriver à sa manifestation dans le domaine foncier, on procèdera à une définition de l'expression « *pluralisme juridique* », selon l'approche donnée par Henry HAGEN. Pour cet auteur, « *le terme de pluralisme juridique [...] se réfère, donc à une situation où à l'intérieur d'un seul et même ordre politique, ici l'État africain, plusieurs ordres ou systèmes juridiques opèrent en fait en parallèle* »<sup>1075</sup>. Pour nous éclairer un peu plus, Henry HAGEN va plus loin et distingue trois indices qui caractérisent le pluralisme en Afrique noire. Le premier concerne les ordres ou les systèmes juridiques qui, selon lui, obéissent à des principes culturels différents. Le deuxième quant à lui, concerne la confusion des habitudes des différentes communautés qui est source de contestations ou de dissensions. Pour HAGEN, ces conflits ne concernent pas les règles qui régissent les différentes communautés ; mais plutôt leurs conceptions, l'interprétation qu'elles en font et qui s'opposent. Et au troisième plan, le pluralisme juridique est caractérisé par un pluralisme notionnel ; en d'autres termes, la multitude des notions ou des termes juridiques qui se contredisent. « *Pour les juristes, appelés à prévenir et à résoudre des conflits, le pluralisme juridique à l'intérieur d'une seule et même entité politique n'est pas une évidence car, pour eux, le droit n'est pas un élément définitoire de la société, mais de l'ordre politique. Un pluralisme juridique chaotique leur pose donc problèmes* »<sup>1076</sup>. Différents procédés sont mises en œuvre dans ce sens pour éviter un pluralisme qui serait à l'origine d'un désordre juridique.

Dans le cadre de la législation foncière au Bénin, le constat qui se fait est que « *les législations successives d'inspiration occidentale, esquissées ici, se sont superposées au droit africain vécu. Il en résulte un pluralisme juridique à hiérarchie variable* »<sup>1077</sup>. Ce pluralisme juridique à géométrie variable et instable, car constamment en mutation à cause de la non-maitrise des différentes règles en

---

<sup>1075</sup> HAGEN Henry [et ali.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg ; op. cit, p. 173*

<sup>1076</sup> *Ibid* ; pp. 174-175.

<sup>1077</sup> *Ibid*, p. 173.

présence et inter-agissantes, a pour corollaire la cohabitation entre normes foncières coutumières et normes foncières étatiques (**A**) ou encore droit positif. Il faut ainsi comprendre que « *les régimes d'appropriation foncière contemporains combinent des systèmes de droits à l'origine distincts, parfois concurrents, souvent contradictoires et qui sont amenés à s'ajuster les uns aux autres, dans des contextes de métissage et de développement durable* »<sup>1078</sup>. La question n'est plus de se débarrasser de ces différentes normes qui constituent un vrai problème dans la gestion foncière mais de les récupérer et d'en faire quelque chose de différent ; autrement dit, trouver la combinaison parfaite pour régir l'appropriation foncière. Il en résulte un droit foncier unique composé de fragments de différents droits que le législateur a pris soin de cacher sous cet unique régime. « *Ce pluralisme juridique a été généralisé principalement à partir de l'époque coloniale, mais, après les indépendances, son importance a varié suivant le système juridique adopté par le colonisateur et les options politiques arrêtées* »<sup>1079</sup>. En effet, les choix et les alternatives politiques dans le domaine foncier opérés par les différents États qui ont accédé aux indépendances tout comme le Bénin ont été guidés par des contraintes de divers ordres dont celle de l'intégration régionale et internationale. « *Les organisations supranationales et internationales se substituent aux Etats comme législateurs. Elles démantèlent les dernières barrières nationales aux échanges [...] elles arrivent à dicter le rythme des législations, à imposer leurs buts et moyens et à achever ce que Cicero déjà avait réclamé, à savoir l'unicité du droit dans le monde entier* »<sup>1080</sup>. Cette option verra donc naître plusieurs projets au Bénin dont le « *Millenium Challenge Account* » (M.C.A.).

Aussi, l'appropriation privative de la terre entraînant forcément des transactions immobilières (**B**) de tous genres, on constate que ces transactions n'ont pas échappé aux effets du pluralisme normatif qu'on observe dans le régime foncier béninois.

---

<sup>1078</sup> **LE ROY Etienne**, *La terre et l'homme. Espaces et ressources convoités, entre le local et le global* ; *op. cit* ; p. 22.

<sup>1079</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, *op. cit*, p. 10.

<sup>1080</sup> **HAGEN Henry** [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel* ; 32<sup>ème</sup> *Symposium International FESF Strasbourg* ; *op. cit*. p. 182.

## A- La cohabitation entre normes foncières coutumières et normes foncières étatiques

La mixité normative qu'on constate dans le régime foncier béninois est le résultat d'une part du fait colonial qui a introduit le droit écrit dans le système africain caractérisé par l'oralité des normes ; puis, de longs et instables changements de politiques foncières menées par les gouvernants qui se sont succédés d'autre part. « *Les influences culturelles occidentales, notamment, ont été déterminantes dans certains domaines, de sorte qu'il y a un risque de confusion entre ce qui était et ce qui est aujourd'hui en l'absence d'écrits ante-coloniaux disponibles* »<sup>1081</sup>.

En effet, il faut reconnaître que le Bénin a hérité d'un système normatif hybride. Les frontières entre le droit coutumier et le droit positif de source occidentale ne sont plus clairement définies. « *Depuis la décolonisation, les deux pans cohabitent, plus ou moins pacifiquement, avec quelques points de frictions, au nombre desquels figure la place faite au surnaturel dans la vie sociale* »<sup>1082</sup>. Si l'État béninois dans ses différentes politiques foncières a privilégié l'adoption et l'application du droit occidental, on constate encore des viviers d'observation du droit coutumier. Encore attachées à leurs coutumes de gestion de la terre, les populations béninoises, en majorité celles rurales, n'ont pas encore accepté la fracture avec le droit coutumier. Parallèlement au droit mis en vigueur à travers la politique du pouvoir étatique, le droit coutumier continue d'être appliqué. « *La coutume reste encore d'application dans beaucoup de domaines du droit privé, notamment en droit des personnes et de la famille, en droit des biens, en droit de succession, etc.* »<sup>1083</sup>. En matière foncière, on assiste donc à une unité relative du droit foncier (1). Comme au Bénin, « *en dépit d'une volonté manifeste de changement d'autres Etats ont maintenu des règles adoptées par les colonisateurs, lesquelles reconnaissent ou tolèrent un pluralisme contrôlé dans certains domaines du droit* »<sup>1084</sup>. De surcroît, l'imbrication ou le métissage des normes d'origines diverses en règles édictées par l'État donne légalité à certaines normes relevant de la coutume. « *En effet, les nouveaux États ont perpétué la tradition des systèmes européens du droit écrit. Le « rédacteur » des*

<sup>1081</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 2.

<sup>1082</sup> RODA Jean-Christophe, *Droit et surnaturel* ; op. cit; p. 109.

<sup>1083</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 96.

<sup>1084</sup> *Ibid*, p. 81.

*textes a changé, mais les caractéristiques des systèmes juridiques sont restées les mêmes »*<sup>1085</sup>. La coexistence de ces normes reste finalement la seule solution qui s'offre au Bénin. On ne parvient donc pas véritablement à « *déceler ce qui est purement africain, ce qui a été emprunté à d'autres cultures, ce qui est lu avec des yeux étrangers »*<sup>1086</sup>. Tout est considéré comme émanant du seul et unique droit positif relevant de l'État et qui consacre l'apothéose du droit de la propriété privée (2).

## 1- L'unité relative du droit foncier au Bénin

Le droit foncier béninois présente une façade d'un droit homogène et fort. Mais dans le fond, on peut constater que c'est un droit à composition normative diversifiée. En effet, il paraît tout à fait clair qu'avec les développements précédents faits, les textes juridiques qui étoffent l'arsenal juridique du régime foncier au Bénin sont non seulement d'origines diverses mais aussi éparses. D'une part d'origines diverses parce que ces textes relèvent de la coutume, du droit colonial, puis d'un processus d'hybridation des deux premiers, d'autre part ces textes sont épars parce qu'ils sont pensés et mis en œuvre pendant des périodes différentes, dans des contextes différents puis, opportunistes en poursuivant des buts différents. « *Malgré la reconnaissance presque généralisée de la suprématie du droit écrit sur les droits traditionnels oraux, certaines règles d'origine traditionnelle s'imposent dans le vécu de tous les jours, créant ainsi un écart entre la loi « voulue » par le législateur et le droit « vécu » par la population »*<sup>1087</sup>. C'est une situation qui fragilise bien l'unité nationale et offre le champ libre à l'épanouissement du pluralisme normatif. Dans cette perspective, le Bénin bien avant la colonisation est caractérisé par plusieurs régimes fonciers correspondant aux différentes communautés. Même si on peut constater qu'il existe de nombreuses similitudes entre ces régimes, le fait est qu'il en a plusieurs et les initiatives postcoloniales de réglementation foncière qui ont intégré le droit coutumier dans les textes de lois ont, par ricochet, déstructuré l'unité du régime foncier. Avec cette nouvelle approche, « *un premier problème provient de la*

---

<sup>1085</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains, op. cit*, p. 78.

<sup>1086</sup> *Ibid*, p. 2.

<sup>1087</sup> *Ibid* ; p. 10.

*diversité des droits populaires : la plupart des Etats ont plusieurs droits traditionnels applicable aux différentes composantes de la population. La codification exigerait de privilégier un système par rapport aux autres systèmes et n'aurait dans ce cas aucun effet unificateur »<sup>1088</sup>. La législation foncière réglementaire est donc marquée de façon permanente par la présence d'un pluralisme normatif et un conflit de loi qui relèvent tous deux d'une observation du droit coutumier en parallèle du droit positif. Les textes des périodes antérieures continuant de faire objet d'application en matière foncière, les lacunes et les insuffisances qu'ils comportent ont par conséquent été transposées dans les différentes périodes. La maîtrise et l'organisation du foncier ; bref la gestion foncière, devient donc complexe.*

Par ailleurs, *« un deuxième problème a trait à la description des droits populaires : la traduction des concepts juridiques traditionnels rencontre une série de problèmes, notamment l'inexistence de concept équivalent en droit importé »<sup>1089</sup>. La conception de la terre en Afrique noire n'a rien de commun avec celle européenne. Le vocabulaire juridique ou les terminologies juridiques qui expliquent ou traduisent des faits ou des réalités africaines, et donc celles du Bénin également, ne peuvent pas répondre au même type de réglementation. En fait, les textes qui régissent le droit foncier français ne peuvent pas être transposés de façon brute dans la législation foncière béninoise car ce sont deux communautés différentes. De plus, les lois régissant le foncier dans ces deux communautés, répondent à des contextes différents. Aussi, il faut remarquer que ces deux communautés n'ont pas les mêmes cultures. On peut voir dans ce sens le problème de la différence de langue dans laquelle sont formulés ou reformulés les concepts juridiques. Le droit positif, les lois coloniales d'origine française, sont formulés en français et transcrits en français ; alors que le droit traditionnel ou droit coutumier est constitué de termes conçus dans l'une ou l'autre des langues des autochtones et est, à son tour, traduit et retranscrit en français. « Certains États ont opté pour l'unification du droit en imposant à toute la population un droit écrit hérité en grande partie du pays colonisateur mais souvent adapté aux conditions locales. L'unité de la législation peut également mettre l'accent*

---

<sup>1088</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 86.

<sup>1089</sup> *Ibid* ; p. 87.

*sur l'intégration des coutumes locales encore acceptées par la population »<sup>1090</sup>. De ce fait, la logique qui sous-tend la compréhension des expressions juridiques est déformée, dénaturée. C'est une situation qui entretient les germes du pluralisme normatif car la même règle ou la même norme trouve différentes applications selon la compréhension à laquelle on l'associe en se trouvant du côté de la coutume ou du droit positif.*

Les différentes politiques d'unification du régime foncier béninois, sont confrontées à cet état de choses. Dans la phase théorique, le législateur est dans la logique de l'élaboration d'un droit codifié ; puis dans la phase de la pratique ou de la mise en application, ce droit codifié est quasi ignoré au profit du droit coutumier. Ainsi, *« dans leur effort d'intégrer le droit foncier dans leur politique de développement, les gouvernants se trouvent dans le choix suivant : soit garantir un système de droits de propriété privée et de droits d'usage sans restriction, droits que les détenteurs peuvent échanger librement au marché, soit se réserver le pouvoir de définir les droits fonciers et leur échange »<sup>1091</sup>.*

Aujourd'hui, ce qu'on peut retenir de la législation foncière béninoise, c'est qu'*« il en est résulté un système juridique très complexe, comprenant une dualité des règles, occidentales et africaines, une multiplicité de droits populaires, des différences entre les coutumes originelles, islamisées ou encore influencées par la christianisation ou par l'urbanisation »<sup>1092</sup>.*

## **2- Le triomphe de la propriété privée**

La victoire de la propriété privée prend ses sources dans la période post-coloniale, juste aux lendemains des indépendances. Cependant, il faut reconnaître que son ascendance sur la propriété collective avait déjà commencé avec la restriction du champ d'application du droit foncier coutumier au cours de la période coloniale.

---

<sup>1090</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 81.

<sup>1091</sup> HAGEN Henry [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg ; op. cit. p. 167.*

<sup>1092</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 83.



Le colonisateur et son projet de repenser les colonies et leurs territoires étaient inhospitaliers. Mais avec les indépendances, les États africains et la quasi-totalité des anciennes colonies françaises, ont reconduit automatiquement la politique foncière du colonisateur qui consiste à donner aux terres des colonies le statut de propriété privée. L'œuvre du colonisateur a donc été poursuivie par les nouveaux gouvernants qui n'ont pas songé à se débarrasser des apports de la colonisation au nom de sa mission civilisatrice. On assiste plutôt à une remise en cause continue et permanente du droit coutumier. En effet, « *l'accès des colonies africaines aux indépendances politiques n'y changera rien. Rarement les nouveaux États touchaient à la législation coloniale. En revanche, bon nombre d'entre eux abolirent le droit africain au nom de l'intégration politique et du développement économique et achevaient ainsi ce que les pouvoirs coloniaux avaient entamé par l'application du principe de l'ordre public colonial* »<sup>1093</sup>. Les modèles de principes de développement économique sur lesquels les États nouvellement indépendants se sont alignés les amènent à faire le choix des options qui s'imposent à eux. Comme illustration, on a le cas des politiques de développement prédéfinies relatives au foncier, financées par des partenaires au développement, qui dictent les normes à suivre. Ces normes sont prises dans la logique de renforcer la propriété privée. « *L'intégration politique et le développement économique signifiaient donc, avant et après les indépendances, soumission du droit africain à la loi d'origine européenne* »<sup>1094</sup>. Le droit traditionnel africain est donc mis en marge de toute application. Au nom du développement économique, tous les États africains appliquant autrefois le communisme foncier sont contraints de se tourner vers une nouvelle politique foncière créant des conditions favorables au développement et à une prise d'ampleur de la propriété privée. « *Le droit foncier pratiqué par la majorité des Africains ne fut donc jamais pris en compte par les législateurs, coloniaux ou des États indépendants. Selon eux, il ne pouvait, et il ne peut, y avoir qu'un seul droit sur le territoire d'un État : la loi d'inspiration européenne* »<sup>1095</sup>.

---

<sup>1093</sup> **HAGEN Henry** [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel* ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg ; p. 169.

<sup>1094</sup> *Ibid* ; pp. 169-170.

<sup>1095</sup> *Ibid* ; p. 170.



Par ailleurs, lorsqu'on analyse la question sous l'angle des relations internationales, la propriété privée est encore considérée aujourd'hui comme la panacée pour régir le domaine du foncier. Aussi, dans la même perspective, la propriété privée reste et demeure aujourd'hui incontournable avec la mondialisation ou la globalisation qui s'impose de plus en plus de façon générale dans les habitudes des populations de la terre, et particulièrement en Afrique. En effet, la mondialisation embrasse tous les domaines économiques, sociaux et culturels de chaque nation, et ceci implique également l'uniformisation des pratiques et des normes relatives au droit de propriété dont la propriété privée. « *Cette législation foncière est d'une importance essentielle, voir existentielle, pour les Etats africains, non à des fins de développement, mais à des fins de constitution des Etats eux-mêmes. Dans bien des Etats africains la législation foncière jouit, de ce fait, du statut de loi constitutionnelle* »<sup>1096</sup>. Le fait de se mettre dans le concert des Nations et de suivre des normes universelles des normes admises par tous les États explique les nouvelles armes juridiques dont dispose l'Europe pour toujours imposer sa vision et sa conception au monde. Cependant, si cela fait l'unanimité dans le monde et dans les politiques foncières des États, au niveau local, la majorité des populations africaines voient dans cette politique un retour des pratiques coloniales qui remettent en cause le droit traditionnel. Cette situation apparaît dans la gestion foncière au niveau des transactions immobilières qui ne suivent pas toujours les normes étatiques. Ceci fera donc l'objet du développement suivant.

## **B- Les transactions immobilières**

En dépit des multiples réformes relevant des différentes politiques foncières en République du Bénin pour faire triompher le droit moderne foncier, nombreux sont les aspects de ce droit qui peinent toujours dans leur mise en œuvre. Au nombre de ces domaines que le droit foncier moderne ne parvient toujours pas à contrôler, on a le marché foncier. « *L'une des conséquences du dualisme du droit de la terre au Bénin*

---

<sup>1096</sup> **HAGEN Henry** [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg* ; p. 171.

*fut la coexistence de deux marchés fonciers »*<sup>1097</sup>. En effet, le droit positif régissant le domaine du foncier, pensé et conçu par le législateur béninois, définit les conditions, les critères et les caractéristiques des ventes de terres. Cependant, il faut constater qu'à ce marché foncier légal, s'est superposé un autre marché de vente de terre qui relève de l'informel. En d'autres termes, parallèlement ou à côté du marché foncier régi par la loi et reconnu officiellement, il s'est développé un autre type de marché foncier qui méconnaît les lois de la République en opérant contrairement au droit foncier en vigueur ; et conformément à des règles qui relèvent de la coutume et de l'hybridation de ces deux régimes. Ainsi, « *deux catégories de personnes se partagent le patrimoine foncier national et peuvent, en cette qualité, en céder les éléments à titre onéreux : les unes sont propriétaires selon le droit moderne, les autres le sont en vertu du droit traditionnel »*<sup>1098</sup>.

Cette situation entretient un pluralisme normatif flagrant dans le droit béninois régissant le foncier et donne naissance à deux formes de marchés ; l'un formel et l'autre informel. Mais le type de marché qui nous intéresse ici est celui informel. Car, c'est son apparition qui a engendré le pluralisme normatif et « *ce dualisme juridique va considérablement influencer le mode de déroulement des transactions qui se réalisent sur deux principales sortes de marchés »*<sup>1099</sup>. Ainsi, en ce qui concerne les transactions foncières immobilières sur le territoire du Bénin, on note la persistance des transactions informelles parallèlement à celles légales (1) ; puis une autre forme de transaction qui ne relève ni du formel, ni de l'informel ; mais se retrouve à cheval entre les deux, et constitue de ce fait, une transaction presque légale (2). Toutefois, il faut reconnaître que le marché foncier dualiste n'est pas à lui seul à l'origine du pluralisme normatif dans le domaine du foncier. En fait, bien que le Bénin ait opté pour un droit foncier moderne faisant de la propriété privée le centre ou la base de cette législation, il existe encore sur le territoire béninois des terres qui échappent toujours à ce statut ; en d'autres termes, il existe encore des terres appartenant à des collectivités familiales et sur lesquelles sont exercés des droits d'usage collectif.

---

<sup>1097</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 175.*

<sup>1098</sup> *Ibid.*

<sup>1099</sup> *Ibid.*

L'existence et la reconnaissance de ces terres coutumières (3) sont donc reconnues par l'État.

### **1- La persistance des transactions informelles parallèlement à celles légales**

L'informel se distingue du formel du fait de son caractère non légal et institutionnel. On constate ce genre de situation dans le régime foncier moderne béninois avec la cohabitation de ces deux réalités. Quant à la transaction dans le cadre du foncier, il s'agit d'une opération de cession de ses droits sur une terre par le vendeur ; et d'acquisition de ces mêmes droits par l'acheteur. « *L'on pourrait qualifier ainsi ce type de marchés où les transactions immobilières se font de manière informelle, c'est-à-dire non réglementaire* »<sup>1100</sup>, de marché informel. Pour mieux comprendre cette situation, on analysera comment se manifeste sur le marché foncier béninois.

On doit comprendre que certaines populations des zones rurales restent encore très attachées aux pratiques et aux coutumes de leurs ancêtres. Dans cette perspective, la tradition est un legs des ancêtres qu'il faut préserver et suivre au risque de représailles surnaturels. De plus, la tradition est un élément essentiel, voire vital de la culture de ces populations qui n'ont pas été encore corrompues par les aléas et les vices de la ville ; donc de la modernisation, ces populations restent très attachées à leur culture, leur identité. Par conséquent, la majorité d'entre elles restent très hostiles à toutes les normes étrangères, surtout quand les politiques gouvernementales foncières leur imposent le droit positif. C'est ainsi que sur le plan des transactions foncières, les populations des zones rurales préfèrent faire usage des règles coutumières héritées qui régissent la gestion de la terre. « *Sur ce marché ou l'on rencontre notamment des usagers collectifs ou individuels du droit foncier traditionnel, le vendeur ne remet généralement à son acquéreur aucun titre par lequel le propriétaire de l'objet de la transaction lui avait été initialement*

---

<sup>1100</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement ;op. cit ; p. 176.*

*transférées* »<sup>1101</sup>. Pour ces populations, la conception selon laquelle la terre est un bien collectif n'a pas totalement disparu ; même si le côté onéreux de la terre s'est imposé dans les habitudes avec le développement du libéralisme économique.

Ainsi, les transactions foncières faites par ces populations ne sont conformes à aucune norme étatique ; elles répondent plutôt à des pratiques et des réalités traditionnelles précoloniales. On remarque encore aujourd'hui ces transactions et cela « *correspond aux régulations coutumières exercées sur les quelques parcelles détenues selon la coutume de manière collective dans le centre des villes royales (telles que Porto-Novo ou Abomey). Ici, la preuve de propriété est essentiellement liée à l'histoire orale des lieux et des familles, mais peut être concrétisée par un document administratif* »<sup>1102</sup>.

Elles ne nécessitent aucun écrit ; ni convention, ni attestation de cession des droits sur la terre. Il s'agit d'une convention orale ; un contrat verbal. Contrairement aux transactions légalement admises qui donnent aux propriétaires fonciers une sécurité de leur bien foncier, les transactions informelles ne garantissent pas cette sécurisation foncière.

Par ailleurs, il faut noter que l'État béninois à travers son gouvernement n'est pas resté insensible à cette situation. « *Si le marché reste encore à distance, cependant l'État s'impose dans le jeu foncier à l'échelle locale en réduisant l'autonomie des communautés rurales* »<sup>1103</sup>. Dans cette logique, l'État ayant perdu sa légitimité et son influence dans la gestion foncière, s'impose par les armes dont il dispose pour faire prévaloir son autorité. Le champ d'influence du droit traditionnel se retrouve réduit ; sans que ce droit soit vraiment affecté ou supprimé. C'est un droit qui existe encore, qui continue d'être appliqué par une partie de la population béninoise. En définitive, l'État béninois a connaissance de l'existence de ce droit, de son observation par une

---

<sup>1101</sup> **CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; op. cit ; p. 176.

<sup>1102</sup> **SIMONNEAU Claire**, « *Stratégies citadines d'accès au sol et réforme foncière au Bénin. La pluralité comme enjeu ?* », Métropolitiques, 16 janvier 2017. URL : <https://www.metropolitiques.eu/Strategies-citadines-d-acces-au.html> ; p. 4.

<sup>1103</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 150.

certaine frange de la population, mais il n'a aucun moyen de l'éradiquer, d'où l'ampleur prise par les transactions foncières informelles.

## 2- Des transactions presque légales

On pourrait définir les transactions presque légales comme des conventions de vente de terre ne relevant ni de l'informel ni du formel ; c'est-à-dire une cession des droits sur la terre qui ne respecte pas la procédure légalement définie par le Code domanial et foncier ; et n'est pas non plus compatible avec les pratiques traditionnelles d'acquisition de la terre. En somme, une transaction foncière hybride. *« Dans le contexte béninois, l'expression qui semble recouvrir le mieux cette réalité est la notion de « propriété présumée ». Celle-ci ne correspond à aucune définition légale, mais est couramment employée par les administrations publiques et leurs prestataires »*<sup>1104</sup>.

En effet, il n'est pas rare de rencontrer au Bénin des transactions foncières au cours desquelles l'accord de vente est passé entre l'acheteur et le vendeur, puis leurs deux ou trois témoins chacun ; sans que cela ne respecte la réglementation foncière en vigueur. Dans cette perspective, un acte de bonne foi ou une attestation sur l'honneur manuscrite est rédigée en deux ou trois exemplaires pour servir et valoir ce que de droit. Le contenu de cet acte ou de cette attestation varie d'une personne à une autre. Mais on y retrouve la même intention descriptive de l'opération de cession des droits sur la terre. De façon générale on y retrouve les mentions ci-après : *« Je soussigné X. Je reconnais avoir reçu des mains de Y la somme de ... pour la vente d'une parcelle de X m<sup>2</sup> sis au quartier ... à ... . Ledit terrain mesure ...m de long sur ...m de large... etc... »* Ces différentes informations communes à la majorité des conventions faisant office de vente de terre, inscrites sur un acte manuscrit, sont conservées aussi bien par l'acheteur que le vendeur pour servir de

---

<sup>1104</sup> **SIMONNEAU Claire**, « *Stratégies citadines d'accès au sol et réforme foncière au Bénin. La pluralité comme enjeu ?* », *op. cit.*, p. 3.

preuve en cas de litige ou de contestation. « *Cette notion implique d'accumuler des preuves de propriété, le plus souvent écrites et à la limite de l'illégal* »<sup>1105</sup>.

