

LE MAGAZINE DE L'IMMOBILIER

P. 6

**L'INTERVIEW
EMILE ZOLA**

P. 39

**EXPERT TECHNIQUE
STAFF**

P. 48

**OPPORTUNITÉS
ANNONCES
IMMOBILIÈRES**

DOSSIER :

LE FONCIER

P.15

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, DU BÂTIMENT, DE L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR



GRÂCE AU MAGAZINE DE L'IMMOBILIER
VOUS POUVEZ INSÉRER VOS PUBLICITÉS, ANNONCES
ET ARTICLES PUBLI-RÉDACTIONNELS

LE MAGAZINE **DE L'IMMOBILIER**

Bld St Michel, Espace Dina
081 BP. 7056 Cotonou
Tél: +229 54 00 77 77

www.lemagazinedelimmobilier.com | info@armagafrique.com

Cher lecteur,



C'est avec plaisir que je vous retrouve dans ce nouveau numéro du magazine de l'immobilier d'Armag Afrique. Après une longue absence, nous revenons avec un contenu riche et varié qui vous fera découvrir les tendances actuelles de l'industrie de l'immobilier en Afrique.

L'Afrique est un continent en pleine mutation, où le secteur de l'habitation et de la construction connaît une croissance exponentielle. Face à une population grandissante et à un besoin croissant de logements abordables, les investisseurs immobiliers se multiplient et proposent des projets innovants et adaptés aux besoins des populations. Au Bénin, par exemple, nous assistons à l'essor de la PropTech et à l'émergence de nouvelles formes d'habitat, comme les éco-villages ou les logements sociaux.

Dans ce numéro, nous avons choisi de zoomer sur le foncier, un aspect essentiel de l'immobilier en Afrique. Nous vous éclairerons sur les enjeux et les solutions liés à ce domaine complexe et stratégique.

Notre magazine se veut être un outil d'information et de conseil pour tous ceux qui s'intéressent à l'immobilier en Afrique. Nous vous ferons part des dernières actualités, des opportunités d'investissement, des conseils pratiques et des témoignages d'acteurs du secteur. Nous vous présenterons également les réalisations d'Armag Afrique, qui œuvre depuis plus de 20 ans pour offrir des solutions immobilières de qualité et respectueuses de l'environnement.

Nous espérons que vous apprécierez cette nouvelle édition du Magazine de l'immobilier d'Armag Afrique, qui se veut être un reflet fidèle de la dynamique immobilière africaine. N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires ou suggestions, afin que nous puissions améliorer notre magazine et répondre au mieux à vos attentes.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Ariel DOSSA
PDG ARMAG Afrique



RECEVEZ NOS
**CONSEILS
D'EXPERT**

POUR VOS PROJETS
IMMOBILIERS DE A À Z



**FAITES PASSER VOS
ENCARTS
PUBLICITAIRES
ICI**





L'Interview

6

Xavier ZOLA
Juriste expert foncier agréé



News

10

Inégalités dans l'accès au Foncier



Dossier

15

Le Foncier



Voyages

29

Plein feux sur la capitale
économique du Bénin

■ **Focus :** Monument Amazone



Expert Technique

39

Staff



Opportunités

48

Annonces Immobilières

Directeur de Publication
Ariel DOSSA

Rédacteur en chef
Anselme Pascal AGUEHOUNDE

Graphiste - Maquettiste
Emmanuel Jr ATTIGNON

Responsable Edition
Sèmassa R. WOLLO

Responsable Marketing et Distribution
Sèmassa R. WOLLO

Le Magazine de l'Immobilier ©
Bvd St Michel, Immeuble Espace
Dina, 8ème étage
081 BP. 7056 Cotonou
Tél: +229 54 00 77 77
www.lemagazedelimmobilier.com
info@armagafrique.com

Xavier Zola

JURISTE EXPERT FONCIER AGRÉÉ

Le Cadastre national //



Le foncier et l'immobilier au Bénin sont des domaines très sensibles au regard des risques liés aux transactions, à l'insécurité foncière et à la malhonnêteté de certains acteurs. Pour un meilleur référencement des données parcellaires, le Bénin a fait l'option de mettre en place le cadastre national. Que comprend le cadastre ? Quelle est sa portée et comment entrevoir son impact sur les investissements dans le foncier et l'immobilier. Le juriste expert foncier agréé, Xavier Zola, en parle dans cette interview.

Journaliste : Le cadastre, qu'est-ce que cela veut dire ?

Xavier Zola : L'article 7 de la loi portant Code foncier et domanial en République du Bénin définit le cadastre comme « **un ensemble constitué de documents cartographique et littéral à l'échelle nationale ou locale, comportant, le premier des informations graphiques, le second des renseignements attachés, relatifs aux parcelles de propriété individuelle** ». Et le législateur poursuit : « Aux termes du présent code, le cadastre s'entend comme un ensemble technique des outils d'identification, d'enregistrement et de description des terres ou une représentation cartographique de l'ensemble du territoire national sur une base communale et selon sa division en parcelles de propriétés? » Mais pour faire simple et espérer que tout le monde puisse comprendre, je dirai que le cadastre, dans le contexte actuel, permet d'identifier, d'enregistrer ou de décrire les terres sur l'ensemble du territoire national. Il renvoie à un système national d'informations foncières. Il s'agit notamment des informations sur chaque parcelle qu'elle soit bâtie ou non, dans l'ensemble du pays. Le cadastre s'entrevient à deux niveaux : le plan et les informations. Réaliser le cadastre national revient à faire le plan parcellaire à l'échelle nationale. Sur un plan cadastral, il y a les limites administratives; les limites de propriétés; les bâtiments ; les éléments structurants tels les cours d'eau, les voies de communi-



cation... Réaliser le cadastre c'est aussi disposer du registre cadastral qui contient l'identifiant de chaque parcelle; l'identité du détenteur ou des détenteurs de droits réels sur la parcelle ; les caractéristiques géométriques de la parcelle et sa configuration... Parlant d'identifiant de chaque parcelle, le Code foncier et domanial parle du numéro unique parcellaire. C'est comme ce qui se fait aujourd'hui au niveau de l'état civil avec l'Anip, où chacun a un numéro personnel d'identification. De la même façon, chaque parcelle aura un numéro unique d'identification. On peut donc dire que le cadastre est l'état civil de la propriété foncière. Tel le Registre national des personnes physiques, le Cadastre est une base de données qui recense toute la matière foncière et domaniale. On pourra alors identifier chaque parcelle avec son propriétaire et toutes les informations qui sont liées à la parcelle.

Comment l'opération d'enregistrement des parcelles se déroule-t-elle ?

Xavier Zola : Vous aurez compris que d'abord, il y a la phase de collecte de données. Il y a des agents qui sont envoyés sur le terrain pour prendre les coordonnées des parcelles, les limitrophes. Cela se fait de manière contradictoire et consensuelle. C'est pourquoi on demande aux présumés propriétaires de répondre présent pour qu'en ce qui concerne les parcelles voisines, les uns et les autres puissent s'entendre sur les limites. Les équipes tiennent compte de tout cela dans le

recensement des informations parcellaires. Puis c'est la phase d'affichage qui suit. Les intéressés pourront consulter les affiches pour relever s'il y a des erreurs à rectifier, des contestations ou observations à faire. Au terme, quand il n'y a pas de problème quant aux coordonnées d'une parcelle, la parcelle est enregistrée comme tel. Mais là où il y a des problèmes ou des contestations, cela est retracé de telle sorte qu'on sait que



telle parcelle à laquelle tel numéro est attribué connaît telle situation et les protagonistes sont invités à la résolution de ladite situation selon les dispositions qui encadrent le règlement des conflits en matière foncière et domaniale. C'est ce qui va émaner du règlement qui sera intégré au cadastre pour servir d'information crédible. L'opération ne s'est pas encore étendue à tout le territoire. Pour le moment, il y a une douzaine de communes et au niveau de ces communes, il n'y qu'une vingtaine d'arrondissements sur les 546 arrondissements du territoire. À Cotonou par exemple, toute la ville n'est pas encore prise en compte. L'opération demande beaucoup de ressources. C'est pourquoi l'Agence nationale du domaine et du foncier mobilise les partenaires techniques et financiers autour du projet. Pour ceux qui se retrouvent dans les périmètres pris en compte, en principe les agents sont allés partout ! Là où ils n'ont trouvé personne ; soit ils ont laissé des numéros à joindre ou ils ont fait des mentions sur les portes ! En général, chaque administré peut se rapprocher déjà de son chef quartier pour connaître la conduite à tenir. Il y a même des localités où l'affichage se déroule en ce moment même !

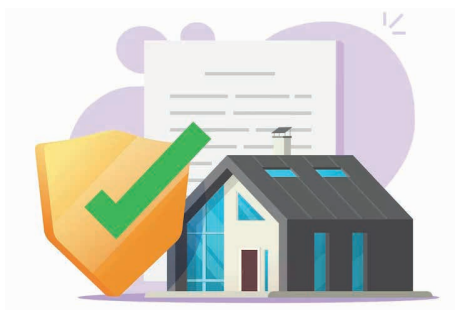
🎙 Un cas pratique : Vous avez acheté une parcelle dont le vendeur n'a pas le titre foncier, mais vous y résidez depuis des années ! Comment votre parcelle est-elle prise en compte dans le cadastre ?

Xavier Zola : Pendant la collecte de données, le présumé propriétaire qui réside sur ladite parcelle doit pouvoir fournir toutes les informations aux agents. Il doit fournir les documents qui ont consacré l'acquisition de la parcelle à l'équipe et ces documents seront pris en compte comme tel. Car il y a une nomenclature des actes de propriété. Il y a le titre foncier qui est le seul acte de propriété définitif et inattaquable, mais il y a aussi les actes de présomption de propriété notamment l'attestation de recasement pour les zones loties et recasées, l'attestation de détention coutumière pour les zones non loties, puis les conventions de vente... L'intéressé doit pouvoir produire les actes dont ils disposent et il pourra être recensé normalement à partir de ces documents. Il sera mentionné qu'il ne dispose pas d'un titre de propriété, mais de telle catégorie d'actes. Cela ne l'empêche pas, s'il veut, de faire les formalités nécessaires pour demander ensuite un titre foncier. En outre, la procédure de recensement qui est une procédure contradictoire permet déjà de le faire figurer dans la base de données avec les informations précises qui renseignent sur le statut de sa parcelle.

🎙 Quels sont les impacts attendus de la mise en place du cadastre national ?

Xavier Zola : En premier, c'est la sécurisation du foncier. Actuellement, il n'y a pas encore cette référence unique capable de fournir des informations sur toute parcelle. Supposez que vous voulez acquérir un immeuble ! En l'absence d'un titre foncier, comment pouvez-vous être sûr de ce que votre interlocuteur est vraiment le propriétaire ? Comme cela est de coutume, il se peut que ce soit un immeuble en litige ou un immeuble pour lequel plusieurs personnes disposent d'une convention de vente et c'est quand vous avez remis l'argent à tel que tel autre survient, un frère, une sœur, un cousin ou un oncle qui réclame des droits sur le même immeuble. C'est un scénario familial ! En fait, le cadastre qui permet de mettre en place le système d'information foncière centralise toute la matière foncière pour la mettre à la disposition de tous. Cette plateforme pourra donc renseigner de façon précise et crédible sur la parcelle objet de la transaction. En principe, à partir d'un moment donné, tel qu'on le fait pour les e-services ou pour les requêtes par SMS sur les réseaux téléphoniques, il faudra juste composer

un code avec le numéro unique de la parcelle, et l'on pourra avoir toutes les informations nécessaires sur la parcelle. L'enjeu est donc au niveau de la sécurité foncière et c'est à partir de là que se déclinent tous les autres avantages.

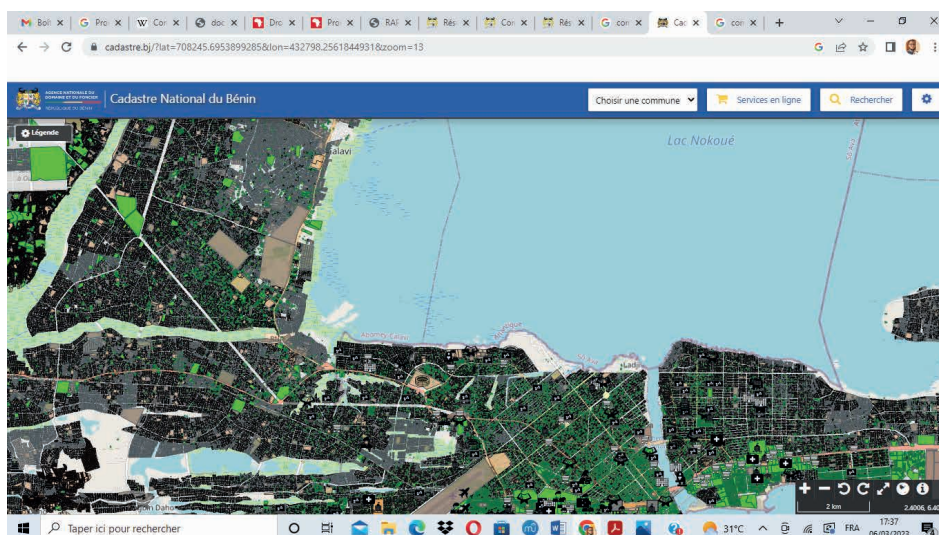


Quels sont ces avantages ?

