

Étude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation.

Rapport définitif

VOLUME II ANNEXES

Juin 2017

Philippe LAVIGNE DELVILLE
Jean-Philippe COLIN
Ibrahima KA
Michel MERLET

Avec des contributions de :
Cheikh Oumar BA
Georges KOUAME
Saydou KOUDOUGOU
Me. Bruno F. OUATTARA
Samir EI OUAAMARI

Le présent volume est constitué des annexes de la version définitive de l'étude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation, validée lors de l'atelier régional de validation qui s'est tenu du 13 au 15 juin 2017 à Abidjan.

Coordonnateur général de l'étude	Dr Cheikh Oumar BA Sociologue, spécialiste des institutions rurales, Directeur Exécutif de l'IPAR, Sénégal
Coordonnateur scientifique de l'étude Responsable étude pays, Benin	Dr Philippe LAVIGNE DELVILLE Socio-anthropologue, spécialiste réglementations et marchés fonciers, France
Suivi de l'étude Co-responsable de l'analyse comparative des législations foncières Responsable de l'étude pays, Sénégal	Ibrahima KA Juriste-foncier, Chercheur à l'IPAR, Sénégal
Responsable de l'état de la littérature	Dr Jean-Philippe COLIN Economiste institutionnaliste, spécialiste des marchés fonciers, France
Responsable analyse comparative législation	Me Bruno Fako OUATTARA Juriste, Avocat, spécialiste foncier, Burkina Faso
Responsable outils de régulation	Michel MERLET Agroéconomiste, France
Responsable étude pays, Côte d'Ivoire	Dr Georges KOUAME Sociologue, Côte d'Ivoire
Responsable étude pays, Burkina Faso	Saydou KOUDOUGOU Socio-anthropologue, Burkina Faso
Assistant au responsable outils de régulation	Dr Samir EL OUAAMARI Géographe, France

Citation du document :

Ph. LAVIGNE DELVILLE, J-Ph. COLIN, I. KA, M. MERLET, 2017, Etude relative à l'étude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation, Volume II. Annexes, UEMOA/IPAR, 67 p.

<p>Commission de l'UEMOA</p>  <p>DSAME/DRAH Avenue du Professeur Joseph Ki Zerbo 01 BP 543, Ouagadougou - Burkina Faso Tél. (226) 50 31 88 73 à 76 email : commission@uemoa.int / www.uemoa.int</p>	<p>Initiative Prospective Agricole et Rurale</p>  <p>Kër Jacques Faye, Immeuble Bilguiss, 67, Rond-Point VDN - Ouest Foire BP : 16788 - Dakar, Sénégal Tél : (221) 33.869.00.79 Email : ipar@ipar.sn / www.ipar.sn</p>
---	--

Etude réalisée par IPAR, en partenariat avec :



Table des matières

Annexe 1. Cadre légal concernant les marchés fonciers : tableaux comparatifs	5
Récapitulatif des actes instruments de régulation relatifs aux marchés fonciers ruraux au Bénin	6
Récapitulatif des instruments de régulation relatifs aux marchés fonciers ruraux au Burkina Faso	9
Récapitulatif des instruments de régulation relatifs aux marchés fonciers ruraux en Côte d'Ivoire	14
Récapitulatif des instruments de régulation relatifs aux marchés fonciers ruraux au Sénégal	18
Annexe 2. Exemples de contrats portant sur des transactions foncières	23
Annexe 2.1. Contrat sous seing privé, Bénin, 1926	24
Annexe 2.2. Convention de vente (Bénin, période révolutionnaire)	25
Annexe 2.3. Convention de vente, modèle communal (Bénin, 2004)	26
Annexe 2.4. Certificat de non litige (Bénin)	28
Annexe 2.5. Contrat de cession d'une plantation (Côte d'Ivoire)	29
Annexe 2.6. Contrat de cession d'une jachère (Côte d'Ivoire)	30
Annexe 2.7. Contrat de planté partagé (Côte d'Ivoire)	31
Annexe 2.8. Contrat de vente (Côte d'Ivoire)	32
Annexe 2.9. Formulaire de PV de conseil de famille (Côte d'Ivoire)	33
Annexe 2. 10. Contrat de bail de 50 ans (Côte d'Ivoire)	34
Annexe 2.11. Contrat de bail entre une entreprise et une « communauté » villageoise (Côte d'Ivoire)	35
Annexe 2.12. Procès-Verbal de Palabre (Burkina Faso)	41
Annexe 2.13. Procès-verbal de désaffectation et réaffectation de terre (Sénégal)	42
Annexe 2.14. Acte de cession (Sénégal)	43
Annexe 2. 15. Quittance de frais de bornage (Sénégal)	44
Annexe 3. Compléments d'analyse	45
Annexe 3.1. La question de la régulation publique des prix	46
Annexe 3.2. Projet de modèle de contrat de création, d'exploitation et de partage d'une plantation : contrat avec partage de la plantation	62

Présentation

Ce volume II de « l'Etude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation », commanditée par l'UEMOA et réalisée entre juin 2016 et juin 2017, rassemble les annexes. Il complète le rapport principal (volume I) et les fiches d'expériences de régulation des marchés fonciers (volume III).

L'extension, parfois rapide, des transactions foncières marchandes dans de nombreuses zones rurales d'Afrique de l'ouest pose de nombreux défis pour les politiques agricoles et foncières, tant en termes d'équité et d'efficacité économique, qu'en termes de risques économiques et sociaux. L'avenir des sociétés rurales, l'équilibre entre agriculture familiale et agro-business, mais aussi les dynamiques de migration et d'exode rural, la sécurité alimentaire en dépendent en partie.

Pour répondre à sa mission d'assistance aux Etats, l'UEMOA a souhaité disposer d'une étude de référence, permettant d'alimenter la réflexion sur les marchés fonciers ruraux, d'en comprendre la diversité et les dynamiques, de cerner les problèmes de régulation qu'ils posent et les risques qu'ils induisent. L'étude a été construite sur une double dimension :

- une dimension d'état des lieux des marchés fonciers ruraux en Afrique de l'ouest, de leurs dynamiques, des problèmes de régulation, en vue de disposer d'une analyse des réalités des marchés et de leurs enjeux, mobilisant l'état des connaissances scientifiques et de l'expertise, à travers la prise en compte des différents types de marchés fonciers, au niveau de l'achat-vente et de la délégation de droits ;
- une dimension d'appui à la réflexion prospective sur la question de la régulation. A partir de l'identification des enjeux et des attentes, il s'est agi de mettre à disposition des acteurs des politiques foncières en Afrique de l'ouest, un cadre de réflexion sur la régulation des marchés fonciers, d'identifier les priorités et la gamme des solutions disponibles, au niveau de l'Afrique de l'Ouest, mais plus largement à l'échelle mondiale, et de proposer une analyse de leurs conditions de pertinence et d'effectivité.

Ce volume annexe rassemble :

- une analyse des cadres légaux et réglementaires actuels dans « quatre pays » membres de l'UEMOA concernant les marchés fonciers ruraux et leur régulation ;
- une série d'exemples des contrats « semi-formels » utilisés à l'heure actuelle au Bénin, au Burkina Faso, en Côte d'Ivoire et au Sénégal, en l'absence d'une offre publique fiable de sécurisation des transactions portant sur les terres coutumières ;
- deux compléments d'analyse : un état des lieux sur la question de la régulation des locations, et un modèle de contrat pour les contrats de création, d'exploitation et de partage d'une plantation, illustrant la possibilité de définir des contrats type pour des arrangements fonciers originaux.

Annexe 1

Cadre légal concernant les marchés fonciers :
tableaux comparatifs

Récapitulatif des actes instruments de régulation relatifs aux marchés fonciers ruraux au Bénin.

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
1. Les types de titres fonciers consacrant des droits fonciers coutumiers (étendue de ces droits)	<ul style="list-style-type: none"> • Attestation de détention coutumière : qui est citée parmi les trois documents de présomption de propriété (Art. 4 dernier alinéa) ; • Certificat foncier : (12ème tiret de l'art.7 Code foncier et domanial de 2013). 	<ul style="list-style-type: none"> • la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.
2. Le marché des droits délégués ¹ (comment est-il organisé)	<ul style="list-style-type: none"> • « Les terres rurales encore sous l'emprise de la coutume peuvent faire l'objet de droits d'usage délégués couramment admis par la coutume et les usages. Toutefois, la délégation doit être constatée par un écrit rédigé devant témoins. Cet écrit précise l'accord des parties sur les conditions d'octroi et de jouissance des droits d'usage délégués tels que définis à l'article 4 du présent code. Dans tous les cas, la consultation de la section villageoise de gestion foncière est requise dans les localités où il en existe déjà, à peine de nullité de l'acte de transfert de droit d'usage ». (Article 363 Code foncier et domanial de 2013) . 	<ul style="list-style-type: none"> • la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.
3. Les formes d'organisation du marché foncier monétarisé (circuits, limites de superficie ou de temps, autorité de validation)	<ul style="list-style-type: none"> • « Le transfert à titre définitif d'une terre rurale régie par les coutumes peut s'opérer par achat, succession ab intestat ou testamentaire, donation entre vifs ou par tout autre effet de l'obligation. L'acte de transfert doit être enregistré au bureau local de l'organe en charge de la confirmation de droits fonciers conformément au Titre III du présent code et s'il y a lieu faire l'objet de morcellement du certificat de propriété foncière à peine de nullité. Le transfert doit faire l'objet d'un contrat écrit conclu devant la section villageoise de gestion foncière prévue à l'article 305 du présent code. Ce contrat doit s'appuyer sur le certificat foncier rural correspondant à la parcelle concernée dès lors que le village où celle-ci est située et a fait l'objet de l'établissement d'un plan foncier rural tel que prévu par le présent code ». (Article 360 Code foncier et domanial de 2013) ; 	<ul style="list-style-type: none"> • la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin.