Il faut dire que la reconnaissance d'un tel acte ou d'une telle attestation sur l'honneur n'a aucune valeur juridique en matière de cession foncière. Parmi les documents qui doivent servir de preuve à la consolidation des droits sur la terre acquise, il n'existe pas un tel acte ou une telle attestation. Il faut une convention de vente proprement dite, portant les caractéristiques d'un document officiel ; et une procédure administrative avant d'attester de la possession ou de la propriété du bien foncier. « *Ici, les transactions sont attestées par des conventions de vente écrites (parfois filmées), signées par le vendeur et l'acquéreur et parfois par des témoins. Plus souvent, ce sont des traces matérielles qui marquent la propriété présumée* »<sup>1106</sup>. Cependant, la présentation de ce document est reconnue par les autorités compétentes comme une bonne preuve en matière de litige ou de conflit foncier relatif à une vente de terrain.

*« Les pratiques foncières des citoyens suivent ainsi certaines règles qui ne relèvent pas de la loi mais semblent socialement admises et, pour certaines, administrativement reconnues. Ces règles représentent une notion souple, qui ne relève pas du droit positif, mais plutôt d'un « droit de la pratique » se forgeant localement en fonction des systèmes de normes disponibles et légitimes. Ces régulations foncières de fait émergent des pratiques et des interactions entre les différents acteurs du marché foncier urbain : l'État, les municipalités, les chefs coutumiers détenant traditionnellement la terre, le secteur privé et les citoyens. Plusieurs modes de régulation foncière coexistent ainsi, en fonction du jeu d'acteurs local et des rapports de force »*<sup>1107</sup>.

Somme toute, cette procédure n'est pas celle prévue par la loi ; et de ce fait, elle renforce le parallélisme de procédure de cession de terre dans le droit de propriété béninois. Un parallélisme qui laisse surgir un pluralisme normatif dans le domaine foncier.

Par ailleurs, en ce qui concerne les personnes impliquées dans la procédure de transaction, il n'y a pas que l'acheteur, le vendeur et les témoins. Certaines

---

<sup>1105</sup> **SIMONNEAU Claire**, « *Stratégies citadines d'accès au sol et réforme foncière au Bénin. La pluralité comme enjeu ?* », *op. cit.*, p. 3.

<sup>1106</sup> *Ibid*, p. 4.

<sup>1107</sup> *Ibid* ; p. 3.

transactions connaissent la présence d'une catégorie de personnes ou d'acteurs appelés les « démarcheurs ». « *De nombreux acteurs, privés et publics, détiennent ainsi un intérêt financier direct dans ces transactions et dans leur régulation, comme en témoigne l'émergence d'intermédiaires entre propriétaires et acheteurs se rémunérant sur ces transactions, appelés localement « démarcheurs »* »<sup>1108</sup>.

Ces derniers sont ce qu'on appelle dans le langage juridique, les courtiers. Ils servent d'intermédiaires entre l'acheteur et le vendeur de la terre. En outre, la loi ou la législation béninoise ne reconnaît pas ce statut de « démarcheur » aux personnes qui font l'option de s'en prévaloir. Cette catégorie de personne ne relève pas du droit coutumier, ni du droit foncier moderne. Elle est apparue à la suite de la dichotomie qu'on observe dans le régime foncier depuis la colonisation. Ces acteurs sont également un élément du pluralisme normatif qui caractérise le droit foncier au Bénin.

### **3- L'existence et la reconnaissance des terres coutumières**

L'avènement de la propriété privée au Dahomey, puis au Bénin, n'a pas atteint toutes les terres des populations indigènes. Au Bénin, et comme on peut le constater dans la majorité des pays africains, la terre n'a pas perdu ses caractères qu'on lui reconnaît avant l'expansion coloniale. Elle est toujours considérée comme sacrée et le droit d'usage collectif reste encore d'actualité dans certaines localités du Bénin. Le communautarisme foncier n'a donc pas perdu toute sa signification dans la conception africaine. Lorsqu'on remonte dans l'histoire de la législation foncière au Bénin, nombreuses sont les lois qui ont vu le jour dans la perspective d'une transformation foncière. On peut par exemple citer le décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies, le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en A.O.F., la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960 portant régime du permis d'habiter au Dahomey, puis la loi n°65-25 du 14 Août 1965 portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey. Ces différents textes juridiques ont énormément influencé la gestion

---

<sup>1108</sup> **SIMONNEAU Claire**, « *Stratégies citadines d'accès au sol et réforme foncière au Bénin. La pluralité comme enjeu ?* », *op. cit.*, p. 4.

foncière et le régime de la propriété foncière dans le sens de la propriété privée. Aujourd'hui, cette œuvre se poursuit encore avec la mise en œuvre plus stricte de lois et normes qui consolident cette propriété privée. Mais c'est sans compter l'immortalité de la propriété collective des Négro-Africains ; et donc des Béninois.

En effet, il existe encore actuellement sur le territoire béninois des terres qui obéissent toujours aux caractères des terres coutumières. Ces terres, il faut le dire et le reconnaître, ne sont pas atteintes par les bouleversements provoqués par l'introduction de la propriété privée. Le Bénin à l'heure actuelle à travers ses réformes foncières reconnaît le statut de terre coutumière à certains terrains qui ont gardé ces caractéristiques. Cette reconnaissance est marquée par la délivrance d'une attestation de détention coutumière qui fournit la preuve de l'existence de tels terrains. Le Code foncier et domanial en vigueur au Bénin ayant consacré le titre foncier comme seul titre de propriété, si l'on n'y prend pas garde, il est susceptible dans sa mise en œuvre de causer du tort à une large proportion de la population essentiellement rurale. D'où la consécration de cet acte foncier qui est l'attestation de détention coutumière, essentiellement destinée à sortir le foncier coutumier de l'informel pour aller vers la confirmation des droits fonciers. Il s'agit en fait sous l'angle de notre analyse personnelle d'un moyen, ou d'un instrument juridique de transformation des droits fonciers coutumiers en droits fonciers positifs. Ainsi, le droit foncier coutumier qui s'appliquait parallèlement à celui positif et était considéré comme un droit informel devient, par sa formalisation avec une approche juridique moderne, légal et donc formel.

Pour conclure, on retient de ce qui précède que les anciennes terres ayant gardé leurs statuts coutumiers bénéficient de l'attestation de détention coutumière. Ces terres ne sont pas considérées comme ayant le statut de propriété privée, elles sont des terres collectives, avec des droits de possession et droits d'usage multiples ; mais reconnues par le pouvoir étatique à travers le droit foncier moderne béninois.

## **Section 2 : La nécessité de réviser le régime juridique foncier au Bénin.**

Le statut actuel du droit foncier béninois en dépit des nombreuses réformes aussi bien législatives que politiques n'est toujours pas celui souhaité par les



gouvernants et les populations. En effet, la gestion et la législation foncière béninoise restent et demeurent encore double. Les réformes foncières étatiques entreprises sont souvent partielles et ne touchent pas vraiment tous les problèmes qui minent la gestion foncière. On constate toujours une cohabitation entre système formel et système informel, ou encore entre droit et non droit ; ce qui entretient le pluralisme dans le secteur foncier puis une confusion et une fusion des anciens et des nouveaux droits fonciers. Certains principes traditionnels tels que le « *Houétanu, le gougan, le zangbéto* » ou encore la pratique du « *Fa ou du vodoun* » n'ont pas disparu et conservent encore une grande vitalité dans la gestion foncière au Bénin. Avec ce constat, on se demande encore s'il faut s'entêter à vouloir continuer dans le sens de la propriété privée telle que définie par l'Occident et importée par le colonisateur. Il faut aussi se poser la question de savoir s'il faut continuer avec un système de gestion foncier qui mue chaque jour et change d'aspect au fur et à mesure que le monde évolue, et selon parfois la volonté de certaines instances sur le plan international avec la collaboration des dirigeants locaux. Il ne serait en aucun cas question de faire table rase des acquis de la colonisation en matière foncière et de revenir aux pratiques traditionnelles ; puisque cela est déjà intégré dans les différentes pratiques de gestion foncière par la quasi-totalité des populations béninoises. Mais il serait rationnel de trouver un juste milieu sans diaboliser l'appropriation privative foncière et d'intégrer progressivement dans la législation foncière du Bénin des normes qui feront consensus. En d'autres termes, il faut créer un nouveau droit, un droit qui ne serait pas calqué dans son entièreté sur le modèle occidental ; et qui respecterait et assurerait la protection et la sécurité des terres.

Il faut souligner qu'à ces différentes préoccupations et problèmes, le gouvernement du Bénin n'est pas resté passif. Ainsi, on a constaté des débuts de réactions dans les années deux mille. Cela étant, il s'agira de déterminer les problèmes liés au foncier béninois (**Paragraphe 1**). Aussi, il sera proposé une contribution à l'amélioration du régime foncier au Bénin (**Paragraphe 2**).

## Paragraphe 1 : Les problèmes liés au foncier

De nombreux problèmes tant sociaux que juridiques ont suscité, ou dirait-on imposé, les multiples projets et actions de réorganisation du régime foncier au Bénin. Avec la modernisation des règles qui gouvernent le foncier, puis leur superposition au régime originel, c'est-à-dire celui coutumier ou traditionnel, qui lui aussi avec le temps a subi des bouleversements dans son originalité, plusieurs difficultés liées à la gestion foncière au Bénin sont apparues. Les solutions recherchées par les spécialistes et le législateur s'adaptent constamment ou continuellement aux nouvelles difficultés qui apparaissent chaque jour. La décision du nouvel État dahoméen puis béninois de continuer à faire la promotion de la propriété privée au détriment de celle collective pratiquée par les populations autochtones n'a pas amélioré la situation de la question foncière. Le droit foncier coutumier ou traditionnel est nié et fait place par cette même occasion au droit foncier moderne d'origine coloniale. « *L'ampleur des changements qui se profilent en Afrique de l'Ouest (nombreux conflits, émergence de nouveaux acteurs, privatisation, etc.) est telle qu'il sera désormais impossible de se replier sur le passé* »<sup>1109</sup>. Ne pouvant plus véritablement faire retour sur les pratiques coutumières foncières qu'ils ont eux-mêmes contribué à exclure, et pris dans le piège du capitalisme, les gouvernants béninois sont contraints de balloter entre le régime foncier traditionnel pour régir certaines situations ; puis le régime foncier moderne introduit par la colonisation qui répond désormais aux nouvelles exigences dans le cadre de l'aménagement du droit foncier moderne ; avec une priorité donnée à la propriété privée. Ce nouveau visage donné au régime foncier béninois à travers les différentes réformes fait apparaître trois difficultés majeures. D'abord les accaparements fonciers avec leurs corollaires (**A**) ; ensuite la détention communautaire ou collective de terrains reconnue à certaines terres et ses effets (**B**) ; puis pour finir, une caractéristique fondamentale exprimant une partie des problèmes liés au foncier reste une législation foncière constamment instable (**C**).

---

<sup>1109</sup> **STAMM Volker** ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; *op. cit.* p. 9.

## A- Les accaparements fonciers

La recherche effrénée de profit, l'accumulation de richesses sont bien des maux qui caractérisent dans le temps présent la société béninoise comme toutes les autres du monde. Une telle situation s'observe également dans le domaine du foncier. En effet, on n'est pas sans savoir que dans un pays comme le Bénin où le secteur primaire est le plus développé, avec comme principale activité l'agriculture, la terre constitue un enjeu majeur. La thésaurisation constitue donc un trait distinctif du secteur foncier. *« Aujourd'hui, la raison du plus riche est la meilleure. Dans cet imbroglio socio-économique, il n'est pas rare de constater qu'un individu, originaire du village et ayant fait fortune en ville, se voit attribuer par le chef des surfaces de terres réservées au pâturage ou aux cultures communautaires contre d'importantes sommes d'argent »*<sup>1110</sup>. Le constat flagrant qu'on relève de cette situation est la perte d'une des caractéristiques essentielles du droit foncier traditionnel : l'inaliénabilité. Effectivement, la valeur marchande attribuée à la terre a favorisé le phénomène des accaparements fonciers avec la complicité des chefs locaux qui autrefois s'assuraient que cela n'arrive pas. *« Il arrive même que certains chefs vendent des terres à des personnes étrangères à leur communauté »*<sup>1111</sup>. Ainsi, avec l'argent qui devient un critère incontournable dans le processus d'accès et d'acquisition de la terre au Bénin, on assiste comme on peut s'y attendre à une inégalité de plus en plus croissante et grandissante à la terre. Le pouvoir de l'argent a donc remis en cause la quasi-totalité de la structure sur laquelle repose le droit foncier traditionnel. Mais puisqu'on ne peut pas supprimer l'appropriation privée de la terre qui est devenue avec le temps un droit constitutionnel, les réformes sont faites autour de cette réalité. *« Il ne s'agit pas d'interdire l'achat ou d'encourager la xénophobie, mais de mettre en place des bases juridiques permettant de protéger les droits des populations faibles, d'améliorer leurs conditions de vie et d'éviter les conflits »*<sup>1112</sup>. Des difficultés naissent de cette situation, au nombre desquelles se trouve le développement de l'agrobusiness étranger (1) qui a besoin de grandes surfaces. *« Ces extorsions durent parfois depuis près de deux siècles et ont pris depuis quelques années la*

---

<sup>1110</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, pp. 84-85.

<sup>1111</sup> *Ibid*, p. 85.

<sup>1112</sup> *Ibid*.

forme du *landgrabbing*, acquisition de terre à grande échelle »<sup>1113</sup>. Les conséquences directes de cette situation prennent diverses formes ; d'une part, l'amenuisement de la production familiale, nationale et l'exode rural (2) ; puis, la récurrence des conflits fonciers (3).

## 1- Le développement de l'agrobusiness étranger

L'accession à l'indépendance des pays du Sud s'est accompagnée d'une volonté de développement économique. Considérés souvent comme un vivier de matières premières, l'agrobusiness étranger n'a pas eu du mal à se développer au Bénin. Le fait qu'il favorise les accaparements n'a certes pas été le souhait des gouvernants dans les politiques économiques. « *Dans son rapport pour la Banque mondiale, Jürgen Voegele observe que l'abondance de terres et une gouvernance foncière déficiente attirent les investisseurs* »<sup>1114</sup>. En effet, le Bénin a toujours priorisé une politique économique qui favorise l'établissement des investisseurs étrangers sur le territoire afin de produire de la richesse. Dans cette perspective, on assiste à une inclination assez large vers une industrialisation de toutes sortes ; petites, moyennes, ou grandes. Pour les gouvernants béninois, le développement ne peut passer que par une forte industrialisation ; et cette industrialisation implique la disponibilité de grandes surfaces de terrains.

Les réformes agraires amorcées par le Bénin, avec les différents projets de mécanisation de l'agriculture puis la mise en place d'une dizaine d'usines pour la transformation de matières premières sur place, ainsi que les usines de fabrication de ciment, ont impliqué la mobilisation de grandes surfaces de terres. « *Pour intégrer les appropriations de terres à grande échelle dans un schéma de développement dont bénéficieraient aussi les populations locales, la Banque Mondiale affirme qu'il serait suffisant de définir et reconnaître des droits fonciers aux occupants et de les impliquer dans les négociations* »<sup>1115</sup>. Cependant, on assiste malheureusement à la mise à l'écart, ou à une forme d'évincement de la population locale directement

---

<sup>1113</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 159.

<sup>1114</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 36.

<sup>1115</sup> *Ibid*, p. 43.

concernée par les problèmes de terrains. L'État devient ainsi le seul maître dans le processus de gestion et d'attribution des terres. En fait, il faut reconnaître qu'avec les mécanismes précoloniaux de gestion des terres qui s'appuyaient sur le communautarisme, l'agrobusiness n'avait aucune chance de prospérer et de gagner du terrain sur le territoire dahoméen. Mais avec l'individualisation et la disparition progressive du collectivisme foncier, le monopole foncier de l'État a pris le dessus sur le communautarisme foncier. L'État, désormais seul acteur principal de la gestion des terres, met en place des dispositions pour favoriser l'investissement étranger ; et, ce aux dépens des populations locales et des règles originelles qui gouvernaient l'usage de la terre. « *On retrouve aisément les cheminements qui ont permis et permettent encore à quelques grandes familles ou à quelques entrepreneurs audacieux de se tailler une vaste réserve foncière, soit par un lent mais persévérant travail de grignotage, soit par des opérations ambitieuses et brutales* »<sup>1116</sup>. Ces opérations sont favorisées par le soutien de l'État, qui met en place des politiques économiques dans lesquelles elle fait primer l'agrobusiness qui compose avec l'agriculture et la transformation des produits industriels pour occuper des terres. Les corollaires de ces actions est qu'elles « *cachent, de fait, des expulsions de populations et des accumulations de rentes foncières sur le dos des petits producteurs majoritaires, éleveurs, et paysans* »<sup>1117</sup>.

## **2- L'amenuisement de la production familiale puis nationale et l'exode rural**

La plupart des pays africains dont le Bénin connaît des politiques basées sur l'agriculture. La production agricole, comme c'est le cas du Bénin, reste et demeure le poumon de l'économie. Seulement que, quand on parle de l'agriculture, il faut y associer la terre ; et ceci implique une gestion foncière efficace et adéquate.

Cependant, il est un paradoxe notoire qu'on peut souligner et qui touche certains pays africains dont également le Bénin ; c'est le problème de l'auto-suffisance alimentaire. En effet, l'industrialisation tant voulue par le Bénin dans le but de

---

<sup>1116</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédicateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 264.

<sup>1117</sup> *Ibid*, p. 152.

s'assurer un développement en se mettant sur la voie des nouveaux pays industrialisés a porté un coup à la production familiale et nationale en ce qui concerne les produits vivriers. Les politiques gouvernementales sur les produits industriels, souvent subventionnés, amènent les agriculteurs à privilégier les cultures de rentes. Au Bénin, un pays qui s'appuie sur les saisons pour produire ; avec le sud qui comporte deux saisons de pluie et deux saisons sèches ; puis le nord qui a une grande saison pluvieuse et une saison de sécheresse, les paysans consacrent et convergent toutes leurs productions sur de grandes surfaces aux seules cultures industrielles ; au détriment de celles vivrières. « *Dans le cas du Bénin, Céline Allaverdian explique comment le Plan stratégique de relance du secteur agricole a tout misé sur une agriculture intensive sur de grandes superficies* »<sup>1118</sup>. Effectivement, la principale politique agricole du Bénin est basée sur la culture du coton. Ces dernières années, avec des productions atteignant sept cent mille tonnes, le Bénin s'est classé parmi les meilleurs producteurs du continent. Mais, les produits destinés directement à la consommation ont connu une régression dans la production. « *Les paysans sans terres ou marginalisés sont devenus plus nombreux tant dans les zones de forte pression démographique que dans les zones de colonisation agricole. Les marginalisés sont contraints aux droits précaires et révocables non compatibles avec le développement d'une agriculture moderne et intensive en capital* »<sup>1119</sup>. Cette situation favorise non seulement l'amenuisement de la production familiale et nationale parce que le paysan ayant pactisé avec l'État à travers l'orientation de la culture à produire ; mais aussi l'exode rural car les paysans ayant bradé ou vendu leurs terres ne conservent désormais qu'un droit précaire sur les terrains ; et leur statut de marginalisé n'est plus adéquat avec l'objectif d'une production agricole industrielle. « *La priorité affichée par les gouvernements apparaît plutôt celle d'entraver l'exode rural, afin de contenir l'expansion des centres urbains déjà surpeuplés* »<sup>1120</sup> ; puis favoriser les cultures extensives.

Aussi, avec l'apparition de ces nouveaux acteurs ; c'est-à-dire les richissimes nouveaux propriétaires terriens, « *on peut ainsi soutenir que ce droit de propriété*

---

<sup>1118</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 36.

<sup>1119</sup> **AVOHOUEME Midjèou Béranger et MONGBO Roch**, *Politique publique locale foncière au Bénin : Une catégorie sous l'emprise de l'aide Internationale* ; Département de Socio-Anthropologie, Université d'Abomey-Calavi ; p. 6.

<sup>1120</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 23.

*absolu aurait rendu possible l'ouverture du marché foncier et l'émiettement des petits propriétaires aussi bien que la destruction des propriétés collectives.* »<sup>1121</sup> Le monopole étatique de la gestion foncière n'a donc pas eu que des points positifs comme on peut le remarquer avec les mécanismes de sécurisation mis en place ; il a aussi favorisé les accaparements fonciers avec toutes les conséquences qui y sont liées. « *La propriété individuelle serait donc le fossoyeur de la paysannerie, puisqu'elle est censée faciliter la circulation du foncier et puisqu'on admet que cette circulation ne peut être qu'à sens unique, pour le plus grand bien de l'agriculture* »<sup>1122</sup>. Les paysans n'ont donc plus aucun pouvoir sur les terres de leurs ancêtres. La propriété individuelle est surprotégée au détriment de celle collective qui est en train de disparaître définitivement, en dehors de certains coutumiers qui gardent encore un tel statut. « *L'idée que des droits de propriété superposés puissent peser sur la même terre ou que plusieurs droits de propriété soient détenus par des personnes ou institutions différentes fait encore frémir, tant qu'il est admis qu'un tel système constitue un frein pour la circulation de la terre et un handicap insurmontable pour le progrès de l'agriculture* »<sup>1123</sup>. Cette situation explique donc les vraies raisons qui sous-tendent la volonté étatique à se débarrasser de la propriété collective ; et ces raisons sont surtout économiques grâce à des productions agricoles industrielles extensives.

### 3- La récurrence des conflits fonciers

Les conflits fonciers peuvent se définir comme des désaccords ou des querelles qui portent sur un ou tout autre aspect d'un terrain ou d'une terre. Au Bénin, malgré les nombreuses réformes entreprises par l'État depuis des décennies, on enregistre encore diverses formes de conflits qui continuent de rendre la gestion foncière problématique. Il faut noter que « *plus de la moitié des litiges devant les tribunaux africains sont d'origine foncière. Dans certains pays comme le Bénin, ils représentent 70% des litiges* »<sup>1124</sup>. Différentes causes aussi bien simples que complexes sont

---

<sup>1121</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 268.

<sup>1122</sup> *Ibid* ; p. 269.

<sup>1123</sup> *Ibid*, p. 270.

<sup>1124</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 98.



souvent à l'origine de ces conflits. Pour Xavier ZOLA, juriste et expert foncier béninois, on pourrait faire une classification de ces conflits en trois catégories. D'abord, la contestation du droit de propriété, ensuite la contestation des limites de parcelles, puis enfin la contestation liée à l'exploitation de la terre et aux ressources qu'elle porte.

Dans le premier cas, les situations les plus courantes concernent la détention collective d'une terre avec l'exercice de plusieurs droits de propriété. En effet, il faut remarquer qu'au Bénin actuellement, des terres continuent de porter le statut de terre collective. Le communautarisme précolonial que connaissait le Dahomey, actuel Bénin, n'a pas vraiment totalement disparu. Ainsi, sur le territoire béninois, cohabitent des terres individuelles privées et des terres collectives privées. Il faut retenir que comme la tradition ou la coutume l'exige, seul le chef de la collectivité reste le gestionnaire ou l'administrateur de ces terres. Mais avec le modernisme, de plus en plus de voix contestataires se lèvent contre cette gestion collective. Des individus ou certaines personnes appartenant à cette collectivité réclament leur part de terre afin d'y avoir un droit de propriété exclusif avec tous les attributs qui vont avec ; l'usus, le fructus et surtout l'abusus dont ils ne disposaient pas, pour être pleins propriétaires. De nombreuses contestations, résultat de la cohabitation entre différentes normes, naissent donc de ce genre de situation, qui met à mal la gestion étatique du foncier.

Aussi, en considérant les terres détenues collectivement par certaines collectivités familiales, il se pose également un autre problème ; celui de la succession. En fait, la collectivité familiale est composée de plusieurs chefs de famille ; et chaque chef de famille a des ayants droit qui ont un droit de succession sur les biens de leur père. Aujourd'hui, de telles situations ne respectent plus les normes qui régissaient la terre. Il n'y a plus aucune présence du chef de terre qui jadis, reprenait cette terre dans le compte de celui de la communauté avant de procéder une nouvelle fois à la redistribution aux ayants droits. D'où les nombreuses contestations qui émaillent également le paysage de la gestion foncière étatique au Bénin.