Xavier Zola : Si vous avez l'information sur toutes les parcelles, cela facilite toutes les transactions: l'achat, la vente, la donation, l'héritage et l'échange. Vous avez sans doute déjà remarqué que les formalités normales pour les transactions foncières et immobilières sécurisées paraissent longues. Car il y a deux niveaux de contraintes. Il faut généralement régler la question du propriétaire de la parcelle avant de passer ensuite à la formalisation. Chez nous, le foncier n'est pas encore suffisamment sécurisé. Vous n'avez jamais la certitude que la parcelle appartient à tel ou tel. L'autre aspect c'est que tout le circuit économique est adossé au foncier et au patrimoine immobilier. Prenez l'exemple d'une grosse entreprise ou d'une firme industrielle qui veut établir son siège au Bénin, elle a besoin de certaines garanties lui permettant de s'installer! Sinon elle va s'installer un jour et le lendemain, d'autres soi-disant propriétaires du domaine vont surgir ! Un investisseur dans l'immobilier qui arrive, tant qu'il n'a pas la certitude que le foncier est sécurisé, il n'investira pas son argent ! Il y a plein d'exemples du genre dans le pays. C'est pourquoi pour ce qui se fait au niveau de la Zone économique spéciale de Glo-Djigbé, l'État lui-même a identifié, aménagé et sécurisé ce périmètre pour les mettre à la disposition des investisseurs qui ont la certitude que les terres sont

sécurisées et par conséquent, leurs installations industrielles sont aussi en sécurité. De même, quand vous allez généralement à la banque et que vous voulez faire un prêt, vous avez besoin d'apporter des garanties et ces garanties sont en général le foncier. Quand la banque n'est pas sûre de ce que le foncier en question est sécurisé, elle n'engage pas ses ressources ! Tout investissement massif est bien souvent fonction de la sécurité foncière ! Le cadastre apporte donc cette sécurité qui rassure les investisseurs et les institutions financières. Avec cet outil technique, tout acquéreur d'immeuble peut aussi savoir avec exactitude à qui appartient le bien. Un investisseur qui vient peut facilement avoir les informations fiables sur le statut du périmètre qu'on lui propose pour exploitation. Le cadastre facilite aussi les questions d'aménagement du territoire. Quand vous n'avez pas la bonne photographie du territoire, vous ne pouvez pas faire un bon aménagement sinon ce sera naviguer sans boussole. Mais quand vous avez une bonne cartographie, on arrive à faire des choix d'aménagement cohérents. Toutefois, faut-il le préciser, le cadastre aura aussi un impact sur la mobilisation des ressources fiscales et parafiscales aussi bien au niveau de l'État que des communes... Mais je préfère ne pas faire peur aux citoyens ! En tout, le cadastre est un outil stratégique de développement qui favorise la sécurisation foncière ; la sécurisation des investissements ; la réduction des conflits fonciers et leur résolution ; un meilleur aménagement du territoire...

Présentation de la plateforme cadastre.bj





LE MAGAZINE DE L'IMMOBILIER

- Trimestriel
- Magazine thématique dédié au secteur de l'immobilier



Bld St Michel, Espace Dina
081 BP. 7056 Cotonou
Tél: +229 54 00 77 77

www.lemagazinedelimmobilier.com | info@armagafrique.com

AFRICAN CITIES LAB 2023 SUMMIT

Cotonou au cœur de la dynamique sur les villes smart

L'édition 2023 du sommet sur les villes africaines numériques et intelligentes (African Cities Lab 2023 summit) s'est déroulée les 23 et 24 mai dernier. Cotonou, notamment Sèmè-City, était l'un des foyers de l'organisation de ce grand rendez-vous qui a réuni une multiplicité d'acteurs, d'experts et de personnalités autour du développement des villes africaines par la construction de nouveaux modèles basés sur la force des données.

Architectes, acteurs urbains internationaux et intergénérationnels, chercheurs universitaires, politiciens, organisations nationales et internationales et de nombreux jeunes ont pris part à l'édition 2023 du sommet sur les villes africaines numériques et intelligentes (African Cities Lab 2023 Summit). Occasion de mûrir les réflexions et de proposer des solutions basées sur les données pour construire de nouveaux modèles de villes africaines. Il est de plus en plus partagé par tous que le développement des villes africaines passe par la construction de nouveaux modèles de villes notamment des villes numériques et intelligentes. Interconnectés depuis Sèmè City (Cotonou, Bénin), l'Université polytechnique Mohammed VI (Ben Guérir, Maroc) et à travers une plateforme en ligne, les participants au sommet African Cities Lab 2023 ont mené des discussions approfondies sur la question. La collecte de données en temps réel ; l'établissement de réseaux de communication pour connecter les appareils et les personnes en Afrique; l'analyse de données pour optimiser la gestion des ressources urbaines ; la création de services publics de base... ; sont autant de sujets qui ont nourri les échanges entre les générations actuelles et futures du développement urbain et durable des villes africaines pendant les deux jours du sommet African Cities Lab 2023. Un événement dont la réussite a été saluée par les participants, déjà dans l'attente d'une deuxième édition.

Faut-il le préciser, African Cities Lab summit « vise à créer une véritable plateforme collective, internationale et intergénérationnelle, connectée et ouverte sur le monde, où tous les acteurs du développement urbain penseront les villes numériques et intelligentes comme nouveaux modèles pour les villes africaines ».

COUR SPÉCIALE DES AFFAIRES FONCIÈRES

La nouvelle juridiction a démarré ses activités

La Cour spéciale des affaires foncières a tenu, lundi 15 mai 2023, sa première audience dans l'enceinte de la Cour d'appel de Cotonou. La nouvelle juridiction créée pour mettre fin à l'insécurité foncière et aux malversations récurrentes dans certaines communes, lance ainsi ses activités.

Le 15 mai 2023 a marqué le démarrage des activités de la Cour spéciale des affaires foncières (CSAF). Au rôle de cette première session foncière, une dizaine de dossiers mettant en jeu plusieurs justiciables. A en croire le magistrat Victor Fatindé, président de ladite cour, ces dossiers seront traités avec minutie et méthode. « Nous irons en profondeur pour examiner chaque dossier. Toutes les parties seront informées à temps afin de prendre part aux audiences. Nous irons lentement, sûrement mais efficacement en menant toutes les diligences nécessaires afin d'éviter d'avoir à faire face à des contentieux relatifs à la non-opposabilité d'une décision de justice », a-t-il martelé. Il assure que l'on n'assistera pas à des renvois de dossiers de longue durée, car tout en étant méthodique, l'institution entend faire preuve de célérité. Pour mener à bien sa mission, la CSAF pourra compter sur des magistrats rattachés spécifiquement à l'institution et sur la collaboration avec des structures et institutions spécialisées comme l'Agence nationale du domaine et du foncier (ANDF) mais aussi la Cour de répression des infractions économiques et du terrorisme (CRIET) dont le parquet exerce les fonctions de ministère public devant la CSAF. En attendant d'avoir son propre siège, la CSAF a ses bureaux au Centre de documentation et d'information juridiques (CDIJ) sis dans l'enceinte de la Cour d'appel de Cotonou.

Conformément à la loi N°2022-16 du 19 octobre 2022 portant création, organisation et fonctionnement de la Cour spéciale des affaires foncières, la nouvelle juridiction a compétence territoriale sur seulement sept communes : Abomey-Calavi, Allada, Cotonou, Ouidah, Porto-Novo, Sèmè-Podji et Tori-Bossito. Sa compétence matérielle se résume aux actions réelles immobilières et aux actions relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ; exception faite du contentieux des actes administratifs relatifs au foncier qui demeure sous la compétence du juge administratif.

CONSEIL GÉNÉRAL DE L'UNION INTERNATIONALE DU NOTARIAT

La copropriété verticale au cœur des assises à Cotonou

Composée de 91 pays, l'Union internationale du Notariat a tenu son Conseil général au Bénin du 17 au 20 mai. Ces assises qui ont eu lieu au Palais des Congrès de Cotonou, ont mis l'accent sur la sécurité foncière en matière de copropriété verticale.

Pour son premier grand rassemblement, l'Union internationale du Notariat a choisi le Bénin comme pays hôte. Les participants se sont portés sur les défis de la copropriété verticale notamment les questions juridiques liées à cette notion. Pour Lionel Galliez, président de l'Union internationale du Notariat, la tenue de cette réunion internationale au Bénin n'est pas anodine. Elle vient mettre en valeur l'utilité de la mission de sécurité juridique et de justice préventive, en l'occurrence en matière foncière. A ce sujet, Me Lionel Galliez relève que le Bénin est en plein dans les réformes foncières. Le code foncier de 2013 va pleinement entrer en vigueur ce 14 août. En effet, le Bénin entre dans le régime du titre foncier de sorte que toute transaction foncière devra être précédée de l'établissement d'un titre de propriété et il ne sera plus possible d'acheter de vagues propriétés. Le code foncier confie aux notaires, la mission d'assurer la formalisation des titres foncières. C'est un défi pour la chambre des notaires du Bénin ! En outre, le président de l'Union relève le démarrage en début de semaine des audiences de la juridiction spécialisée dans les affaires foncières au Bénin. Toutes choses qui confortent le choix du Bénin pour abriter le Conseil général de l'Union internationale du Notariat. Et pour en ajouter à la pertinence de cette thématique, le ministre de la Justice et de la Législation Yvon Detchénou évoque le Programme d'action du gouvernement notamment le Programme 20 mille logements sociaux qui va impacter le cadre de vie mais qui va aussi poser la question de la copropriété verticale. Il est, selon lui, important de cerner les aspects juridiques liés à la copropriété verticale pour améliorer les pratiques et garantir la sécurité des droits des copropriétaires.

E-SERVICE POUR LA CONFIRMATION DE DROITS FONCIERS

Coût et procédure

Il est possible au Bénin de confirmer les droits de propriété d'une entité physique ou morale sur une parcelle ou un domaine par e service sur la plateforme <https://finances.bj/services/confirmation-de-droits-fonciers/>.

Voici les formalités requises :

Coûts : 118.500 FCFA à l'exception des frais de bornage contradictoire

Pièces à fournir :

- Levé topographique ou simple plan
- Certificat d'inscription
- Certificat administratif
- Certificat foncier rural
- Acte de présomption de propriété (Attestation de Détention Coutumière pour les zones non loties ou Attestation de Recasement dans les zones loties ou avis d'imposition des 3 dernières années)
- Fiche de demande de confirmation de droits
- Provision (5 copies de la quittance de provision)

Pièces complémentaires :

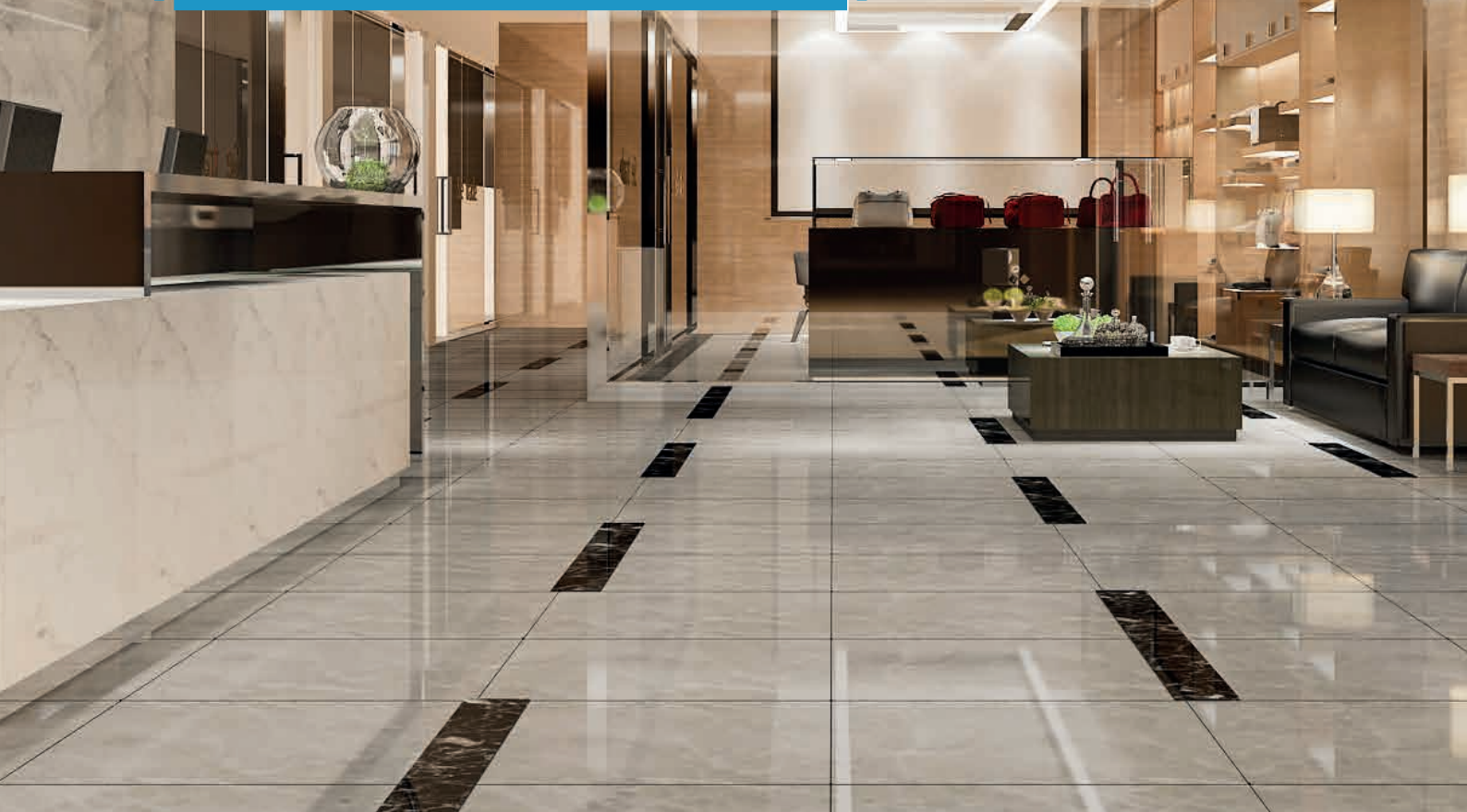
- Copie simple de la pièce d'identité (CI ou PP) valide,
- Convention de vente enregistrée