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
	<ul style="list-style-type: none"> • NB : « La cession directe du contrat de location par le locataire et la sous-location sont interdites, sauf accord préalable écrit du propriétaire ou du détenteur du terrain ».(Article 364 Code foncier et domanial de 2013) ; • « L'Agence Nationale du Domaine et du Foncier exerce un droit de préemption sur toutes les transactions opérées sur les terres rurales. Toute vente effectuée sur une terre rurale qui n'aurait obtenu le visa de l'Agence ou l'avis de préemption est nulle et de nul effet. Un décret pris en conseil des ministres précisera les modalités d'exercice du droit de préemption »(Article 362 Code foncier et domanial de 2013) ; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Les superficies autorisées : « L'acquisition 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. <p>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.</p> <p>Pour une superficie supérieure à cent (100) et inférieure ou égale à cinq cent (500) hectares, la demande d'acquisition de terre n'est recevable que dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	

1• Définition de droit d'usage délégué : « Droit d'usage délégué : Droit d'usage accordé temporairement à une personne par le détenteur d'une terre acquise dans les formes admises par la coutume et les pratiques et normes locales ; Droit d'usage : Démembrement du droit de propriété conférant à son titulaire le droit d'utiliser une terre et d'en percevoir les fruits dans les limites de ses besoins et de ceux de sa famille » (Cf. art.4 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin).

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
	<p>Au-delà de 500 hectares, le projet de mise en valeur est approuvé par décret pris en conseil des ministres.</p> <p>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.</p> <p>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 ». (Article 361) ;</p> <p>NB : « 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 ». (dernier alinéa de l'article 361 Code foncier et domanial de 2013).</p>	

Récapitulatif des instruments de régulation relatifs aux marchés fonciers ruraux au Burkina Faso

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
1. Les types de titres fonciers consacrant des droits fonciers coutumiers (étendue de ces droits)	<ul style="list-style-type: none"> • L'attestation de Possession Foncière Rurale (APFR) : « Tout possesseur foncier rural dont la preuve de la possession a été établie conformément aux dispositions de la présente loi bénéficie de la délivrance d'une attestation de possession foncière rurale par le maire de la commune concernée. L'attestation de possession foncière rurale est un acte administratif ayant la même valeur juridique qu'un titre de jouissance tel que prévu par les textes portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso » (Article 44, loi N°034-2009/AN) ; • « Le titulaire d'une attestation de possession foncière rurale peut, conformément aux textes en vigueur, demander le titre de propriété après paiement des droits et taxes dus et après mise en valeur ». (Article 45 du Décret N°2014-481 portant application de la RAF de 2012) 	<ul style="list-style-type: none"> • Loi n° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural ; • Décret N°2014-481 PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi N°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant Réorganisation Agraire et Foncière (RAF) au Burkina Faso.
2- Le marché des droits délégués (comment est-il organisé)	<ul style="list-style-type: none"> • Le législateur burkinabé² depuis la loi n°034-2009/AN a donné un contenu à la notion de droits d'usage et de droits d'usage délégués. 	<ul style="list-style-type: none"> • Loi n° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural.

2• « Droits d'usages fonciers ruraux : les droits d'exploitation des terres rurales, consentis à temps et à titre personnel par un possesseur foncier rural à une autre personne ou groupe de personnes. (Cf. art.6 de la loi n° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural au BF).

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
3- Les formes d'organisation du marché foncier rural monétarisé	<ul style="list-style-type: none"> • APFR Cessible, transmissible : « L'attestation de possession foncière rurale est transmissible par succession. Elle peut également être cédée entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, dans les conditions prévues par les textes portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso » (Article 47 de la Loi n° 034-2009/AN) ; • Possibilité de divers droits d'usages : « Constituent des droits d'usages fonciers ruraux : <ul style="list-style-type: none"> - les prêts de terres rurales accordés pour une période déterminée ou non ; - les locations simples de terres rurales ou baux à ferme de terres rurales ; - les autorisations temporaires de mise en valeur accordées en application des dispositions de l'article 61 (...) de la présente loi ». (Article 51 alinéas 1er, loi n° 034-2009/AN) ; • NB : « Les droits d'usages fonciers ruraux font l'objet d'une inscription dans le registre des transactions foncières rurales ». (Article 51 alinéas 2, loi n° 034-2009/AN) ; • « Le patrimoine foncier des particuliers se constitue selon les modes suivants :-la cession provisoire à titre de recasement; -la reconnaissance de la possession foncière rurale matérialisée par une APFR délivrée conformément aux textes en vigueur ; -l'acquisition selon les procédés de droit commun, notamment par succession, achat, dons et legs ». (Article 194 Loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012) ; • Les particuliers disposent librement de leurs biens immeubles dans le respect des textes en vigueur.(Article 195, Loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012). • SUPERFICIES et limites cessibles : 	<ul style="list-style-type: none"> • Loi n° 034-2009/AN du 16 juin 2009 portant régime foncier rural ; • Loi n°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant Réorganisation Agraire et Foncière(RAF) au Burkina Faso ; • Décret³ n°2010-403/PRES/PM/MAHRH/ MRA/MECV/ MEF/MATD du 29 juillet 2010 portant conditions particulières applicables aux cessions des possessions foncières rurales.

3• Les mesures prises dans les dispositions des articles 11 et 12 de ce décret burkinabé sont similaires à celles qui ressortent dans les dispositions de l'article 361 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin (Cf. FICHE-BENIN).

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
	<ul style="list-style-type: none"> • la cession d'une possession foncière est libre lorsque la superficie est inférieure ou égale à 10 hectares (art. 11 du décret n°2010-403 du 29 juillet 2010) ; • L'autorisation du conseil municipal est requise lorsque la superficie est comprise entre 10 et 50 hectares (art. 12 alinéa 1er du décret n°2010-403 du 29 juillet 2010) ; • Entre 50 et 100 hectares, l'autorisation jointe des ministres chargés des domaines, du cadastre et de la tutelle technique de l'activité à réaliser est requise (art. 12 alinéa 2 du décret n°2010-403 du 29 juillet 2010) ; • Au delà de 100 hectares, seul le conseil des ministres est compétent pour autoriser la cession (art. 12 alinéa 3 du décret n°2010-403 du 29 juillet 2010). 	
4- La "bancabilité" des titres fonciers ruraux reconnus	<ul style="list-style-type: none"> • APFR comme garantie : « (...) De même, tout titulaire d'une Attestation de possession foncière rurale (APFR) visée à l'article 194 ci-dessous peut, dans les conditions et sous les réserves ci-dessus mentionnées, affecter son droit à la garantie d'emprunts de sommes d'argent ou de toute autre obligation » (art.185 alinéa 2, RAF 2012). 	<ul style="list-style-type: none"> • Loin°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant Réorganisation Agricole et Foncière(RAF) au Burkina Faso

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
5- Les dispositions clés sur l'irrigation	<ul style="list-style-type: none"> • Objet : définition des conditions et modalités d'aménagement, d'occupation et de gestion des terres et eaux d'irrigation, ainsi que l'entretien des réseaux hydrauliques dans les périmètres hydro-agricole aux fins d'installation des entrepreneurs (de type agricole ou familial) ; • « Dans les zones à vocation agricole, pour les aménagements de moins de cent(100) hectares, les études sont réalisées conformément aux textes en vigueur. Les aménagements de cent (100) hectares et plus ne peuvent s'effectuer qu'après une étude d'impact sur l'environnement suivie d'un plan de gestion environnementale et sociale.(Article 247, Décret d'application de la RAF de 2012) ; • Voir la Section 3 intitulée : Des baux emphytéotiques et des cessions sur les terres rurales aménagées de l'Etat et des collectivités territoriales (art.65 à 70, loi N°034-2009/AN). • loi N°034-2009/AN ; • loi N°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant RAF ; • Décret N°2014-481 PRES/PM/MATD/MEF/MHU du 03 juin 2014 déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi N°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant RAF au BF (TITRE III : DES AMENAGEMENTS DES ZONES A VOCATION AGRICOLE, article 237 et suivants); • Décret n°2012-704 /PRES/PM/MAH/MEF/MATDS/MEDD/MRA du 06 septembre 2012, portant adoption de cahier général des charges pour l'occupation et l'exploitation de type entrepreneuriat agricole. (49 articles au total) ; • Décret n°2012-705/PRES/PM/MAH/MEF/MATDS/MEDD/MRA du 06 septembre 2012, portant adoption de cahier général des charges pour l'occupation et l'exploitation de type familial des parcelles des aménagements hydro-agricoles. (56 articles au total) ; • Décret n°2012-706 /PRES/PM/MAH/MEF/MATDS/MEDD/MRA du 06 septembre 2012, portant adoption de cahier général des charges pour l'occupation et l'exploitation des terres aménagées pour la culture pluviale. (51 articles au total); 	

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
De l'Expropriation pour cause d'utilité publique :	<ul style="list-style-type: none"> • « L'exercice du droit de préemption et l'application de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique par les collectivités territoriales sont soumis à autorisation préalable de l'autorité de tutelle ». (Article 28 loi N°034-2012/AN) ; • « Les modalités d'indemnisation en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique sont précisées par décret pris en Conseil des ministres » (Article 33) loi N°034-2012/AN). • « L'expropriation pour cause d'utilité publique est une forme de cession involontaire des droits réels immobiliers permettant aux pouvoirs publics, dans le respect des droits des détenteurs des droits réels immobiliers, de mobiliser les ressources foncières pour les besoins d'opérations d'aménagement du territoire, reconnus d'utilité publique »(Article 563 Décret N°2014-481 du 03 juin 2014) ; • « La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique comporte les étapes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • la déclaration d'intention de réaliser un projet d'utilité publique ; • l'enquête d'utilité publique ; • la déclaration d'utilité publique ; • l'enquête parcellaire ; • la déclaration de cessibilité ; • la négociation de cessibilité » (Article 564 Décret N°2014-481 du 03 juin 2014) ; • « La cession involontaire des droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique ne peut être engagée qu'autant que l'utilité publique a été déclarée et qu'ont été accomplies les formalités prescrites par la loi »(Article 561 Décret N°2014-481 du 03 juin 2014) • loi N°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant RAF au BF ; • Décret N°2014-481 du 03 juin 2014 déterminant les conditions et les modalités d'application de la loi N°034-2012/AN du 02 juillet 2012 portant RAF au BF 	
6-Conclusion partielle : -le marché est-il organisé ?; -l'organisation du marché est-il complète ?	<ul style="list-style-type: none"> • Les marchés fonciers ruraux sont bien organisés sur le plan des instruments de régulation 	<ul style="list-style-type: none"> • Leur effectivité reste entièrement posée