Par ailleurs, en ce qui concerne le deuxième cas, la contestation des limites de terrains ou terres individuelles, il constitue une cause habituelle des conflits de voisinage qui opposent des propriétaires terriens au Bénin. « *Élargir sa clôture,*



*mettre en terre une (nouvelle) rangée d'arbustes ou de fleurs, prolonger sa terrasse ou autres sont autant de projets qui nécessitent de savoir précisément où commence et où finit sa propriété. [...] La délimitation du périmètre qui définit les contours de la propriété est la principale pomme de discorde et source de litige »*<sup>1125</sup>. En effet, on assiste fréquemment à des situations de grignotage de terrain voisin débouchant sur des conflits fonciers. Le plus souvent remarquable en milieu rural, la question de la contestation des limites de terre ou de terrain vient confirmer l'inadéquation d'une telle méthode ou d'un tel mécanisme de gestion foncière dans un milieu rural qui a toujours rejeté la répartition des terres en des propriétés individuelles. Dans les zones rurales, on rencontre encore des individus qui sont attachés aux règles ou aux normes traditionnelles de gestion foncière et qui s'opposent à ceux qui ont adopté les normes coloniales foncières que l'État indépendant a adopté et s'est approprié pour en faire siennes.

Enfin, concernant le troisième cas énuméré par Xavier ZOLA, celui de la contestation liée à l'exploitation de la terre et aux ressources qu'elle porte, c'est une situation qu'on rencontre en milieu rural surtout avec le clivage entre certaines communautés. En effet, « *le territoire désigne des limites parfois imprécises d'une communauté. Ces limites englobent des ressources (foncières et autres) assurant souvent la reproduction du groupe social et dans certains cas leur légitimité politique. Il arrive pour la plupart du temps que les autochtones estiment qu'ils disposent de droits privilégiés selon la nature de la ressource. Cela donne lieu à des confrontations entre communautés ou entre communauté et exploitants* ». Ainsi, les ressources que porte la terre donnent parfois lieu à diverses interprétations selon qu'on se trouve du côté de la coutume ou de la réglementation étatique. Chaque communauté prétend que les ressources lui appartiennent en prenant comme base soit le droit étatique, soit le droit coutumier. Mais on note dans la majorité des cas une immixtion du pouvoir étatique afin d'attribuer la propriété des ressources à l'une ou à l'autre des communautés.

Dans la même perspective, en ce qui concerne l'exploitation sur les terres de certaines ressources naturelles autrefois communes, telles que les cours d'eau et les

---

<sup>1125</sup> ZOLA Xavier, *La réforme foncière au Bénin, pour vous et moi ; op. cit.*, p. 50.

forêts, elles donnent également parfois naissance à des conflits sur la propriété des produits qui y découlent. Donc « *l'exploitation des ressources naturelles touche aussi aux forêts, à l'eau et à la pêche* »<sup>1126</sup>. Cette situation s'explique par le fait qu'avec l'avènement de la propriété privative, certaines forêts ont perdu leur statut de lieu commun. Ainsi, les produits qu'elles offrent n'appartiennent plus désormais à une communauté ; mais à un individu. C'est également le cas des cours d'eau et des produits de la pêche qui, avec la disparition ou la quasi-disparition de la propriété collective, ne suivent plus la même destination dans le cadre de propriété privée.

## **B- Une politique foncière constamment instable**

La République du Bénin a connu en trente années une législation foncière changeante, ondoyante et inconstante. La dernière modification en date du 10 Août 2017 a certes apporté des innovations pertinentes, mais sans pour autant remettre en cause ce qui se faisait. En effet, lorsqu'on remonte dans l'histoire législative de la République du Dahomey à la République du Bénin, en passant par la République Populaire du Bénin, on note un nombre important de réformes qui se traduisent par des décrets, des lois, des corrections profondes, et politiques de réorganisation.

Dans cette perspective, avec le choix opéré par le Bénin de s'engager dans le processus démocratique à la fin des années quatre-vingt, le foncier connaît également une destinée tout autre que par le passé aussi bien en zone urbaine qu'en zone rurale.

Dans les zones rurales, où il est évidemment plus complexe pour le pouvoir étatique de faire observer les normes étatiques aux populations rurales, il est institué une réforme qui se traduit en un processus ; le Plan Foncier Rural (PFR). « *Le PFR est par définition, un processus participatif de recensement des terres rurales ainsi que leurs propriétaires et les droits qu'ils y exercent* »<sup>1127</sup>. Ainsi, dans la réalisation du PFR, plusieurs acteurs sont associés afin d'éviter une certaine suspicion ou un rejet radical du processus par les communautés villageoises. On y retrouve aussi

---

<sup>1126</sup> **ZOLA Xavier**, *La réforme foncière au Bénin, pour vous et moi* ; *op. cit.*, p. 51.

<sup>1127</sup> **KOUMASSOU Thréance**, *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de klouékanmè* ; *op. cit.*, p. 55.

bien les acteurs de la gestion coutumière que les nouveaux acteurs du foncier investis au niveau communal et au niveau étatique. Ainsi, dans le but d'identifier et de cartographier les droits locaux aussi bien individuels que collectifs, le PFR contraint à une enquête socio-foncière sur les droits détenus sur les terres rurales. Ces diverses opérations permettent l'établissement d'une carte des terres du village ou de la zone rurale ainsi que l'identification des présumés propriétaires ; car seule la délivrance d'un certificat foncier peut attester de leurs droits sur les terres. Du PFR, on peut retenir qu'« *il permet dans un contexte rural, où les principales activités agricoles et para-agricoles sont liées à la terre, le développement de celles-ci, dans un climat de sécurité foncière* »<sup>1128</sup>. Les terres des communautés villageoises qui jusque-là avaient un statut coutumier, le perdent pour se conformer à la réglementation foncière étatique.

En ce qui concerne les zones urbaines, les réformes à ce niveau sont également différentes ; mais elles ne nécessitent pas autant de compromis que celles des zones rurales. Dans les milieux urbains, on retrouve un processus semblable mais adapté aux villes ; c'est le Registre Foncier Urbain (RFU). Effectivement, le Registre Foncier Urbain, peut être vu comme un processus élaboré et qui participe de la gestion réaliste du foncier en milieu urbain. Il procède au recensement et à l'enregistrement des présumés propriétaires.

Par ailleurs, en dehors de ces processus conçus et élaborés à l'interne par le Bénin, on a une autre réforme qui, issue d'un programme international, a également beaucoup impacté la gestion foncière. En effet, en deux mille cinq, le Bénin a adhéré à un nouveau programme international ; le « Millenium Challenge Account (MCA), financé par les États-Unis et lié à la gestion foncière. En collaboration avec le Ministère béninois chargé de la gestion foncière, le processus d'une réforme foncière est lancé afin d'unifier et de rendre beaucoup plus moderne le régime foncier en vigueur au Bénin. Deux principaux objectifs sont visés par cette nouvelle réforme insufflée par les partenaires au développement. En premier, il s'agit de formaliser les droits de propriété foncière et de favoriser un marché foncier légal en procédant à l'unité ou l'uniformisation des régimes fonciers qui cohabitent au Bénin ; afin de

---

<sup>1128</sup> **KOUMASSOU Thréance**, *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de klouékanmè* ; op. cit, pp. 55-56.

faciliter et de favoriser l'investissement privé. Quant au deuxième objectif, il est relatif à une réforme globale du système foncier béninois. Dans cette logique, toutes les politiques antérieures menées par l'État béninois deviendront obsolètes. Ainsi, les processus du PFR et du RFU respectivement en milieu rural et en milieu urbain, devront être remis en cause. Mais, le constat est tout autre ; car le PFR est reconduit dans les zones rurales dans l'application du MCA ; avec la mise en place de trois cent PFR en zone rurale. Aussi, on constate que le MCA prévoit de généraliser le titre foncier et de simplifier la procédure donnant droit à l'immatriculation. Une planification de transformation en masse des permis d'habiter en titres fonciers est également prévue dans ce sens. Cependant, ce projet rencontre des difficultés dans son adoption au parlement ; car ce dernier voit en ce projet une option inadéquate avec le monde rural.

## **Paragraphe 2 : Contribution à l'amélioration du régime foncier au Bénin**

Avec l'analyse et l'étude des textes régissant le régime foncier actuel du Bénin, on constate de nombreuses défaillances sur plusieurs plans. Il faut dire que la codification du droit foncier au Bénin a privilégié la propriété foncière privée tout en reléguant au second rang le droit coutumier, droit originel des populations béninoises ; et en faisant également des juridictions coutumières des instances de second choix. Le droit traditionnel a fait l'unanimité et continue de le faire dans son application au niveau de plusieurs secteurs de la vie des Béninois. Considérant certainement l'ampleur ou la proportion que prend le droit traditionnel malgré la réglementation mise en place par celui étatique, des mesures sont prises par le législateur béninois pour intégrer des dispositions coutumières dans la loi officielle régissant le foncier. Cependant, on constate que les problèmes qui minent le foncier persistent. D'autres solutions doivent donc être mises en place. Dans cette perspective, il faut envisager le recensement et la réévaluation des coutumes foncières **(A)** et le consensus autour des règles foncières à adopter et la formalisation de nouvelles règles coutumières pour une approche juridiquement approfondie dans le foncier **(B)**.

## A- Le recensement et la réévaluation des coutumes foncières

Le Bénin est un pays sur le territoire duquel on rencontre une vingtaine de principaux groupes ethniques ; et chaque groupe social avec des sous-groupes. La complexité d'une telle situation multi-ethnique porte les germes de la pluralité des us et coutumes, chaque peuple, chaque région vivant avec sa tradition.

Lorsque nous remontons l'histoire de la colonisation du Dahomey, en ce qui concerne la rédaction des coutumes, on constate qu'un travail préalable avait déjà été fait quant au recensement des coutumes. Ce travail a débouché en 1933 sur la rédaction d'un ouvrage intitulé le Coutumier du Dahomey. Cette œuvre coloniale qui a servi de base à la connaissance des coutumes dahoméennes pour une distribution efficace de la justice aux indigènes sert encore de référence au Bénin. Le problème que pose une telle situation est la fiabilité des données enregistrées par le colonisateur, car elles sont peut-être incomplètes vu non seulement la langue de communication mais aussi l'inexistence de certaines expressions dans le vocabulaire français, qui traduiraient mal ou déformeraient la pratique coutumière en question. Aussi, il faut noter que le colonisateur dans son projet de recensement des coutumes en vue de leur transcription n'a pas couvert tout le territoire dahoméen ni recensé toutes les coutumes. Sous un autre plan, la transcription des coutumes est-elle réellement fidèle à l'essence même des coutumes dans leurs originalités ? C'est un point qu'il faut prendre en compte car la pratique coutumière n'est rien sans l'appel aux esprits et aux dieux qui régissent la société ; en d'autres termes les paroles magiques ou les incantations.

Tous les problèmes et tous les paramètres qu'on vient de soulever nous ramènent à une conclusion. Il faut recenser à nouveau les pratiques coutumières foncières et procéder à une réévaluation de celles-ci ; car le droit coutumier est aussi un droit dynamique, un droit qui évolue. Certaines pratiques coutumières ont mué avec le temps. « *Il est maintenant question d'adapter les législations aux réalités africaines de l'époque, mais en les modernisant* »<sup>1129</sup>. Longtemps écarté au profit du droit étatique, aujourd'hui, on reconnaît l'importance du droit traditionnel qui désormais est pris en compte depuis quelques années et intégré dans nombreuses

---

<sup>1129</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 87.

lois dont le Code foncier et domanial, le Code des personnes et de la famille, puis le Code pénal. La réhabilitation du droit traditionnel est donc une réalité. Mais elle reste une réalité à améliorer ; et cela ne peut passer que par un nouveau recensement et une réévaluation des coutumes. « À une époque où nous avons fait de notre planète un village, le droit coutumier africain, droit fondé sur l'humanisme et la solidarité, une fois épuré de toute inégalité et de toute injustice, peut devenir un exemple pour les autres continents »<sup>1130</sup>. Il faudrait que le nouveau recensement ne prenne pour base aucun document écrit, comme par exemple le Coutumier du Dahomey établi sur les bases du Code Napoléon, en déphasage avec la philosophie africaine. C'est un travail qui demandera une très grande organisation sur plusieurs années ; tout en associant des personnes ressources, des responsables de villages et de quartiers de villes. Les ministères de la législation et celui de l'alphabétisation doivent y jouer un grand rôle. Par ailleurs, il faut considérer le fait que le Bénin ne vit pas en autarcie ; et dans ce sens, afin que l'intégration régionale ne soit pas un obstacle, tout en étant compatible avec la stratégie de développement foncière, des critères communs à la civilisation africaine doivent être respectés. « Avec des frontières héritées de la colonisation, tracées sans tenir compte ni des réalités sociologiques, ni des réalités économiques, seules des politiques foncières régionales, assises elles-mêmes sur des régimes fonciers et domaniaux nationaux solides, peuvent prévenir ce genre de drame. »<sup>1131</sup> Il faudrait éviter l'occidentalisation trop poussée de la législation et composer avec les réalités endogènes. « Des généralisations sont possibles à cause de l'unité culturelle de l'Afrique noire »<sup>1132</sup>.

## **B- Le consensus autour des règles foncières à adopter et la formalisation de nouvelles règles coutumières pour une approche juridiquement approfondie dans le foncier**

Cette étape est la suite logique de la précédente. Elle est en fait cruciale dans la mise en place d'un régime foncier fort et faisant l'unanimité. Après le processus de

---

<sup>1130</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 87.

<sup>1131</sup> *Ibid* ; p. 100.

<sup>1132</sup> HAGEN Henry [et al.] ; *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel* ; 32<sup>ème</sup> Symposium International FESF Strasbourg ; op. cit, p. 168.

recensement suivi par celui de la réévaluation des nouvelles coutumes recensées, il serait opportun de convoquer une table ronde réunissant différents acteurs dont les chefs coutumiers, les législateurs, et des gouvernants afin de trouver un consensus sur des règles coutumières foncières faisant l'unanimité au sein des populations béninoises. « *C'est autour et en fonction des besoins de ces acteurs, paysans et éleveurs, comme investisseurs et entrepreneurs, et non selon la mythologie de la main invisible, que de nouvelles régulations peuvent être élaborées* »<sup>1133</sup>. Il faut retenir que malgré la diversité des groupes ethniques résidant au Bénin, ils ont en commun de nombreuses règles coutumières dans la gestion de la terre. On pourrait dire que ces règles communes, caractérisant en général le régime foncier au Bénin, constituent des acquis dans l'établissement d'un régime coutumier transcrit, unique et ayant l'accord de tous. C'est une étape dans laquelle le pouvoir législatif et celui exécutif ont un rôle primordial à jouer. Ils doivent donc associer et harmoniser droit coutumier et certaines contraintes juridiques modernes telles que les droits de l'Homme. « *Ainsi, eu égard à celui qui croit, il s'agit essentiellement d'affirmer que l'État doit respecter ses croyances tout en articulant ce respect avec d'autres libertés* »<sup>1134</sup>. Dans la même perspective, Maître HARISSOU Abdoulaye va plus loin en mettant en exergue le continent africain. Pour lui, « *seul un droit traditionnel harmonisé et codifié peut accompagner l'émergence d'une société africaine moderne, et d'un droit africain reconnu sur le plan international* »<sup>1135</sup>.

Aussi, l'étape de la formalisation reste non moins importante que les autres. Elle constitue la procédure de légalisation des règles coutumières. C'est un mécanisme qui permet aux règles traditionnelles de passer de l'informel dans lequel elles étaient à une autre catégorie de lois ; celles formelles, officielles. « *En effet la croyance est tenace, rendant nécessaire l'intervention des pouvoirs publics* »<sup>1136</sup>. La norme est consubstantielle à chaque société, et le Bénin ne peut ignorer les règles qui ont régi la société dahoméenne dans le passé. Le poids de la norme écrite à travers la colonisation et réaffirmée par l'État indépendant a quasiment affecté et

---

<sup>1133</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 160.

<sup>1134</sup> RODA Jean-Christophe, *Droit et surnaturel* ; op. cit; p. 53.

<sup>1135</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 87.

<sup>1136</sup> RODA Jean-Christophe, *Droit et surnaturel* ; op. cit; p. 110.

effacé le droit coutumier. Il faut souligner que les normes juridiques coloniales qui étaient en vigueur au Dahomey, actuel Bénin, ne peuvent pas être parfaites. Elles étaient le produit de décrets au gré des intérêts du colonisateur. Elles n'avaient aucun lien, et n'avaient pas de point commun avec les lois de la métropole. Donc ces lois ne provenaient en aucun cas d'un État de droit. Aussi, la marchandisation de la terre contraire à la philosophie de la gestion foncière africaine et par conséquent béninoise constitue les prémices des maux qui affectent la gestion foncière. Les effets qui résultent d'une telle déstabilisation sont sociaux avec un enchevêtrement normatif.

Replonger dans le passé et se saisir des règles traditionnelles pour une formalisation constitueraient une presque panacée. « *Même si les droits importés ont eu une grande influence, certaines règles de droit traditionnel restent d'application y compris dans les domaines régis par le droit écrit* »<sup>1137</sup>. La réforme normative qui devrait ressortir d'un tel processus est le recours à l'écrit et la reconnaissance juridique des normes coutumières. « *Une réforme qui ne prendrait pas en compte des coutumes culturelles ou religieuses aurait peu de chance d'aboutir* »<sup>1138</sup>. Sous un autre angle, on pourrait envisager une réforme en trouvant un juste milieu entre le model de propriété traditionnelle et celle reçue de la colonisation pour refonder une gestion foncière obéissant aussi bien aux normes internationales qu'aux normes endogènes. « *Entre la non-propriété et la propriété absolue, des formes intermédiaires d'appropriation peuvent répondre aux besoins des producteurs locaux et réduire les risques* »<sup>1139</sup>.

---

<sup>1137</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 6.

<sup>1138</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 131.

<sup>1139</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 152.



## **Conclusion partielle :**

Les années soixante ont connu l'indépendance des colonies de d'Afrique noire. Avec l'accession à son indépendance, le Dahomey devient un territoire autonome et se libère du joug colonial. Les premières heures du nouvel État indépendant ont plutôt été consacrées à la constitution des formations politiques puis à la lutte pour l'accession au pouvoir. Les politiques de développement ne constituaient pas une préoccupation majeure pour les nouveaux dirigeants.

Les lendemains de l'indépendance dahoméenne s'accompagnent de l'héritage des différentes institutions issues de la colonisation. Ainsi, la gestion foncière qui avait subi de nombreuses réformes et différentes transformations pendant toute la période coloniale et même à la veille de la fin de soumission des peuples colonisés du Dahomey avec le décret-loi n°55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation foncière et domaniale en A.O.F. et en A.E.F., continue d'être appliquée dans le même sillage. Il faut dire que les gouvernants dahoméens de l'époque, formés à l'école du colonisateur, étaient sur les traces de leurs anciens maîtres. Les principes et les mécanismes de la politique de gestion de la terre laissée par le colonisateur continuent d'organiser la gestion du foncier. Cependant, deux textes ont marqué la gestion foncière au début dès l'indépendance. Il s'agit de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 et de la loi n°65-25 du 14 août 1965. La première détermine le régime du permis d'habiter au Dahomey ; et quant à la seconde, elle organise le régime de la propriété foncière au Dahomey. Le nouvel État indépendant du Dahomey n'a produit que deux lois au cours des douze années qui ont suivi.

Le passage du Dahomey à une État indépendant à l'ère marxiste-léniniste en 1972, qui plus tard prendra le nom de République Populaire du Bénin, ne changera pas le destin qui était déjà celui de la propriété foncière. La politique foncière au cours de cette période fut plongée dans une inertie et connut même un recul. Elle fut reléguée au second rang malgré quelques initiatives du gouvernement révolutionnaire. En effet, la constitution révolutionnaire du 26 août 1977 de la République Populaire du Bénin donne une nouvelle orientation à la propriété foncière. Elle considère désormais la terre comme un bien commun appartenant au

peuple. La constitution révolutionnaire posa également les bases juridiques de la propriété foncière des étrangers, puis de la protection de la propriété foncière de façon générale. Elle fit également la distinction entre propriété privée individuelle et propriété privée collective. Dans le même sens, il ne faut pas ignorer le rôle de l'Assemblée Nationale révolutionnaire qui, à travers un vote de loi, déclara les terres comme propriété étatique.

Par ailleurs, au début de l'année quatre-vingt-dix, la Conférence Nationale des Forces Vives de la Nation qui fut organisée mit fin au régime marxiste-léniniste. Un gouvernement de transition est formé puis des élections organisées. Ceci marque les débuts de l'histoire du droit foncier béninois. Les premières années de l'ère démocratique au Bénin n'ont pas connu un intérêt pour la réforme foncière. Avec les années, on aurait cru en une transformation absolue de la gestion foncière. Mais il faut croire que les gouvernants béninois ont décidé de continuer la politique foncière dans la logique de la période coloniale. Les principes, les instruments et les mécanismes qui étaient ceux du colonisateur n'ont pas véritablement varié. La présence d'un régime dualiste reste permanente, avec la coexistence de pratiques légales formelles d'une part et de pratiques informelles d'autre part. Les années deux mille connaîtront quant à elles une attention constante pour la gestion foncière. Des efforts de réaménagement du droit foncier et de la gestion foncière sont consentis. En effet, trois grands textes ont été votés, chacun avec une spécificité. On a donc d'abord la loi n°2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin avec le plan foncier rural (P.F.R.) comme une nouveauté. Ensuite la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. Elle intègre dans la gestion foncière aussi bien les normes coutumières que celles étatiques, puis régit non seulement le foncier, mais aussi le domaine. Enfin, la loi n°2017-15 du 26 mai 2017 modifiant et complétant la loi n°2013-01. En plus de la confirmation des autres principes énumérés par les textes précédents, cette dernière apporte comme réforme la dématérialisation du cadastre national, la formalisation de certains droits fonciers coutumiers, puis un nouveau cadre institutionnel de gestion foncière avec l'ANDF comme agence centrale de gestion foncière au Bénin. Mais ces réformes normatives, loin d'être parfaites, ne règlent pas le véritable problème qui mine la gestion foncière ; autrement dit les conflits fonciers qui chaque année entraînent inéluctablement des morts et une

multitude de procès en justice. À l'origine de cette situation, toujours la question du pluralisme normatif qui reste cependant voilé avec la juridicisation des normes coutumières. D'où la nécessité de réviser le régime juridique foncier en prenant pour cibles les véritables lacunes et problèmes, tels que les accaparements fonciers et le développement de l'agrobusiness qui occupe une grande partie des terres destinées à la paysannerie entraînant ainsi l'amenuisement de la production familiale et par conséquent le développement des cultures d'exportation. La politique foncière du Bénin apparaît ainsi instable. Des apports de solutions radicales s'avèrent donc être indispensables pour éviter de tomber dans une récurrente ou une permanente modification des lois relatives à la gestion foncière.

## **CONCLUSION**

« Il n'est pas exact que partout et toujours la propriété privée ait constitué l'ultime mode de détention du foncier et il est encore plus erroné de penser que le mouvement de concentration de la propriété ait fonctionné sans aucun repentir »<sup>1140</sup>. L'administration de la terre dans le continent traditionnel africain est à l'opposé de ce qu'on constate dans le continent européen colonisateur. L'organisation coutumière du régime foncier aussi bien dans ses caractéristiques que dans la gestion des espaces revêt une particularité et des traits communs à la plupart des autres territoires de l'Afrique noire.

L'histoire du peuplement des terres du Dahomey nous apprend que les populations qui se sont installées dans le royaume viennent d'origines diverses. Ces peuples partagent des traits sur le plan organisationnel avec des « stratifications sociales » similaires. L'individu de façon isolée n'a aucune valeur ; seule la communauté est mise en avant dans toute activité et dans toute décision. La gestion de la terre suit également ce principe et fait l'objet d'une attention particulière pour éviter toute déviance. Des limites aussi bien naturelles que mises en place par les hommes sont imposées à la communauté. « Chaque champ est identifiable par un caractère distinct. Il a une forme particulière connue des doyens de lignage, des autorités coutumières villageoises, des exploitants et de leurs voisins immédiats. Les limites sont identifiables par une pierre, un arbre, une ligne d'herbes, un chemin... Ces points de repère balisent l'espace sans le parcelliser par des limites systématiques »<sup>1141</sup>. Les règles qui gouvernent la gestion foncière sont variées et vont du surnaturelle aux normes établies et édictées par les hommes. « La coutume et le droit traditionnel ne sont pas statiques. Ils suivent l'évolution des mœurs et les changements socio-économiques. Certains facteurs ont été déterminants, notamment les contacts avec les autres cultures, l'introduction de la monnaie et du travail salarié, les changements politiques et l'introduction de l'écriture »<sup>1142</sup>. Le régime foncier coutumier est donc d'une nature spécifique. Il s'appuie aussi bien sur des préceptes ancestraux, religieux que sociaux. L'oralité reste le moyen de

<sup>1140</sup> LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 263.

<sup>1141</sup> LE ROY Etienne, LE BRIS Emile et MATHIEU Paul ; *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; op. cit, p. 55.

<sup>1142</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 39.

transmission des normes et des règles. « *Chaque groupe dispose d'un ensemble de solution pour partager l'ensemble de son rapport à l'espace et l'exploitation des ressources qui y sont associées. L'hypothèse de terres vacantes et sans maître est une illusion coloniale* »<sup>1143</sup>.

Dans ces sociétés, l'homme ne peut posséder la terre ; mais c'est la terre qui possède l'homme. L'idée véhiculée par cette dernière phrase renforce les caractères de sacralité, d'inaliénabilité et de communautarisme autour de l'usage de la terre. Cependant, le caractère du communautarisme présente une lacune certaine du régime foncier traditionnel. En effet, il est fait interdiction ou plutôt on assiste à une exclusion des femmes dans le processus d'accès à la terre. On pourrait attribuer ce comportement à une sorte de division du travail. Dans cette perspective, il faut relever que l'accès à la terre est également conditionné par la capacité de travail. À celle-ci s'ajoute bien d'autres comme le droit de hache et le droit du feu. Toutefois, tout cet ensemble est mis sous la direction d'une seule personne : le chef de terre. « *Représentant des ancêtres parmi les vivants, il assure le traitement des conflits familiaux* »<sup>1144</sup>.