Délai : 120 jours

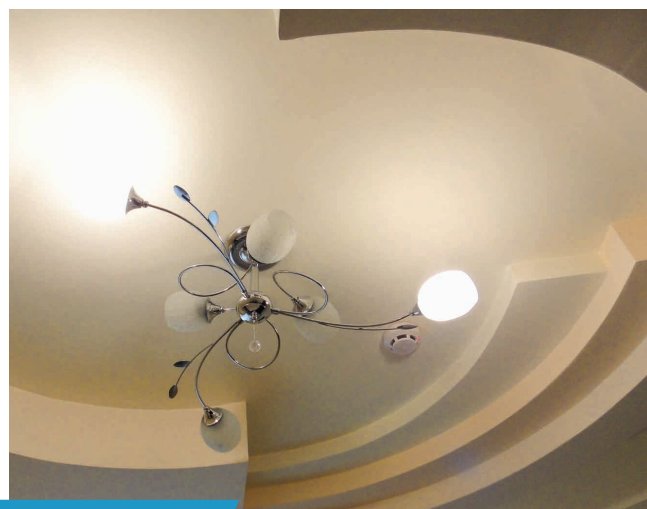
Au demeurant, la demande physique peut se faire dans tous les Bureaux communaux du Domaine et du Foncier (BCDF). Les mêmes formalités sont requises !

LES FAUX PLAFONDS MODERNES

Les faux plafonds modernes sont des aménagements intérieurs qui consistent à installer un plafond suspendu en dessous du plafond d'origine.



Ces plafonds suspendus sont souvent utilisés pour masquer des installations techniques telles que des câbles ou des tuyaux, mais ils peuvent également être utilisés pour créer un style décoratif ou pour améliorer l'isolation acoustique ou thermique d'une pièce.



Les faux plafonds modernes peuvent être fabriqués à partir d'une grande variété de matériaux, tels que le plâtre, le bois, le métal ou le PVC, et ils peuvent être équipés de lumières intégrées ou de systèmes de ventilation.

PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, DU BÂTIMENT, DE L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR



GRÂCE AU MAGAZINE DE L'IMMOBILIER
VOUS POUVEZ INSÉRER VOS PUBLICITÉS, ANNONCES
ET ARTICLES PUBLI-RÉDACTIONNELS

LE MAGAZINE **DE L'IMMOBILIER**

Bld St Michel, Espace Dina
081 BP. 7056 Cotonou
Tél: +229 54 00 77 77

www.lemagazinedelimmobilier.com | info@armagafrique.com



LE FONCIER

■ Ce qu'il faut savoir !

Les risques liés au foncier et à l'immobilier sont denses. Ce n'est facile ni pour les individus, ni pour les investisseurs et opérateurs, ni pour l'État lui-même qui voit ses réserves administratives bradées et qui a parfois des difficultés à identifier des terres pour construire une école, un centre de santé, des marchés... Tenter d'épuiser l'épineuse question des risques liés au foncier amène à l'aborder en deux actes. Le premier est relatif aux précautions à prendre avant toute acquisition et le deuxième a trait à la formalisation et à la sécurisation d'un domaine.



ACTE 1 : PRÉCAUTIONS PRÉLIMINAIRES //

Ne jamais acquérir une parcelle sans être sûr du droit de propriété du cédant !

La fierté et la jubilation après avoir acheté une parcelle peuvent se transformer en fiel et en tribulation si l'on n'y prend garde. Faute de prudence, l'acquéreur peut se voir retirer le bien immobilier qu'il a pourtant acheté à coups d'énormes sacrifices. Les précautions préliminaires dans l'acquisition d'une parcelle sont aussi capitales que l'acte d'acquisition. Un expert de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier, informe et prévient.

c'est-à-dire, prendre en amont certaines dispositions à l'effet de se garantir une jouissance paisible et sécurisée de son bien pour l'avoir bien acquis. Il s'agit essentiellement pour le candidat à l'acquisition, de vérifier l'identité et la qualité du proposant d'une part, et d'autre part d'établir le lien utile entre le bien et le proposant (vendeur). « La plupart des contentieux pendants devant les juridictions en matière foncière prennent leur source dans la contestation de la qualité du vendeur ou

de constater à l'occasion d'un litige foncier que la partie qui a intérêt, relève et prouve que le signataire de la convention de vente était décédé des années auparavant avant la signature de ladite convention. La question est alors de savoir, comment un défunt a-t-il pu conclure un contrat de vente d'immeuble ? De tels moyens en justice sont nécessairement en défaveur de l'acquéreur. Et le juge s'en laisse facilement convaincre », fait savoir un expert de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier. Il est donc important pour celui qui se propose d'acquérir une parcelle de s'assurer de ce que ses interlocuteurs ne vont pas tromper sa vigilance en mettant sur la convention de vente le nom d'un parent défunt à eux. Pour ne pas tomber dans de tel piège, le même expert recommande à l'acheteur de tout faire pour rencontrer physiquement, lors des négociations, celui qui se prétend propriétaire. Et si pour diverses raisons cette rencontre est impossible (immigré, vivant ou en mission à l'étranger par exemple), il est souhaitable que ceux qui doivent agir en son nom et pour son compte puissent présenter un mandat formalisé dans les conditions de fond et de forme. L'acheteur, le cas échéant, devra conserver ce document à toutes fins utiles. En dehors du cas récurrent des conventions de vente signées par des défunts, il énonce la situation des mineurs, des incapables et des successions (héritiers)... Par ailleurs il évoque aussi les précautions relatives à la nationalité et à la vente



**AVANT D'ACQUÉRIR
UNE PARCELLE, IL Y
A DES PRÉCAUTIONS
INDISPENSABLES À
PRENDRE**

« Qui terre a, guerre a », enseigne un vieil adage. Ainsi, dans le domaine d'acquisition de la terre, la prudence devient une vertu. Alors, il faudra pour en posséder, non plus se préparer pour la guerre déjà inhérente à la nature de la propriété, mais s'organiser pour la paix,

encore, du doute sur son identité ou plutôt de la remise en cause de celle-ci. En effet, celui qui se propose de céder un bien immobilier doit d'abord exister. L'existence est juridique. Il n'est pas superfétatoire de préciser qu'une personne décédée ne peut plus poser des actes juridiques par lui-même. Aussi, toute action pour son compte ou contre lui serait-elle non avenue dans la mesure où, il n'a pas d'existence juridique. Or, il est récurrent

en milieu rural. « En milieu urbain, peuvent acquérir la propriété foncière, seuls les Béninois et les non-Béninois originaires des pays où les Béninois peuvent acheter la terre. En milieu rural, ce ne sont que les citoyens béninois ou les personnes morales de droit béninois... En milieu rural, il faut s'adresser à l'État à travers l'Agence nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) pour l'exercice du droit de préemption de l'État, car l'État est le premier acheteur en milieu rural. Vous vous adressez à l'État d'abord et c'est quand l'État ne veut pas acheter et vous autorise, que vous pouvez vendre à n'importe quelle autre personne susceptible de l'acquérir. Dans ce cas, l'acquéreur doit élaborer un projet de mise en valeur de la terre pour recueillir les avis et les approbations en fonction de la superficie. Quand il s'agit d'une parcelle de moins de 2 hectares, il n'y a besoin ni d'avis ni d'approbation. Mais pour les parcelles de plus de 2 hectares, l'avis et l'approbation sont obligatoires ».

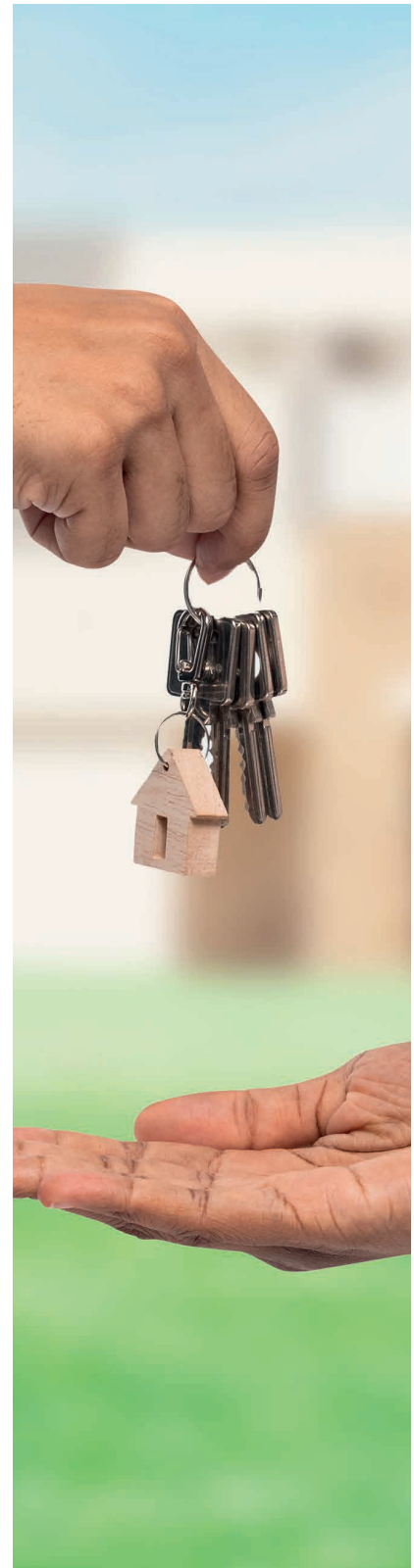
LIEN UTILE ENTRE LE PROPOSANT ET LE BIEN OBJET DE LA TRANSACTION

Il s'agit pour le candidat à l'acquisition de se demander en quelle qualité le vendeur détient-il le bien qu'il se propose de vendre et de quelles pièces dispose-t-il, ne serait-ce qu'à titre de commencement de preuve ? Les cas de figure les plus récurrents concernent entre autres, les détenteurs à titre d'acquéreur, à titre de donataire, d'héritiers ou de propriétaire. « Le détenteur à titre d'héritier doit rapporter la preuve, au moyen de l'acte

de partage successoral, que ce bien lui a été effectivement alloué à l'issue du partage. Celui qui détient à titre purement coutumier devrait disposer d'une attestation de détention coutumière. Et le vendeur qui se prétend détenteur de la parcelle à titre de propriétaire doit rapporter la preuve au moyen du titre foncier délivré sur l'immeuble en son nom. L'acheteur devra alors se rapprocher de l'administration publique en charge de la conservation des titres de propriété, pour s'assurer que ce bien est effectivement la propriété de son vendeur », avertit l'expert de l'ANDF. Quant à celui qui prétend détenir un immeuble à titre d'acquéreur, à en croire l'expert de l'Andf, il doit nécessairement disposer d'un acte d'acquisition, c'est-à-dire de la convention de vente. Il est donc utile pour le candidat à l'acquisition de réclamer ce document pour pouvoir établir le lien entre son vendeur et le bien dont il s'agit. Dans ce cas, il devra se rapprocher de la mairie du lieu de situation de l'immeuble pour une compulsion dans les registres de l'administration. « Si la transaction effectuée entre le proposant et son vendeur n'apparaît pas dans les archives de l'administration territoriale, alors il y a un début de doute, sauf s'il détient un autre acte délivré par l'administration pouvant servir de commencement de preuve (Attestation de Recasement ou autre) », fait savoir l'expert.

Il ajoute qu'un donataire quant à lui, doit obligatoirement prouver la donation par acte notarié. « La donation par acte sous signature privée est nulle et de nul effet, selon la législation béninoise. Ainsi,

toute personne qui veut se faire passer pour un détenteur à titre de donataire doit pouvoir produire l'acte notarié qui a constaté la donation. Dans le cas contraire, le candidat à l'acquisition se devrait de s'abstenir », prévient-il.



5 À 10 ANS D'EMPRISONNEMENT ET/OU UNE AMENDE DE 5 À 10 MILLIONS !