Récapitulatif des instruments de régulation relatifs aux marchés fonciers ruraux en Côte d'Ivoire

Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)	observations
<p>1- Les types de titres fonciers consacrant des droits fonciers coutumiers (éteindue de ces droits)</p>	<p>Le Certificat Foncier :</p> <ul style="list-style-type: none"> « La propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural est établie à partir de l'immatriculation de cette terre au Registre Foncier ouvert à cet effet par l'Administration et en ce qui concerne les terres du domaine coutumier par le Certificat Foncier . Le détenteur du Certificat Foncier doit requérir l'immatriculation de la terre correspondante dans un délai de trois ans à compter de la date d'acquisition du Certificat Foncier » (Art.4 loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural) ; « Le constat d'existence continue et paisible de droits coutumiers donne lieu à délivrance par l'Autorité administrative d'un Certificat Foncier collectif ou individuel permettant d'ouvrir la procédure d'immatriculation aux clauses et conditions fixées par décret ». (Art.8 loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural) ; 	<ul style="list-style-type: none"> loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural, Modifiée par la loi n° 2004-412 du 14 août 2004 et par la loi N° 2013-655 du 13 septembre 2013 relative au délai accordé pour la constatation des droits coutumiers sur les terres du domaines coutumier et portant modification de l'article 6 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier
<p>2- Le marché des droits délégués (comment est-il organisé ?)</p>	<p>NB : Catégorisés comme des contrats innommés parce que n'ayant pas reçu une dénomination propre entérinée par le code civil mais dont le code civil pourrait valider l'existence et l'exécution dès lors qu'ils respectent les règles générales applicables aux contrats. « Les contrats « planté-partagé » et « les délégations de droits d'usage à durée indéterminée et à composante monétaire » relèvent de cette catégorie des contrats innommés »⁴.</p>	

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)	
3- Les formes d'organisation du marché foncier rural monétarisé	<ul style="list-style-type: none"> Il est créé une « Commission foncière rurale (C.F.R.) qui constitue un organe consultatif permanent en matière de foncier rural. Elle a notamment pour tâches de (...) : constituer un Observatoire du Domaine foncier rural en termes notamment de constitution juridique, de types d'exploitation, de nature des mises en valeur, de mouvements de vente et de location » (Art.3 de l' Arrêté n° 55 PM. du 11 juillet 2003 portant organisation de la commission foncière rurale) 	<ul style="list-style-type: none"> Arrêté n° 55 PM. du 11 juillet 2003 portant organisation de la commission foncière rurale (abrogeant et remplaçant l'arrêté n° 45 du 20 juillet 2001) ; loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural ensemble ses modificatifs ; 	NB : la majeure partie des terres rurales font l'objet d'une gestion coutumière en RCI, chose non aisée pour l'administration ⁵
4-La "bancabilité" des titres fonciers ruraux	<p>NB : il ne ressort pas expressément que le certificat foncier (un titre consacrant les droits coutumiers) peut servir de garantie en banque. Cependant, ledit certificat peut évoluer en titre foncier conformément à la législation domaniale en vigueur. Il n'est alors plus à démontrer que le titre foncier (titre de propriété, inattaquable) peut servir de garantie et de toute autre obligation.</p> <p>Hypothèque : la sûreté réelle la plus exigée par les banques et les établissements financiers : « Sauf disposition contraire, seuls les immeubles présents et immatriculés peuvent faire l'objet d'une hypothèque. Peuvent faire l'objet d'une hypothèque : 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'Etat Partie ». (Article 192 alinéa 1 AU- sûretés).</p> <p>En tout état de cause : « Le Certificat Foncier peut être cédé, en tout ou en partie, par acte authentifié par l'Autorité administrative, à un tiers ou, lorsqu'il est collectif, à un membre de la collectivité ou du groupement dans les limites de l'article 1 ci-dessus » (Art. 17 Loi relative au domaine foncier rural)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Acte Uniforme OAHDA portant organisation des sûretés, adopté le 15 décembre 2010 à Lomé 	

5 « En Côte d'Ivoire, la gestion des terres rurales relève de la coutume à 98 % et seuls 1 à 2 % des terres rurales font l'objet d'un titre de propriété. C'est dire à quel point la gestion du foncier rural se fait en marge totale de la loi, créant ainsi des difficultés pour l'administration foncière. Beaucoup des gens ont perdu leurs terres pendant la chasse aux sorcières de tous ceux qui ne pouvaient pas prouver leur identité ivoirienne. Ces cas ont été observés surtout au Nord du pays avec des étrangers notamment les Burkinabè qui ont fui le pays en période de crise et dont les terres ont été redistribuées aux populations locales ». (Yaovi Lowanou KOGBE, Etude comparative sur les droits de propriété et d'utilisation des terres dans trois pays de la CEDEAO: Togo, Ghana et Côte d'Ivoire, Posted on June 3, 2014).

	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)	
5- Les dispositions clés sur l'irrigation	« La mise en valeur d'une terre du Domaine Foncier Rural résulte de la réalisation soit d'une opération de développement agricole soit de toute autre opération réalisée en préservant l'environnement et conformément à la législation et à la réglementation en vigueur. Les opérations de développement agricole concernent notamment et sans que cette liste soit limitative : -Les cultures (...), -L'aquaculture, - Les infrastructures et aménagements à vocation agricole, - Les jardins botaniques et zoologiques(...). (Art.18 de la loi portant domaine foncier rural)	<ul style="list-style-type: none"> loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural ensemble ses modificatifs ; 	
Éléments constitutifs du marché foncier en général et modes d'acquisition de la propriété	<p>« La propriété d'une terre du Domaine Foncier Rural se transmet par achat, succession, donation entre vifs ou testamentaire ou par l'effet d'une obligation » (art. loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural ensemble ses modificatifs) ;</p> <p>Le titre foncier est le seul titre définitif et inattaquable lorsqu'il est régulièrement délivré. La procédure d'obtention d'un titre foncier comprend ⁶ :</p> <ul style="list-style-type: none"> La demande d'immatriculation ; La transmission et le contrôle de la demande à la Direction du Foncier Rural et Cadastre Rural (DFRCR) ; La transmission du dossier d'immatriculation à la conservation foncière, L'immatriculation du bien foncier objet du Certificat Foncier, Le transfert de la propriété. 	<ul style="list-style-type: none"> loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural ensemble ses modificatifs 	

5 • « Ehttp://www.foncierural.ci/titre-foncier ; site consulté ce 03/06/2016.

Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)	Existe-il vraiment à nos jours des terres qui puissent être sans maître, sans propriétaire ?
<p>6- Conclusion partielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le marché est-il organisé ?; -l'organisation du marché est-elle complète ?; <p>Toutefois le volet « droits délégués » mérite une attention particulière, car les populations rurales continuent diverses formes de transactions qui restent non prises en compte par les textes. Ce qui est souvent source de tension.</p>	<p>On relève :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un marché foncier rural assez organisé au regard des dispositions réglementaires prévoyant la mise en place et fonctionnement des structures de gestion foncière rurale telles : <ul style="list-style-type: none"> ● comités de gestion foncière rurale(CGFR), où sont présents représentants, les autorités coutumières, etc., bien que présidé par le Sous-préfet ; ● aussi à l'intérieur de chaque sous-préfecture, des Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) sont créés par le Sous-préfet, Chaque village doit en être doté ; ● la commission foncière rurale(CFR) qui est un organe intersectoriel de suivi de la situation foncière rurale et de réflexion sur les conditions de l'optimisation de la gestion foncière rurale; 	<ul style="list-style-type: none"> ● Décret n° 99-594 du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 ; ● Arrêté n° 041 MEMIDI MINA- GRA du 12 juin 2001 relatif à la constitution et au fonctionnement des comités de gestion foncière rurale(CGFR) et prévoit les Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) ; ● Arrêté n° 55 pm. du 11 juillet 2003 portant organisation de la commission foncière rurale(CFR) abrogeant et remplaçant l'arrêté n° 45 du 20 juillet 2001

Récapitulatif des instruments de régulation relatifs aux marchés fonciers ruraux au Sénégal

Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)	observations
<p>1- Les types de titres fonciers consacrant des droits fonciers coutumiers (éten- due de ces droits)</p> <p>NB : au Sénégal, il est difficile voire impossible de parler d'acte consacrant un droit coutumier. En effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la loi 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national a supprimé le système de la tenure coutumière des terres, de même que celui de la transcription. <p>Ainsi : « Constituent de plein droit le domaine national, toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la Conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national, les terres qui, à cette même date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat. » (art.1er loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national, J.O. 3692, p. 905)</p> <p>NB : Toutefois la réforme foncière de 2004 est salutaire : loi d'orientation agro-sylvo-pastorale (LOASP), elle instaure la cessibilité encadrée de la terre pour permettre une mobilité foncière favorisant la création d'exploitation plus viable (Article 22 alinéa 2 LOASP du Mardi 25 Mai 2004).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Loi N° 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine national (J.O. 3692, p. 905) • Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 • portant régime de la Propriété foncière ; • loi d'orientation agro-sylvo-pastorale (LOASP) du Mardi 25 Mai 2004 ; • la loi n° 63-62 du 10 Juillet portant Code des Obligations Civiles et Commerciales du Sénégal ensemble ses modificatifs ; • Loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales ; • Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique occidentale française ; 	<p>Cependant : « Les paysans n'ont jamais vraiment renoncé à leur pouvoir coutumier d'allocation bien qu'ils aient été obligés de négocier l'intrusion du pouvoir de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion foncière. Cette situation a entraîné une sorte de statut quo et un pluralisme juridique dans l'allocation des terres qui suscitent un déficit relatif de sécurisation foncière (Lavigne Delville 1998) »⁵</p>

5 • Abdourahmane Ndiaye, La réforme des régimes fonciers au Sénégal : condition de l'éradication de la pauvreté rurale et de la souveraineté alimentaire ; https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00653556/file/La_reforme_des_regimes_fonciers_au_Senegal_Ndiaye.pdf ; Submitted on 19 Dec 2011 ; consulté le 16/08/2016.

Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)	
<p>2- Le marché des droits délégués (comment est-il organisé ?)</p>	<p>La loi prohibe les transactions foncières et exclut les délégations de droits. Article 19 : « L'affectation est personnelle à l'individu ou au groupement bénéficiaire. Elle ne peut faire l'objet d'aucune transaction. Elle est prononcée pour une durée indéterminée. Elle confère à son bénéficiaire un droit d'usage sur les terres qui en font l'objet. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Demeurent toujours maintenus : • 1° le principe de l'intangibilité tant matérielle que juridique du titre foncier. 2° le principe de l'inexistence de droit réel sans inscription. (Cf. Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 • portant régime de la Propriété foncière)
<p>3- Les formes d'organisation du marché foncier rural monétarisé</p>	<p>NB : Le marché foncier rural se trouve animé par de l'informel par les collectivités locales à qui la loi à fait transfert de compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le régime de l'affectation : Il s'applique aux terres comprises dans les zones des terroirs, c'est-à-dire celles qui sont régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage. Dans ces zones, « les terres sont affectées aux membres des communautés rurales qui assurent leur mise en valeur et les exploitent sous le contrôle de l'Etat et conformément aux lois et règlements » (article 8 de la loi relative au domaine national) par Délibération du Conseil Municipal approuvée par le Sous- Préfet ; • Article 81.- Le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune : (...) <p>3. l'affectation et la désaffectation des terres du domaine national</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 • portant régime de la Propriété foncière ; • Loi n° 2013-10 du 28 décembre 2013 portant Code des Collectivités Locales

Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)
<p>4- La "bancabilité" des titres fonciers ruraux reconnus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si l'inscription d'une hypothèque garantissant un prêt à court terme est différé, par application de l'article 130 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés de l'OHADA, l'acte constitutif de cette hypothèque n'en doit pas moins être rédigé dans les formes ordinaires et un original ou une expédition, suivant le cas, en est remis, avec la copie du titre foncier, au créancier hypothécaire(...) » (Art. 70 Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011) ; • Contrainte OHADA : <ul style="list-style-type: none"> « Sauf disposition contraire, seuls les immeubles présents et immatriculés peuvent faire l'objet d'une hypothèque. Peuvent faire l'objet d'une hypothèque : 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'Etat Partie ». (Article 192 alinéa 1 AU- sûretés). • NB : Des principes intéressants sont posés par une avancée de loi d'orientation agro-sylvo-pastorale (LOASP) : <ul style="list-style-type: none"> « La politique foncière repose sur les principes suivants : la protection des droits d'exploitation des acteurs ruraux et des droits fonciers des communautés rurales, la cessibilité encadrée de la terre pour permettre une mobilité foncière favorisant la création d'exploitations plus viables, la transmissibilité successorale des terres pour encourager l'investissement durable dans l'exploitation familiale, l'utilisation de la terre comme garantie pour l'obtention du crédit ». (Article 22 alinéas 2 loi d'orientation agro-sylvo-pastorale du Mardi 25 Mai 2004). <p>Toute fois, les droits coutumiers restent ignorés, car cette loi ne prévoit pas de titre administratif consacrant par exemple la reconnaissance formelle de droits de propriété sur les terres dites coutumières, ou lignagères.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière ; • loi d'orientation agro-sylvo-pastorale(LOASP) du Mardi 25 Mai 2004

Eléments constitutifs du marché foncier en général et Modes d'acquisition de la propriété	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)	NB : Le régime de l'immatriculation foncière proscribit les causes occultes d'acquisition ou d'extinction de droits réels sur les immeubles immatriculés.
	<p>Vente, échange, donation, succession ;</p> <p>De propriété immobilière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les droits réels énumérés à l'article 19 n'existent, ne se conservent et ne produisent effet à l'égard des tiers qu'autant qu'ils ont été rendus publics dans les conditions, formes et limites fixées par la présente loi, sans préjudice des droits et actions réciproques des parties pour l'exécution de leurs conventions (Art. 20, Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011) ; • Sont seuls susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers les fonds de terre bâtis ou non bâtis dépendant du domaine national (Art. 36, Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011) ; • Le titre foncier est définitif et inattaquable, il constitue le point de départ unique de tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation. (Art. 42, Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011) ; • L'immatriculation d'un immeuble sur le livre foncier comporte : 1) l'inscription au registre des dépôts d'une mention constatant l'achèvement de la procédure ; 2) l'établissement du titre foncier sur le livre foncier ; 3) la rédaction de bordereaux analytiques pour chacun des droits réels soumis à la publicité et reconnus au cours de la procédure ; 4) la mention sommaire de ces divers droits à la suite du titre foncier ; 5) l'établissement d'une copie du titre foncier à remettre au propriétaire et de certificats d'inscription à délivrer aux titulaires de droits réels (Art. 40 Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011) ; • La publication aux livres fonciers des droits réels constitués sur les immeubles postérieurement à leur immatriculation, prévue à l'article 2 et exigée par l'article 20 pour l'existence et la validité des dits droits à l'égard des tiers, est assurée par la formalité de l'inscription (Art. 48, Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011). <p>NB : « La prescription ne peut, en aucun cas, constituer un mode d'acquisition de droits réels sur des immeubles immatriculés ou de libération des charges grevant les mêmes immeubles. Toutefois, un immeuble immatriculé abandonné pendant trente années consécutives par ses propriétaires ou occupants légitimes est considéré comme vacant et incorporé au domaine de l'Etat dans les formes et conditions fixées par décret. » (art.33, Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière, Sénégal ; • Loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales (article 1er point 4ème tiret) 	

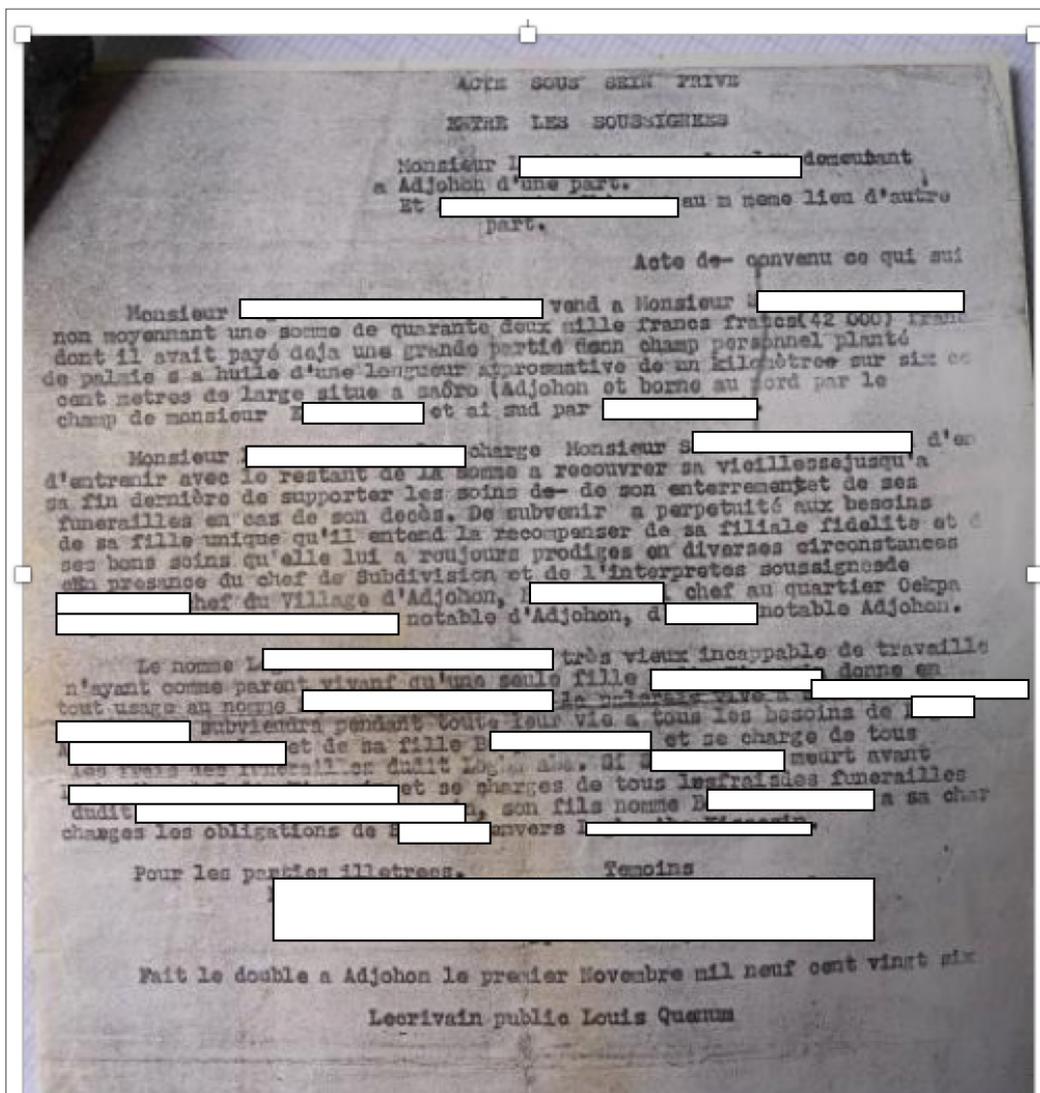
	Contenu/substance des textes en vigueur	Base légale (Références des textes législatifs ou réglementaires applicables)	
De l'Expropriation pour cause d'utilité publique :	<ul style="list-style-type: none"> « En cas d'expropriation ou de retrait pour cause d'utilité publique, les détenteurs de droits réels inscrits ne peuvent cependant exercer ces droits que sur l'indemnité d'expropriation ou de retrait telle qu'elle est fixée par la législation en la matière » (art.32, Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière) 	<ul style="list-style-type: none"> Loi n° 2011-07 du 30 mars 2011 portant régime de la Propriété foncière 	
5- Conclusion partielle : -le marché est-il organisé ? ; -l'organisation du marché est-elle complète ? ;	<p>On constate :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que le cadre juridique prohibe les marchés fonciers sur le domaine national. <p>Toutefois, l'esprit de la loi d'orientation agro-sylvo-pastorale de 2004 permet d'espérer une future meilleure prise en compte des droits fonciers coutumiers à travers une nouvelle réglementation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> article 8 de la loi relative au domaine national (sur l'affectation) ; article 3 alinéa2 du Décret 72 - 1288 du 27 Octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national comprises dans les communautés rurales 	