Par ailleurs, si le chef de terre est le gardien et l'administrateur principal de la terre sur laquelle s'est installée la communauté à laquelle il appartient, on distingue d'autres membres de la communauté dont les rôles dans l'administration de la terre ne passent pas inaperçus ; à l'instar du roi, des notables, des chefs de clans, de tribus, des chefs de famille, puis enfin des morts. Ils assurent l'accès égal à chaque membre et veillent à la pérennité des règles coutumières. Bien que le communautarisme soit la marque des peuples dahoméens dans l'exploitation de la terre et de ses ressources, l'acquisition peut se révéler être individuelle. Il s'agit d'une possession et non d'une appropriation privative. Ainsi, cette acquisition fait apparaître différents droits dont les droits d'usages primaires et ceux dérivés. Mais on peut observer des limites réelles dans la mise en œuvre de tels droits. Elles sont visibles dans le cadre de l'usufruit et de la servitude.

---

<sup>1143</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 158.

<sup>1144</sup> **LE ROY Etienne, LE BRIS Emile et MATHIEU Paul** ; *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière* ; op. cit ; p. 54.

Comme dans toute communauté, l'organisation sociale obéit à des règles et des principes. « *Considérer le droit traditionnel comme n'étant que celui des sociétés primitives, est méprisant : il est l'organisation juridique d'une forme de vie sociale dont nous commençons à peine à reconnaître les vertus* »<sup>1145</sup>. La gestion foncière dans le royaume du Dahomey est également basée sur des normes, des règles et des principes bien pensés qui sont mis en place. Dans le cadre de la transmission de la terre, divers procédés sont définis et appliqués par les Dahoméens. Le premier procédé de transfert de la terre fait référence au don. En effet, on pourrait penser que le don de la terre ne saurait être un élément de la gestion foncière des peuples africains. En s'appuyant sur le caractère d'inaliénabilité de la terre reconnu à la quasi-totalité des peuples de l'Afrique noire, le don apparaît comme une aberration. L'homme ne peut posséder la terre, et par conséquent il lui serait impossible d'en faire don à une tierce personne. Cependant, le constat est que le régime foncier dahoméen admet le don de la terre. Il catégorise ce mode de transfert de la terre en don précaire et en don définitif mais avec des limites à cette pratique. Aussi, il est un second procédé de transfert de la terre qui apparaît lui aussi comme un contresens au vu des caractères d'inaliénabilité et du communautarisme de la terre dans la société du Dahomey : il s'agit de l'héritage. La terre dans la société traditionnelle dahoméenne obéit à la règle selon laquelle le Dahoméen ne peut hériter de la terre ; il la reçoit de ses ancêtres et à son tour la transmet aux générations futures. L'héritage en lui-même sous la forme dans laquelle on la connaît aujourd'hui était seulement appliqué aux choses meubles et aux objets acquis par la seule force de travail et la main de son propriétaire. Concernant la terre, on a l'héritage par la succession automatique et celui par désignation. L'exception qui concerne la terre est son retour dans le patrimoine public de la communauté en attendant d'être redistribuée par le chef de terre. C'est donc à lui que revient d'assurer la procédure de l'héritage. Aussi, les règles de gestion de la terre imposent une affirmation de son possesseur après accès. Différents moyens sont utilisés, de la matérialisation et de la délimitation de l'espace ou du territoire occupé aux rites cérémoniaux marquant le culte voué au nouvel espace accueillant des hommes. Les cérémonies vont également dans le sens de la prospérité. Plusieurs rites ou sacrements sont

---

<sup>1145</sup> **HARISSOU Abdoulaye**, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 87.

matérialisés à cet égard. Ils concernent toutes les activités relatives à la terre : la construction d'un habitat, la période des semailles, la période des récoltes.

Par ailleurs, on note l'apparition des conflits d'intérêts qui deviennent récurrents avec la vie en société. Le champ de la gestion traditionnelle foncière n'échappe malheureusement pas à cette constante. Les sociétés traditionnelles dahoméennes enregistrent une diversité de conflits fonciers. D'abord les conflits au sein d'une même famille ou entre deux familles, ensuite les conflits entre deux villages voisins puis enfin les conflits entre ressortissants d'une communauté et des étrangers. Chaque type de conflit ou de contentieux suit un mode de règlement particulier. Parfois, le règlement coutumier de ces conflits se ressemble ; mais les acteurs qui y interviennent sont différents. On distingue donc dans la société dahoméenne deux formes de règlement des litiges. D'une part, la palabre qui constitue le moyen le plus privilégié et d'autre part les actions magico-religieuses ou l'ordalie qui servent non seulement à prévenir les conflits ; mais aussi à les résoudre. La palabre fait appel à la médiation entre les parties et a pour objectif la conciliation. Elle recherche aussi bien la paix et l'ordre social que l'harmonie cosmogonique. Quant à la prévention et au règlement des litiges par l'ordalie, on note des modes traditionnels et magico-religieux de prévention des conflits fonciers ; puis l'ordalie comme solution ultime au règlement des conflits. Le règlement des conflits par l'ordalie met en scène le serment des parties devant une divinité, la divination et le recours à des épreuves magico-religieuses de jugement. Les décisions issues de ces procès ont force juridique sociale.<sup>1146</sup> Le rôle de la religion et la crainte que nourrissent les populations vis-à-vis des divinités jouent un rôle primordial. Aussi, la pression sociale et le risque de bannissement ou d'exclusion constituent des voies de dissuasion.

Le droit a été un instrument de premier choix sur lequel le colonisateur s'est appuyé pour opérer des réformes tant normatives que politiques et des programmes de « civilisation » des peuples colonisés. « *La colonisation qui, pour se justifier devant l'histoire, se présentait comme une initiative de culture historique des hommes en vue de leur revalorisation, était aussi culture des terres en vue de leur*

---

<sup>1146</sup> Voir **SERO Thikandé ; la revue Adilaaku, volume 2, numéro 1 – Droit, politique et société en Afrique. Normes sociales et sanctions sociales en Afrique noire; le cas du Dahomey : 1600 à 1894.**



rentabilité. Elle reprochait donc aux cultures agraires traditionnelles d'entretenir des droits obscurs, dangereux pour le crédit et incompatible avec le développement dont l'occident colonisateur offrait l'archétype »<sup>1147</sup>. Ainsi, nombreux sont les secteurs qui ont été touchés par les projets de réformation. Parmi ceux-ci, nous avons la gestion foncière. En effet, avec la colonisation, le droit foncier traditionnel dahoméen s'est trouvé en face d'un droit nouveau avec des exigences normatives différentes. La rencontre des deux formes de droits et leurs applications dans la colonie du Dahomey font apparaître un pluralisme à la fois normatif et juridictionnel. Cependant dans le cadre de cette recherche, seul le pluralisme normatif dans son application au domaine foncier a été étudié. « *Même si les liens affectifs entre les membres des groupes familiaux subsistent, ils ne reproduisent plus l'union étroite et l'esprit de solidarité qui fondaient les familles de jadis* »<sup>1148</sup>. L'idéal foncier colonial et la logique qui l'accompagne n'ont pour autant pas fait disparaître les coutumes et les habitudes des Dahoméens. « *Les Français, les Portugais et les Espagnols croyaient qu'il était possible d'apporter aux Africains la « civilisation », c'est-à-dire leur propre culture en remplaçant progressivement le droit populaire par le droit écrit importé. Cependant, tous ont toléré le droit populaire, surtout dans les domaines du droit privé* »<sup>1149</sup>. La première attitude du colonisateur a été d'observer les différentes coutumes des indigènes. Plus tard, il trouvera ces pratiques barbares et imposera sa conception de la gestion foncière afin de repenser l'administration de la terre avec le Code civil en se substituant aux chefs locaux. « *Pourtant aujourd'hui encore, le chef du groupe familial garde un rôle important, même si celui-ci est devenu symbolique dans certaines régions et dans certaines circonstances qui réunissent les membres. Mais en général la gestion des biens du groupe familial est aux mains du chef. Cela ne signifie pas que les membres du groupe perdent leurs droits de jouissance de la propriété* »<sup>1150</sup>. La logique du colonisateur répondait plus à une improvisation et à un opportunisme face aux réalités culturelles des Dahoméens. Un mode de gestion double ou dualiste du foncier s'installe et perdurera pendant toute la période coloniale. De la séparation des normes avec un parallélisme dans leur application, on

---

<sup>1147</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, pp. 91-92.

<sup>1148</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 41.

<sup>1149</sup> *Ibid*, p. 91.

<sup>1150</sup> *Ibid*, p. 43.

passé à une gestion à la fois commune et privative de la terre ; avec des conditions et des modalités bien définies d'application du droit traditionnel.

Au fur et à mesure de son intégration et de son assurance dans la colonie du Dahomey, le colonisateur fait peser l'ordre colonial. La disparition du droit coutumier est envisagée. Le champ d'application du droit traditionnel se retrouve être réduit ; le droit colonial devient la règle et la coutume l'exception. La coutume perd sa nature et sa valeur originelle. « *Il est effectivement hors de doute que des sociétés locales ont dû se soumettre à des chefs néo-traditionnels et qu'elles ont été associées à des relations économiques nouvelles. De cette manière, le contenu du droit populaire a été adapté, et ce droit nouveau, dont la légitimité traditionnelle était parfois douteuse, a été appliquée par des tribunaux « indigènes »* »<sup>1151</sup>. Le destin du droit de propriété dans la colonie du Dahomey se retrouve encore plus transformé et ambigu. Cependant, ce n'était sans doute pas la meilleure des manières que le colonisateur envisagea pour administrer la terre. Effectivement, le droit foncier colonial rencontra des difficultés dans son application. Face à l'attachement des Dahoméens à leurs cultures et usages ; face à la différence de langue et le problème relatif à la maîtrise partielle du territoire ; face à la diversité des groupes socio-culturels, la politique coloniale et son programme de réforme de la gestion foncière peinent à décoller. Une telle situation s'est rapidement faite remarquer, et le colonisateur imagina d'autres mesures qui conforteront le pluralisme normatif dans la gestion de la terre. Progressivement, un régime foncier mixte s'installe dans la colonie du Dahomey ; celui-ci sera dominé par le droit colonial. Pour y parvenir, plusieurs stratégies sont mises en place. Ainsi, on assiste à la signature d'accords et de traités permettant de contrôler des territoires, à une reconnaissance déguisée de la coutume afin de susciter une adhésion massive des indigènes au nouveau régime foncier, à l'administration de la terre par un régime de décrets afin de faciliter la prise de décision, puis à la mise en œuvre de certains mécanismes permettant de s'accaparer massivement des terres. Aussi, il faut reconnaître que le métissage des deux régimes ou leur hybridation n'a pas été sans conséquences. Le développement de pratiques foncières informelles, la marchandisation de la terre et surtout l'émiettement des terres coutumières et familiales sont là quelques corollaires.

---

<sup>1151</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 78.

Les années soixante ont connu l'indépendance des colonies de d'Afrique noire. Avec l'accession à son indépendance, le Dahomey devient un territoire autonome et se libère du joug colonial. Les premières heures du nouvel État indépendant ont plutôt été consacrées à la constitution des formations politiques puis à la course pour l'accession au pouvoir. Les politiques de développement ne constituaient pas une préoccupation majeure pour les nouveaux dirigeants.

Les lendemains de l'indépendance dahoméenne s'accompagnent en toute logique de l'héritage des différentes institutions issues de la colonisation. Ainsi, la gestion foncière qui avait subi de nombreuses réformes et différentes transformations pendant toute la période coloniale et même à la veille de la fin de soumission des peuples colonisés du Dahomey avec le décret-loi n°55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation foncière et domaniale en A.O.F et en A.E.F, continue d'être appliquée dans le même sillage. Il faut dire que les gouvernants dahoméens de l'époque, formés à l'école du colonisateur étaient sur les traces de leurs anciens maîtres. « *Les raisons du pluralisme juridique n'ont pas disparu avec l'indépendance nationale même si le législateur semble les ignorer* »<sup>1152</sup>. Les principes et les mécanismes de la politique de gestion de la terre laissée par le colonisateur continuent d'organiser la gestion du foncier. Cependant, deux textes ont marqué la gestion foncière avec comme même caractéristique l'appropriation individuelle de la terre au début de l'indépendance. « *Cette conception individualiste de la propriété foncière entérinée par les Etats africains francophones a connu un échec certain : plus de 70% des terres africaines ne sont pas immatriculées* »<sup>1153</sup>. Au Dahomey, il s'agit de la loi n°60-20 du 13 juillet 1960 et de la loi n°65-25 du 14 août 1965. La première détermine le régime du permis d'habiter au Dahomey ; et quant à la seconde, elle organise le régime de la propriété foncière au Dahomey. Le nouvel État indépendant du Dahomey n'a produit que deux lois au cours des douze années qui ont suivi.

Le passage du Dahomey État indépendant à l'ère marxiste-léniniste en 1972, qui plus tard le fera prendre le nom de République Populaire du Bénin, ne changera pas le destin qui était déjà celui de la propriété foncière. La politique foncière au

---

<sup>1152</sup> NTAMPAKA Charles, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 88.

<sup>1153</sup> HARISSOU Abdoulaye, *La terre un droit humain*, op. cit, p. 93.

cours de cette période fut plongée dans une inertie et connut même un recul. Elle fut reléguée au second rang malgré quelques initiatives du gouvernement révolutionnaire. En effet, la Constitution révolutionnaire du 26 août 1977 de la République Populaire du Bénin donne une nouvelle orientation à la propriété foncière. Elle considère désormais la terre comme un bien commun appartenant au peuple. La constitution révolutionnaire pose également les bases juridiques de la propriété foncière des étrangers, puis de la protection de la propriété foncière de façon générale. Elle fit également la distinction entre propriété privé individuelle et propriété privée collective. Dans le même sens, il ne faut pas ignorer le rôle de l'Assemblée Nationale Révolutionnaire qui, à travers un vote de loi, déclara les terres comme propriété étatique.

Par ailleurs, au début de l'année quatre-vingt-dix, la conférence nationale des forces vives de la nation qui fut organisée mit fin au régime marxiste-léniniste. Un gouvernement de transition est formé puis des élections organisées. Ceci marque les débuts de l'histoire du droit foncier en République du Bénin. Les premières années de l'ère démocratique au Bénin n'ont pas connu un intérêt pour la réforme foncière. Avec les années, on aurait cru en une transformation absolue de la gestion foncière. Mais, il faut croire que les gouvernants béninois ont décidé de continuer avec une politique foncière dans la logique de la période coloniale. Les principes, les instruments et les mécanismes qui étaient ceux du colonisateur n'ont pas véritablement varié. La présence d'un régime dualiste reste permanente, avec la coexistence de pratiques légales formelles d'une part et de pratiques informelles de l'autre.

Les années deux mille connaîtront quant à elles une attention constante pour la gestion foncière. Des efforts de réaménagement du droit foncier et de la gestion foncière sont consentis. En effet, trois grands textes ont été votés, chacun avec une spécificité. On a donc d'abord la loi n°2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin avec le plan foncier rural (P.F.R.) comme une nouveauté. Ensuite vient la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin. Elle intègre dans la gestion foncière aussi bien les normes coutumières que celles étatiques, puis régit le foncier comme le domaine. Enfin, la loi n°2017-15 du 26 mai 2017 modifiant et complétant la loi n°2013-01. En

plus de la confirmation des autres principes énumérés par les textes précédents, elle apporte comme réforme la dématérialisation du cadastre national, la formalisation de certains droits fonciers coutumiers, puis un nouveau cadre institutionnel de gestion foncière avec l'ANDF comme agence centrale de gestion foncière au Bénin. Mais, ces réformes normatives, loin d'être parfaites, ne règlent pas le véritable problème qui mine la gestion foncière ; autrement dit, les conflits fonciers qui chaque année entraînent inéluctablement des morts et une multitude de procès en justice. « *Dans la plupart des pays africains, les options constitutionnelles ne laissent plus planer l'ombre d'un doute sur la primauté de la loi par rapport aux règles d'origine traditionnelle. Le droit écrit détermine le champ d'application des coutumes, tandis que les anciennes organisations familiales ou tribales n'ont plus partout de rôle à jouer sur le plan politique et juridique* »<sup>1154</sup>. À l'origine de cette situation se trouve toujours la question du pluralisme normatif, pourtant parfois voilé avec la juridicisation des normes coutumières. « *Le problème du pluralisme juridique demeure : il s'agit alors d'une superposition du droit étatique à un droit populaire « adapté », mais cette influence varie suivant les groupes et le degré des contacts avec d'autres civilisations* »<sup>1155</sup>. Au Bénin, « *ce pluralisme de droit a cessé d'être légal, mais s'impose de fait dans les règles régissant l'organisation familiale, le domaine foncier, les successions, etc.* »<sup>1156</sup>. D'où la nécessité de réviser le régime juridique foncier en prenant pour cibles les véritables lacunes et problèmes, tels que les accaparements fonciers et le développement de l'agrobusiness qui occupe une grande partie des terres destinées à la paysannerie, entraînant ainsi l'amenuisement de la production familiale et par conséquent le développement des cultures d'exportation. « *Aujourd'hui, malgré des réformes agraires plus ou moins achevées, de vastes espaces sont toujours accaparés par d'étroites oligarchies dans certaines parties du globe. Parallèlement, nous sommes toujours en présence d'opérations foncières destinées à constituer de vastes domaines, soit pour y instaurer une agriculture extensive, soit pour les exploiter dans un esprit capitaliste* »<sup>1157</sup>. La politique foncière du Bénin apparaît ainsi être instable. Des apports de solutions

---

<sup>1154</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 81.

<sup>1155</sup> *Ibid*, pp. 78-79.

<sup>1156</sup> *Ibid* ; p. 80.

<sup>1157</sup> **LUNA Pablo et MIGNEMI Niccolo** ; *Prédateurs et résistants ; Appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16<sup>ème</sup> -20<sup>ème</sup> siècles)* ; op. cit, p. 279.

radicales s'avèrent donc être indispensables pour éviter de tomber dans une récurrence ou une permanente modification des lois relatives à la gestion foncière. « Aussi, dans la recherche des solutions et parfois sous l'effet de mode des nouvelles orientations, une gamme de concepts sont développés et expérimentés en Afrique avec comme toile de fond la sécurisation foncière, le développement local et la gestion des terroirs. Ces expériences donnent des résultats encourageants et prometteurs, même si ces actions restent encore limitées, dispersées et difficilement généralisables »<sup>1158</sup>.

En définitive, il faut retenir de tout ce qui précède que « la période précoloniale fut marquée par des interactions entre les droits religieux et les droits populaire, la période coloniale par des interactions entre les droits occidentaux, les droits populaires et les droits religieux. Après l'accession à l'indépendance, il y a des interactions entre le droit moderne des nouveaux Etats (dont fait partie les droits coloniaux qui sont restés en vigueur), les droits populaires et les droits religieux »<sup>1159</sup>. « Mais un pluralisme de fait permet une ouverture de la société vers des règles nouvelles, car le droit traditionnel ne fournit plus la solution de tous les problèmes ; par contre il favorise la paix intérieure dans la mesure où la population [...] continue d'appliquer des règles traditionnelles mieux connues mieux comprises, et encore capable de gouverner les rapports sociaux »<sup>1160</sup>. En ce qui concerne le droit foncier, il faut noter que plusieurs systèmes juridiques se sont côtoyés, fusionnés et séparés au cours des différentes politiques aussi bien anciennes que récentes dans les réformes foncières. « Ces différentes « couches » de systèmes juridiques différents ont convergé dans un système juridique complexe, avec une diversité d'interactions »<sup>1161</sup>. « Même s'il est indéniable que les tendances à l'intégration des systèmes juridiques dans les pays du Tiers-Monde sont réelles et que l'influence des normes du droit officiel sur les droits populaires est incontestable, des situations de pluralisme juridique de facto ou de jure, vont rester encore longtemps une caractéristique importante de ces pays »<sup>1162</sup>.

---

<sup>1158</sup> **STAMM Volker** ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; op. cit ; p. 10.

<sup>1159</sup> **NTAMPAKA Charles**, *Introduction aux systèmes juridiques africains*, op. cit, p. 43.

<sup>1160</sup> *Ibid*, p. 82.

<sup>1161</sup> *Ibid*, p. 43.

<sup>1162</sup> *Ibid*, p. 87.



## **BIBLIOGRAPHIE**

### **I- ARCHIVES**

-FR ANOM 61COL809 : (Textes et documents : domaine mobilier de l'État organisation du cadastre, conservation de la propriété foncière, biens des missions religieuses, régime des concessions pendant la guerre 1914/1918. - Régime domanial et réglementation des concessions en Afrique occidentale française. - Régime domanial et réglementation des concessions dans toutes les autres colonies.)

-FR ANOM 1907 COL 6, 9 : Afrique Occidentale Française (1895-1958) : (Régime domanial et foncier).

-FR ANOM 123COL144/7 : - Dutheil de La Rochère (Christian). Aspects actuels du droit coutumier au Dahomey.

-FR ANOM 1405 COL 4 : (Traité du 3 octobre 1890 entre Béhanzin et la France : correspondance (fin des hostilités, levée du blocus) (1890-1892).)

-FR ANOM 1609 COL 7 : Domaine : (correspondance concernant le régime de la propriété foncière, le régime forestier et le régime des terres domaniales, exemplaire du Journal officiel du Sénégal et dépendances du 4 mars 1893 (1893-1899).)

-FR ANOM 1909 COL 1-2 : (Budgets locaux, 1901 ; budget général du Haut-Sénégal et du Niger, 1907 ; Trésor, monnaie, douanes, régime domanial, forêts, 1897-1910.)

-FR ANOM 61COL522 : (Projet de décret réorganisant le Domaine en Afrique occidentale française, 1909/1917. - Projet de décret sur l'organisation du domaine communal en Afrique occidentale française, 1913/1915. - Organisation du domaine en Afrique occidentale française, 1923. - Prélèvements d'eau dans les fleuves et les rivières en Afrique occidentale française, 1924. - Régime domanial : réglementation locale, 1924/1935. - Projet de réorganisation du Domaine et d'aménagement des villes, 1926/1927)



-FR ANOM 61COL521 : (Mode de constatation des droits fonciers des indigènes : décrets des 8 octobre 1925, 5 janvier 1931, 16 juin 1931, 20 décembre 1933. - Jurisprudence sur la délimitation du domaine public maritime en Afrique occidentale française, 1930. - Expropriation pour cause d'utilité publique en Afrique occidentale française (décret du 25 novembre 1930), 1930/1933.)

-FR ANOM 61COL523 : (Textes législatifs régissant les Domaines. - Réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique : décrets des 29 septembre 1928 et 7 septembre 1935. - Commission des concessions coloniales et du Domaine : avis émis sur un projet de décret portant réglementation des terres domaniales en Afrique occidentale française, 1935. - Renseignements sur les terrains d'aviation en Afrique occidentale française, 1935/1938. - Statut des terrains d'aviation en Afrique occidentale française, 1935/1938 : Terrain de Ouakam, travaux de la commission interministérielle du domaine colonial (terrains d'aviation).)

FR ANOM 61COL250 : (-Projet de décret modifiant l'article 4 du décret du 15 novembre 1935 en Afrique occidentale française. - Régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique en Afrique occidentale française.)

-FR ANOM 116 APOM 1-3 : Tardits Claude 1954/1955 ; (Le fonds comprend des travaux d'anthropologie réalisés au Dahomey ; enquête sur la situation de la population lettrée à Porto-Novo en 1954-1955 ; enquête sur le droit foncier de la palmeraie du Dahomey méridional en 1954 ; enquête sur l'habitat et la vie des femmes et des enfants en 1955.)

-FR ANOM 123COL139/7 : -Ahouansou (Honoré Midjahondo), Le régime foncier en Afrique Occidentale Française.

-FR ANOM 130COL47 : - Organisation administrative, régime foncier, climatologie (Le régime foncier en Afrique équatoriale française, 28 pages.)

-FR ANOM 92COL90 : - Urbanisme : missions et plan directeur, 1945-1946. - Régime foncier en Afrique occidentale française, 1946-1948. - Programme d'aménagement régional, 1947. - Urbanisme colonial, 1947.

-FR ANOM 61COL249 : Affaires diverses (Projet de décret accordant des facilités pour l'acquisition d'immeubles nus ou bâtis (expropriation), 1955. - Régime foncier et

domanialité publique, 1954. - Réorganisation administrative de l'Afrique occidentale française et de l'Afrique équatoriale française, 1954.)

-FR ANOM 61COL855 : (1918/1944 : Législation de l'expropriation pour cause d'utilité publique : textes.)

-FR ANOM 61COL856 : (1918/1944 : Législation de l'expropriation pour cause d'utilité publique : textes.)

-FR ANOM 61COL810 : (1923/1933 : - Commission permanente du Domaine National, 1923. - Commission interministérielle chargée de la révision des immeubles appartenant à l'État, 1925. - Inventaires des domaines de l'État aux Colonies (circulaire du 18 août 1925), 1925/1926. - Réponse des colonies à la circulaire, inventaire des domaines, 1925/1927. - Servitudes, aliénations de parcelles du Domaine, 1925/1933.)