« Le stellionat est une manœuvre frauduleuse qui consiste à vendre un bien dont on sait ne pas en être propriétaire, à vendre un même bien à plusieurs personnes, à présenter comme libre un bien hypothéqué ou à minorer les hypothèques qui grèvent un bien. Au Bénin, le délit de stellionat est prévu et puni par la loi 2017-15 du 10 août 2017 modifiant et complétant la loi 2013-01 du 14 août 2013 portant Code foncier et domanial en République du Bénin en ses articles 492 et 493 », fait observer Barachiel Goudjanou, Juriste foncier. Il précise qu'aux termes de l'article 493 dudit code, est réputé stellionataire quiconque : fait enregistrer ou confirmer en son nom un immeuble dont il sait n'être pas propriétaire ; fait inscrire un droit réel sur un titre qu'il sait ne pas lui appartenir ou celui qui accepte sciemment un certificat d'inscription ainsi établi ; fait enregistrer ou confirmer un immeuble en omettant sciemment de faire inscrire les hypothèques, droits réels ou charges dont cet immeuble est grevé ; cède sciemment un immeuble ou un titre de propriété qu'il sait ne pas lui appartenir ou celui qui accepte sciemment cette cession ; quiconque obligé de faire inscrire une hypothèque légale sur des biens soumis

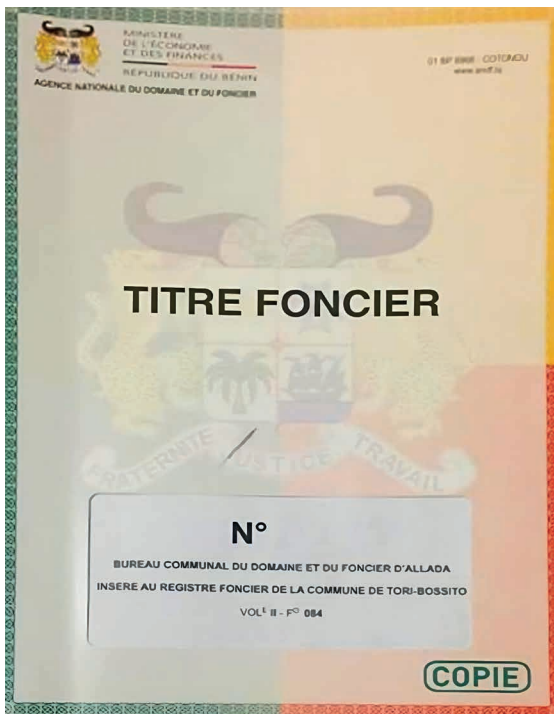
à immatriculation ou une hypothèque forcée sur des biens immatriculés, consent une hypothèque conventionnelle sur les biens qui auraient dû être frappés ; celui qui, frappé ou non d'incapacité, contracte avec une tierce personne à l'aide d'une déclaration mensongère. S'agissant de la peine encourue, l'article 492 du Code foncier et domanial stipule : Le délit de stellionat est puni d'un emprisonnement de cinq à (05) ans à dix (10) ans et d'une amende de cinq millions (5 000 000) à dix millions (10 000 000) de francs CFA ou de l'une de ces deux peines seulement, sans préjudice des dommages et intérêts. Les officiers ministériels ayant participé à la rédaction des actes entachés de stellionat sont poursuivis comme complices ». À bon entendeur, demi-mot !



ACTE 2 : FORMALISATION ET SÉCURISATION D'UN DOMAINE //

Seul le titre foncier est la preuve irréfutable de propriété !

Une fois que l'on a pris toutes les dispositions préliminaires indispensables pour l'acquisition d'un domaine, notamment en vérifiant la qualité du cédant et le lien entre la terre objet de la transaction et celui-ci, place à la formalisation et à la sécurisation du bien que l'on a acquis. Cette ultime étape comporte aussi des subtilités sur lesquelles l'expert de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier attire l'attention.



POUR ÊTRE SÛR DE PROFITER SANS CRAINTE D'UN DOMAINE ACQUIS, IL FAUT EN POSSÉDER LE TITRE FONCIER

Ce n'est pas parce que l'on n'a remis de l'argent pour acheter une parcelle que la parcelle devient automatiquement la propriété de l'acheteur. Une parcelle n'est pas comme un

portable qu'on achète en remettant simplement de l'argent au vendeur contre une facture. Selon que l'on est en milieu rural ou en milieu urbain, l'acquisition du droit de propriété foncière ne suit pas les mêmes procédés. L'accès à la propriété foncière en milieu rural est subordonné, et ce à la charge du vendeur, à la demande d'exercice du droit de propriété foncière. En effet, selon le code foncier et domanial en vigueur au Bénin,

notamment en son article 362, toute vente de terre en milieu rural doit être précédée d'une demande d'information aux fins d'exercice de droit de préemption, adressée à l'État, à travers l'Administration foncière et domaniale. « La requête est formulée auprès du service déconcentré de l'Administration foncière du lieu de situation de l'immeuble. L'administration dispose de quinze (15) pour répondre. Passé ce délai, elle est censée avoir renoncé à la préemption.

J'insiste, la transaction effectuée au mépris de cette formalité est nulle et de nul effet», affirme l'expert de l'Agence nationale du Domaine et du Foncier qui a requis l'anonymat. Il poursuit: «Si l'immeuble objet de la transaction est supérieur ou égal à 2 hectares, alors les formalités prévues à l'article 361 du code foncier et domanial doivent être observées par l'acheteur. Selon ce texte, l'ac-

quisition d'une 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. 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 ». L'expert signale que pour une superficie supérieure à cent (100) et inférieure ou égale à cinq cents (500) hectares, la demande d'acquisition de terre n'est recevable que dans les conditions ci-après : « le projet est approuvé par le conseil communal ; le projet a reçu l'avis favorable de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) ; le projet a reçu l'approbation du ministre en charge du foncier. Au-delà de 500 hectares, le projet de mise en valeur est approuvé par décret pris en conseil des ministres. 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 ». Il reste établi que toute acquisition de terre devra faire l'objet d'une approbation préalable du conseil communal du lieu de situation de l'immeuble après avis motivé

de la Commission de Gestion Foncière. Mais attention à ne pas être gourmand. Il y a une limite à tout. Notre source de l'Andf prévient: «En tout état de cause, aucune acquisition de terre ne peut excéder une superficie cumulée de mille (1.000) hectares. Tout projet de mise en valeur doit assurer une agriculture durable, respecter l'équilibre écologique, la préservation de l'environnement et contribuer à garantir la sécurité alimentaire dans l'intérêt des générations présentes et futures ». Et il rappelle : « Les étrangers ne peuvent accéder à la propriété foncière au Bénin, en milieu urbain, qu'en rapportant la preuve de réciprocité. Cette preuve se rapporte au moyen d'un accord ou d'un traité signé entre le Bénin et l'État dont le candidat à l'acquisition est ressortissant. En milieu rural, il est formellement interdit aux étrangers d'accéder à la terre. Par contre, ils peuvent bénéficier des baux emphytéotiques n'excédant pas 50 ans et non renouvelables».

FORMALISATION ET SÉCURISATION PROPREMENT DITES

Acquérir une parcelle sans la sécuriser, c'est comme laisser un trésor au vent. À en croire l'expert de l'Andf, la formalisation peut se faire suivant trois mécanismes. « Soit les parties constatent la transaction par un procès-verbal de présomption de propriété qu'elles présentent au maire de la Commune pour affirmation. Soit les parties constatent la transaction par acte sous signature privée qu'elles déposent au rang des minutes d'un Notaire. Ou les parties passent directement la transaction devant notaire », rapporte-t-il. Il précise que l'affirmation fait partie,

selon le code foncier et domanial, de la validité de la convention de vente, lorsque les parties décident de ne pas déposer au rang des minutes d'un notaire ou de ne pas constater la transaction par acte authentique. « Par ailleurs, toute convention de vente doit faire l'objet, outre l'affirmation, de l'enregistrement auprès des services compétents de l'Administration des Impôts. Le défaut d'enregistrement dans un délai d'un (01) mois si le bien est situé à Cotonou, ou deux (02) mois dans le cas contraire fait courir des pénalités à la charge de l'acheteur. Enfin, si l'immeuble objet de la transaction est doté d'un titre foncier, les parties n'ont plus le choix. Le recours au notaire est obligatoire », va-t-il ajouter.

Abordant les diligences à faire pour la sécurisation du domaine, l'expert de l'Andf fait savoir que la sécurisation désigne la mise en œuvre de la procédure de confirmation de droit, à l'effet de se faire délivrer un titre de propriété. « La requête est formulée auprès du service déconcentré de l'Administration domaniale compétent suivant le lieu de situation de l'immeuble. Certaines pièces sont requises. Je veux citer les actes présumptifs de propriété (convention de vente, Attestation de Recasement, Attestation de Détention Coutumière, Certificat Administratif, Certificat Foncier Rural, décision de justice devenue définitive, c'est-à-dire insusceptible de voie de recours suspensives d'exécution...); une fiche de réquisition à retirer auprès de l'administration; pièce d'identité; levées topographiques; quittance de paiement de la provision, laquelle est fixée par l'administration après examen du dossier », informe-t-il. À l'en

croire, il peut être exigé de certains requérants compte tenu du lieu de situation de leur bien, la production d'une attestation de situation géographique. Il s'agit de vérifier si le bien est situé sur le domaine de l'État ou sur un périmètre déclaré d'utilité publique. « Après ces formalités, si le dossier est à jour et déclaré recevable, il fait l'objet d'enrôlement et la procédure de confirmation de droits de propriété est enclenchée », assure l'expert. Toutefois, si l'immeuble objet de la transaction est déjà sécurisé, l'acheteur, par le biais de son notaire fait procéder à la mutation du titre foncier ou, dans le cas où il s'agit d'une portion d'un grand périmètre sécurisé, au morcellement vente, c'est-à-dire à la création d'un titre foncier distinct à son profit. « En République du Bénin, seul le titre foncier est la preuve de propriété. Dès sa délivrance, il est en principe définitif et inattaquable », conclut-il.



LES TROIS INFRACTIONS FRÉQUENTES

En République du Bénin, les questions foncières sont la source de plusieurs contentieux. Et pour cause : Le Béninois a un rapport particulier à la terre dont l'appropriation est généralement considérée comme un symbole de réussite sociale. Cette quête effrénée de la terre et les transactions douteuses qui l'accompagnent sont souvent l'occasion de la commission d'infractions à la loi pénale. Ces infractions ont leur siège dans le Code pénal, mais aussi dans le code foncier et domanial. Les dispositions pénales en matière foncière sanctionnent aussi bien les acteurs du code foncier et domanial (Régisseurs de la propriété foncière, responsables des services des affaires domaniales et foncières au niveau des municipalités, chef quartier, notaire...) que les particuliers.

En raison de leur fréquence, il semble important d'insister sur trois infractions prévues et punies par le code foncier et domanial et le Code pénal. D'abord l'infraction de contrefaçon et d'altération frauduleuse de documents fonciers ainsi que l'utilisation intentionnelle desdits documents. Cette infraction est prévue et punie par les articles 489 du code foncier et domanial et 302,303 et 305 du Code pénal. Elle vise deux catégories de personnes. D'une part les fonctionnaires et officiers ministériels qui procèdent intentionnellement à l'altération des documents fonciers et d'autre part les personnes qui en toute connaissance de cause font usage de ces documents contrefaits.

Pour les premiers, la sanction est la réclusion criminelle à perpétuité, pour les seconds la réclusion criminelle de dix à vingt ans. Ensuite la cession, l'occupation ou l'exploitation d'un immeuble frappé d'indisponibilité. Cette infraction est prévue et punie par l'article 499 du code foncier. C'est l'une des infractions les plus courantes quand on se réfère aux statistiques en matière pénale. En général, lorsqu'un immeuble fait l'objet d'une contestation de droit de propriété devant une juridiction, le juge saisi prononce l'indisponibilité de l'immeuble jusqu'au dénouement du procès. Bien souvent, certaines parties au procès en violation de l'ordonnance d'indisponibilité continuent à poser des actes de disposition ou d'exploitation sur les immeubles. Le code punit ces comportements d'un emprisonnement minimum d'un an et d'un maximum de cinq ans. Enfin l'aliénation d'un immeuble appartenant à un domaine privé de l'État ou des collectivités territoriales sans actualisation du référentiel des prix qui est sévèrement punie de la réclusion criminelle de cinq à dix ans par l'article 500 du code foncier et domanial.



LECTURE DE L'ENVIRONNEMENT FONCIER BÉNINOIS ET DES DÉFIS !

Avec la numérisation des archives foncières, la gratuité de l'enregistrement des conventions, la question de l'encadrement des transactions foncières, l'harmonisation des coûts, le lancement de la réalisation du cadastre..., des efforts sont faits dans le sens de la sécurisation du foncier. Mais il faut aller plus loin en pensant justement à l'optimisation des procédures liées aux transactions. C'est la complexité de la procédure qui pousse certains à chercher des solutions rapides, mais risquées ! Pour formaliser une acquisition de parcelle et avoir le titre foncier, c'est plusieurs acteurs qui interviennent avec des tarifs greffés à chaque opération ! Il faut penser à comment simplifier la procédure et limiter les déplacements. Il faudra peut-être aller vers un guichet unique avec des coûts qui sont à la portée de tous !