Annexe 2

Exemples de contrats portant sur des transactions foncières

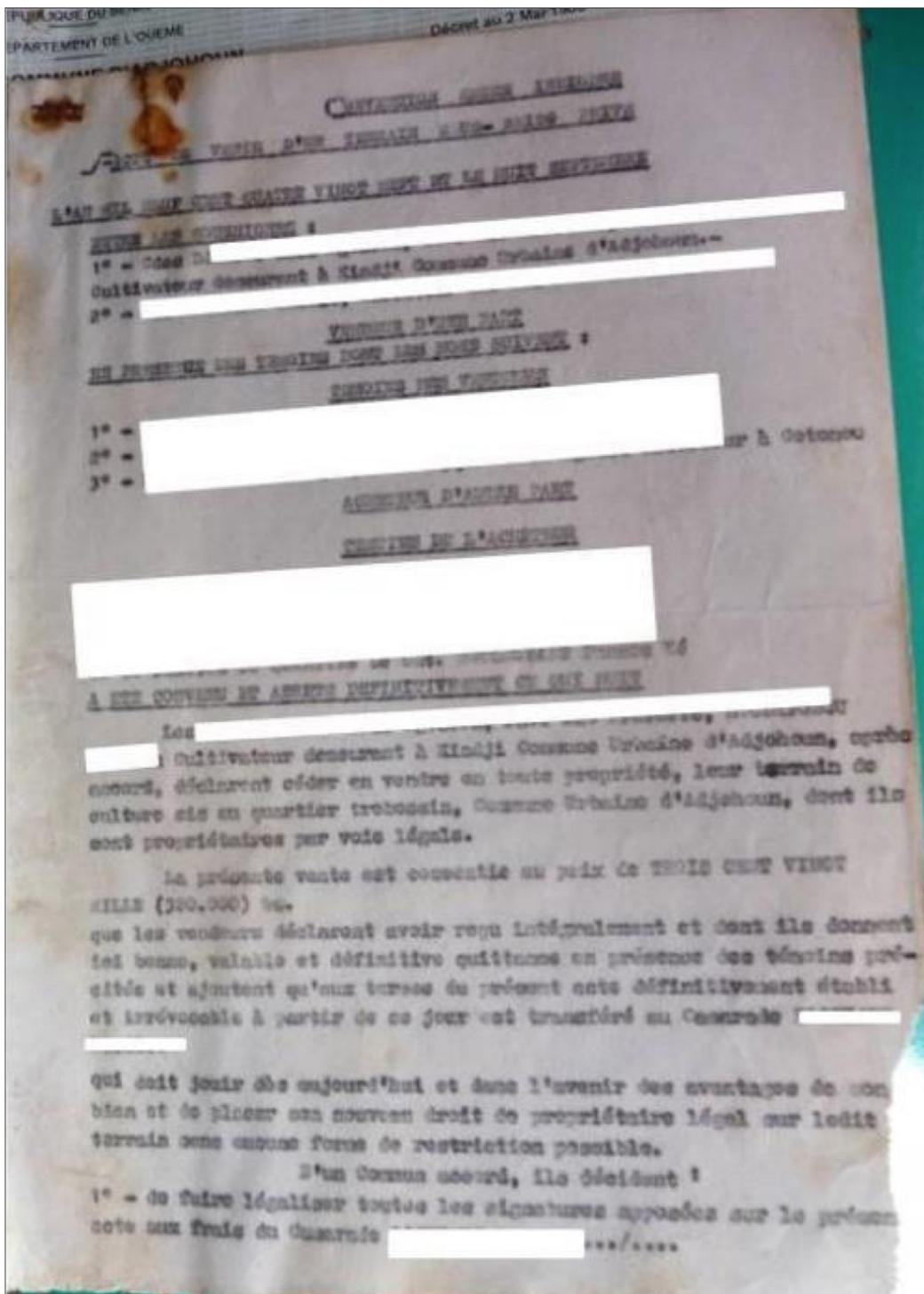
Annexe 2.1. Contrat sous seing privé, Bénin, 1926¹

Le vendeur charge l'acheteur « d'entretenir avec le restant de la somme à recouvrer sa vieillesse jusqu'à sa fin dernière, de supporter les soins de son enterrement et de ses funérailles au cas de son décès. De subvenir à perpétuité aux besoins de sa fille unique qu'il entend ainsi récompenser de sa filiale fidélité et des bons soins qu'elle lui a toujours prodigués en diverses circonstances ».



1 • Ph. Lavigne Delville, rapport Bénin.

Annexe 2.2. Convention de vente (Bénin, période révolutionnaire)



Les vendeurs « déclarent céder et vendre en toute propriété » la parcelle.

Ils reconnaissent « avoir reçu intégralement » la somme convenue et « ils donnent ici bonne, valable et définitive quittance en présence des témoins précités et ajoutent qu'au terme du présent acte définitivement établi et irrévocable à partir de ce jour, est transféré au camarade XX qui doit jouir dès aujourd'hui et dans l'avenir des avantages de son bien et placer son nouveau droit de propriétaire sur ce terrain sans aucune forme de restriction possible ».

Annexe 2.3. Convention de vente, modèle communal (Bénin, 2004)

CONVENTION DE VENTE

REPUBLIQUE DU BENIN
 DEPARTEMENT DE L'OUEME
COMMUNE D'ADJOHOUN
 N° [REDACTED] /5G - BAD

N° [REDACTED]
 Décret au 2 Mai 1906
ENTRE LES SOUSSIGNES

M. [REDACTED] Chef de famille âgé de 29 ans de Assioul-Ubon-godo
 D'UNE PART,
 M. [REDACTED] Exploitant Agricole âgé de [REDACTED] ans de AZOMISSI,
 D'AUTRE PART.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1^{er} M. [REDACTED] vend et cède par les présentes à M. [REDACTED] qui accepte, un terrain sis à ASSIUL-UZONGODO
 ARRONDISSEMENT D'ADJOHOUN COMMUNE D'ADJOHOUN
 d'une superficie totale de [REDACTED] ha 0/10 5/100 de [REDACTED]

La parcelle vendue présente les caractéristiques suivantes :

Forme : [REDACTED]