-FR ANOM 61COL823 : (1939/1944 : -Réglementation du domaine public aux colonies et des concessions : textes législatifs, 1940/1944. - Questions diverses relatives aux domaines, 1944.)

-FR ANOM 61COL2139 : (Affaires diverses (Politique indigène ; Assemblées et conseils ; Activités économiques ; Maintien de l'ordre : évènements de Porto-Novo, 1951/1952.)

-FR ANOM 1404 COL 1 : ((a) Traités avec les rois d'Abomey et d'Allada : correspondance (1894) ; b) Traités avec les chefs indigènes : lettre de Jules Molex, résident du Schabé, concernant sa visite auprès du roi de Djougou et le refus de ce dernier de conclure un traité (1895).)

-FR ANOM 1404 COL 3 : (Hinterland du Dahomey : expansion française, négociations de traités de protectorat, création de postes, rivalités franco-anglaises. Concerne en particulier : missions Bretonnet, Baud, Ricour ; colonne expéditionnaire du Borgou.)

-FR ANOM 1407 COL 6 : (Circonscriptions administratives : organisation du territoire de Say (1900-1901))

-FR ANOM 91COL117 : (Concession : choix des terrains attribués à la compagnie concessionnaire, 1900-1905)

-FR ANOM 1407 COL 1 bis : (Décret rétablissant le protectorat de la France sur le territoire de Porto-Novo (1882) ; Création d'une commune mixte à Cotonou, approbation de l'arrêté du 22 novembre 1912, modification des limites de la commune de Cotonou (1912-1913).)

-FR ANOM 1407 COL 7 quater : (Modification des circonscriptions territoriales du Dahomey.)

-FR ANOM 1415 COL 4 : (Edouard Viard : concession de terres (1890))

-FR ANOM 1415 COL 7 : (-Léon Roux : demande de concession de terres (1894). - Bravay : demande de concession pour créer une plantation de café et d'un emplacement sur la plage de Ouidah (1893). - J. Toche : demande de la concession de la construction d'un wharf à Ouidah (1892). - Antoine et Louis Nicolas : demande de concession de terres pour la culture de la vigne (1892)).

-FR ANOM 61COL576 : (Expropriation de M. Hounsa Togagboudé de Ouenta : intervention de la ligue des droits de l'homme, 1935.)

-FR ANOM 110COL377/42bis/8 : (Urbanisme)

-FR ANOM 123COL130/6 : (Kindé (Arsène), La chefferie dans le Bas-Dahomey.)

-FR ANOM 123COL4 : (Lescan du Plessix (Jacques Jules Marie), Les Noirs et la palabre d'après l'œuvre d'André Demaison, mémoire de psychologie)

FR ANOM 1406 COL 5 : a) Différend anglo-français sur le Niger, au sujet de *Boussa* (1898). b) Exécution de la convention du 14 août 1898, évacuation de territoires par la France, bail de la France sur des enclaves situées au Nigeria, sur le cours du Niger, enlèvement d'indigènes de Porto-Novo (1897-1899, 1901).

## II- OUVRAGES SPECIFIQUES

### A

**-AKINDELE, Adolphe ; AGUESSY, Cyrille, *Le Dahomey* ; Paris 1955 ; Editions Maritimes et Coloniales, 128 p.**

**-ANDRE Robert, *L'évolution des coutumes de l'ouest africain et la législation française*, Janvier 1955 ; 255 p.**

**-ANONYME ; *Le Dahomey* ; Paris Emile Larose, libraire-éditeur 1906 ; 329 p.**

**-ANONYME ; *L'histoire dahoméenne de la fin du XIXe siècle à travers les textes* ; SLND**

**-AROUNA Osséni ; *Changements de l'occupation des terres et nécessité de l'aménagement du territoire à l'échelle locale en Afrique subsaharienne : Cas de la commune de Djidja au Bénin* ; L'Harmattan 2017, 228 p.**

**-AUBLET Edouard ; *La conquête du Dahomey, 1893-1894* ; Forgotten Books, avril 2018 ; 198 p.**

**-AVOHOUEME Midjèou Béranger ; *Religion et sécurisation foncière au Sud-Est du Bénin* ; Editions Universitaire Européennes ; Allemagne 2011 ; 110 p.**

### B

**-BECKER Charles, MBAYE Saliou [et al.], *AOF : réalités et héritages Sociétés ouest-africaines et ordre colonial, 1895 – 1960* ; Direction des Archives du Sénégal – Dakar ; Tome 1 ; 1997 ; 1285 p.**

**-BOUDILLON Auguste ; *La question foncière et l'organisation du livre foncier en Afrique Occidentale Française* ; conférence faite à Bruxelles le 18 octobre 1910 ; Editeur Augustin Challamel ; Paris 1911 ; 35 p.**

## C

**-CHEIBANE Coulibaly** ; *Problématique foncière et gestion des conflits en Afrique Noire : Des indépendances à la faillite des dictatures - 1960-1990 Tome 1* ; L'Harmattan 2016 ; 220 p.

**-Comité d'Études Historiques et Scientifiques de l'Afrique Occidentale Française**, *Coutumiers juridiques de l'Afrique Occidentale Française Tome III, Mauritanie, Niger, Cote d'Ivoire, Dahomey, Guinée française* ; Paris, Librairie Larose, 1939 ; 610 p.

**-CORNEVIN Robert**, *Histoire du Dahomey* ; Berger-Levrault ; Paris 1962 ; 568 p.

**-CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL** ; *Le foncier au Bénin : Problèmes domaniaux et perspectives* ; Commission du Développement Rural Et De L'environnement ; juillet 2005 ; 24 p.

**-Consortium CUA-CEA-BAD**, *Cadre et lignes directrices sur les politiques foncières en Afrique : Politiques foncières en Afrique : un cadre pour le renforcement des droits fonciers, l'amélioration de la productivité et des conditions d'existence* ; 2010 ; 65 p.

## D

**-DE MARI Éric, TAURISSON-MOURET Dominique** ; *L'empire de la propriété : L'impact environnemental de la norme en milieu contraint III : exemples de droit colonial et analogies contemporaines, Volume 3* ; Victoires 2016 ; 300 p.

**-DEMAISON André**, *Le régime foncier coutumier des autochtones en A.O.F.*, *Revue juridique et politique de l'Union française*, n° 2, 1956 ; 415 p.

**-DELVILLE Philippe Lavigne** ; *Les marchés fonciers ruraux au Bénin : Dynamiques, conflits, enjeux de régulation* ; Les Cahiers du Pôle Foncier N° 16 ; Montpellier 2018 ; 56 p.

**-DELVILLE Philippe Lavigne et SIAIH Camille** ; *Politiques foncières et mobilisations sociales au Bénin : des organisations de la société civile face au code domanial et foncier* ; Les cahiers du pôle foncier N° 14 ; Montpellier 2016 ; 64 p.

**-DJIVO Joseph Adrien** ; *Le refus de la colonisation dans l'ancien royaume de Danxome* ; Paris l'Harmattan, 2013 ; 422 p.

**-DOUBLIER Roger**, *La propriété foncière en AOF, régime de droit privé, Saint-Louis du Sénégal*, 1952, 496 p.

## E

**-EDJA Honorat et LE MEUR Pierre-Yves**, *Le Plan foncier rural au Bénin : Production de savoir, gouvernance et participation* ; GRET-IRD - UR Régulations Foncières, document de travail de l'Unité de Recherche n°095 ; 2004 ; 37 p.

## F

**-FOA Édouard** ; *Le Dahomey : Histoire géographie mœurs coutumes commerce industrie expéditions françaises (1891-1894)* ; A. Hennuyer ; Paris 1895 ; 460 p.

## G

**-GANDONOU Marius et DOSSOU-YOVO Clément** ; *Intégration de la décentralisation dans la loi 2013-01 portant Code Foncier et Domanial au Bénin* ; Local Government Capacity Programme (LGCP) 2013 ; 67 p.

**-GARCIA Luc** ; *Le royaume du Dahomey face à la pénétration coloniale ; (1875-1894)* ; Paris 1988 ; Karthala, 284 p.

**-GBAGO Georges Barnabé [et ali]**, *Enjeux économiques et environnementaux des maîtrises foncières en Afrique* ; Anthémis 2019 ; 245 p.

**- Gouvernement Général de l'Afrique Occidentale Française** ; *Le Dahomey* ; Émile Larose ; Paris 1906 ; 354 p.

**-GRAIB/GTZ-IS/PFR-MCA**, 2008, « Synthèse communale des rapports de diagnostics fonciers villageois de Klouékanmé », Azové, 64 p.

**-GREUTER Susy** ; *Paysans dans l'impasse : étude de cas dans le sud du Bénin* ; Publications Universitaires Européennes 1984 ; XIX, 205 p.

## H

**-HAZARD John**, *Le droit de la terre en Afrique au Sud du Sahara* ; Éditions G.-P Maisonneuve Et Larose ; Paris 1971 ; 175 p.

## I

**-IROKO Abiola Félix** ; *Regard extérieur en saisie interne des ethnies et des ethnonymes en République populaire du Bénin* ; in *Les ethnies ont une histoire* 1989, 125 p.

## K

**-KARL Auguste Emmanuel**, *La tradition orale au Dahomey* ; 1974, 420 p.

**-KOUASSIGAN Guy-Adjété**, *L'homme et la terre, Droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique Occidentale*, ORSTOM 1966, *L'homme d'outre-mer*, Nouvelle série n°8, Nancy, 283 p.

## L

**-LABOURET Henri**, *Le paysan et la terre, Paysans d'Afrique occidentale*, édition Gallimard 1941, NRF, 307 p.

**-LE BRIS Émile, LE ROY Etienne** [et al.], *Les politiques foncières étatiques en Afrique noire francophone : Enjeux et perspectives* ; Réseau International de Chercheurs sur la question foncière en Afrique noire s/c du Laboratoire d'Anthropologie Juridique de Paris ; 1982 ; Université de Paris 1 ; 293 p.

**-LE HERISSE Auguste**, *L'ancien royaume du Dahomey : mœurs, religion, histoire*, Paris, Émile Larose, 411 p.

**-LE MEUR Pierre-Yves** ; *L'information foncière, bien commun et ressource stratégique : Le cas du Bénin* ; IIED 2008 ; 33 p.

**-LOMBARD Jacques** ; *Structure de type féodal en Afrique noir : études des dynamismes internes et des relations sociales chez les Bariba du Dahomey* ; Paris 1965 ; Mouton ; 544 p.

## M

**-MARTIN Isabelle** ; *Gestion du foncier pastoral en Afrique subsaharienne* ; diplôme d'études supérieures spécialisées productions animales en régions chaudes ; Université Montpellier II 2002 ; 31 p.

**-MATHIEU Paul, LAURENT Pierre-Joseph et WILLAME Jean-Claude** ; *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique : Conflits, gouvernance et turbulences en Afrique de l'Ouest et centrale* ; L'Harmattan 2000 ; 250 p.

**-MCA-Bénin** "*Projet Accès au Foncier*" *Étude sur la Politique et les Réformes Foncières* ; SLND ; 105 p.

**-MILIÇA CUBRILO ET CATHERINE GOISLARD**, *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Karthala-Coopération française ; 415 p.

**-MEDENOUVO Firmin**, *Coutumier du Dahomey, présences béninoises*, 2004, 86 p.

**-Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Réforme Foncière et de la Lutte contre l'Érosion Côtière (Bénin)** ; *Livre blanc de politique foncière et domaniale* ; Bénin 2011 ; 152 p.



## O

**-OUEDRAOGO Hubert** ; *Étude comparative de la mise en œuvre des plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest : Bénin, Burkina Faso, Cote d'ivoire* ; Étude juridique en ligne #42 ; janvier 2005 ; 41 p.

**-OUEDRAOGO Hubert, GNISCI Donata** [et al.], *Les réformes foncières en Afrique de l'Ouest* ; Club du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest ; Août 2006 ; 71 p.

**-ORTOLI Jean** ; *Coutumiers juridiques de l'Afrique occidentale ; comité d'étude historique et scientifique de l'Afrique Occidentale Française* ; Tome 1 ; Paris Larose 1939 ; 363 p.

## Q

**-QUENUM Maximilien** ; *Au pays des Fon : Us et coutume. Du Dahomey* ; Paris 1983 ; Maisonneuve et Larose, 170 p.

## R

**-République du Bénin, 2008, Loi n°2007-03, portant régime foncier en République du Bénin**, éditions SOKEMI, 47 p.

**-République du Bénin, 2009, Décret d'application de la loi n°2007- 03 en RB sur le régime foncier rural**, éditions SOKEMI, 52 p.

**-ROBERT André** ; *L'Évolution des coutumes de l'Ouest africain et la législation française* ; Encyclopédie d'Outre-mer 1955 ; 255 p.

**-ROCHEGUDE Alain**, *Décentralisation, acteurs locaux et foncier*, Cotonou, Coopération française, PDM 2000 ; 51 p.

## S

-**SERHAU** ; *Étude ethno-foncière d'Abomey* ; Paris 1984 ; 59 p.

-**STAMM Volker** ; *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest* ; L'Harmattan 1998 ; 215 p.

## W

-**WOSCH Anja** ; *Dynamiques foncières autour des villes historiques du Sud-Bénin : Cas de la commune d'Abomey* ; Institut für Ethnologie und Afrikastudien, Johannes Gutenberg Universität 2004 ; 66 p.

-**ZOLA Xavier** ; *La réforme foncière au Bénin pour vous et moi* ; AFPI-Prestation 2017 ; 80 p.

### III- ARTICLES

## A

-**ADAMCZEWSKI Amandine [et ali.]** ; *Investissements ou accaparements fonciers en Afrique ? Développement durable et territoires*. Vol. 3, n° 3 (2012) ; 18 p. (Consulté le 22 Juillet 2018).

- **ADEGNIKA Félix**, *Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière au Bénin*, Bamako, Novembre 2008, 10 p. (consulté le 13 Novembre 2016).

-**ANIGNIKIN Sylvain** ; *Pouvoir colonial et tentatives d'intégration africaines dans le système capitaliste : le cas du Dahomey entre les deux guerres*. Canadian Journal of

African Studies 1982 ; Revue Canadienne des Études Africaines, Ottawa Montréal, 331 -342 pp.

**-AHOUMENOU Éric**, *Avancées juridiques contre les accaparements de terre au Bénin*, Collection Passerelle : La terre est à nous ! Décembre 2013 ; 03 p. (consulté le 03 Juillet 2016).

**-AKA-LAMARCHE Aline**, *De l'application déficiente du principe de légalité dans la gestion foncière rurale en Afrique noire francophone*, Université de Bouaké (Côte d'Ivoire), (consulté le 16 Avril 2018) ; 18. p

**-ALLIOT Michel**, *La coutume dans les droits originellement africains*, Bulletin de liaison de LAJP, n° 7-8, 1985, 79-100 pp. (consulté le 4 Avril 2018)

**-AMEHOU**, *Importance des politiques foncières* ; SLND, 07 p. (consulté le 16 Avril 2018)

**-ANSEEUW Ward [et al.]** ; *Les droits fonciers et la ruée sur les terres*. Rome IIED, CIRAD, International Land Coalition, 2011 ; 08 p. (consulté le 22 juillet 2018)

**AUGE Marc, COLLEYN Jean-Paul**, *L'anthropologie*, Chapitre III. Le terrain. Puf, 2004, pp.79-85.

**-AVOHUEME Midjèou Béranger et MONGBO Roch**, *Politique publique locale foncière au Bénin : Une catégorie sous l'emprise de l'aide Internationale* ; Département de Socio-Anthropologie, Université d'Abomey-Calavi ; 35 p.

## B

**-BA Sidy** ; *Les dernières évolutions dans l'accès au foncier en Afrique de l'Ouest* ; Organisation des Nations Unies pour l'Agriculture et l'Alimentation et Association pour contribuer à Améliorer la Gouvernance de la Terre, de l'Eau et des Ressources naturelles 2016 ; 22 p.

**-BANEGAS Richard**, « 1. *La révolution passive dahoméenne* », dans : *La démocratie à pas de caméléon. Transition et imaginaires politiques au Bénin*, sous la direction de Banégas Richard. Paris, Éditions Karthala, « Recherches

internationales », 2003, 29-63 pp. URL : <https://www-cairn-info.lama.univ-amu.fr/la-democratie-a-pas-de-cameleon--9782845863965-page-29.htm>; (consulté le 24 Juillet 2019).

**-BARRIERE Olivier** ; *L'expérience africaine de la gestion des terres et des ressources naturelles* ; Institut de Recherche pour le développement US désertification, Montpellier 2004 ; 28 p.

**-BARROT Pierre** ; *Privatisation des terres : le mea culpa de la Banque Mondiale* ; 1995 in Tendances ; 38-39 pp.

**-BEAUDIN Michel et ZAHAR Marie Joelle** ; *Territoire et sacré : penser un lien millénaire à l'aune du XXIe siècle*. Théologiques 2008, 16(1), 5– 23. Doi :10.7202/019182ar ; 20 p. (consulté le 10 Décembre 2017).

**-BOUJU Jacky**, *La malédiction, l'honneur et la spéculation : Principes historiques de la propriété foncière en Afrique de l'Ouest : Entrepreneurs et entreprises en quête de normes* ; Bulletin de l'APAD [En ligne], 29-30 | 2009, mis en ligne le 16 juin 2010, 71-91 pp. (consulté le 31 mars 2018.) URL : <http://journals.openedition.org/apad/4006>

**-BOURDIEU Pierre** ; *Habitus, code et codification* ; in Actes de la recherche en Sciences Sociales 1986, 40-44 pp.

**-BRONDEAU Florence** ; *Les investisseurs étrangers à l'assaut des terres agricoles africaines* ; Echogéo, no 14 ; 2010, 12 p.

## C

**-CIPARISSE Gérard** ; *Accès à la terre pour tous en Afrique noire : une utopie ?* Dans Land Reform. *Land Settlement and Cooperatives*. Rome: FAO, 1998; 44-54 pp.

**-CHABAS Jean**, *Le régime foncier coutumier en A.O.F*, Institut des hautes études de Dakar ; in Annales Africaines, 1957 ; 32 p.

**-CHABAS Jean** ; *La réforme foncière et le régime des concessions en Afrique Occidentale Française* ; Institut des hautes études de Dakar ; in *Annales Africaines* ; Guillemot et De Lamothe ; Paris 1958 ; 18 p.

**-CHABAS Jean**, *De la transformation des droits coutumiers en droit de propriété* ; Institut des hautes études de Dakar ; in *Annales Africaines*, 1959 ; 35 p.

**-CHAUVEAU Jean-Pierre et LAVIGNE DELVILLE Philippe**, *Quelles politiques foncières intermédiaires en Afrique rurale francophone ?* 29 p. (consulté le 15 Juillet 2016).

**-CHAUVEAU Jean-Pierre**, *Plans Fonciers Ruraux. Conditions de pertinence des systèmes d'identification et d'enregistrement des droits*, Actes du séminaire international d'échanges entre chercheurs et décideurs Pour une sécurisation foncière des producteurs ruraux, GRAF-GRET-IIED, Ouagadougou 2003 ; 35-48 pp.

**-CHICOT Pierre-Yves**, *Droit positif et sacré : l'exemple du droit de propriété inspiré de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*, *Les Annales de droit* [En ligne], 8 | 2014, mis en ligne le 14 mars 2018, 33-57pp. (consulté le 10 avril 2018).  
URL : <http://journals.openedition.org/add/709> ; DOI : 10.4000/add.709

**-CHOUQUER Gérard** ; *Comprendre les acquisitions massives de terres dans le monde aujourd'hui*. Rome : FIG Working Week. 2012, 11 p. (consulté le 22 juillet 2018).

**-COMBY Joseph**, *La réforme du droit foncier au Bénin : Éléments de constat* ; Extraits d'un ancien rapport de Joseph Comby faisant suite à trois semaines d'enquêtes réalisées pour SERHAU-SEM en 1998 (financement Banque mondiale) ; 26 p. (consulté le 15 Juillet 2016).

**-COMBY Joseph**, *L'impossible propriété absolue*, Texte écrit à l'occasion du bicentenaire de la déclaration des droits de l'Homme, 05 p. (consulté le 30 Juillet 2017).

**-COMBY Joseph**, *Les avatars de la propriété*, article publié dans le numéro 100 de la revue *Études foncières*, novembre 2002 ; 04 p. (consulté le 11 Novembre 2016).

**-COMBY Joseph**, *La propriété, de la Déclaration des droits au Code civil* ; in *études foncières* — n° 108, mars-avril 2004 ; 01 p. (consulté le 11 Novembre 2016).

-**COMBY Joseph**, *Sécuriser la propriété foncière sans cadastre*, Mai 2007 ; 20 p. (consulté le 11 Novembre 2016).

-**COQUERY VIDROVITCH Catherine** ; *Le régime foncier rural en Afrique noire* ; in *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, sous la dir. de Émile Le Bris, et Etienne Le Roy ; Montpellier, Karthala 1982 ; 65-84 pp.

-**COQUERY-VIDROVITCH Catherine**, *Les Africains et la colonisation*, dans : *L'Afrique noire, de 1800 à nos jours*. Paris cedex 14, Presses Universitaires de France, « Nouvelle Clio », 2005 ; 224-243 pp. URL : <https://www-cairn-int-info.lama.univ-amu.fr/l-afrique-noire-de-1800-a-nos-jours--9782130536666-page-224.htm>

## D

-**DA CRUZ Clément** ; *Propriété et droit d'usage et coutume fon* (Abomey). Études Dahoméennes 1970 ; Nouvelle série, n° 17 ; 87-89 pp.

-**DAVOO Z. Cossi**, *Du royaume d'Abomey vers les rives des Amériques : aperçu des mémoires culturelles de trois siècles de contacts* ; SLND ; 08 p.

-**DE CET BERTIN Cécile** ; *Les conceptions de la propriété de l'Antiquité romaine aux temps modernes* ; SEQUEDEM sur la propriété – Séminaire 1 – Histoire de la pensée – 11 juillet 2012 ; 08 p.

-**DEKANE Emmanuel**, *Les ordalies en justice traditionnelle au Nord-Cameroun : outils, rituels et effets* ; International Journal of Innovation and Applied Studies ISSN 2028-9324 Vol. 11 No. 2 May 2015, 262-272 pp © 2015 Innovative Space of Scientific Research Journals <http://www.ijias.issr-journals.org/> ; (consulté le 11 Avril 2018.)

-**DEMAISON André**, *Le régime des concessions foncières en Afrique occidentale française*, Revue juridique et politique de l'Union française, n° 4, 1955 ; 761-784 pp.

-**DEMAISON André**, *Le régime de l'immatriculation foncière en A.O.F.*, Revue juridique et politique de l'union française, n°3, 1956 ; 421-478 pp.

**-DE MARI Éric, TAURISSON-MOURET Dominique** ; *L'impact environnemental de la norme en milieu contraint : Exemples de droit colonial et analogies contemporaines* ; Victoires éditions 2012 ; 32 p.

**-DELCOURT Laurent** ; *L'avenir des agricultures paysannes face aux nouvelles pressions sur la terre* ; in *De la terre à l'aliment, des valeurs aux règles* ; Rencontres Lascaux, CETRI, Louvain-la-Neuve, 2010, 15 p.

**-DELVILLE Pierre-Lavigne**, *"Conceptions des droits fonciers, récits de politique publique et controverses. Les Plans fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest"*, in Colin J.-P., Le Meur P.-Y. et Léonard Éd., *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala 2009, 69-103 pp.

**-DROUET Pierre**, *L'immatriculation foncière en A.O.F. depuis le décret du 20 mai 1955*, Institut des hautes études de Dakar ; in *Annales Africaines*, 1958 ; 12 p.

## E

**-EBERHARD Christoph**, *Penser le pluralisme juridique de manière pluraliste. Défi pour une théorie interculturelle du droit*, Cahiers d'Anthropologie du droit 2003 ; 51-64 pp. (consulté le 4 Avril 2018).

## F

**-FOMETEU Joseph**, *Nul n'est censé ignorer la coutume*, *Lex lata* n°17 ; 12 p. (consulté le 6 Avril 2018)

## G

**-GARCIA Luc**, *Les mouvements de résistance au Dahomey (1914-1917)*. In : Cahiers d'études africaines, vol. 10, n°37, 1970. 144-178 pp. Doi : 10.3406/cea.1970.2847 [http://www.persee.fr/doc/cea\\_0008\\_0055\\_1970\\_num\\_10\\_37\\_2847](http://www.persee.fr/doc/cea_0008_0055_1970_num_10_37_2847)

**-GBAGUIDI Noel Ahonagnon**, *Le foncier au Dahomey*, in document du MCA-BENIN, Octobre 2010, 3 p.

**-GENNE Marcelle** ; *La tentation du socialisme au Bénin*. Études internationales ; 1978), 9(3), 383–404 pp. doi :10.7202/700874ar ; (consulté le 25 février 2018).

**-GIBIGAYE Moussa et TENTE Brice**, *Leçons de la gestion des terroirs villageois par les colons agricoles dans la commune de Bantè au Bénin*. Revue de géographie du laboratoire Leïdi – ISSN 0851 – 2515 –N°13, 18-36 pp. décembre 2015, (consulté le 29 Mars 2018)

## H

**-HAHONOU Éric** ; *Propriété, citoyennetés et héritage de l'esclavage au Nord Bénin* ; Politique africaine n° 132 ; 2013 ; 22 p.