L'autre défi est afférent à la question du bail rural. En général dans les pays du monde, les producteurs agricoles sont des propriétaires terriens. Mais ce n'est pas toujours le cas. « Il faut que l'État ait un regard sur la question du bail rural qui est un outil qui permet aux producteurs agricoles d'avoir accès à la terre pour en user ! Si pour un Oui ou un Non, le producteur peut perdre la terre qu'il exploite, ce n'est bon ni pour lui ni pour la production ! Il peut arriver qu'un bon matin, à cause d'une petite guéguerre, le propriétaire, ou un héritier débarque et demande aux producteurs de quitter cette terre sous menace. Il faut organiser et sécuriser le bail rural. Quand il est sécurisé, ce bail peut être aussi un outil pour que le producteur ait accès aux financements des institutions financières », soutient Xavier ZOLA, Juriste expert et foncier .

Les questions de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire, du lotissement et du remembrement urbain sont tout aussi cruciales. Il importe d'avoir un code d'aménagement et d'urbanisme en bonne et due forme qui organise les opérations d'urbanisme avec toutes les règles afférentes ! Le foncier même sécurisé, peut être impacté par un mauvais aménagement urbain ! Les efforts doivent se poursuivre sur tous ces points !





LE MAGAZINE DE L'IMMOBILIER

- Trimestriel
- Magazine thématique dédié au secteur de l'immobilier



Bvd St Michel, Espace Dina
081 BP. 7056 Cotonou
Tél: +229 54 00 77 77
www.lemagazinedelimmobilier.com | info@armagafrique.com



RECEVEZ NOS
**CONSEILS
D'EXPERT**

POUR VOS PROJETS
IMMOBILIERS DE A À Z



**FAITES PASSER VOS
ENCARTS
PUBLICITAIRES
ICI**



PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, DU BÂTIMENT, DE L'AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR



GRÂCE AU MAGAZINE DE L'IMMOBILIER
VOUS POUVEZ INSÉRER VOS PUBLICITÉS, ANNONCES
ET ARTICLES PUBLI-RÉDACTIONNELS

LE MAGAZINE **DE L'IMMOBILIER**

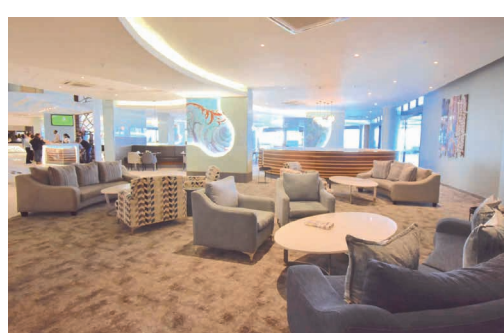
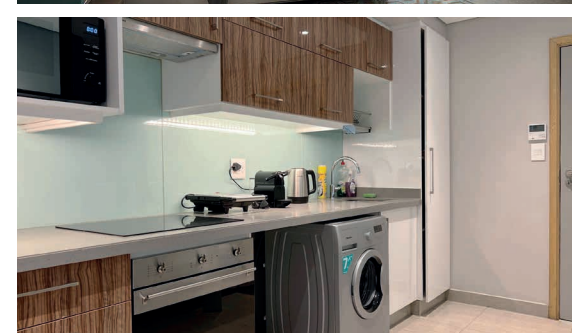
Bld St Michel, Espace Dina
081 BP. 7056 Cotonou
Tél: +229 54 00 77 77

www.lemagazinedelimmobilier.com | info@armagafrique.com

LES PERLES D'UMHLANGA



Complexe résidentiel haut de gamme, situé dans la ville d'Umhlanga, en Afrique du Sud, près de Durban. Il comprend des appartements, des penthouses et des studios de luxe avec vue sur l'océan Indien. Il dispose également d'une piscine extérieure chauffée, d'une salle de sport et d'un espace de stationnement sécurisé.



ABONNEZ-VOUS AU MAGAZINE DE L'IMMOBILIER



CONTACTEZ-NOUS VIA LE MAIL :
info@armagafrique.com

OU SCANNEZ LE CODE QR CI-DESSUS

www.lemagazinedelimmobilier.com



ABONNEZ-VOUS AU MAGAZINE DE L'IMMOBILIER



CONTACTEZ-NOUS VIA LE MAIL :
info@armagafrique.com

OU SCANNEZ LE CODE QR CI-DESSUS

www.lemagazinedelimmobilier.com



Plein feu sur la Capitale Economique du Benin

COTONOU, DESTINATION AUX NOMBREUX ATTRAITS

Pôle économique et vitrine du Bénin, Cotonou est aujourd'hui une ville cosmopolite aux nombreux attraits. Entre infrastructures imposantes et nouvelles offres touristiques, la ville de Cotonou fait peau neuve. Résidents et visiteurs sont séduits par cette transformation qui rehausse le standing de la métropole et en fait une destination prisée.



Logeant dans un écrin de verdure, le Monument des Dévoués est non seulement un symbole d'admiration mais aussi un symbole de souveraineté



Dénommée La Route des Pêches, cet axe qui longe l'Océan Atlantique offre plusieurs cadres de détente et de découvertes

Réceptacle de plusieurs projets d'envergure, la ville de Cotonou est en pleine transformation. Pour qui y a été il y a de cela des années, Cotonou paraîtra comme une nouvelle ville. Tant il y a à voir !

A qui se demande ce qui a changé dans la capitale, une traversée du Boulevard de la Marina et de la Route des pêches entièrement rénovés, suffirait à convaincre. Comment ne pas remarquer *Les jardins de Mathieu*, son écrin de verdure ainsi que le Monument aux Dévoués dont l'architecture rappelle les pyramides égyptiennes ! D'une hauteur de 15 mètres hors sol et pesant 17 tonnes, le Monument aux Dévoués est fait en acier galvanisé surmonté d'un pyramidion, recouvert d'une feuille couleur or, le tout sur un socle en béton armé. La structure est revêtue de pierre de granite noir de 3 m d'épaisseur. Cet obélisque a été érigé à Ganhi en plein cœur de Cotonou sur le grand parc vert baptisé *Les Jardins de Mathieu*. Le Monument aux Dévoués est non seulement un symbole d'admiration mais aussi un symbole de souveraineté en ce qu'il met fin à une tradition imposée par le colonisateur. C'est en effet sur ce site que se fait dorénavant le dépôt de gerbes en mémoire des fils et filles qui ont donné leurs vies pour la patrie. Situé à Xwladodji, l'ancien site qui accueillait ce mémorial depuis la période coloniale était à l'origine, « à la mémoire des Français tombés face à l'ennemi » dans le contexte de la campagne militaire contre le royaume du Danxomè. La commémoration s'y fera ensuite en souvenir des pertes en vies humaines dans le contexte de la première et de la deuxième guerre mondiale avec l'inscription : « Aux enfants du pays morts pour la France ». Après l'accession du Bénin à la souveraineté nationale, cette tradition a été perpétuée sur le même site avec les inscriptions suivantes : « Aux enfants du Dahomey, morts pour la patrie » en 1960 ; puis « Aux enfants du Bénin, morts pour la patrie » depuis 1975. Quelle que soit la formulation, l'origine de ce site fait référence au colonisateur. Il fallait un site nouveau plus original et plus authentique. Ce site existe désormais : c'est le Monument aux Dévoués. Il rend spécifiquement hommage « à tous les morts qui ont mené le combat pour l'intégrité et la prospérité de la nation ; à la totalité des femmes et hommes de l'ère des royaumes, de la période coloniale ayant lutté pour dire non à l'asservissement ; aux combattants de l'indépendance et à tous ceux qui se sacrifient pour le rayonnement de l'actuel Bénin ». Le monument est érigé dans un cadre où il fait bon vivre et qui offre des possibilités de détente.

LE MUR GRAFFÉ LE PLUS LONG AU MONDE

En longeant le Boulevard de la Marina, l'on est frappé par la longueur et la splendeur de la clôture du Port autonome de Cotonou décorée de graffitis faisant de ce mur, le plus long mur *graffé* au monde (660 mètres) avec l'ambition d'en recouvrir toute la muraille du port soit 1,3km de long. Au milieu de cette étendue de graffitis, se distingue par sa forme particulière, une fresque de l'artiste brésilien Eduardo Kobra qui dépeint la diversité et la tolérance culturelle et religieuse du Bénin. Elle est réalisée sur un espace de 525 m² et met en brassage douze personnages, de religions et de cultures diverses. Attraction touristique au quotidien, le mur du Port autonome de Cotonou devient une référence mondiale. Or, avec «Le mur du patrimoine» situé dans le quartier Dota, dans le 5ème arrondissement de Cotonou ; le Bénin disposait déjà du mur graffé le plus long d'Afrique et du troisième au monde après ceux des Emirats Arabes Unis (Dubai) et du Brésil. Il occupe 2000 mètres carrés de surface et s'étend sur une longueur de 940 mètres. C'est le mur de l'ex OCBN (Organisation Commune Bénin Niger) quittant le carrefour Zongo au pont Konrad Adenauer.

MERVEILLES ARCHITECTURALES

A peine a-t-on fini d'admirer le mur du Port autonome de Cotonou, que l'on est captivé par un autre édifice colossal le Monument Amazone et son esplanade qui donne sur l'Océan Atlantique. Situé entre le Port autonome de Cotonou et le Palais des Congrès qui a également fait peau neuve, le Monument mesure trente mètres hors socle, pour un poids de 150 tonnes. C'est la deuxième plus grande statue d'Afrique, après le Monument de la Renaissance au Sénégal. Ce monument rend hommage à la bravoure des femmes d'hier et d'aujourd'hui. L'esplanade de l'Amazone draine chaque jour du monde. Le site pourrait bientôt connaître de nouveaux aménagements pour égayer davantage les visiteurs.

Sur le même axe, en se rapprochant de la zone des Ambassades, le complexe hôtelier Sofitel Bénin émerveille. Construit sur les ruines de Bénin Marina Hôtel, ce nouvel hôtel cinq étoiles s'étend sur un périmètre plus vaste qui inclut le Centre international de Conférences totalement rénové

avec une salle de congrès et de presse et quatre salons présidentiels. Comprenant 200 chambres et 5 villas dont une présidentielle, des restaurants, des salles de réunion et espaces dédiés à l'événementiel, des piscines et un centre d'affaires ; Sofitel Bénin se positionne comme le complexe hôtelier le plus luxueux que le Bénin ait connu. Il faut le voir !



Un peu plus loin, au rond-point de l'Aéroport international Cardinal Bernardin Gantin de Cadjehoun, le Monument Bio Guéra siège au cœur d'un circuit routier métamorphosé. Haut de 10 mètres dont 7 mètres hors socle, large de 3 mètres et pesant 13 tonnes, le Monument Bio Guéra a une structure en acier reposant sur un massif béton armé et revêtu de fonte (cuivre T3) de 5mm d'épaisseur. Né en 1856, le prince Wasangari Gbaasi N'Guéra (Bio Guéra) est un personnage emblématique de l'histoire. Résistant et « figure de la rébellion » aux côtés des peuples Wasangari, Boowo, Peul et Baatonnu de l'ancien territoire du Baru-tem ; il a lutté contre les privations de liberté, l'impôt de capitation, la conscription, le travail forcé et l'oppression coloniale ; héros de guerre, l'intrépide combattant tomba sous les balles de

l'envahisseur colonial le 17 décembre 1916. Bio Guéra a été distingué « héros national » en 1975. Le monument Bio Guéra porte aux visiteurs du pays un message sur le symbole d'attachement du peuple béninois à la défense des causes nobles, de sa liberté et de sa souveraineté. Il met en exergue les valeurs que sont la témérité, le courage, la dignité et l'intégrité.

Outre les monuments et complexes, les aménagements balnéaires le long de la plage de Togbin sont de toute beauté et drainent du monde pour diverses escapades et manifestations !

BIENVENUE À COTONOU !

A Cotonou, vous ne parlerez pas sans être compris ! Les habitants de la capitale économique sont pour la plupart polyglottes mais tout aussi ingénieux quand il s'agit de dialoguer et de se faire comprendre. C'est la ville qui connaît le plus fort taux d'alphabétisation et d'usage du français, comme langue parlée. En plus du goun, qui est la conséquence de la proximité de la ville de Cotonou avec Porto-Novo, on distingue entre autres langues parlées par les résidents de la capitale, le fon, le yoruba, le mina, le adja mais aussi le dendi, le bariba et le haoussa en raison de la présence des commerçants originaires du Nord du pays qui occupent une bonne partie des couloirs marchands en l'occurrence le quartier Zongo ; et qui fréquentent le Port Autonome de Cotonou. Avec une forte présence des *Igbos* du Nigéria à Akpakpa, Dantokpa et environs, l'anglais est tout aussi parlé.

Cotonou est bien connue pour son marché international Dantokpa où se croisent des marchands de divers horizons et qui s'étend sur 20 hectares. C'est le plus grand marché d'Afrique de l'Ouest ; des milliers de personnes s'y côtoient chaque jour. L'autre référence internationale, c'est le Port Autonome de Cotonou qui sert de plateforme pour plusieurs pays d'Afrique, d'Europe (Nigéria, Togo, Sénégal, Chine, Italie) ; et de l'hinterland (Niger, Burkina-Faso, Mali). Les lieux et édifices publics les plus populaires sont le Palais des congrès ; l'Etoile rouge, plus grand rond-point de Cotonou avec un giratoire débouchant sur 6 axes ; le Hall des arts ; le Stade de l'Amitié devenu Stade Général Mathieu Kérékou...