Au Nord
 Au Sud
 A l'Est
 A l'Ouest

Côté Nord
 Côté Sud
 Côté Est
 Côté Ouest



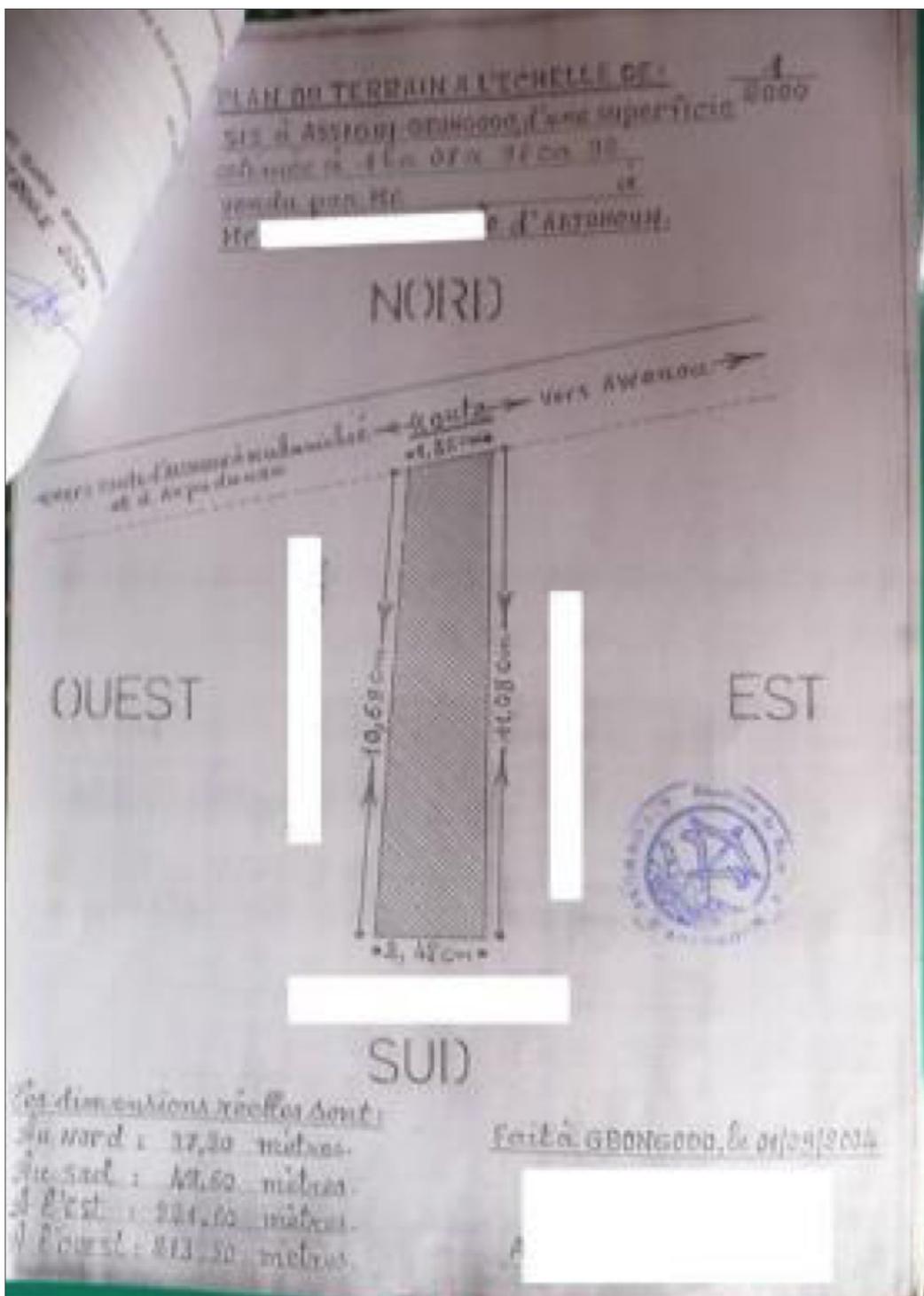
ARTICLE 2 La présente vente est consentie moyennant la somme de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE (250.000) FRANCS** que le vendeur [REDACTED] déclare avoir intégralement perçue et dont il ou elle donne ici bonne, valable et définitive quittance à l'acheteur [REDACTED]

ARTICLE 3 Digne de la propriété : Le terrain faisant l'objet de la vente appartient à **BOTON DANTONDJI BONTICE**
 Vend à titre de [REDACTED] N° convention [REDACTED]

ARTICLE 4 M. [REDACTED] déclare expressément que le présent acte grevé d'aucun gage quel qu'il soit.

ARTICLE 5 charge et conditions : La présente vente est faite sous les conditions suivantes que l'acheteur [REDACTED] s'engage à respecter :

1- Il ou elle prendra le terrain présentement vendu dans l'état où il se trouve



Annexe 2.4. Certificat de non litige (Bénin)¹

REPUBLIQUE DU BENIN
 DEPARTEMENT DE L'ATLANTIQUE
 COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI
 ARRONDISSEMENT DE TOGBA
 CHEF DU VILLAGE OUEGA-AGUE

CERTIFICAT DE NON LITIGE

Je soussigné _____
 Chef du village Ouèga-Agué (Arrondissement de Togba)
 certifie que la parcelle sise à Sédjè Ouèga-Agué limitée

- Au Nord par _____
- Au Sud To
- A l'Est par _____
- A l'Ouest par _____

pour dimension :

Au Nord 18,68 m Au Sud 18,75 m
 A l'Est 26,66 m A l'Ouest 26,66 m

à l'état actuel 500 m²
 appartenant précédemment à _____
 qui a été vendue à _____
 n'est grevée d'aucun litige domanial.

En foi de quoi, je délivre le présent **certificat de Non Litige** pour servir et valoir
 preuve de droit.

Fait à Ouèga-Agué, le 21/17/2011.....

Le Chef village Ouèga-Agué,

Adankon KONFO



1 • Source : Laurent Adjahouhoué

Annexe 2.6. Contrat de cession d'une jachère (Côte d'Ivoire)

CONTRAT DE CESSION D'UNE JACHERE

Entre les soussignés :

Monsieur [REDACTED] planteur domicilié à Bakro, désigné "Le propriétaire";

Et

Monsieur [REDACTED] né le 06/09/1965 à Kouakoukro limite Sous-Préfecture d'Aboisso, 06 BP 326 Abidjan 26 CNI N° 9607418000368 désigné "L'acquéreur";

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : OBJET

Le propriétaire de la jachère a décidé de céder à l'acquéreur sa jachère. Le présent contrat a pour but de définir et de préciser les conditions de l'acquisition de la jachère.

Article 2 : DEFINITION DU CONTRAT

Le contrat qui définit la cession de la jachère stipule que c'est une acquisition définitive de la part de l'acquéreur

Article 3 : SUPERFICIE

La jachère à céder occupe une superficie de 11Ha

Article 4 : LOCALISATION

La jachère est sise à BAKRO (Niankédougou)

Article 5 : CLAUSES DU CONTRAT

Le propriétaire de la jachère la cède à un million huit cent soixante dix mille (1.870.000) Francs CFA.

Article 6 : DUREE DU CONTRAT

Le contrat est conclu pour une durée indéterminée : acquisition définitive.

Article 7 : MODIFICATION DU CONTRAT

toute modification des clauses du présent contrat ne se fera qu'avec l'accord des deux parties.

Article 8 : RESILIATION DU CONTRAT

Le contrat conclu, aucune résiliation n'est envisageable. Toutefois, si par le fait du propriétaire ou de ses ayants droits, il devenait impossible pour l'acquéreur ou ses ayants droits de disposer et d'exploiter la jachère pour toutes causes, le propriétaire ou ses ayants droits doivent rembourser à l'acquéreur ou à ses ayants droits, toutes les dépenses engagées par ce dernier.

Fait à Aboisso le 10 avril 2006

L'ACQUEREUR	LE CEDANT
 [REDACTED]	 [REDACTED]
TEMOIN DE L'ACQUEREUR	TEMOIN DU CEDANT
 [REDACTED] CNI 9607418000368	 [REDACTED] CIB N° 755372 du 08/07/2002

Vu pour la légalisation matérielle de la signature de Mr. [REDACTED] **Abdoulaye** n° 13182 [REDACTED] apposée ci-dessus

ABOISSO, le 10 AVR. 2006
Le Sous-Préfet



Annexe 2.7. Contrat de planté partagé (Côte d'Ivoire)

[REDACTED]

PROTOCOLE D' ACCORD

Entre M^{lle} [REDACTED] ALADIATON ARIANE COLOMBE
 N° jugement sup [REDACTED]
 Résidant à N° ZIDA-village.
 Et M^{re} [REDACTED] [REDACTED]

Il est conclu ceci

Une parcelle de terre d'une superficie de 5 ha (cinq hectares) a été mise à la disposition de [REDACTED]
 Planteur [REDACTED] A-villa [REDACTED] d'hévéa [REDACTED]

Après la mise en valeur, à la production la plantation sera partagée 1/3 pour M^{lle} [REDACTED] COLOMBE
 Et [REDACTED]
 2/3 pour M^{re} KAMBIRE MATHIEU

Toute la [REDACTED] [REDACTED]
 Jusqu' à la production. Avant que tous la plantation rentre en production la petite vente qui sera fait, le revenir sera partagé 1/3 pour M^{lle} [REDACTED] COLOMBE et 2/3 pour M^{re} KAMBIRE MATHIEU

Ce présent protocole doit servir et valoir ce qui de droit

[REDACTED] Fait à N° ZIDA [REDACTED]
 le [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
 Le témoin
 KOUASSI A KOH

[REDACTED]
 le témoin
 KAMBIRE SAN SAN
 ANTOINE

Annexe 2.8. Contrat de vente (Côte d'Ivoire)

ATTESTATION DE VENTE D'UN TERRAIN

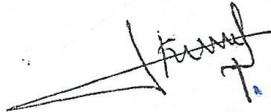
Je soussigné Monsieur [REDACTED] planteur domicilié à Kassikro S/P Aboisso
CNI n° 040030400450, fils [REDACTED] et de [REDACTED] reconnais avoir vendu
mon Terrain, d'une superficie de 20 hectares (20ha) sis à Bomako Simon (Gankrouman)
d'une valeur de quatre millions de francs CFA (4.000 000 F) à Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] cadre commercial à Abidjan.

En foi de quoi, la présente Attestation est établie pour servir et valoir ce que de
droit.

Fait à Aboisso, le 05 août 2005

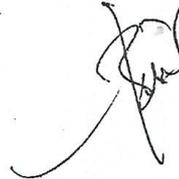
Le Vendeur

M. [REDACTED]



L'Acheteur

PO M. [REDACTED]



LES TEMOINS

CNI N° : 900541800077

CNI N° : 071041801124

Mu pour la légalisation matérielle
de la signature de Mr KOUA O
JEAN SIN° 15 / SPABO / LS
apposée ci-dessus

A BOISSO, le 05 AOUT 2005

Le Sous-Préfet



Annexe 2. 10. Contrat de bail de 50 ans (Côte d'Ivoire)

**CONTRAT D'EXPLOITATION D'UN TERRAIN
DE 2 Ha A ADAOU**

ENTRE :
 Monsieur [redacted] Planteur et propriétaire terrien à Adaou S/P
 d'Abisso, de nationalité ivoirienne, CNI N° [redacted] fils de KOFFI KOUAHO et de
 SA [redacted],

ET
 Monsieur [redacted] à CICA-AUTO, CNI N° [redacted]
 Tél : 21 75 15 18/23 51 44 00, résidant à Bonoua, il a été convenu ce qui suit :

Monsieur KO [redacted] cède deux (02) hectares de terrain à Monsieur
 [redacted] en vue de planter de l'hévéa pour une période de cinquante (50)
 ans renouvelable sur accord des deux parties.