**-HALPERIN Jean-Louis** ; *Propriétés et droit subjectif : deux destins liés ?* Conférence faite au Japon aux Universités Nanzan et Keio 2010 ; 19 p. <hal-00460386>.

**-HAMES Constant**, « *Problématiques de la magie-sorcellerie en islam et perspectives africaines* », Cahiers d'études africaines [En ligne], 189-190 | 2008, mis en ligne le 15 avril 2011, consulté le 19 avril 2019. URL: <http://journals.openedition.org/etudesafriaines/9842>;DOI:10.4000/etudesafriaines.9842

**-HAMES Constant**; *Le Sacrifice animal au regard des textes islamiques canoniques / The Sacrifice of Animal from the Point of View of the Canonical Islamic texts*. In : Archives de sciences sociales des religions, n°101, 1998. pp. 5-25 ; Doi : <https://doi.org/10.3406/assr.1998.1138> ; [https://www.persee.fr/doc/assr\\_0335-5985\\_1998\\_num\\_101\\_1\\_1138](https://www.persee.fr/doc/assr_0335-5985_1998_num_101_1_1138) (Consulté le 19 Avril 2019).

**-HARISSOU Abdoulaye** ; *Note sur Le Titrement foncier au service de la paix sociale et du développement de l'Afrique francophone* ; ABIDJAN (Côte d'Ivoire) ; Session de l'APF juillet 2013 ; 4 p.



**-HOUDEINGAR David** ; *L'accès à la terre en Afrique subsaharienne. L'accès à la terre et ses usages : variations internationales* Access to land and its use : Differing international approaches, Jun 2009, Nantes, France. <Hal-00716952> ; 22 p ; (consulté le 12 Janvier 2018).

**-HUMBERT Geneviève et LEVEUVRE Jean-Claude**, *A chacun son patrimoine ou patrimoine commun ?* in Sciences de la nature, Sciences de la société, Les passeurs de frontières, édition CNRS, Paris 1992, 286-296 pp.

## J

**-JUHE-BEULATON Dominique**, *Organisation et contrôle de l'espace dans l'aire culturelle aja-fon (Sud-Togo et Bénin – XVIIe-XIXe siècle)*, *Afriques* [En ligne], 02 | 2010, mis en ligne le 02 février 2011, (consulté le 04 mai 2018). URL : <http://journals.openedition.org/afriques/738>; DOI : 10.4000/afriques.738.

## K

**-KLASSOU Selom**, « *Croyances coutumières, pratiques foncières et développement rural au Togo. Cas des préfectures de Haho et du Moyen-Mono* », *Belgeo* [En ligne], 1 | 2002, mis en ligne le 31 mars 2002, (consulté le 12 octobre 2018). URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/15437> ; DOI : 10.4000/belgeo.15437

**-KOBO Pierre Claver** ; *La spécificité des régimes fonciers africains* ; Penant 100 (803), sept. 90 : 205-235 pp.

**- KOKOU Kouami et SOKPON Nestor** ; *Les forêts sacrées du couloir du Dahomey* ; Bois et forêts des tropiques, 2006, n° 288 ; 09 p.

**-KOUASSIGAN Guy-Adjété** ; *L'Indépendance et les nouvelles tendances de la propriété foncière en Afrique noire* in *Le village piégé* ; Cahiers de l'IUED ; 294-307 pp. (consulté le 22 juillet 2018).

**-KOUASSIGAN Guy-Adjété** ; *Variations sur la propriété foncière dans l'espace et dans le temps* ; in *Le village piégé* ; Cahiers de l'IUED ; 259-273 pp.

## L

**-LAFOND Pierre Claude** ; *Précis de droit des biens*, 2e édition ; Université de Montréal 2005 ; Les éditions Thémis ; 26 p.

**-LAVIGNE-DELVILLE Philippe**, *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, 2002 ; 31 p. (consulté le 31 janvier 2018).

**-LAVIGNE DELVILLE Philippe et SAÏAH Camille**, *Politiques foncières et mobilisations sociales au Bénin : Des organisations de la société civile face au Code domanial et foncier* ; Les Cahiers du pôle foncier N°14/2016 ; 60 p.

**-LECHAT Philippe** ; *Regards sur le droit d'outre-mer* ; SLND ; 17 p.

**-LE MEUR Pierre-Yves, 2002**, *Approche qualitative de la question foncière : note méthodologique*, article publié dans le n°4 de IRD REFO 2002, document de travail de l'unité de recherche 095 ; 19 p.

**-LE POURHIET Anne-Marie**, *Le droit de propriété : du sacré au profane*, SLND ; 08 p. [http:// www.environnement-propriete.org](http://www.environnement-propriete.org). (Consulté le 10 Avril 2018).

**-LE ROY Étienne**, *La sécurité foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre* ; SLND ; 18 p.

**-LE ROY Étienne**, *À qui, à quoi sert la propriété foncière dans les pays du Sud ? Itinéraire d'une recherche, Transcontinentales* [En ligne], 10/11 | 2011, document 9, mis en ligne le 19 octobre 2011 ; 12 p. (consulté le 30 septembre 2016). URL : <http://transcontinentales.revues.org/1138>

**-LE ROY Étienne**, *L'esprit de la coutume et l'idéologie de la loi* ; in *La connaissance du Droit en Afrique*, Symposium Bruxelles 2-3 décembre 1983, Académie royale des sciences d'Outre-mer 1984, 210-240 pp.

**-LE ROY Etienne**, *La sécurisation foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre*, in *Terre, terroir, territoire, Les tensions*

foncières, ORSTOM 1995, Colloques et Séminaires / Dynamique des systèmes agraires, 455-472 pp.

**-LE ROY Etienne**, *Caractère des droits fonciers coutumiers*, in Encyclopédie juridique de l'Afrique, Tome cinquième, Droit des Biens, Les Nouvelles Éditions Africaines 1982, Abidjan, Dakar, Lomé, 39-47 pp.

**-LE ROY Etienne**, *Etre ou ne pas être propriétaire foncier* ; in La propriété foncière, édition. Economica, ADEF 1983, 121-131 pp.

**-LE ROY Etienne**, *La généralisation du modèle civiliste de la propriété privée comme transfert majeur de technologie dans les rapports fonciers en Afrique francophone, De l'échec apparent des dispositifs officiels à l'invention de nouveaux modes de sécurisation par les paysanneries* ; Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris, université de Paris 1, 1990 Ronéo, 21 p.

**-LE ROY Etienne** ; *L'esprit de la coutume et l'idéologie de la loi* ; in La connaissance du Droit en Afrique, Symposium Bruxelles du 2 au 3 décembre 1983, Académie royale des sciences d'Outre-mer 1984, 210-240 pp.

**-LE ROY Etienne** ; *L'espace et le foncier Trois représentations qui éclairent en Afrique l'histoire de l'humanité et la complexité des solutions juridiques* ; paru dans *Intercoopérant*, 1998 ; APREFA et Université Paris 1 ; 05 p.

**-LE ROY Etienne et HESSELING Gerti** ; *Le Droit et ses pratiques* ; SLND ; p. 10 p. (consulté le 20 mars 2018)

**-LOMBARD Jacques**, *La vie politique dans une société de type féodale : les Bariba du Dahomey* ; Cahiers d'Études Africaines ; Paris 1960 ; 4-45 pp.

**-LUIZARD Pierre-Jean**, *La politique coloniale de Jules Ferry en Algérie et en Tunisie*, dans : Pierre-Jean Luizard éd., *Le choc colonial et l'islam*. Paris, La Découverte, « TAP/HIST Contemporaine », 2006, 89-120 pp. URL : <https://www-cairn-info.lama.univ-amu.fr/le-choc-colonial-et-l-islam--9782707146960-page-89.htm>

## M

**-MADJARIAN Grégoire** ; *Des hiérarchies et des droits fonciers dans l'Afrique noire traditionnelle* ; SLND ; 13 p.

**-MANNING Patrick** ; *L'affaire Adjovi : la bourgeoisie foncière naissante au Dahomey, face à l'administration* ; L'Harmattan Paris 1983, 241-267 pp.

**-MATHIEU Paul** ; *La participation des communautés locales aux actions d'environnement, Quelques points de repères* ; in *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel*, Academia-L 'Harmattan 1995, Cahiers du CIDEP, n°27, 38-79 pp.

**-MATHIEU Paul**, *Les paysans, la terre, l'État, et les marchés fonciers "émergents" : quelles pratiques de sécurisation et de formalisation endogène des transactions ?* Institut d'Études du Développement, Université catholique de Louvain, 18 p. (consulté le 16 Avril 2018)

**-MBAMBI KANGULUMBA Vincent** "*Les droits originellement africains dans les récents mouvements de codification : le cas des pays d'Afrique francophone subsaharienne.*" *Les Cahiers de droit* 461-2 (2005) : 315–338 pp. DOI : 10.7202/043841ar ; (consulté le 10 Août 2017)

**-MELONE Stanislas**, *Le code civil contre la coutume : la fin d'une suprématie* ; *RCD* n° 31-32, 1986, 05 p. (consulté le 10 Avril 2018)

**-MERLET Michel**, *Différents régimes d'accès à la terre dans le monde. Le cas de l'Amérique latine.* *Mondes en développement*, 2010/3 (n° 151), 35-50 pp. DOI : 10.3917/med.151.0035. URL : <https://www-cairn-int-info.lama.univ-amu.fr/revue-mondes-en-developpement-2010-3-page-35.htm>

**-MILLER Robert**, *Au cœur du colonialisme euro-chrétien : Les 10 éléments constitutifs de la doctrine chrétienne de la découverte*, université d'Arizona, Janvier 2016, 04 p ; (consulté le 24 mars 2018)

**-MOINE Alexandre** ; *Le territoire comme un système complexe.* Septièmes Rencontres de Théo Quant. Université de Franche-Comté, 2005, 11 p ; (consulté le 10 Décembre 2017)

**-MOTARD Geneviève et LAINE Mathieu-Joffre ;** *Prendre le droit autochtone au sérieux : Entretien avec Hadley Friedland.* *Anthropologie et Sociétés*, 40(2), 195–207 pp. doi :10.7202/1037518ar (consulté le 20 mars 2018).

## O

**-OUEDRAOGO Hubert,** *De la connaissance à la reconnaissance des droits fonciers africains endogènes,* *Études rurales*, 2011/1 (n°187), 79-93 pp. DOI : 10.4000/etudesrurales.9388. URL : <https://www.cairn.info/revue-etudes-rurales> - 2011-1-page-79.htm

## P

**-PELISSIER Paul,** *La fonction et le signe" in L'arbre en Afrique tropicale, La fonction et le signe,* Cahier ORSTOM, Série Sciences Humaines, vol. XVII, n°3-4, 1980, 127-130 pp.

**-POUCH Thierry,** « *La terre : une marchandise ? Agriculture et mondialisation capitaliste* », *L'Homme et la société* 2012/1 (n° 183-184), 9-13 pp. DOI 10.3917/lhs.183.0009 ; (consulté le 5 Décembre 2017).

## R

**-RIO Cédric,** *Droit de propriété et intérêt collectif,* Publié dans [lavedesidees.fr](http://lavedesidees.fr), Août 2015, 03 p ; (consulté le 11 Novembre 2016).

**-RODET Marie,** « *Genre, coutumes et droit colonial au Soudan français (1918-1939)* », *Cahiers d'études africaines* [En ligne], 187-188 pp. | 2007, mis en ligne le 15 décembre 2010, (consulté le 23 avril 2018). URL : <http://journals.openedition.org/etudesafrcaines> /8162 ; DOI : 10.4000/etudesafrcaines.8162

## S

**-SALADIN D'ANGLURE Bernard** ; *Quand la coutume fait Loi : Du terrain anthropologique inuit au rôle de témoin-expert devant les instances juridiques.* Anthropologie et Sociétés, 40(2), 131–154 pp. doi :10.7202/1037515ar ; (consulté le 13 mars 2018)

**-SALENSON Irène et SIMONNEAU Claire** ; « *Plus de sécurité foncière grâce aux communs ?* », *Métropolitiques*, 15 mars 2018 ; 06 p. URL : [www.metropolitiques.eu/Plus-de-securite-fonciere-graceaux-communs.html](http://www.metropolitiques.eu/Plus-de-securite-fonciere-graceaux-communs.html).

**-SERIAUX Alain**, *La notion de choses communes, Nouvelles considérations juridiques sur le verbe avoir*, in Droit et Environnement, Propos pluridisciplinaires sur un droit en construction, Faculté de droit et de science politique d'Aix-Marseille, Laboratoire de Théorie juridique, 1995, édition Presses Universitaires d'Aix-Marseille, 23-38 pp.

**-SIMONNEAU Claire** ; *Stratégies citadines d'accès au sol et réforme foncière au Bénin* ; *Métropolitiques* 2017 ; 08 p. ; (consulté le 25 mars 2018).

**-SOMA Abdoulaye** ; *Les caractères généraux du droit communautaire* ; Centre d'Etudes et de Recherches sur le Droit International général et les droits de l'Homme (CERDIH) - Université de Ouaga 2016 ; 10 p.

**SORO Sylvia, LOPES Daniel et SAMB Seynabou** ; *Le pluralisme juridique en matière foncière en Afrique de l'Ouest : le cas de la Côte d'Ivoire* ; Rapport d'intégration 2 : Comment se manifestent et sont gérées les interactions entre les ordres juridiques étatique et autochtone ? Etat et cultures juridiques autochtones : un droit en quête de légitimité ; 2016 ; 36 p. (consulté le 19 novembre 2020).

**-SOSSOU Koffi Amouzou** ; *Le droit foncier coutumier face au droit foncier moderne au Togo : cas des Akposso des origines à nos jours*, Département d'histoire, Université de Kara (Togo) ; 20 p. (consulté le 17 Juillet 2016).

## T

- TALL Kadya Emmanuelle** ; *Des rois, du patrimoine et de la démocratie au Bénin*. Anthropologie et Sociétés, 40(2), 249–271 pp. doi:10.7202/1037521ar ; (consulté le 20 mars 2018).
- TARDITS, Claude**, *Religion, épopée, histoire. Note sur les fonctions latentes des cultes dans les civilisations au Bénin*. Politique Etrangère 1962, vol n° 37, 17-29 pp.
- TESTART Alain** ; *Propriété et non-propriété de la terre : L'illusion de la propriété collective archaïque*. Études rurales. No. 1651166 ; vol 1-2 ; 2011 ; 209-242 pp.
- TIDJANI Serpos** ; *Note sur la migration humaine à la côte du Bénin* ; Bulletin de l'IFAN (Dakar), tome XXII, n° 3-4 ; 509-513 pp.

## V

- VALLIERES Pascal**, *Investissements agricoles étrangers et enjeux fonciers en Afrique subsaharienne* ; SLND ; 20 p.
- VANDERLINDEN Jacques**, *Les droits africains entre positivisme et pluralisme*, Bulletin des séances de l'académie royale des sciences d'Outre-mer, 46 (2000), 279-292 pp. (consulté le 12 Mai 2018).
- VANDERLINDEN Jacques**, *Rendre la production du droit aux peuples*, Politiques africaines n° 62, juin 1996 ; 83-94 pp. (consulté le 12 Mai 2018).
- VERDIER Raymond**, *L'ancien droit et le nouveau droit foncier de l'Afrique noire face au développement* in *Le droit de la terre en Afrique (au Sud du Sahara)*, G.-P. Maisonneuve et Larose, 1971, Paris, 67-88 pp.
- VERDIER Raymond**, *Féodalités Et Collectivismes Africains ETUDE CRITIQUE* ; Présence Africaine, no. 39, 1961, 79–101 pp. JSTOR, JSTOR, [www.jstor.org/stable/24348043](http://www.jstor.org/stable/24348043).

**-VERDIER Raymond**, *Parole du corps et corps du monde : L'ordalie archaïque* ;  
Revue du MAUSS 2017/ 2 n° 50/ 183-193 pp. ISSN 1247-4819 ; ISBN  
9782707197498

## Z

**-ZANETTI Vincent**, « *Le griot et le pouvoir* », Cahiers d'ethnomusicologie [En ligne],  
3 | 1990, mis en ligne le 15 octobre 2011, janvier 1990 Pagination : 161-172 pp.  
ISBN : 2-8257-0423-7 ; ISSN : 1662-372X (consulté le 30 septembre 2016). URL :  
<http://ethnomusicologie.revues.org/2392>

### IV- OUVRAGES GENERAUX

## A

**-ALLIOT Michel** ; *Les résistances traditionnelles au droit moderne* ; no16, Cujas,  
1965, 239 p.

**-ANONYME** ; *Afrique occidentale française. Gouvernement général de l'Afrique  
occidentale française. Territoires du Haut-Sénégal Moyen-Niger. 1900-1903* ;  
imprimerie Firmin Didot et Cie ; Paris ; 119 p.

**-ANONYME** ; *Doctrine de la Découverte, Droit de la Propriété et Ethique : Quelle  
compatibilité ?* SLND

**-AUIPAIS Francis** ; *La bonne terre. L'Africain homme religieux* ; SMA Sankofa,  
Volume 7 ; Create Space Independent Publishing Platform 2018 ; 132 p.

## B

**-BACHELET Michel**, *Systèmes fonciers et réformes agraires en Afrique  
Noire*, Edition LGDJ, Paris 1968, 677 p.



- BACHELET Michel, VERDIER Raymond et ROCHEGUEDE Anne** ; *Systèmes fonciers à la ville et au village, Afrique noire francophone*, L'Harmattan, Paris 2000 ; 296 p.
- BALANDIER Georges** ; *Sociologie actuelle de l'Afrique noire : Dynamique sociale en Afrique centrale* ; Puf 1982 ; 529 p.
- BARRIERE Olivier**, *L'expérience africaine de la gestion des terres et des ressources naturelles* ; Institut de Recherche pour le développement US désertification, Montpellier ; 28 p. (Cours du 24/11/2004)
- BARRIERE Olivier, ROCHEGUDE Alain** ; *Foncier et environnement en Afrique- Des acteurs au(x) droit(s)* ; Karthala 2009 ; 432 p.
- BAXTER Joan et MOUSSEAU Frédéric**. *Comprendre les investissements fonciers en Afrique*. Rapport: Mali, édition CNOP et The Oakland Institute 2011 ; 69 p.
- BELLIER Irène, CLOUD Leslie, LACROIX Laurent** ; *Les droits des peuples autochtones : Des Nations unies aux sociétés locales* ; L'Harmattan 2017 ; 458 p.
- BERGEL Jean-Louis**, *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, ADEF, Paris 1991, 360 p.
- BERGEL Jean-Louis**, *La propriété*, Edition Dalloz, Connaissance du droit, Paris 1994, 113 p.
- BIDIMA Jean-Godefroy** ; *La palabre : une juridiction de la parole* ; Michalon 1997 ; 127 p.
- BLANC-PAMARD Chantal et CABREZY Luc**, *Dynamique des systèmes agraires : terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, Paris, Colloques et séminaires 1995 ; 475 p.
- BOAHEN Albert Kwadwo Adu** ; *Histoire générale de l'Afrique ; VII l'Afrique sous domination coloniale, 1880-1935* ; Unesco 1987 ; 916 p.
- BOKOLOMBE Bokina** ; *L'influence du modèle juridique français en Afrique* ; L'Harmattan Etudes africaines 2016 ; 888 p.
- BRUNSCHWIG Henri** ; *Le partage de l'Afrique noire* ; Paris Flammarion 2009, 186 p.

## C

**-CASAJUS Dominique et VITI Fabio ;** *La terre et le pouvoir : à la mémoire de Michel Izard* ; Paris CNRS 2012 ; 307 p.

**-CANALE Jean Suret ;** *Afrique Noire, L'Ere coloniale, 1900-1945*, Paris, Editions sociales, 1977, 637 p.

**-CHALLAYE Félicien ;** *Histoire de la propriété*, puf 1941 ; 123 p.

**-CHAILLEY Marcel,** *Histoire de l'Afrique Occidentale française : 1638-1959 : avec 17 cartes et 88 photographies* ; Paris Berger-Levrault, 1968 ; 580 p.

**-CHOUQUER Gérard,** *La terre dans le monde romain ; anthropologie, droit, géographie*. Edition errance, Paris Juin 2010, 357 p.

**-Club Du Sahel et de l'Afrique de l'Ouest ;** *Pressions sur les terres ouest-africaines : Concilier développement et politiques d'investissement* ; CSAO et OCDE ; Bamako 2009 ; 48 p.

**-COLIN Jean-Philippe, LE MEUR Pierre-Yves et LÉONARD Éric,** *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers, Du cadre légal aux pratiques locales*, Karthala, Paris 2009, 540 p.

**-COLIN Jean-Philippe, LE MEUR Pierre-Yves, LÉONARD Eric ;** *Identifier les droits et dicter le droit : la politique des programmes de formalisation des droits fonciers* ; SLND ; 63 p.

**-COLLECTIF,** *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud, Livre blanc des acteurs français de la Coopération*, Comité technique Foncier et Développement 2009, 127 p.

**-COLLECTIF ;** *Annales Africaines 1958 (Université de Dakar faculté de droit et des sciences économiques)* ; Guillemot et de Lamothe, Paris 1958 ; 439 p.

**-COLLECTIF ;** *Le village piégé : Urbanisation et agro-industrie sucrière en Côte d'Ivoire (Cahiers de l'IUED)* ; Graduate Institute Publications 2016 ; 392 p.

**-COLLECTIF ;** *Revue Africaine des Sciences Juridiques - African journal of law N°2 / 2015* L'Harmattan, Revue Africaine des Sciences Juridiques – RASJ ; 280 p.

**-COLLECTIF** ; *Revue juridique et politique des Etats francophones, janvier-mars 2015, 69e année N°1* ; Juris Africa, Revue juridique et politique des Etats francophones 144 p.

**-COMBY Joseph et RENARD Vincent**, *Les politiques foncières*, Presses universitaires de France, Juillet 1996, 128 p.

**-CONAC Gérard** ; *Dynamiques et finalités des droits africains* ; Paris, éditions Economica, 1980, 507 p.

**-CORNEVIN Robert** ; *Histoire de l'Afrique, colonisation, décolonisation, indépendance* ; Paris, Payot, 1975, 692 p.

**-COSNARD Henri-Daniel**, *la terre, la famille, le juge* ; economica 1990 ; 454 p.

**-COULIBALY Cheibane** ; *Problématique foncière et gestion des conflits en Afrique Noire* ; L'Harmattan 2016 ; 220 p.

**-CROUSSE Bernard, Émile LE BRIS et LE ROY Etienne** ; *Espaces disputés en Afrique noire : Pratiques foncières locales* ; Karthala 1986 ; 428 p.

**-CUBRILO De Milça, GOISLARD Cathérine** ; *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire* ; Karthala 1998 ; 416 p.

## D

**-DE LAVELEYE Emile** ; *De la propriété et de ses formes primitives* ; Librairie Germer Baillière ; Paris 1874 ; 390 p.

**-DE MALAFOSSE Jehan et OURLIAC Paul** ; *Histoire du droit privé* ; Puf 1961, 455 p.

**-DELCOURT Laurent, HOLT-GIMENEZ Eric, BORRAS Saturnino [et al.]** ; *Pressions sur les terres : devenir des agricultures paysannes* ; Louvain-la-Neuve ; Centre tricontinental 2010 ; 212 p.

**-DELVILLE Philippe Lavigne, SAMBA Traoré [et al.]** ; *Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest* ; Karthala 2000 ; 360 p.

- DELVILLE Philippe Lavigne** ; *Vers une socio-anthropologie des interventions de développement comme action publique*. Social Anthropology and ethnology. Université Lumière - Lyon II, 2011. <tel-00683177> ; 243 p.
- DELVILLE Philippe Lavigne** ; *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimités et légalité* ; Karthala 2000 ; 744 p.
- DESCHAMPS Hubert** ; *L'Afrique Noire précoloniale* ; Puf 1976 ; 128 p.
- DIALLO Issa Ben Yacine** ; *Le nouvel espace africain et ses fondements* ; Bruylant 2005 ; 368 p.
- DIEZ Carlos Collantes** ; *La ville africaine : entre métissage et protestation : de la colonisation européenne à la période actuelle* ; Paris l'Harmattan, 2008 ; 312 p.
- DIOP Birago**, *Le souffle des ancêtres (Du recueil leurres et lueurs* ; Présence africaine 1981 ; 86 p.
- DUGUIT Léon** ; *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon* ; Librairie Félix Alcan ; Paris 1912 ; 224 p.
- DUPUY René-Jean, LEPAGE Henri, MESTRE Jean-Louis** [et al.], *Destin du droit de propriété*, Puf, Mars 1985, 192 p.
- DUPRIEZ Hugues** ; *Paysans d'Afrique noire* ; L'Harmattan 1982 ; 256 p.
- DURAND Bernard** ; *Introduction historique au droit colonial : un ordre « au gré des vents »* ; Economica 2015 ; 564 p.
- DURAND Bernard**, *Le juge et l'Outre-mer : Les dents du dragon, justitia illiterata, æquitate uti ?* / recherche de l'UMR CNRS "Dynamiques du droit", Faculté de droit, Université Montpellier I, Tome 5, Lille : Centre d'histoire judiciaire, 2010, 364 p.
- DURAND LASSERVE Alain** ; *Conditions de mise en Place des systèmes d'information foncière dans les villes d'Afrique Sub-Saharienne Francophone* ; Publié pour le Programme de gestion urbaine par la Banque mondiale, Washington, D.C 1994 ; 118 p.