Sur tous les axes routiers de Cotonou, les conducteurs de taxi-motos communément appelés, *Zémidjans* ou les *hommes en maillot jaune* imposent leur présence. Ils ne sont pas que des transporteurs ; ils sont pour la plupart des journalistes auto-proclamés. C'est eux qui, à la première heure produisent et relaient l'information selon leur entendement et

leur humeur du jour. Les débats qu'ils animent au kiosque de vente de journaux situé derrière le Centre national hospitalier universitaire Hubert Koutoukou Maga, sont bien souvent houleux.

Presque tous les quartiers de la capitale économique portent un message. Entre autres : Agla (Agla houn, bo wa!) signifie : « *Si tu es audacieux, alors viens* » ; Cadjèhoun (è wa ka djèhoun) : « *Venez manger* » ; Houéyiho : « *Le soleil se couche* » ; Missessin : « *Respectez la loi* » ; Sègbèya : « *Le destin a rejeté la misère* » ; Suru-Léré : « *La patience porte des fruits* »...

Mais certains quartiers sont plus évocateurs car ils ont une connotation particulière pour qui vit à Cotonou. C'est le cas du **Quartier Jak** considéré comme le repère des bourgeois mais qui aujourd'hui, a vu sa réputation baisser au profit de la **Haie vive** et du quartier **Les Cocotiers**. C'est aussi le cas du quartier **Zongo**, où la vigilance est un impératif ; ou encore du quartier **Joncquet**, où Venise fait son lit la nuit pour un tourbillon de vices et de passions...

RETOUR AUX SOURCES

Avant l'arrivée du colonisateur, Cotonou avait plutôt pour nom *Kútonú* qui, littéralement, signifie « *Sur les bords des eaux de la mort* ». Cette cité était traversée par plusieurs étendues d'eaux : Océan Atlantique, lac Nokoué, lagune de Cotonou. On comprend pourquoi les premiers occupants étaient des pêcheurs, des « *Tò fin nou* », population d'Afrique de l'Ouest vivant principalement au Sud du Bénin, dans des régions lacustres. Ces derniers sont encore présents dans le quartier d'Ahouansori-Agué et Ladji, demeurant dans des habitations sur pilotis.

Au début du XIXe siècle, ce territoire était sous le contrôle du royaume de Danxomè. Plateforme de négociation, il servait de barrière entre le royaume rival de Hogbonou et la cité du commerce des esclaves (Ouidah). C'est dire que *Kútònú* a toujours été prédisposé à être une cité économique. Lors de son règne, le roi Glèlè (1858 – 1889), concède l'occupation du territoire à la France pour faciliter les relations économiques. La ville est francisée. En dépit de ses nombreux sursauts anticolonialistes, le roi Béhanzin (fils de Glèlè) n'est pas parvenu à arracher la métropole aux Français avant sa reddition. La puissance coloniale en fait sa base et aménage Cotonou à sa guise. Elle réalise les premières voies, creuse les canaux qui serviront plus tard à la construction de ponts et chemins de fer ; et bâtit les premières administrations. Jusqu'à ce jour, certains bâtiments ont conservé l'architecture coloniale



notamment au quartier Ganhi. C'est le cas de l'annexe de la Cour suprême, de certains bâtiments de la préfecture et de la Cour constitutionnelle... Après l'indépendance en 1960, la ville conserve l'architecture coloniale avant de commencer progressivement à s'ouvrir à la modernité. La Conférence nationale des forces vives qui s'est tenue à l'hôtel Plm Alédjo du 19 au 28 février 1990, ouvre la voie à la démocratie mais aussi à l'urbanisation. Cotonou va subir plusieurs mutations et devenir la cible d'une forte pression démographique avec environ 1.300.000 habitants et un flux démographique estimé à plus de 2.500.000 personnes. Limitée au nord par le lac Nokoué, au sud par l'Océan Atlantique, à l'Est par la commune de Sèmè-Podji (Département de l'Ouémé) et à l'ouest par la commune d'Abomey-Calavi (Département de l'Atlantique), la capitale s'étend sur 79 km². Ville à statut particulier, présentant le plus lourd budget annuel, le niveau de développement de la ville de Cotonou est largement au-dessus des autres villes du pays. « Cotonou est la plus grande ville du Bénin et à ce titre, il est normal la ville soit bien aménagée, avec toutes les commodités nécessaires », soutient **Abraham Avakoudjo**, secrétaire général de l'ordre des architectes du Bénin. Avec ses treize arrondissements, Cotonou est la seule commune du département du Littoral.

MONUMENT AMAZONE (COTONOU)

PROJECTEUR SUR LA DEUXIÈME STATUE LA PLUS GRANDE D'AFRIQUE

Du haut de ses 30 mètres, elle s'impose à l'œil. Nul n'a vu une *amazone* aussi géante ! Logé en plein cœur de ville, entre le Palais des Congrès et le Port Autonome de Cotonou, le Monument Amazone est devenu l'une des principales attractions de la capitale. Il draine au quotidien des centaines de visiteurs. Au-delà de la bravoure féminine, ce monument symbolise l'héroïsme de tout un peuple.



Douzième arrondissement de la capitale économique du Bénin, sur le boulevard de la Marina et face au Palais présidentiel, à moins de trois kilomètres du parking de l'aéroport international Cardinal Bernardin Gantin ; l'esplanade de l'Amazone se laisse découvrir grâce à un chef-d'œuvre sculptural baptisé : le *Monument Amazone*.

Difficile, pour un visiteur, de ne pas remarquer à la descente de l'avion, cet édifice colossal, revêtu en bronze. De structure métallique, il mesure trente mètres hors socle, pour un poids de 150 tonnes. C'est la deuxième plus grande statue d'Afrique, après le Monument de la Renaissance au Sénégal (59 mètres). L'œuvre a été réalisée par l'artiste-sculpteur de renommée internationale Li Xiangqun.

Le Monument Amazone représente un personnage féminin en mouvement, le visage ferme, le pied gauche posé sur un tertre. C'est une jeune femme à l'allure brave qui porte une armure archaïque. Elle

tient dans sa main droite un sabre artisanal et dans sa main gauche, le canon d'un fusil dont la crosse est posée à terre. C'est le prototype de la guerrière intrépide ! Ce monument est justement une ode à la bravoure des femmes d'hier et d'aujourd'hui. « En hommage à elles, à ces femmes, à ces amazones, cette statue de toute beauté et de toute grâce sera à nos yeux et à ceux de nos visiteurs, le symbole de la femme béninoise, celle d'aujourd'hui et celle de demain », a signifié le Président béninois Patrice Talon à l'occasion de l'inauguration du monument Amazone, le 30 juillet 2022. Ce monument est érigé dans une zone qui présente un réel intérêt touristique grâce aux aménagements faits.

LIEU DE DÉTENTE !

Cadre spacieux, écologique, bien entretenu, donnant une magnifique vue sur l'Océan Atlantique, l'esplanade de l'Amazone offre des possibilités de détente, de rencontres, d'activités plein air pour

les résidents, les touristes, estivants, festivaliers et pèlerins. « Je ne sais pas comment cela s'explique, mais c'est un lieu qui rassemble naturellement du monde à Cotonou. Il n'y a pas de places assises, pas de banquettes, et pourtant la place de l'Amazone draine du monde chaque jour », confie Luan Carène Amoussou, danseuse professionnelle et chorégraphe, qui profite régulièrement de cet espace où plusieurs danseurs viennent arborer leurs performances. Donald Kouthon qui a fait de cet espace son lieu favori de divertissement, recommande : « Si vous cherchez un endroit pour marcher et vous évader un peu, ne réfléchissez pas longtemps ! L'esplanade de l'Amazone est épatant pour l'aventure ! ».

ZONE D'INTÉRÊT !

L'esplanade de l'Amazone est une nouvelle attraction pour les touristes mais autant pour les investisseurs immobiliers : les complexes hôteliers autour du monument vont capter davantage de touristes. D'autres complexes sont déjà en gestation dans la zone. Le monument Amazone fait donc les affaires des promoteurs immobiliers et c'est dans l'ordre normal des choses. « Dans les grandes villes, on retrouve souvent ce genre de monument, comme le monument de la Renaissance à Dakar, la Tour Eiffel à Paris ! Tout visiteur en garde le souvenir ! », explique Abraham Avakoudjo, architecte-urbaniste. Mais à l'en croire, le monument Amazone peut offrir davantage. « Je pense que cette place doit intégrer des éléments qui permettent de vendre davantage le Bénin. Quand vous allez à la Tour Eiffel, il y a, tout autour, un écosystème de vente de gadgets qui sont inspirés du monument et que les touristes achètent ! Il faudrait penser à créer autour du monument Amazone, cet écosystème commercial de gadgets : cartes postales, médaillons, porte-clés, statuettes et bien d'autres choses dérivées de l'amazone que les visiteurs pourraient acheter en souvenir ! S'il y avait la possibilité de monter pour voir l'amazone de plus près, et prendre des photos, sans détériorer les installations, ce serait tout aussi intéressant ! », suggère l'expert et il nuance : « Il n'est pas question de restaurants à mettre autour du monument ! Il est important de comprendre qu'il s'agit de gadgets... Imaginez des casquettes, des T-shirts sur lesquels on écrit : « *J'adore le Bénin !* », illustre-t-il. Des réflexions auxquelles est appelée l'Agence pour l'entretien et l'exploitation des parcs, édifices et places publiques (Apep), nouvellement créée pour assurer le maintien permanent, en bon état d'exploitation, des édifices et espaces publics aménagés.

DANS LES COULISSES DU PROJET

Mercredi 17 juillet 2019, au terme de la séance hebdomadaire du Conseil des ministres, le gouvernement béninois annonce la décision d'ériger

un monument en hommage aux amazones. Après consultations nationales et internationales, la réalisation de l'œuvre est confiée à l'artiste-sculpteur chinois Li Xiangqun, de la Société Beijing Huashi Xiangqun Culture et Art Co. Ltd. Natif de Harbin dans la Province du Heilongjiang en Chine, il est diplômé en Sculpture à l'Académie des Beaux-Arts (Luxun). La maquette du monument est présentée le mercredi 28 août 2019 et les travaux démarrent progressivement sur l'espace aménagé à cet effet, entre le Palais des Congrès de Cotonou et le Port Autonome de Cotonou.

Près de trois ans plus tard, dans la première moitié du mois de mai 2022, la sculpture est partiellement dévoilée. Les photos d'une géante guerrière aperçue du visage jusqu'au buste, inondent la toile. Sur les réseaux sociaux, les commentaires présentent l'œuvre comme étant une représentation de Tassi Hangbé, la seule reine qu'aura connue le royaume de Danxomè. Au regard de la polémique grandissante, cette rumeur est officiellement démentie par le gouvernement sur sa page Facebook le 14 mai 2022. « (...) La statue en cours de dévoilement a été érigée en hommage aux vaillantes amazones... ». Voilà qui met fin à l'amalgame ! Le Monument Amazone sera finalement inauguré le 30 juillet 2022 par le Chef de l'État Patrice Talon.





La petite histoire !

Au sens strict, le mot Amazone renvoie à la mythologie grecque, mais dans le contexte béninois, le Monument Amazone fait plutôt référence à un ancien régiment militaire entièrement féminin qui a existé dans le royaume de Danxomè jusqu'à la fin du XIXe siècle. Dr Patrick Emery Effiboley, Chef du Département d'Histoire et d'Archéologie à la Faculté des Sciences humaines et sociales (Fashs) de l'Université d'Abomey-Calavi, nous replonge dans l'origine de ce corps armé spécialisé.

« Amazone est pour moi, un nom inapproprié pour désigner le corps des armées féminines dans le royaume du Danxomè et dont le nom propre est Agodjié. Ces femmes guerrières étaient des femmes de valeur et d'honneur qui avaient pour seul objectif, la défense du royaume de Danxome. L'essor de cette troupe remonte en effet à l'arrivée au pouvoir de la sœur du roi Akaba, Tassi-Hangbé (1708-1711) qui, elle-même, n'est pas facilement acceptée dans la succession des rois du Danxomè. Les Agodjié étaient très organisées à l'interne et constituaient une force spéciale à la disposition de la reine. D'ailleurs, les rois qui ont suivi Tassi Hangbé, de Agadja jusqu'à Béhanzin, ont maintenu ce régiment et s'en sont servi pour venir à bout de leurs adversaires. Sous le règne du roi Guézo (1818-1858), ce régiment va se développer et connaître un développement fulgurant, inspirant la crainte. Les troupes françaises, lors de l'invasion coloniale en 1892, restent marquées par la bravoure de cette armée féminine redoutable, aux ordres du roi Béhanzin. L'on retient de ces femmes vaillantes, des valeurs telles que le courage, l'intégrité, le patriotisme, le don de soi... Cela s'entend bien que l'on produise ce modèle à suivre non seulement pour les femmes, mais aussi pour les hommes, car la valeur n'a pas de genre. Nous sommes tous appelés à porter ces valeurs patriotiques qu'ont démontrées les Agodjié ».