Par conséquent, Monsieur [redacted] donne une somme de deux
 cent cinquante mille (250.000) francs CFA à Monsieur [redacted] pour lui
 permettre d'acheter sa pépinière.

NB : Le contrat conclu, aucune résiliation n'est envisageable ; toutefois, si par le fait du
 cédant ou ses ayants droits, il devenait impossible pour l'acquéreur ou ses ayants droits de
 disposer et d'exploiter la plantation pour toutes causes, le cédant ou ses ayants droits doit
 rembourser au cessionnaire ou à ses ayants droits, toutes les dépenses engagées par le
 cessionnaire.

En foi de quoi le présent contrat est signé pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Abisso, le 28 juillet 2005

<p>Le Cédant</p> <p>[redacted]</p> <p>Témoin</p> <p>[redacted]</p>	<p>Le Cessionnaire</p> <p>[redacted]</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Témoin</p> <p>[redacted]</p>
--	--

En outre la régularisation matérielle
 de la signature de Mr KOUAHO
 [redacted]
 Imprimeur d'Abisso

ABISSO, le
 Le Sous-Président

[Signature]



Annexe 2.11. Contrat de bail entre une entreprise et une « communauté » villageoise! (Côte d'Ivoire)

Entre les soussignés :

La société P., société anonyme avec conseil d'administration, au capital de... FCFA, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM) sous le numéro..., dont le siège social est à Abidjan..., représentée par son Directeur Général,...y demeurant ès-qualité.

Ci-après dénommée «P.» ou «La Société» ou «Le Locataire»

D'une part Et

La communauté M., située dans le département... et relevant de la Sous-préfecture..., représentée par :

- Monsieur..., chef du village de... en vertu d'un arrêté n° [] daté du [];
- Monsieur [] Chef de terre du village de M.
- Monsieur [] représentant de la jeunesse du village de M.
- Monsieur [] représentant des cadres du village de M.
- Madame [] représentante des femmes du village de M.

Ci-après dénommée «La communauté de M.»

D'autre part

En présence :

- Du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) du village de M., institué par arrêté de la Sous-préfecture...numéro[-] du [], représenté par son Président, monsieur [].
- De la Sous-préfecture de T., représenté par le Sous-préfet....P. et la Communauté de M. ensemble dénommées les Parties et individuellement la Partie.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT:

1. La société P., société agro-industrielle opérant dans le secteur du palmier à huile par la mise en valeur et l'exploitation de plantations industrielles et par la production d'huile brute de palme et de palmiste, ambitionne d'étendre son verger pour sécuriser ses sources d'approvisionnement en régimes de palme desquels elle tire sa production d'huile.
2. Pour atteindre cet objectif, P. recherche des surfaces exploitables sur l'ensemble du territoire ivoirien. Dans ce cadre, elle a identifié un terrain rural d'une superficie estimée à 1000 hectares situé à M., dans le département..., appartenant à la Communauté Villageoise de M., qu'elle a proposé de prendre en bail emphytéotique pour sa mise en valeur et son exploitation sous la forme d'une plantation industrielle de palmier (Ci-après le «Projet»).
3. Des négociations ont été engagées par les Parties à l'effet de définir les conditions de réalisation du Projet que P. a souhaité graduelle dans sa mise en œuvre.
4. P. a particulièrement mis l'accent sur la nécessité de réunir un ensemble de conditions pour la viabilité du Projet lesquelles tiennent pour l'essentiel au respect du cadre réglementaire ivoirien d'occupation des terres rurales et aux modalités de mise en œuvre d'un projet agricole de grande envergure.

1• Contrat collecté par G.Kouamé, rapport Côte d'Ivoire.

5. Au surplus, le niveau des investissements que nécessite la mise en valeur et l'exploitation d'une plantation industrielle de grande échelle de même que certains aspects périphériques (environnemental, social,..) mais non moins incontournables dans la cadre de la réalisation d'un projet de développement rural, imposent que tous les facteurs concourant à sa réussite soient pris en compte, analysés et dans la mesure du possible intégrés.
6. De son côté, la Communauté Villageoise de M. a exprimé son souhait de voir le Projet se réaliser rapidement et s'est engagée à effectuer toutes les diligences lui incombant aux fins de faire reconnaître administrativement ses droits sur le terrain objet du Projet (ci-après «le Terrain»).

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de se rapprocher pour conclure le présent protocole d'accord (Ci-après «le Protocole d'Accord»).

II A ETE ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1 : Valeur du Préambule et des Annexes

Le préambule ci-avant et les Annexes[_____]jointes, ont la même valeur juridique que le présent Protocole d'Accord dont ils font partie intégrante pour sa validité, sa compréhension et son exécution.

Article 2 : Objet du Protocole d'Accord

Le présent Protocole d'Accord a pour objet principal de définir les conditions et modalités selon lesquelles la Communauté villageoise de M. s'engage à donner en Bail Emphytéotique à P. et P. s'engage à prendre en Bail Emphytéotique, le Terrain rural appartenant à la Communauté villageoise de M. tel que ci-dessous décrit.

Article 3 : Identification du Terrain

3.1 Le Terrain est un terrain rural communautaire dont les caractéristiques figurent dans la pré-étude d'impact environnemental et social visée au point 5.1.2 du Protocole d'Accord.

3.2 Le Terrain a une superficie estimée à 1010 hectares.

Article 4 : Bail Emphytéotique

4.1 La Communauté de M. s'engage à donner en Bail Emphytéotique à P. qui accepte, le Terrain désigné à l'article 3 du Protocole d'Accord, aux fins de la réalisation par P. du Projet.

4.3 Les parties conviennent que le Bail Emphytéotique sera conclu entre les Parties aux conditions et modalités suivantes :

- le Bail Emphytéotique sera conclu, par devant Notaire, aux frais de P., dans les 30 jours suivants la date de l'obtention par la Communauté de M. de son certificat foncier collectif ;
- le Bail Emphytéotique sera conclu pour une durée de soixante (60) années ;
- le montant du loyer sera de Dix- neuf mille francs (19.000)CFA par hectare et par an.

Article 5 : Conditions de réalisation du Projet

Conformément aux engagements visés dans le préambule ci-dessus, chacune des Parties accomplira les formalités légales et administratives concourant à la sécurisation du Projet.

5.1 : Pour la Communauté villageoise de M.

5.1.1 : Formalités d'obtention du Certificat Foncier Collectif

a. En vue de la signature du présent Protocole d'Accord et du Bail Emphytéotique à conclure avec P., la Communauté villageoise de M., avec l'assistance financière de P. apportée sous la forme d'avances, a effectué les formalités administratives suivantes en vue de l'obtention du Certificat Foncier Collectif sur le Terrain :

- _ Le dépôt à la Sous-préfecture de... de la liasse comportant la demande de M. d'obtention d'un Certificat Foncier Collectif,
 - _ La délimitation du Terrain par un géomètre agréé désigné par M. en vue de la constitution du dossier technique exigé dans le cadre d'une demande de Certificat Foncier,
 - _ L'enquête officielle prévue par la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural.
- b. La validation de l'enquête officielle par l'autorité sous-préfectorale ainsi que la signature du Certificat Foncier Collectif par l'autorité préfectorale sont attendues par les Parties aux fins de conclusion du Bail Emphytéotique visé à l'article 4 dudit Protocole d'Accord.
- c. La Communauté villageoise de M. s'engage à faire ses meilleurs efforts pour obtenir le Certificat Foncier Collectif à compter de la signature du présent Protocole d'Accord.
- d. Les Parties sont en outre convenues que les avances, consenties par P. à la Communauté villageoise de M. en vue de l'accomplissement des formalités d'obtention du Certificat Foncier Collectif, soient remboursées par ladite Communauté par déduction des loyers qui lui seront dus par P. au titre de la location du Terrain, conformément à un échéancier défini d'accord parties.

5.1.2 : Immatriculation du Terrain

- a. La Communauté villageoise s'engage, après l'obtention du Certificat Foncier Collectif, à accomplir à ses frais les formalités qui s'avèreraient nécessaires aux fins de l'immatriculation du Terrain au livre foncier dans les délais légaux prévus.
- b. Dans le cadre de l'immatriculation du Terrain au Livre Foncier, les Parties feront de sorte que les droits de P. au titre du Bail Emphytéotique soient également publiés au Livre Foncier.
- c. La demande d'immatriculation doit être introduite dans le délai d'Un (01) an au plus tard suivant l'obtention du Certificat foncier. P. assistera, dans la mesure de ses possibilités, la Communauté Villageoise dans le cadre de cette procédure.
- d. En cas d'amendement de la Loi N°98-750 du 23 décembre 1998, portant sur les conditions, le délai et/ou les formalités d'immatriculation du Certificat foncier, les Parties conviennent de s'informer mutuellement et de se porter assistance en vue de satisfaire à la nouvelle réglementation.

Si l'application de la nouvelle réglementation devait contrarier le développement du Projet, les Parties feraient leurs meilleurs efforts pour trouver une solution équitable pour la poursuite de leur relation.

- e. Au cas où l'immatriculation du Terrain aboutirait au morcellement dudit Terrain et à une immatriculation au nom des différents membres de la Communauté villageoise de M., les engagements pris dans le cadre des présentes et du Bail Emphytéotique à conclure lieront l'ensemble desdits membres ainsi que leurs héritiers, successeurs, Ayants-droit respectifs qui seront tenus conjointement et solidairement des engagements qui y figurent.