## E

**-EBERHARD Christoph, VERNICOS Geneviève ;** *La quête anthropologique du droit : Autour de la démarche d'Etienne Le Roy* ; Karthala 2006 ; 612 p.

**-EDOUARD Petit ;** *Organisation des colonies françaises et des pays de protectorat*, Tome I, Editions Hachette BNF 2018 ; 724 p.

**-EL MECHAT Samia, DE GAYFFIER-BONNEVILLE Anne-Claire, GOJOSSO Eric ;** *Les minorités ethniques, linguistiques et/ou culturelles en situations coloniale et post coloniale (XVIIIe-XXIe siècles)* ; Faculté de droit et des sciences sociales de Poitiers 2015 ; 198 p.

**-DE MARI Eric et WENZEL Eric ;** *Adapter le droit et rendre la justice aux colonies* ; Editions Universitaires de Dijon - E.U.D. 2015 ; 246 p.

**-EWALD François ;** *Naissance du Code civil, La raison du législateur*, Travaux préparatoires du Code civil ; Flammarion 1989, 409 p.

## F

**-FENITRA Jérémiah ;** *Droit de propriété et gestion foncière* ; Éditions universitaires européennes 2017 ; 116 p.

**-FONSSAGRIVES Jean-Baptiste ;** *Notice sur le Dahomey : publiée à l'occasion de l'Exposition universelle* ; Paris A. Challamel 1900 ; 408 p.

**-FREBAULT Jean ;** *Un droit inviolable et sacré, la propriété* ; ADEF Paris 1989, 360 p.

## G

**-GABRIEL Marie et JACQUES Pierret,** *Essai sur la propriété foncière indigène au Sénégal*, Hachette livre-BNF 2013 ; 36 p.

- GARNSEY Peter**, *Penser la propriété. De l'Antiquité jusqu'à l'ère des révolutions*. Editions Les belles lettres, Paris, Janvier 2013, 366 p.
- GASPARINI Éric**, *Cahiers aixois d'histoire des droits de l'outre-mer français N° 4* ; PUAM 2012 ; 345 p.
- GASPARINI Éric et GOJOSSO Éric**, *Introduction historique au droit et Histoire des institutions* ; Gualino éditeurs (6<sup>ème</sup> édition) 2015 ; 416 p.
- GASSE Victor**, *Le régime foncier à Madagascar et en Afrique* ; Librairie autonome 1959 ; 251 p.
- GASTON Mary** ; *Précis historique de la colonisation française en Afrique occidentale depuis les premiers siècles jusqu'en 1910 : (à l'usage des candidats aux carrières coloniales)* ; Paris Larose 1937 ; 123 p.
- GELDERS Valère** ; *Le clan dans la société indigène* ; Mémoire présentée à la séance du 23 février 1942 ; 72 p.
- GILISSEN John**, *La rédaction des coutumes dans le passé et dans le présent : colloque organisé les 16 et 17 mai 1960 par le Centre d'histoire et d'ethnologie juridiques*, Bruxelles : Université libre de Bruxelles, Institut de sociologie, 1962, 336 p.
- GILLI Jean-Paul** ; *Redéfinir le droit de propriété* ; Centre de recherches d'urbanisme 1975 ; 228 p.
- GIRAULT Arthur** ; *Principes de colonisation et de législations coloniales* ; Larose Paris 1895 ; 680 p.
- GONNARD René** ; *La propriété dans la doctrine et dans l'histoire* ; Librairie générale de droit et de jurisprudence 1943 ; 154 p.
- Groupe International de Travail pour les Peuples Autochtones - G.I.T.P.A** ; *Droits territoriaux des peuples autochtones* ; L'Harmattan, Questions autochtones, Les Cahiers du CEFAP 2005 ; 123 p.
- GUILLE-ESCURET Georges** ; *Les sociétés et leurs natures* ; Armand Colin ; Anthropologie au présent 1989, 182 p.

## H

**-HACQUEMAND Jocelyne** ; *La terre à ceux qui la travaillent. Temps des cerises.* Pantin, France, 2011, 448 p.

**-HAGEN Henry**, *Des anciens et des nouveaux droits fonciers dans leur contexte culturel* ; 32e Symposium International FESF, Strasbourg, Social Stratégies Vol 38 ; Peter Lang, Bern 2004 ; 255 p.

**-HAMES Constant** ; *Coran et talismans : textes et pratiques magiques en milieu musulman* ; éditions Karthala 2007 ; 416 p.

**-HARISSOU Abdoulaye** ; *La terre, un droit humain ; Micropropriété, paix sociale et développement* ; Dunod 2011 ; 192 p.

**-HARROY Jean-Paul** ; *Afrique, terre qui meurt, La dégradation des sols africains sous l'influence de la colonisation*, Marcel HAYEZ, Bruxelles 1949, 555 p.

**-HAZARD John** ; *Le droit de la terre en Afrique (au sud du Sahara)* ; Paris 1971 éditions G.-P. Maisonneuve et Larose ; 175 p.

**-HEBIE Mamadou** ; *Souveraineté territoriale par traité : Une étude des accords entre puissances coloniales et entités politiques locales* ; Presses Universitaires de France - P.U.F. - Publications de l'Institut universitaire des Hautes Etudes Internationales – Genève 2015 ; 708 p.

**-HESSELING Gerti**, *A l'ombre du droit* ; Actes du colloque de l'UFR Sciences Juridiques et Politiques de l'université de Saint-Louis des 15 et 16 décembre ; L'Harmattan 2013 ; 248 p.

**-HESSELING Gerti** ; *Le droit foncier au Sénégal : L'impact de la réforme foncière en Basse Casamance* ; African Studies ; Centre Leiden ; Netherlands 1986 ; 150 p.

**-HOUNWANOU Rémy**, *Le Fa, une géomancie divinatoire du golfe du Bénin : Pratique et technique, Whendo Ma Bou Analyse Scientifique Historique et Mystique*, Les nouvelles éditions africaines 1984, 217 p.

## I

**-IDOURAH Silvère Ngoundos**, *Colonisation et confiscation de la justice en Afrique*, l'Harmattan, Paris 2001 ; 400 p.

**-Institut international pour l'environnement et le développement** ; *Régimes Fonciers et accès Aux ressources naturelles en Afrique: Questions et opportunités pour les 25 ans à venir* ; Institut international pour l'environnement et le développement décembre 1999 ; 46 p.

**- Institut Royale Coloniale Belge** ; *Biographie Coloniale Belge*, T. I, 1948, col. 920-922 ; 136 p.

**-International Institute Of Differing Civilizations** ; *Le régime foncier aux colonies; documents officiels* Volume 1 ; Nabu Press 2010 ; 814 p.

## J

**-JACOB Jean-Pierre** ; *Terres privées, terres communes: Gouvernement de la nature et des hommes en pays winye (Burkina Faso)* ; IRD Éditions 2017 ; 338 p.

**-JACOB Jean-Pierre et LE MEUR Pierre-Yves** ; *Politique de la terre et de l'appartenance ; droit foncier et citoyenneté locale dans les sociétés du sud* ; Karthala 2010 ; 432 p.

## K

**-KAKE Ibrahima Baba** ; *L'Afrique coloniale : de la Conférence de Berlin (1885) aux indépendances* ; Paris Présence africaine, 1990 ; 132 p.

**-KAKOU Courier Noël** ; *Conquêtes coloniales et intégration des peuples : cas des Kabyè au Togo, 1898-1940* ; Paris l'Harmattan, 2007 ; 347 p.

**-KI-ZERBO Joseph**, *L'histoire de l'Afrique noire*, Editions Hatier 1998, 453 p.

**-KIESOW Rainer-Maria**, *L'unité du droit* ; édition ehess ; Mai 2014 ; 238 p.



**-KODJO-GRANDVAUX Séverine et KOUBI Geneviève** ; *Droit et colonisation* ; Bruylant Collection : Droits, Territoires, Cultures 2006 ; 424 p.

**-KOUASSIGAN Guy-Adjété** ; *Encyclopedie juridique de l'Afrique, Droit des biens*, Abidjan, Les Nouvelles Editions Africaines, tome cinquieme, 1982 ; 494 p.

**-KOUASSIGAN Guy-Adjété**, *Quelle est ma loi? Tradition et modernisme dans le droit privé de la famille en Afrique noire francophone*, Pedone 1974, 311 p.

**-KOUASSIGAN Guy-Adjété** ; *Afrique: Révolution ou diversité des possibles*, L'Harmattan 1985, Paris, 154 p.

**-KURUK Paul**, *Le droit coutumier africain et la protection du folklore*, Le Bulletin du droit d'auteur, vol xxxvi, n°2, 2002, 70 p.

## L

**-LABOULAYE Edourd** ; *Histoire du droit de la propriété foncière en Occident* ; Imprimerie d'Auguste Paris 1839 ; 550 p.

**-LABORATOIRE D'ANTHROPOLOGIE JURIDIQUE DE PARIS** ; *Problèmes fonciers en Afrique noire: rapport introductif aux journées d'études* ; Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris ; Paris 1980 ; 138 p.

**-LABOURET Henri** ; *Colonisation, Colonialisme Décolonisation* ; Larose 1952 ; 203 p.

**-LABOURET Henri** ; *Le paysan et la terre, Paysans d'Afrique occidentale*, Gallimard, NRF 1941, 307 p.

**-LAFARGUE Régis** ; *La coutume face à son destin* ; L.G.D.J, Collection : Droit et société 2010 ; 424 p.

**-LANDFRIED Julien** ; *Contre le communautarisme* ; Armand Colin 2007 ; 188 p.

**-LANDU Rémy** ; *Promenade en terre noire* ; Books on Demand; première édition 2016 ; 118 p.

- LE BRIS Emile, LE ROY Etienne, MATHIEU Paul**, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse de décision et de gestion foncières*; Karthala, Décembre 1991, 360 p.
- LE BRIS Emile, LE ROY Etienne** [et al.], *Enjeux fonciers en Afrique noire*, ORSTOM-Karthala, 420 p.
- LECLERC Gérard**; *Anthropologie et colonialisme : essai sur l'histoire de l'africanisme*; Paris Fayard 1972 ; 253 p.
- LE ROY Etienne**; *La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone. Étude Législative*. Service de législation bureau juridique, FAO, Rome, 1987, 115 p.
- LE ROY Etienne**, *La conciliation : instance de règlement des litiges, enjeux professionnel et institutionnel*; Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris; Bordeaux, Association d'Etude et de Recherches de l'Ecole Nationale de la Magistrature; 1989, 307 p.
- LE ROY Etienne, KARSENTY Alain, BERTRAND Alain**, *La sécurisation foncière en Afrique (pour une gestion viable des ressources renouvelables)*, Paris, Karthala, 1996 ; 388 p.
- LE ROY Etienne**, *Retour au foncier*, Laboratoire d'anthropologie juridique de Paris, in Bulletin de liaison numéro 26, septembre 2001 ; 208 p.
- LE ROY Etienne**; *Cahiers d'Anthropologie du droit 2002 : Retour au foncier*; Karthala 2003 ; 323 p.
- LE ROY Etienne**; *Les Pluralismes juridiques*; Karthala 2004 ; Cahiers d'Anthropologie du droit ; 240 p.
- LE ROY Etienne**, *Les africains et l'institution de la justice : entre mimétismes et métissages*, Dalloz-Sirey 2004, 284 p.
- LE ROY Etienne**; *La terre de l'autre : une anthropologie des régimes d'appropriation foncière*; LGDJ, Paris 2011 ; 441 p.
- LE ROY Etienne et DURAND-LASSERVE Alain**; *La situation foncière en Afrique à l'horizon 2050*; Imprimerie de Montligeon France 2012 ; 158 p.

-**LE ROY Etienne**, *La terre et l'homme. Espaces et ressources convoités, entre le local et le global*. France, Karthala Mai 2013 ; 321 p.

-**LEPAGE Henri** ; *Pourquoi la propriété* ; Bibliothèque de la liberté ; SLND ; 467 p.

-**LEVY Jean-Philippe** ; *Histoire de la propriété* ; puf 1992 ; 128 p.

-**LISE Pierre et SOUCRAMANIEN Ferdinand Mélin** ; *Outre-mer et devise républicaine* ; L'Harmattan Logiques Juridiques ; Les Cahiers du CEFAP 2012 ; 226 p.

-**LUND Christian et LE MEUR Pierre-Yves** ; *Gouvernance foncière au quotidien en Afrique: Everyday Governance of Land in Africa* ; Lit Verlag 2004 ; 184 p.

## M

-**MADJARIAN Grégoire**, *L'invention de la propriété, De la terre sacrée à la société marchande*, édition l'Harmattan, Paris 1991, 313 p.

-**MALENGREAU Guy** ; *Les droits fonciers coutumiers chez les indigènes du Congo Belge* ; l'institut Royal Colonial Belge ; Bruxelles 1947 ; 271 p.

-**MANSION Aurore et BROUTIN Cécile** ; *Quelles politiques foncières en Afrique subsaharienne ? Défis, acteurs et initiatives contemporaines* ; Le Demeter 2014 ; 22 p.

-**MATHIEU Paul, LAURENT Pierre-Joseph [et al.]** ; *Démocratie, enjeux fonciers et pratiques locales en Afrique* ; L'Harmattan Paris 2000 ; 250 p.

-**MATHIVET Charlotte** ; *La terre est à nous ! Pour la fonction sociale du logement et du foncier, résistances et alternatives* ; Collection Passerelle et AITEC 2014; 103 p.

-**MAZEAUD Henri, MAZEAUD Léon, MAZEAUD Jean**, *Droit de propriété et ses démembrements*, Montchrestien, 8e ed., 1994 ; 471 p.

-**MAZENOT Georges** ; *Sur le passé de l'Afrique noire* ; Paris l'Harmattan, 2005 ; 536 p.

**-MELONE Stanislas**, *La Parenté et la terre dans la stratégie du développement: l'expérience camerounaise, étude critique*, Klincksieck, 1972, 201 p.

**-MELONE Stanislas [et al.]**, *Encyclopédie juridique de l'Afrique: Droit des personnes et de la famille*, tome VI, Les Nouvelles éditions africaines 1982, 477 p.

**-MIFSUD Frank** ; *Droit foncier coutumier en Afrique* ; FAO Rome 1967 ; 106 p.

**-MIGNOT Alain**, *La terre et le pouvoir chez les Guin du sud-est du Togo* ; Publications de la Sorbonne, Paris 1985, Col. Série "Afrique" n°8, 288 p.

**-MERLET Michel** ; *Politiques foncières et réformes agraires* ; IRAM (France) et Réseaux APM 2002 ; 134 p.

**-MIGNOT Alain** ; *La terre et le pouvoir chez les Guin du sud-est du Togo*, Publications de la Sorbonne, Paris 1985, Afrique n°8, 288 p.

**-MINGAR Monodji**, *L'Union africaine en quête d'une normalisation foncière panafricaine* ; éditions Académiques 2015 ; 136 p.

**-MUKOKOBYA MULENDEVU Richard** ; *Pluralisme juridique et règlement des conflits fonciers en République Démocratique du Congo* ; L'Harmattan 2013 ; 332 p.

**-MULLER Marion et LAUNAY-GAMA Claire** ; *Le pluralisme juridique et normatif, une voie pour refonder la gouvernance ? Expériences africaines et latino-américaines de prise en compte de la diversité dans la régulation du droit officiel* ; IRG ; Lima 12-14 décembre 2011 ; 81 p.

**-MWISSA Camille Kuyu** ; *Parenté et famille dans les cultures africaines : Points de vue de l'anthropologie juridique* ; Karthala 2005 ; 173 p.

## N

**-NICOD Marc** ; *Les rythmes de production du droit*, Presse de l'université Toulouse 1 Capitole, octobre 2016, 295 p.

**-NKOT Pierre Fabien** ; *Usages politiques du droit en Afrique : Essai de sociologie politique du droit* ; Bruylant Collection : Droits, Territoires, Cultures 2005 ; 216 p.

**-NKUINTCHUA Téodyl** ; *L'état des droits fonciers des communautés en Afrique : Les Etats africains peuvent mieux protéger les droits fonciers communautaires* ; Africa Community Ryghts Network 2006; 55 p.

## O

**-OLAWALE ELIAS**, 1961 *La nature du droit coutumier africain*, édition Présence africaine, Paris 1961, 321 p.

**-OLIVIER de SARDAN Jean-Pierre** ; *Anthropologie et développement, Essai en socio-anthropologie du changement social*, Apad-Karthala 1995, Hommes et Sociétés, 221 p.

**-OTIS Ghislain**, *Le juge et le dialogue des cultures juridiques*, karthala 2013, 228 p.

## P

**-PABLO Luna et NICCOLO Mignemi** ; *Prédateurs et résistants : appropriation et réappropriation de la terre et des ressources naturelles (16è – 20è siècles)* ; Syllepse Editions, Paris 2017 ; 305 p.

**-PAULME Denise** : *les régimes fonciers traditionnels en Afrique noire*, in Présence africaine 1963, 121 p.

**-PERROT Claude-Hélène** ; *Lignages et territoires en Afrique aux XVIIIe et XIX e siècles : stratégies, compétition, intégration* ; Karthala Paris 2000 ; 222 p.

**PIRET Bérengère** [et al], *Droit et justice en Afrique coloniale : traditions, productions et réformes* ; actes de la journée d'études tenue à Bruxelles le 4 mai 2012, Bruxelles, 2013, 214 p.

**-PISANI Edgard** ; *Utopie foncière* ; Editions du Linteau ; Paris 2009 ; 237 p.

**-POUCH Thierry** ; *La guerre des terres. Stratégies agricoles et mondialisation.* Éditions Choiseul. Saint-Juste-la-Pendue, 2010, 253 p.

**-PRITCHARD Janet, LESNIEWSKA Feja [et al.]** ; *Garantir les droits communautaires aux terres et aux ressources en Afrique : guide de réforme juridique et des meilleures pratiques* ; FERN, FPP, ClientEarth et CED 2013 ; 132 p.

## R

**-RAYNAL Maryse**, *Justice traditionnelle, justice moderne - Le devin, le juge et le sorcier*, L'harmattan, 1994, 337 p.

**-RECLUS Elisée** ; *L'Homme et la Terre. Livre 1 : Les ancêtres* ; (Bibliothèque idéale des sciences sociales) ; ENS Éditions 2015 ; 533 p.

**-REGISMANSET Charles** ; *Questions coloniales (1900-1912)* ; Bibliothèques de l'Université de Californie ; janvier 1912 ; 284 p.

**-REGISMANSET Charles** ; *Questions coloniales, les colonies, leur administration 1912-1919*, édition Larose, 1923, 258 p.

**-RENAUT Marie-Hélène**, *Histoire du droit de la propriété*, Ellipses édition marketing S.A, Août 2004, 128 p.

**-RODA Jean Christophe** ; *Droit et Surnaturel* ; LGDJ, Lextenso éditions 2015; 153 p.

**-ROULAND Norbert** ; *Introduction historique au droit* ; Paris Les Presses universitaires de France, 1988, 722 p.

**-ROULAND Norbert** ; *Anthropologie juridique*; Paris Les Presses universitaires de France, 1<sup>re</sup> édition, 1988, 496 p.

## S

**-SACCO Rodolfo**, *Le droit africain : Anthropologie et droit positif*, Dalloz-Sirey, 2009, 300 p.

**-SALOMON Charles** ; *L'occupation des territoires sans maître, étude de droit internationale, la conférence de Berlin. La question africaine. Colonies et protectorats. Droits des indigènes et droits de la civilisation. Traités passés avec les indigènes. Chartes coloniales* ; éditeur Gale, Making of Modern Law ; 2013 ; 350 p.

**-SARRAUT Albert** ; *Grandeur et servitudes coloniales* ; L'Harmattan Paris, 1931, 284 p.

**-SCHMITT Carl**, *Le nomos de la terre*. Présenté par Peter Haggemacher; puf 2001, 363 p.

**-SEROUSSI Roland** ; *Introduction au droit comparé* ; 2<sup>ème</sup> édition Dunod ; Paris 2003 ; 208 p.

**-SOME Joseph-Mukassa** ; *Mon combat pour la terre* ; Karthala 2013 ; 256 p.

**-STAMM Anne** ; *L'Afrique de la colonisation à l'indépendance* ; 2e édition Paris ; Presses universitaires de France, 2003 ; 127 p.

**-SY Binta Baba** ; *La contribution du droit foncier au développement en Afrique: Étude comparée sur le foncier en Afrique et le lien avec le développement* ; Éditions universitaires européennes 2016 ; 100 p.

## T

**-TALLON Denis** ; *Le droit de la terre en Afrique, au Sud du Sahara* ; Paris : G.P. Maisonneuve et Larose 1971 ; 175 p.

**-THIAM Samba** ; *Introduction historique au droit en Afrique* ; L'Harmattan 2011, Les Cahiers du CEFAP ; 200 p.

- **THOMAS Louis-Vincent**, *Cinq essais sur la mort africaine*, ouvrage présenté et préfacé par Jean-Marie Brohm ; Karthala 2013 ; 562 p.

-**TOKOUDAGBA Cyprien** ; *Dahomey : Rois et Dieux*, édition Fondation Zinsou 2006 ; 143 p.

-**TRAORE Seydou** ; *Droit des propriétés publiques* ; Vuibert 2008 ; 400 p.

-**TRAVESI Céline et PONSONNET Maïa** ; *Les conceptions de la propriété foncière à l'épreuve des revendications autochtones : possession, propriété et leurs avatars* ; Pacific-crédito publications ; Marseille 2015 ; 305 p.

-**UNION AFRICAINE**, *Déclaration sur les Problèmes et Enjeux Fonciers en Afrique* ; Assembly/AU/Decl.1(XIII) Rev.1 ; 4 p.

-**VALERY Paul**, *Ethnie et tribu*, SLND

-**VANDERLINDEN Jacques**, *Les systèmes juridiques africains*, Paris, Presses universitaires de France, 1983, 127 p.

-**VERDIER Raymond** [et al], *Les justices de l'invisible : Actes du colloque pluridisciplinaire ; Université Paris-Ouest, les 2 et 3 Décembre 2010, « Puissances de la nature, justices de l'invisible, du maléfice à l'ordalie, de la magie à la sanction »* ; organisé par le centre d'histoire et anthropologie du droit ; Paris, l'Harmattan, 2013, 484 p.

-**WELCH Galbraith** ; *L'Afrique avant la colonisation* ; Paris Fayard 1971 ; 353 p.

-**WESSELING Hendrik Lodewijk** ; *Le partage de l'Afrique, 1880-1914* ; Paris Denoël, 1996 ; 572 p.

-**WILY Liz Alden** ; *A qui appartient cette terre* ; Editeur Fenton 2011 ; 215 p.



## V- MEMOIRES ET THESES

### A

**-ADIDO Sèdami Armand** ; *La propriété des immeubles en Afrique Noire au regard du dualisme juridique : le cas du Bénin* ; Université de Perpignan ; thèse de doctorat 2013 ; 230 p.

**AHOLOU Jean**, *La réforme du droit foncier rural dans les États membres de l'Union économique et monétaire ouest africaine : Tendances et limites. Cas du Bénin, du Burkina-Faso, de la Côte d'Ivoire, du Niger et du Sénégal* ; Thèse de doctorat, Université d'Abomey Calavi 2018 ; 428 p.

**-AKINDE René Robert et DJIBRIL Moussa Abdoulaye**, *Les coutumes répressives et l'influence de la colonisation au Dahomey de 1894 à 1946* ; Mémoire de maîtrise de sciences juridiques, FASJEP, Université Nationale du Bénin, Abomey-Calavi 1979 ; 118 p.

**-ARFA-CHERFI Yamina**, *L'agriculture familiale, structures foncières et dynamiques sociales : Enquête dans une commune rurale du constantinois* ; Université Mentouri de Constantine, thèse pour le doctorat, Algérie 2006, 348 p.

### B

**-BÉGIN RAYMOND** ; *De l'accaparement des terres à la marginalisation des populations : le cas de l'office du Niger au Mali* ; Mémoire de maîtrise ; Université du Québec à Montréal 2014 ; 142 p.

**-BOKO Michel**, *La plaine côtière du Dahomey à l'ouest de Cotonou*, thèse de doctorat, Dijon 1975 ; 234 p.

## C

**-CRINOT Lazare Comlanvi**, *Maitrise et appropriation du sol en République Populaire du Bénin: Contribution à l'étude du droit de la propriété foncière dans un pays en voie de développement* ; Université d'Orléans, thèse soutenue publiquement le 09 Avril 1986 ; 530 p.

## D

**-DABONE Paul** ; *Quelle législation foncière comme outil de cohésion sociale et de développement économique, adaptée aux réalités socio - culturelles du Burkina ?* Mémoire de master de l'Ecole Nationale des Régies financières ; 112 p.

**-DEMETZ Henri** ; *Le régime foncier en Afrique équatoriale française* ; Université de Paris, Faculté de droit et des sciences économiques ; Thèse de doctorat ; Paris 1939 ; 186 p.

**-DESHAIES Thomas**, *L'accaparement des terres et ses impacts sur la sécurité alimentaire et foncière: évaluation des mécanismes de prévention et de résolution de conflits fonciers dans la région des hauts-bassins au Burkina Faso* ; Université du Québec/Montréal, Mémoire de Master 2019 ; 129 p.