LE MAGAZINE DE L'IMMOBILIER

- Trimestriel
- Magazine thématique dédié au secteur de l'immobilier



FAITES PASSER VOS
ENCARTS PUBLICITAIRES
ICI

www.lemagazinedelimmobilier.com | info@armagafrique.com

SIIA 2023

ETHIK Agency
Pour une communication éthique

Salon de l'Immobilier et de l'Investissement en Afrique
Habiter ou investir en Afrique

Salon de l'Immobilier et de l'Investissement en Afrique
Habiter ou investir en Afrique

Salon de l'Immobilier et de l'Investissement en Afrique

Le Plus Grand Rassemblement autour de l'Immobilier Africain

DOSSIER EXPOSANT

Habiter ou investir en Afrique

Venez rencontrer la grande diaspora Africaine

Paris

02 au 04 Juin 2023

ESPACE CHAMPERRET
un site VIPARIS

www.afriqueimmo.com | salonimmo@ethikagency.ml | +337 79 3699 24 • +223 91 72 51 67



Le Salon de l'Immobilier et de l'Investissement en Afrique (SIIA)

est le plus grand évènement rassemblant les différents acteurs de l'immobilier africain. Organisé par ETHIK AGENCY, le SIIA offre une plateforme unique pour collaborer et établir des plans d'actions à long terme sur les défis du logement en Afrique.

Le SIIA 2023 se tiendra du 02 au 04 Juin 2023 sur l'ESPACE CHAMPERRET à Paris (France).

Il qui abordera les enjeux de l'accès à des logements abordables et les stratégies d'adaptation et d'atténuation du climat pour accélérer l'atteinte des Objectifs de Développement Durable ODD.

Le salon réunira des participants de divers horizons, comme des promoteurs et agents immobiliers, des constructeurs, des banques et des assurances.

Le but est de trouver des solutions aux problèmes immobiliers de la diaspora africaine et de montrer les immenses potentialités d'investissement dans ce secteur sur le vaste continent dont la démographie explose.



RECEVEZ NOS
**CONSEILS
D'EXPERT**

POUR VOS PROJETS
IMMOBILIERS DE A À Z



**FAITES PASSER VOS
ENCARTS
PUBLICITAIRES
ICI**



Construction et Décoration Intérieure

LE STAFF :

UN MATÉRIAU DE PLUS EN PLUS SOLLICITÉ

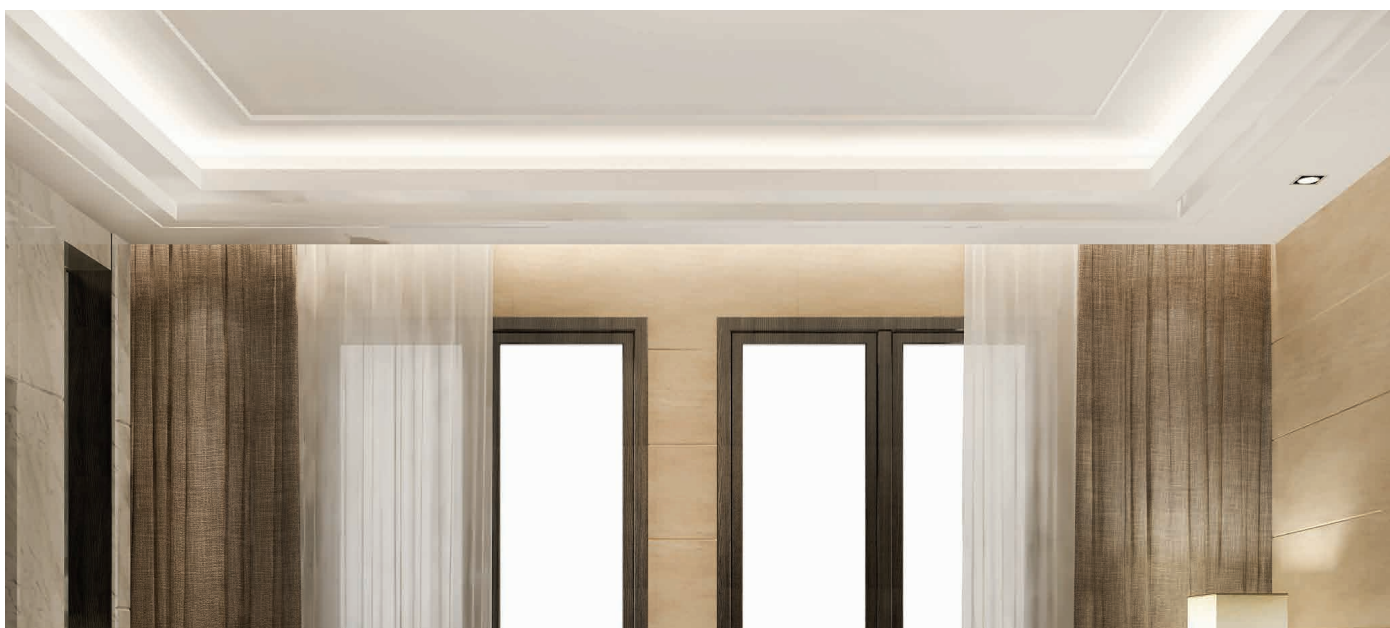
Caprice de bourgeois ou véritable atout dans la décoration intérieure ? Le recours au staff s'est aujourd'hui généralisé ; adulé à telle enseigne que d'aucuns estiment que construire une belle bâtisse sans staff laisse un goût d'inachevé ! Au Plafond, sous formes d'armoires ou d'étagères..., le staff a aujourd'hui divers usages et offre un large éventail de possibilités dans la décoration. C'est l'avis du professionnel Ablam Kodo qui défend non seulement un métier mais surtout un art aux multiples avantages.



« Autrefois, c'était le privilège des personnes nanties. Peu de personnes sollicitaient un staffeur dans les constructions. Aujourd'hui, pratiquement tout le monde a recours au staff parce que c'est devenu un indicateur d'esthétique dans la construction et la décoration. Quand vous construisez aujourd'hui un bel édifice et que vous ne staffez pas les plafonds et certains endroits stratégiques, ça laisse un goût d'inachevé ! Et il arrive même que des locataires fassent appel à des staffeurs pour améliorer l'esthétique de l'appartement qu'ils ont loué ! C'est la preuve que le recours au staff s'est répandu et n'est plus l'apanage des riches », fait observer le staffeur Ablam Kodo. Fort d'une expérience de plus de 25 ans, Ablam Kodo parle de ce qu'il maîtrise ! A raison, ou à tort ; ce qui reste évident c'est que le mythe de la bourgeoisie autour du staff tend à disparaître. Tant son usage s'est répandu !

Mais dire que le staff était un privilège de riches ne semble pas si loin de la réalité d'un certain temps où l'on ne voyait le staff que dans les villas de luxe et les complexes résidentiels d'un certain standing ! La décoration staff était alors utilisée pour embellir les appartements bourgeois aux plafonds étendus. Et ces décorations prenaient des formes de corniche, de rosace, de toile...

Paradoxalement le staff apparaît dans des conditions où la bourgeoisie elle-même était en quête d'une solution décorative beaucoup moins onéreuse. C'est en effet pour restaurer les bâtiments détruits pendant la Révolution française que les décorateurs vont se tourner vers des matériaux moins coûteux que le stuc, dont la technique remonte à l'antiquité et dont l'usage



est plus exigeant ! Va alors émerger le staff qui est un matériau de construction préfabriqué à base de plâtre armé de fibres. Vers 1850, le Français Mézier a l'idée de réaliser une première corniche préfabriquée armée d'une toile de jute (plante cultivée dans les régions tropicales et prisée pour ses fibres naturelles). Mais les premiers



brevets seront déposés respectivement en 1856 et en 1861 par Eugène-Denis Arondelle et Alexandre Desachy, qui ont réalisé de nombreux décors en staff pour l'empereur Napoléon III. Puis, l'usage du staff va se développer à une plus grande échelle à la période dite la Belle Epoque (fin XIXème siècle et début XXème siècle) pour s'imposer aujourd'hui dans le cercle des métiers d'art et dans la construction. Pour l'expert Ablam Kodo, n'est pas staffeur qui veut. Il précise : « La décoration staff est un art qui impose certaines qualités. Il faut donc avoir du talent ! Dans notre contexte au Bénin, pour devenir staffeur, il faut aller en apprentissage pendant cinq ans en moyenne ! Mais ailleurs, c'est un métier qui est appris dans des écoles et qui a plusieurs branches de spécialisation. On parle de staffeur ornementaliste sculpteur, architecturier... ».

À l'œuvre !

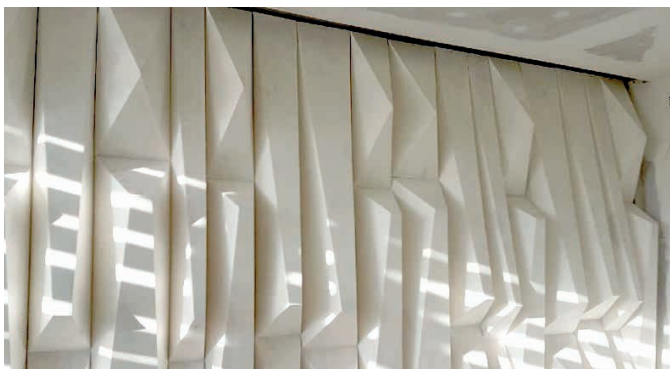
Plâtre, filasse, graisse, fils de fer et pointes... sont selon Ablam Kodo, les matériaux usuels dont se

servent les staffeurs. « Le plâtre est le matériau essentiel, c'est la matière première du staff. Et le filasse permet de donner de la solidité au plâtre. Avec de l'eau, on mélange plâtre et filasse selon une proportion bien déterminée. C'est comme lorsque le maçon mélange le gravier au ciment pour obtenir un mélange plus solide », explique Ablam Kodo. Cette étape, poursuit-il, est appelée la fabrication. La graisse est utilisée à l'étape de la fabrication juste pour rendre lisse la surface plane où est fabriqué le plâtre. Selon les cas, deux à trois jours après la fabrication, le staffeur aura besoin de pointes et de fils de fer pour l'échafaudage et la pose du staff préalablement fabriqué. « Après avoir posé le staff, on laisse cinq à dix minutes puis on retire les fils de fer et tout autre élément étranger. La finition est une étape très importante car elle peut déteindre sur la beauté de l'œuvre du staffeur », nuance Ablam Kodo. En général, les manquements remarqués après un staff sont dus soit à la finition, à la dose des matériaux, au collage... C'est pourquoi, il faut éviter de faire un travail bâclé. Car si l'eau s'infiltré dans un staff mal fait ! Le travail du staffeur est dévalorisé. « La dextérité du staffeur et son sérieux peuvent se lire à travers la finition du staff. Si le plafond n'est pas droit, malgré tout ce que le peintre pourra faire, on sentira les courbes imparfaites », atteste l'expert. Il conclut que la pose d'un plafond staff passe par l'expérience d'un staffeur, car cela nécessite une expertise et un savoir-faire !



Créativité !

Souvent négligé lors de l'aménagement d'une maison, le plafond a désormais une meilleure attention et contribue à la décoration de la pièce. Un plafond staff peut être constitué de divers ornements: corniches, rosaces... Le choix de la forme du staff est assez large. Les corniches se présentent comme des bordures encadrant le plafond de la pièce avec des styles variés. Fixées au plafond



comme par exemple autour d'un lustre, les rosaces et coupoles ont l'apparence de grandes roses. Le staff permet de réaliser des moulures variées. Il peut être personnalisé et s'adapter à tous les styles de décoration et à tous types de pièces. «Aujourd'hui le staff a pris une grande ampleur! Avant on pouvait se contenter de certains modèles classiques mais de nos jours, il y a une grande multiplicité de modèles. Vous allez sur la toile et vous verrez différents modèles de staff, les uns plus impressionnants que les autres », fait savoir le staffeur Ablam Kodo. A l'en croire, cette multiplicité de modèles et leur diffusion sur la toile a un effet pédagogique sur les staffeurs: « Il y a tellement de possibilités aujourd'hui!

Déjà tout staffeur est amené à créer, à réfléchir, à se mettre à jour, de façon à avoir un style particulier. Mais avec tous les modèles qui sont déversés sur la toile, nous enrichissons aussi notre expérience. On peut apprendre d'un modèle, faire des critiques constructives pour s'améliorer davantage ». Mais de plus en plus, c'est la tendance qui oriente les choix des clients. « Les modèles en vogue aujourd'hui, ce sont les ceux que l'on appelle cache-lumière ! Les clients ne se contentent plus simplement des corniches ! En plus ce ne sont plus simplement les plafonds qui sont staffés. Nous faisons le staff pour les pose-Tv, pour les armoires, pour les étagères de bureaux... », explique **Ablam Kodo**.

Avantages

En plus d'apporter de l'originalité et de l'élégance à une pièce, le staff offre plusieurs avantages. Le staff est un matériau très résistant, naturel, ininflammable et écologique. Il est naturel car il est fabriqué à partir de fibres végétales (filasse de sisal, de jute ou de silicone) et de plâtre. Ce mélange de plâtre et de fibres végétales apporte de la solidité au staff. Il

est ininflammable car il constitue un bon isolant et une protection contre les incendies. Grâce à sa composition, il peut arrêter la propagation du feu. Le staff est écologique car il joue un rôle important dans la régulation hygrométrique de la pièce, c'est-à-dire dans la mesure et la teneur en humidité de l'air. « Le staff permet d'éviter les déperditions de chaleur. Il est donc une solution pratique dans les zones où il y a trop d'humidité, dans les appartements en proie à la propagation de l'humidité dans les murs et dans l'air ambiant. », indique l'expert Ablam Kodo. A l'en croire, le staff est aussi un régulateur acoustique. Il ne diffuse ni n'absorbe le son. En outre, le staff est, à l'en croire, un atout dans les opérations immobilières. « Même ceux qui construisent des appartements à louer, font de plus en plus recours au staff pour embellir l'appartement afin de fixer un prix avantageux pour le bail », relève Ablam Kodo pour qui, le staff n'est pas une dépense inutile. « C'est un travail qui est prisé aujourd'hui. Et à ceux qui pensent que c'est un gâchis, je leur dirai qu'ils finiront par changer d'avis d'ici peu », assure-t-il.