## E

**-EMANE Joseph** ; *Les conflits de lois en Afrique Noire* ; thèse de doctorat ; Université de Dakar 1964 ; 268 p.

## F

**-FIFATIN Agossou Maurice**, *La société dahoméenne et ses institutions politiques*, Université de Montpellier 1, thèse de doctorat soutenue en 1973 ; 288 p.

**-FORGERON Jean Baptiste**, *Le protectorat en A.O.F. et les chefs indigènes* ; Thèse pour le doctorat en Sciences Politiques et Economiques Bordeaux 1920 ; 95 p.

## G

**-GASSE Victor**, *Le droit foncier outre-mer et son évolution depuis l'indépendance*, Thèse de doctorat en droit de l'Université d'Aix Marseille, 1968 ; 169 p.

**-GBAGO Barnabé Georges** ; *Contributions béninoises à la théorie des droits de l'homme* ; Université Paris I Panthéon – Sorbonne, laboratoire d'anthropologie juridique ; Septembre 1997 ; 179 p.

**-GBAGUIDI Noel Ahonagnon**, *Pluralisme juridique et conflits internes de lois en Afrique noire*, Université Montesquieu de Bordeaux IV, thèse de doctorat soutenue le 10 Avril 1998 ; 364 p.

## K

**-KOHLAGEN Dominik**, *Les ancêtres dans la pensée juridique africaine. Etude appliquée aux sociétés du Golfe du Bénin* ; mémoire de DEA études africaines, Université de Paris I Panthéon- Sorbonne 2000 ; 188 p.

**-KOUAKOU Marius Roland** ; *Socio-histoire de la violence criminelle autour du foncier rural dans l'ouest ivoirien (cas de Fengolo S/P de Duékoué)* ; Mémoire de master 2015 ; 133 p.

**-KOUMASSOU Thréance**, *Stratégies des acteurs et gestion de la propriété foncière par les collectivités locales : cas de la commune de klouékanmè* ; Mémoire de master en Sciences de Gestion ; CNAM 2010 ; 110 p.

## M

**-MOLEUR Bernard**, *Le droit de propriété sur le sol sénégalais : Analyse historique du XVIII<sup>e</sup> siècle à l'indépendance*, Thèse pour le doctorat, Dijon 1978 ; 365 p.

**-MOALIC, Anne-Claire** ; *Les enjeux locaux de la formalisation des droits fonciers en Afrique rurale : Analyse de la diversité des appropriations et réinterprétations du dispositif PFR : Cas des communes de Dassa et Savalou, Département des Collines, Bénin* ; Mémoire de fin d'étude 2014 ; 106 p.

## N

**-NGOMSIK-KAMGANG Joseph**, *Evolution dans la région de l'Afrique Centrale des règles foncières et d'urbanisme : L'exemple du Cameroun* ; thèse de doctorat soutenue le 20 Décembre 2012, Université de Limoges ; 888 p.

**-NKOU MVONDO Prospere**, *Le dualisme juridique en Afrique noire francophone, du droit prive formel au droit prive informel*, Thèse de doctorat, Strasbourg 1995 ; 456 p.

## O

**-ONIFADE FAGBEMI Adiatou** ; *La politique agricole du Bénin : de la colonisation à nos jours*. Thèse de doctorat de sciences économiques 1986, Université de Grenoble II ; 350 p.

## P

**-PLANCON Caroline**, *La représentation dans la production et l'application du droit. Etudes de cas dans le droit de propriété foncière au Canada/Québec, en France et au Sénégal*. Law. Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 2006. French. <tel-00189910> ; 660 p.

## S

-**SARR Samba Amineta**, *La domanialité des biens de l'Administration publique à l'épreuve des régimes fonciers traditionnels : "le cas du Mali"*, Thèse soutenue publiquement le 05 juillet 2012 à Grenoble ; 442 p.

-**SERO Thikandé**, *Le règlement coutumier des conflits au Dahomey : Fin du xvième siècle à 1938*, Université d'Aix-Marseille III, mémoire de Master 2 ; 115 p.

## T

-**TCHANTIPO Saï Sotima** ; *Normes pratiques et stratégies des acteurs dans le service public de justice au Bénin* ; Thèse de doctorat, Université de Mainz, Allemagne 2013, 258 p.

## V

-**VERDIER Raymond**, *Essai d'ethno-sociologie juridique des rapports fonciers dans la pensée négro africaine*, thèse de droit, Université de Paris 1960, 388 p.

## X

-**XIFARAS Mikhaïl**, *La propriété : Étude de philosophie du droit* ; Université de Franche-Comté et Presses Universitaires de France ; 1ère édition : 2004 ; 544 p.

## **DECISIONS ET TEXTES JURIDIQUES :**

### **A**

-Arrêt N° 013/CJ-CT du 31/07/1998 ; HONTOUNFINDE AVOHOU PAUL C/ CADJA DODO AUGUSTIN.

-Arrêt N° 2013-07/CJtCT de la Cour Suprême du Bénin du 1<sup>er</sup> Décembre.

### **D**

-DECISION DCC 14 - 196 du 20 Novembre 2014 de la Cour Constitutionnelle du Bénin.

-DECISION DCC 09-087 du 13 août 2009 de la Cour Constitutionnelle du Bénin.

-DECRET du 05 août 1900 relatif au régime de la propriété foncière au Dahomey.

-DECRET du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies.

DECRET du 08 août 1925 visant à faire constater les droits fonciers des indigènes en AOF.

-DÉCRET du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française.

DECRET du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en AOF.

DECRET- LOI n°55-580 du 20 mai 1955 relatif à la réorganisation foncière et domaniale en AOF et en AEF.

-DECRET N° 2015-029 du 29 Janvier 2015 fixant les modalités d'acquisition des terres rurales et de confirmation des droits fonciers à partir du plan foncier rural en République du Bénin.

## B

Bulletin des lois et décrets de 1904 publiant le décret du 23 octobre 1904 portant organisation du domaine en A.O.F, pp 1048 à 1053.

## J

-J.O de l'A.O.F du 1er novembre 1900 publiant le décret du 08 septembre 1900 portant régime de la propriété foncière en A.O.F, 426 à 429 pp.

-J.O du Haut Sénégal-Niger n° 09 de 1906 publiant le décret du 24 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du gouvernement général, pp. 103 à 283.

-J.O de l'A.O.F n° 95 du 27 octobre 1906, Instructions pour l'application du décret du 26 juillet 1906 portant organisation du régime de la propriété foncière dans les colonies et territoires relevant du gouvernement général de l'A.O.F, pp. 597 à 614.

J.O de l'A.O.F n° 95 du 27 octobre 1906, arrêté n° 1014 du 26 octobre 1906 portant règlement pour l'application du décret du 24 juillet 1906 sur le régime de la propriété, pp. 570 à 586.

-J.O. de l'A.O.F n° 1106 de 1925 publiant le décret du 08 octobre 1925, instituant un mode de constatation des droits fonciers des indigènes en A.O.F, pp. 868 à 878

-J.O de l'A.O.F n° 1499 du 29 avril 1933 publiant le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en A.O.F, pp. 426 à 446.

-J.O de l'A.O.F n° 1643 de 1935 publiant le décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en A.O.F, pp. 1066 à 1067.

-J.O. de la République française n° 121 du 21 mai 1955 publiant le décret 55-580 du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniale en A.O.F et en A.E.F, 5079- 5082 pp.

-J.O de la République française n° 165 du 18 juillet 1956 publiant le décret n° 56-704 du 10 juillet 1956 fixant les conditions d'application du décret du 20 mai 1955.

-J.O du Soudan français 1957, n° 1362 du 1er octobre 1957 publiant le décret n° 243 du 24 février 1957 instituant dans les territoires d'Outre-mer une procédure d'expropriation spéciale pour certaines terres acquises à la suite de concessions domaniales, 730-732 pp.

## L

-Loi n°60-20 du 13 juillet 1960 relatif au régime du permis d'habiter au Dahomey.

-Loi n° 65-25 du 14 Août 1965 relative au régime de la propriété foncière au Dahomey.

-Loi n°2001-37 du 27 août 2002 portant organisation judiciaire en République du Bénin.

-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.

-Loi n°2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 portant code foncier et domanial en République du Bénin.



## **TABLES DES MATIERES**

Dédicace	iii
Remerciements	v
Table des abréviations	vii
Résumé	ix
Abstract	xi
Sommaire	xiii
INTRODUCTION	1
I- Délimitation et présentation du cadre de recherche	18
1- Choix du sujet	18
2- Délimitation temporelle	19
II- Clarification conceptuelle	20
1- Le pluralisme	20
2- Droit traditionnel et droit coutumier	21
III- Intérêts du sujet	22
IV- Objectif de la recherche	24
1- Objectifs généraux	24
2- Objectifs spécifiques	25
V- Problématique du sujet	25
VI- Méthodologies de recherches	26
1- Méthode de l'anthropologue	27
2- Méthode du juriste	28
3- Méthode de l'historien	29
VII- Annonce du plan	29
Première Partie : Le régime foncier coutumier au Dahomey	31
Titre I : L'organisation traditionnelle du régime du foncier	33
Chapitre 1 : Les traits fondamentaux du droit foncier coutumier ou	

traditionnel au Dahomey	35
Section 1 : Les origines diverses des peuples dahoméens et l'unité des pratiques foncières	35
Paragraphe 1 : Composition, organisation sociale traditionnelle et les sources primaires du pluralisme dans le droit coutumier foncier	36
A- Origines et pratiques coutumières diverses des peuples du Dahomey	37
1) La multiplicité des ethnies, un facteur déterminant du pluralisme normatif	39
2) L'expansion commerciale arabe avant la colonisation occidentale et l'introduction de pratiques foncières étrangères	42
B- L'organisation sociale traditionnelle au Dahomey et la conception de la terre	44
1) La famille	45
2) Le clan	46
3) La tribu ou l'ethnie	48
4) Le royaume	49
Paragraphe 2 : Sources, constitution et constatation du droit foncier traditionnel	50
A- Les sources du droit foncier traditionnel	51
1) Les sources	51
a) Les sources divines	51
b) Le panurgisme ancestral et religieux	53
2) La théorie du premier occupant	54
a) Le droit de hache	55
b) Le droit de feu	56
3) La conquête ou la dépossession	56
a) L'annexion partielle	57
b) L'annexion totale	57
B- La constitution et la constatation de droits sur la terre	58
1) Le défrichement et la mise en valeur de la terre	59
2) L'accès à la terre conditionnée par la capacité de travail	60
3) La distinction entre exploitant et propriétaire	60
Section 2 : Les spécificités du régime foncier traditionnel	61

Paragraphe 1 : La nature du droit foncier traditionnel	62
A- Un droit fondé sur des préceptes et enseignements ancestraux	63
1) L'oralité comme principale caractéristique	64
2) Un droit souple et conciliant	65
3) Un droit transmis par divers moyens	67
B- Le foncier dans la sphère sociale traditionnelle au Dahomey	68
1) La relation entre le Dahoméen et la terre	69
2) Une société à majorité paysanne	70
Paragraphe 2 : Caractères, forces et effets juridique du droit foncier autochtones au Dahomey	71
A- Les caractères du régime foncier dahoméen	72
1) La sacralisation de la terre	72
2) L'inaliénabilité	73
3) Le communautarisme	74
B- Autres caractères non moins importants	76
1) L'établissement effectif de l'occupation comme préalable à l'acquisition de la terre	77
2) L'exclusion féminine et l'acquisition exclusive masculine de la terre	78
3) La désignation d'un chef de terre et sa relation à la terre	80
Chapitre 2 : La gestion de la terre au Dahomey	83
Section 1 : Le mode traditionnel de gestion de la terre	84
Paragraphe 1 : Les acteurs ou administrateurs de la terre	84
A- Le roi et les notables	85
B- Le chef de terre	86
C- Le chef de famille, de clan, de tribu ou de collectivité	89
D- Les autres individus, membres de la famille, du clan, de la tribu ou de la collectivité	90
E- Les morts et les membres à naître	92
Paragraphe 2 : Les différents modes d'acquisition de la terre	93
A- L'acquisition provisoire et l'acquisition définitive	93
1) L'acquisition provisoire	94
2) L'acquisition définitive	96
B- Le collectivisme à divers niveaux	98

1) Le collectivisme dans le cadre du village	99
2) Le collectivisme dans le cadre familial	101
3) Le collectivisme générationnel et par sexe	103
Section 2 : L'apparition de droits individuels sur la terre	104
Paragraphe 1 : Les droits d'usage primaire et les droits d'usage dérivé	105
A- Les droits d'usage primaire	106
1) Le droit du chef de terre	107
2) Le droit de culture et le d'habitation	109
B- Les droits d'usage dérivé	111
1) Le droit de culture et ses dérivées	112
2) Le droit d'usage relatif à un prêt	114
3) Le droit d'usage de l'étranger	115
Paragraphe 2 : Quelques limites au droit foncier coutumier dahoméen	117
A- L'exercice de l'usufruit et les conditions de son acquisition	117
1) L'exercice de l'usufruit	118
2) Les conditions d'acquisition	121
B- Les formes de servitude et leur exercice	123
1) Les servitudes positives et les servitudes négatives	124
a) Les servitudes positives	124
b) Les servitudes négatives	125
2) L'exercice de la servitude	126
Conclusion du titre I	128
Titre II : Les modes de transmission traditionnelle de la terre et la gestion coutumière des conflits inhérents à la terre	131
Chapitre 1 : La transmission de la terre et la sécurisation traditionnelle du foncier	133
Section 1 : Les modes traditionnels de transfert de la terre	133
Paragraphe 1 : Le don de la terre	134
A- Le don précaire	135
B- Le don définitif	138
C- L'exception au don de terre	140
Paragraphe 2 : L'héritage	141

A- L'héritage par la succession automatique	143
B- L'héritage par désignation	144
C- Les cas exceptionnels de succession par héritage	146
Section 2 : L'affirmation de la possession foncière	148
Paragraphe 1 : La matérialisation et la typologie de la propriété au Dahomey	148
A- Les types de délimitation coutumière	149
1) Les délimitations naturelles attestées	150
2) Les délimitations par le fait de l'homme	152
B- Les formes coutumières de propriété	154
1) La propriété individuelle et la propriété familiale	155
2) La propriété collective et le domaine public religieux	158
Paragraphe 2 : Un préalable à l'occupation : Le culte voué à la terre	164
A- Le rôle et l'implication des religions traditionnelles	166
B- Les rites ou sacrements religieux et traditionnels	168
Chapitre 2 : La gestion coutumière des conflits fonciers	171
Section 1 : Les formes de conflit foncier et les modes de règlement des litiges fonciers	172
Paragraphe 1 : La diversité des contentieux fonciers enregistrés	173
A- Les conflits au sein d'une même famille et entre deux familles	174
1) Les conflits au sein d'une même famille	175
2) Les litiges fonciers entre deux familles	177
B- Les conflits entre deux villages voisins	178
C- Les conflits entre ressortissants d'une même communauté et étrangers	181
Paragraphe 2 : La palabre comme moyen privilégié de règlement des litiges	184
A- Caractéristiques et objectif de la palabre	185
1) Les caractéristiques de la palabre	185
a) Le cadre de déroulement et la forme orale de la palabre	186
b) La médiation, les parties et la foule	189
2) L'objectif de la palabre	191
a) La conciliation des parties	192

b) La recherche de la paix, de l'ordre social et de l'harmonie cosmogonique	194
B- Le règlement conciliatoire des conflits en première instance entre les familles	196
C- Le règlement ultime devant un conseil	199
Section 2 : L'ordalie comme solution préventive et de derniers recours dans le règlement des conflits	201
Paragraphe 1 : La prévention et le règlement des conflits fonciers par le surnaturel	202
A- Les modes magico-religieux de prévention des conflits fonciers	204
1) La préservation à l'accès étrangère	204
2) Le blocage de l'usurpateur	206
a) L'appel au <i>Fâ</i> et l'usage du <i>gougan</i> : Deux pratiques du sud Dahomey	207
b) Un autre mode de prévention : le zangbéto	209
c) Le « <i>Ya sin</i> », une pratique arabo-musulmane intégrée dans la coutume	211
B- Le règlement des conflits fonciers par la méthode de l'ordalie	213
1) De la divination aux recours à des épreuves de jugement	214
2) Le serment devant une divinité	217
Paragraphe 2 : Force et effets juridiques des décisions communautaires issues du règlement des litiges : les usages	219
A- Le rôle déterminant de la religion et la crainte des divinités de la terre	219
B- La sanction collégiale et la pression sociale	222
C- Le bannissement ou l'exclusion	224
Conclusion du titre II	226
Deuxième Partie : Le droit foncier traditionnel dahoméen face aux exigences normatives juridiques coloniales et postcoloniales	227

Titre I : Du droit foncier traditionnel dahoméen à un droit pluriel	231
Chapitre 1 : La logique de l'idéal foncier colonial	233
Section 1 : La rencontre entre deux logiques foncières opposées	234
Paragraphe 1 : De la cohabitation au métissage des règles régissant le foncier	235
A- Le regard du colonisateur sur les traditions et pratiques foncières indigènes	236
B- La nécessité pour le colonisateur de repenser le foncier	239
Paragraphe 2 : Appliquer le code civil de 1804 ou un code civil revisité.	241
A- L'improvisation d'un code foncier dans la colonie dahoméenne	243
B- Les réalités culturelles dahoméennes comme obstacles au droit opportuniste colonial	245
Section 2 : Le mode de gestion double ou dualiste du foncier	251
Paragraphe 1 : La séparation des normes dans la gestion du foncier : La naissance d'un parallélisme	252
A- L'influence des normes coloniales sur le mode de penser des indigènes	253
B- Maintenir ou non les règles autochtones ou endogènes : le dilemme du colonisateur	256
Paragraphe 2 : De la concurrence des normes en présence	260
A- Les modalités d'application des coutumes traditionnelles	261
B- Les conditions d'exercice des coutumes modernes	267
Chapitre 2 : L'ordre colonial et la politique de repenser le droit foncier traditionnel au Dahomey	277
Section 1 : Le régime foncier coutumier au Dahomey : entre disparition et persistance	278
Paragraphe 1 : La disparition progressive du régime foncier coutumier dahoméen	279

A- L'imposition des normes foncières coloniales	280
B- La perte de l'essence des normes coutumières par la transcription et la spéculation financière	284
C- La pluralité de régulation foncière	287
Paragraphe 2 : Les difficultés à l'application du régime foncier colonial	289
A- L'expérimentation normative coloniale, entre choix et contrainte	290
B- L'attachement des Dahoméens à leur cultures et pratiques foncières	293
C- La diversité des groupes socioculturels et la maîtrise partielle du territoire	295
Section 2 : La mise en place progressive d'un régime foncier mixte : confirmation du pluralisme normatif du régime foncier colonial	297
Paragraphe 1 : Un régime dominé par le droit foncier colonial : La méthode de transposition indirect du régime foncier colonial	298
A- La ruse par la signature des accords et des traités	300
B- La reconnaissance de la coutume et la restriction de son domaine d'application : une stratégie d'insertion de la propriété privée occidentale	303
C- Le toilettage ou la sélection des normes foncières coutumières	305
D- Le recadrage progressif du régime foncier ou la mise en œuvre de procédures législatives et juridiques	307
1) Le décret du 5 Août 1900 relatif au régime de la propriété foncière au Dahomey	308
2) Le décret du 24 juillet 1906 portant Organisation du Régime de la Propriété Foncière dans les colonies	310
3) Le décret du 8 août 1925 visant à faire constater les droits fonciers indigènes en Afrique Occidentale Française (A.O.F.)	313
4) Le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française (A.O.F.)	316
5) Le décret du 15 Novembre 1935 portant règlementation des terres domaniales en Afrique Occidentale Française (A.O.F.)	318
6) Le décret-loi n° 55-580 du 20 mai 1955 en matière de réorganisation	



foncière et domaniale en Afrique occidentale et équatoriale française	321
E- La méconnaissance du droit coutumier et la complexité à inventorier les normes traditionnelles	324
1) La théorie des terres vacantes et sans maître	325
2) Le système de Torrens	327
3) Le principe de la domanialité et l'expropriation	329
Paragraphe 2 : Les conséquences de la subrogation et à l'hybridation du régime foncier coutumier	331
A- La naissance d'un nouveau régime foncier au Dahomey	333
B- Le développement de pratiques foncières informelles	325
C- La marchandisation de la terre, autrefois bien inaliénable	336
D- Le sentiment d'insécurité des autochtones	339
E- La méconnaissance du droit coutumier et la complexité à inventorier les normes traditionnelles	342
F- L'émiettement des terres coutumières familiales	344
Conclusion du titre I	347
Titre II : Du Dahomey indépendant à la République du Bénin	351
Chapitre 1 : Le droit foncier dahoméen aux lendemains des indépendances : Héritage du pluralisme normatif colonial et de la coutume dahoméenne	353
Section 1 : Le régime foncier dahoméen à l'ère des indépendances africaines : les deux grands textes qui ont marqué le régime foncier au Dahomey	354
Paragraphe 1 : La détermination du régime du permis d'habiter au Dahomey : la loi n°60-20 du 13 Juillet 1960	355
A- Le champ d'application de la loi	356
B- Les effets du permis d'habiter sur le territoire dahoméen	358
C- Les lacunes et les ambiguïtés juridiques de la loi	359
Paragraphe 2 : La loi portant organisation du régime de la propriété foncière au Dahomey : la loi n°65-25 du 14 Août 1965	363
A- Une loi mixte	364
B- Le résultat de la stérilité législative	366

C- Une loi confirmant et renforçant la propriété privée	368
Section 2 : Le régime foncier en République Populaire du Bénin : l'ère révolutionnaire ou la période marxiste-léniniste	370
Paragraphe 1 : La question foncière et l'idéologie politique de la période	372
A- L'inertie et le recul du gouvernement révolutionnaire en matière législative dans le foncier	373
B- La question foncière reléguée au second rang des préoccupations du gouvernement révolutionnaire	375
C- Quelques initiatives de politique foncière du gouvernement révolutionnaire	377
1) Le congrès national de 1976 initié par le gouvernement révolutionnaire	378
2) Le plan d'Etat relatif à la terre dans l'ordonnance n° 77-55 du 26 Septembre 1977	379
3) Le séminaire sur la politique nationale de l'habitat et du logement de 1982	382
Paragraphe 2 : Le problème foncier dans la constitution révolutionnaire de la République Populaire du Bénin du 26 Août 1977 : Une nouvelle orientation donnée à la propriété foncière	384
A- La terre un bien collectif appartenant au peuple	385
B- La distinction constitutionnelle de la propriété privée individuelle et de la propriété privée collective	388
C- La reconnaissance constitutionnelle de la propriété foncière des étrangers dans la constitution révolutionnaire de 1977 : fondement et application	390
D- La protection et la sauvegarde constitutionnelle du droit de propriété foncier en République Populaire du Bénin	392
E- Le rôle de l'Assemblée Nationale Révolutionnaire	396
Chapitre 2 : Le droit foncier moderne béninois et la persistance des pratiques coutumières foncières : La présence permanente d'un régime dualiste	399

Section 1 : La coexistence de pratiques légales et informelles dans le droit foncier béninois	401
Paragraphe 1 : Les efforts de réaménagement du droit de propriété et les insuffisances	403
A- Les efforts de réaménagement	404
1) La Loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin	405
a) Champ d'application et contenu de la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007	405
b) Le Plan Foncier Rural : Une spécificité de la loi n° 2007-03 du 16 Octobre 2007	408
c) Impacts sur le sol béninois	411
2) La Loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en république du Bénin	417
a) Caractéristiques et innovations de la loi n°2013-01 du 14 Août 2013	418
b) La limitation des accaparements fonciers par les étrangers	420
3) La 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	422
a) La reconnaissance et le renforcement de certains principes de gestion et d'administration	423
b) Les innovations de la loi n° 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Benin dans la gestion foncière	426
B- Les insuffisances ou lacunes des réformes	429
1) La finalité de la procédure de l'immatriculation	430
2) La présence du caractère dualiste des normes dans le code	431
3) Le taux de couverture territorial du cadastre	433
4) Les contentieux inhérents au foncier : de la conciliation coutumière au règlement en justice	434
a) Les mécanismes alternatifs de règlement des conflits fonciers	435
b) Le cadre judiciaire moderne des conflits fonciers et les règles coutumières	436

Paragraphe 2 : Un pluralisme voilé	440
A- La cohabitation entre normes foncières coutumières et normes foncières étatiques	442
1) L'unité relative du droit foncier au Bénin	443
2) Le triomphe de la propriété privée	445
B- Les transactions immobilières	447
1) La persistance des transactions informelles parallèlement à celles légales	449
2) Des transactions presque légales	451
3) L'existence et la reconnaissance des terres coutumières	453
Section 2 : La nécessité de réviser le régime juridique foncier au Bénin	454
Paragraphe 1 : Les problèmes liés au foncier	456
A- Les accaparements fonciers	457
1) Le développement de l'agrobusiness étranger	458
2) L'amenuisement de la production familiale puis nationale et l'exode rural	459
3) La récurrence des conflits fonciers	461
B- Une politique foncière constamment instable	464
Paragraphe 2 : Contribution à l'amélioration du régime foncier au Bénin	466
A- Le recensement et la réévaluation des coutumes foncières	467
B- Le consensus autour des règles foncières à adopter et la formalisation de nouvelles règles coutumières pour une approche juridiquement approfondie dans le foncier	468
Conclusion du titre II	471
CONCLUSION	474
Bibliographie	xiv
Table des matières	lxiii