Faux-plafonds ou staff ?

Les classifications des plafonds diffèrent selon les matériaux utilisés et le style. L'on distingue entre autres : le plafond en plâtre armé ou plafond staff ou encore plafond à caisson ; le plafond fixé, le plafond à la française ; et le faux-plafond suspendu ou tendu... Mais pour Ablam Kodo, il n'est pas question de confondre faux-plafonds et staff. Il juge le terme faux-plafonds assez péjoratif au regard de l'exigence du staff. « Quand on dit faux-plafonds, de façon générale, cela fait référence à une alternative en toile ou en contre-plaqué pour cacher le véritable plafond et faire disparaître les défauts. Cette appellation ne permet pas de ressortir le côté artistique du staffeur. Mais quand on parle de staff partout au monde, on sait que c'est une œuvre de décoration qui rehausse les édifices et bâtiments ! Et comme tel, c'est une profession exigeante », soutient Ablam Kodo, dithyrambique et fier de son métier.



PLAZZA DINA

EX HÔTEL GL

APPARTEMENTS MEUBLÉS

À COTONOU



QUELS SONT LES DIFFÉRENTS TYPES DE TAXES FONCIÈRES ET COMMENT LES COMPRENDRE ?

La taxe foncière unique (TFU) est un impôt prélevé sur les propriétés immobilières et foncières et elle est calculée en fonction de la valeur locative réelle du bien. Au Bénin, la taxe foncière unique est régie par la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial, modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017.

La taxe foncière unique est due par le propriétaire ou l'usufruitier de la propriété et elle est payée annuellement.

Elle est calculée en fonction de la valeur locative réelle du bien, qui est déterminée par l'administration fiscale en fonction de critères tels que la surface, la qualité de la construction et l'emplacement de la propriété. Il est important de noter que la taxe foncière unique peut être différente selon la destination de la propriété. Par exemple, une propriété utilisée pour des activités commerciales peut être soumise à une taxe foncière plus élevée qu'une propriété utilisée pour des fins résidentielles.

En ce qui concerne les exonérations, la loi prévoit que certaines propriétés peuvent être exemptées de la taxe foncière, notamment les propriétés appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales, les propriétés agricoles et les propriétés utilisées à des fins culturelles.

La taxe foncière unique est payée en deux acomptes dans les conditions suivantes :

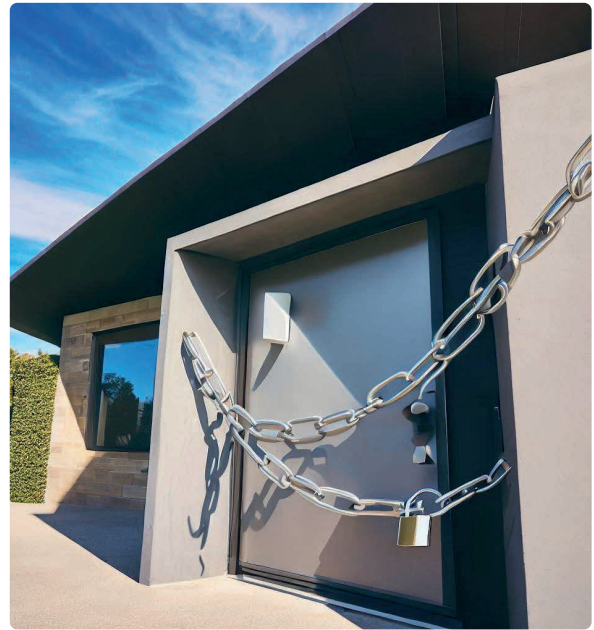
- 35% du montant total de la cote due l'année précédente à fin janvier ;
- 35% du même montant à fin mars ;
- Le solde est exigible en totalité à fin mai.

Le taux d'imposition est fixé par délibération des représentants élus des collectivités bénéficiaires et doit rester dans les fourchettes suivantes :

- 3% à 7% pour les propriétés non bâties ;
- 4% à 8% pour les propriétés bâties.



Il est important de noter que le non-paiement de la taxe foncière peut entraîner des sanctions telles que des amendes, des pénalités et même la saisie de la propriété. En outre, le propriétaire peut être obligé de payer des intérêts de retard sur les sommes dues. En cas de litige relatif à la taxe foncière, les parties peuvent soumettre leur différend à la Cour spéciale des affaires foncières, qui est créée par la loi n° 2022-16 du 19 octobre 2022. Cette cour est chargée de connaître des litiges relatifs aux droits fonciers et domaniaux, notamment ceux concernant la taxe foncière. Il s'agit d'un organe important pour garantir la sécurité juridique et le règlement rapide des conflits fonciers au Bénin.



En conclusion, la taxe foncière unique est un impôt important pour les propriétaires de biens immobiliers et fonciers au Bénin. Il est donc important de bien comprendre les règles et les exigences en matière de taxe foncière pour éviter les sanctions et les litiges éventuels. En cas de doute, il est conseillé de consulter un professionnel du droit foncier pour obtenir des conseils et des orientations sur les questions liées à la taxe foncière.





LES DOCUMENTS DE PRÉSUMPTION DE PROPRIÉTÉ

Question :

« L'un de mes projets prioritaires, à l'instar de tout bon Béninois, c'est d'avoir bientôt mon lopin de terre. Mais avec les problèmes de litiges et de duperies dans ce domaine, il faut être prudent.

QUELS SONT LES DOCUMENTS À EXIGER LORS D'UN ACHAT DE PARCELLE ET COMMENT ÊTRE SÛR DE LEUR FIABILITÉ ? »,

- Donald Midomiton Kouthon, agent d'enquête socio-communautaire, 30 ans.

.....

Réponse //

Au sens du code foncier et domanial en vigueur, les documents de présomption de propriété sont :

- attestation de détention coutumière ;
- attestation de recasement ;
- avis d'imposition des trois dernières années ;
- certificat d'inscription ;
- certificat administratif ;
- certificat foncier rural

A défaut d'avoir le titre foncier, ce sont donc les documents qui font foi lors d'une transaction foncière.

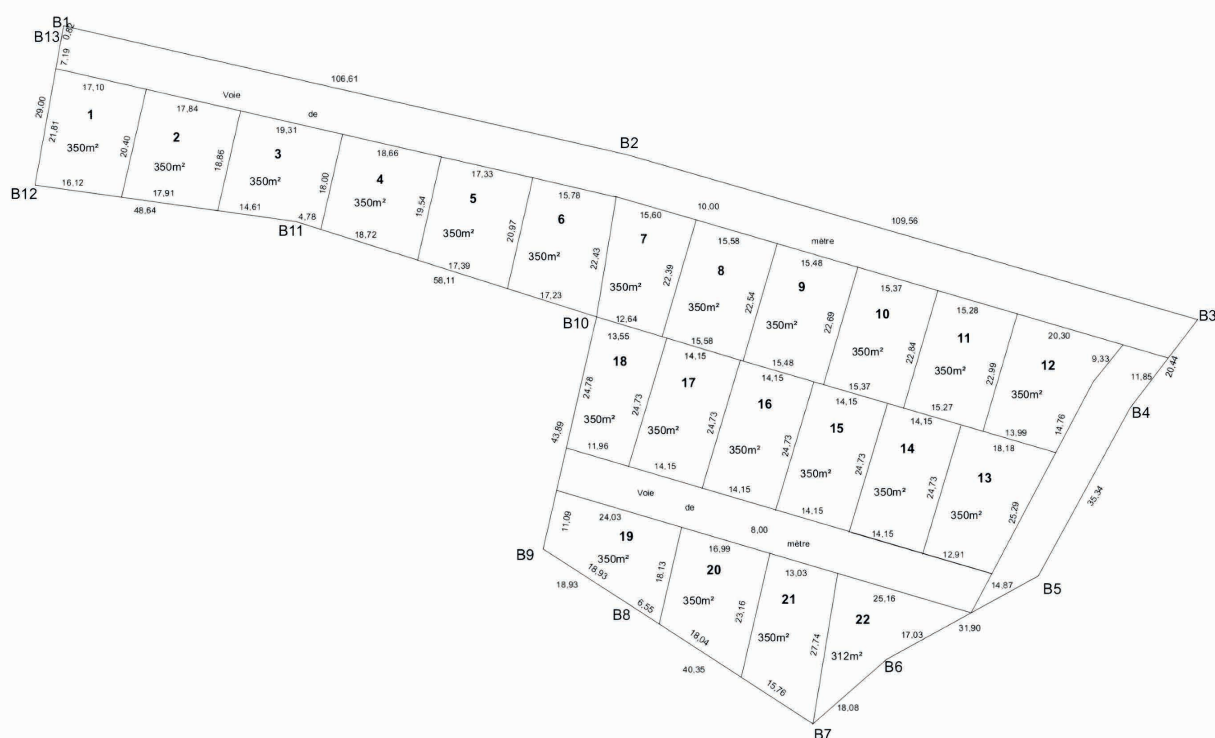
Par ailleurs, conformément à l'article 4 de la loi n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, le régime foncier en vigueur en République du Bénin est celui de la confirmation de droits fonciers déterminé par les dispositions du 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.

Cette procédure de confirmation de droits fonciers est axée :

- En milieu urbain et périurbain, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière ou d'une décision de justice définitive.
- En milieu rural, sur la confirmation de droits à partir de documents de présomption de propriété foncière, du registre des ayants droit du plan foncier rural ou d'une décision de justice définitive.

LES OPPORTUNITÉS

1 AKASSATO



A VENDRE

Morcellement-vente de domaine muni d'un Titre Foncier

- **Localisation** : Gbétagbo, Akassato (Abomey-Calavi)
- **Surface totale** : 1ha 04a 57ca
- **Surface par parcelle morcellée** : à partir de 350m²
- **Contact** : +229 54 00 77 77

2 JONQUET



A LOUER

ESPACE DINA

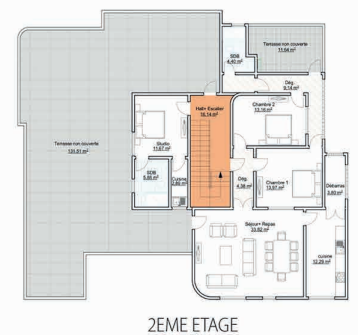
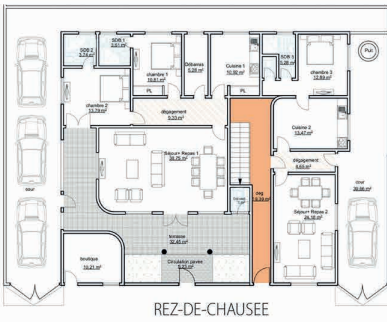
Immeubles de bureaux

- **Localisation :** Cotonou, Jonquet

Descriptif :

- Immeuble de bureau de type R + 3
- Surface au sol : 350 m²
- 2 Grands Hall au rez-de-chausée
- Contact : +229 54 00 77 77

3 MENONTIN



A VENDRE

Situé au coeur de la ville de Cotonou, ce bel immeuble d'appartements est à équidistance du centre-ville et de la commune résidentielle d'Abomey-Calavi.

Caractéristiques de l'Immeuble

- **Titre de propriété :** Permis d'habiter
- **Superficie de terrain :** 450 m2
- **Superficie batie :** 350 m2
- **Nombre d'étages :** 02
- **Nombre d'appartements :** 06
- **Parking :** 03 véhicules
- **Electricité :** SBEE
- **Eau :** SONEB



LE MAGAZINE DE L'IMMOBILIER

- Trimestriel
- Magazine thématique dédié au secteur de l'immobilier



Bld St Michel, Espace Dina
081 BP. 7056 Cotonou
Tél: +229 54 00 77 77

www.lemagazinedelimmobilier.com | info@armagafrique.com



LE MEILLEUR DE L'IMMOBILIER

CONSTRUCTION

Chez ARMAG, nous offrons un service de construction d'immeubles commerciaux et résidentiels de qualité supérieure pour nos clients.

IMMOBILIER

Nous avons une vaste sélection de propriétés bâties par nos soins, allant des appartements aux maisons individuelles, en passant par les locaux commerciaux.

MINES

Nos extractions sont utilisés dans de nombreux projets de construction, allant des routes et des ponts aux bâtiments résidentiels et commerciaux.



50+

PROJETS DE
CONSTRUCTIONS
RÉALISÉS

40+

IMMEUBLES
EN
TRANSACTION

03

PROJETS
MINIERS
EN COURS

Bldv St Michel, Espace Dina
081 BP. 7056 Cotonou
Tél: +229 54 00 77 77
www.lemagazinedelimmobilier.com
info@armagafrique.com