5.2 : Pour le Locataire

5.2.1 : Réalisation d'une Etude d'Impact Environnementale et Sociale (EIES) du Projet

La Société, conformément à la réglementation environnementale en Côte d'Ivoire, a entrepris d'évaluer l'impact que pourrait avoir son Projet sur les personnes vivant à proximité du Terrain de même que sur l'environnement en faisant réaliser sur ledit Terrain, par des structures agréées, deux (02) études :

- _ Une Pré-étude d'impact environnemental et social en vue de délimiter le périmètre sur lequel devait porter l'Etude d'Impact Environnementale exigée par la réglementation et d'avoir des orientations pour une bonne conduite du Projet notamment au regard des exigences environnementales ;

Cette pré-étude, dont les résultats ont été partagés avec la Communauté Villageoise de M., a mis l'accent sur la nécessité de créer dans le cadre de la mise en œuvre du Projet, une «Réserve» pour la préservation ou la réintroduction d'espèces végétales et animales en voie de disparition.

_ Une Etude d'Impact Environnementale et Sociale (EIES).

L'EIES reste à être validée par les autorités administratives ivoiriennes.

5.2.2 : Réalisation d'un Etude pédologique

En vue de déterminer les caractéristiques du sol et leur adaptation à la culture du palmier dans les conditions projetées, P. a fait réaliser à ses frais une étude pédologique.

L'étude pédologique a révélé qu'une partie de la surface délimitée (~352 hectares) possède une haute valeur écologique parce que constituée de tourbières.

Conformément à la réglementation ivoirienne sur la protection de l'environnement et aux engagements de P. en faveur de la protection de la biodiversité, la Société prévoit de conserver et protéger cette partie du Terrain dans son état naturel dans le cadre de la «Réserve» évoquée au point 5.2.1 du Protocole d'Accord.

Il est toutefois convenu de l'application du prix du loyer à la totalité de la superficie du Terrain.

Article 6 : Conditions de location du Terrain

6.1 : Indemnisation des petits exploitants occupant le Terrain et préfinancement de leur réinstallation

- a. Le Terrain est à la date de signature du présent Protocole d'Accord, partiellement occupé par plusieurs petits exploitants agricoles («Les Petits exploitants») installés avec l'accord de la Communauté de M.
- b. P. prendra à sa charge, le moment venu, le coût du déguerpissement de ces Petits exploitants.
- c. En sa qualité de tuteur, la Communauté villageoise de M. s'engage à :
 - Communiquer à P. une liste exhaustive des occupants du Terrain et du type de culture qu'ils exploitent laquelle sera jointe au présent Protocole d'Accord ;
 - Apporter son appui à P. dans les négociations avec les Petits exploitants relatives à leur indemnisation laquelle se fera conformément à l'Arrêté n°028 du 12 mars 1996 du Ministère de l'Agriculture et des ressources animales portant fixation du barème d'indemnisation des cultures détruites, ce que la Communauté villageoise de M. accepte expressément ; P. conclura avec chaque Petit exploitant, un protocole portant, en outre, sur les conditions et modalités de son indemnisation
 - Faire procéder à la libération des espaces que P. souhaitera mettre en valeur en fonction de la progression du Projet.
- d. La Communauté Villageoise de M. s'engage en outre à mettre à la disposition de l'ensemble des Petits exploitants figurant sur la liste en annexe, aux conditions qu'elle aura déterminé, un terrain d'une superficie de 100 hectares, à l'effet de permettre à P. de réinstaller les Petits exploitants.
- e. La réinstallation des Petits exploitants, portera, exclusivement, sur la création de plantations villageoises de palmiers à huile pour la superficie équivalente cédée par chacun d'eux en vue de la réalisation du Projet.
- f. Le délai, les conditions et les modalités de l'aide à la réinstallation des Petits exploitants seront définis par un contrat d'aide à la création de plantation de palmier à conclure entre P. et chaque Petit exploitant.

6.2 : Paiement du loyer / Modalités de règlement / Révision du prix

- a. Le prix de location du Terrain tel que convenu par les Parties est de DIX NEUFMILLE (19.000) FCFA par hectare et par an.
- b. Le prix de location sera réglé par P. le 01er septembre de chaque année civile.
- c. Pour la première année de location (2014), le loyer sera exceptionnellement réglé par P. selon les modalités convenues par les Parties lesquelles sont comme suit : 20% du prix annuel de location à verser à la signature du présent Protocole d'Accord et 80% au terme de ladite année. Les sommes dont s'agit seront payées par chèque à [] en présence de [].

d. Le prix de location pourra être révisé tous les dix (10) ans. D'un commun accord, la première révision du loyer interviendra au terme de la 25^{ème} année d'exploitation du Terrain par P. Les Parties conviennent de fixer le taux de révision du loyer à dix pour cent (10%) maximum du prix initial de location tel que fixé dans le présent article.

6.3 : Réalisation d'œuvres à caractère communautaire

- a. Le Locataire s'engage à réaliser pour le compte de la Communauté Villageoise de M., aux conditions ci-après définies, des œuvres ayant un caractère communautaires.
- b. La liste des œuvres communautaires dont s'agit est jointe au Protocole d'Accord.
- c. La Communauté Villageoise de M. s'engage à contribuer financièrement, à la réalisation de l'ensemble des œuvres communautaires identifiées en payant sa quote-part définie d'accord partie.
- d. Il est expressément convenu de la déduction par P. de la contribution de la Communauté Villageoise de M. du loyer annuel dû par le Locataire conformément à l'échéancier à définir par les Parties.
- e. Il est à ce stade précisé que toutes les œuvres qui seront réalisées par P., le seront en vue de la conclusion avec la Communauté Villageoise de M. d'un Bail Emphytéotique portant sur la superficie fixée à l'article 3 du Protocole d'Accord, sur la base d'un Certificat Foncier collectif à obtenir par ladite Communauté villageoise, ce que celle-ci reconnaît expressément.

Article 7 : Démarrage des travaux de mise en valeur

- a. En raison du délai d'accomplissement des formalités visées aux articles 5.1.1 et 5.1.2 du Protocole d'Accord, la Communauté villageoise de M. autorise P. démarrer la mise en valeur du Terrain dès la signature du présent Protocole d'Accord.
- b. La mise en valeur sera effectuée dans le respect des règles environnementales et d'investissement de P.,
- c. P. s'engage à donner aux membres de la Communauté qui en manifesteront le désir et qui auront démontré leurs aptitudes et/ou technicités selon les besoins exprimés par la Société, la priorité d'embauche pour certains types de travaux.

Article 8 : Défaut de certificat Foncier -Pluralité de titulaires de droits coutumiers sur le Terrain

- a. A défaut pour la Communauté villageoise de M. d'obtenir un Certificat Foncier Collectif sur le Terrain ou dans l'éventualité où l'enquête administrative révèle l'existence d'autres détenteurs de droits coutumiers sur le Terrain, les Parties conviennent de se réunir pour examiner la situation et aviser du sort du Protocole d'Accord notamment des investissements qui auront été réalisés sur le Terrain.
- b. La Communauté Villageoise de M. s'engage, en cas de pluralité de détenteurs de droits coutumiers, à se conformer au résultat de l'enquête et à permettre à P. d'initier des négociations avec la ou les Communautés identifiées, P. s'engageant à agir en équité vis-à-vis de l'ensemble des Communautés concernées.
- c. La Communauté Villageoise de M. pourra, si elle le souhaite, participer auxdites négociations,
- d. Dans cette hypothèse, les engagements de P. relatifs à la réalisation d'œuvres communautaires pourront être réexaminés en vue d'optimiser lesdites réalisations.

Article 9 : Durée- Dénonciation

- a. Le présent Protocole d'Accord demeurera en vigueur jusqu'à la signature par les Parties du Contrat de Bail emphytéotique.
- b. Il pourra être dénoncé dans les cas suivants :

- Impossibilité pour la Communauté de M. d'obtenir un Certificat Foncier collectif sur le Terrain,
- Impossibilité de mettre en œuvre le Projet tenant à une nouvelle réglementation ayant un important impact sur l'économie du Projet,
- Actions sur le Terrain du fait de membres de la Communauté de M. d'autres communautés rendant impossible la mise en œuvre du Projet,

Les cas ci-avant énumérés ne sont pas exhaustifs.

c. La dénonciation interviendra par simple lettre au Porteur contre décharge ou exploit d'huissier adressée à la Chefferie de la Communauté villageoise de M. en la personne du Chef de village.

d. L'autorité sous-préfectorale devra être informée en cas de dénonciation.

Article 10 : Force majeure

a. L'expression force majeure signifie toute circonstance imprévisible, irrésistible et indépendante de la volonté des Parties dont la survenance entraîne, pour l'une des Parties, une défaillance ou un retard dans l'exécution, totale ou partielle, de ses obligations résultant du présent Protocole.

b. La Partie qui entend se prévaloir d'un cas de force majeure doit en aviser l'autre, aussitôt après la survenance de l'événement constitutif de la force majeure, par simple courrier contre décharge. S'il apparaît, à l'examen de la situation, que l'obstacle est seulement partiel et / ou temporaire, un avenant sera établi à l'effet de préciser les nouvelles conditions d'exécution du Protocole.

c. S'il apparaît soit que l'obstacle est total et rend impossible l'exécution des obligations de l'une des Parties, soit qu'il s'étend au-delà de Douze mois (12) mois, chacune des Parties aura le droit de mettre immédiatement fin au Protocole en adressant à l'autre partie un simple courrier contre décharge, sans qu'il y ait lieu au paiement de dommages et intérêts.

Article 11 : Exécution de Bonne foi

a. Les Parties s'engagent à exécuter le présent Protocole d'Accord de bonne foi.

b. Elles s'engagent notamment en cas de différend entre elles à ne pas empêcher le bon déroulement de leurs activités respectives mais à le régler conformément à l'article 12 du Protocole d'Accord.

c. Les décisions du Comité de Gestion Foncière Rurale ou de toute autre autorité ou instance auquel il aura été donné compétence par les Parties devront être respectées.

Article 12 : Règlement des différends

a. Les Parties conviennent du règlement de tout litige qui surviendrait au cours de l'exécution du présent Protocole d'Accord en privilégiant la voie du règlement amiable.

b. L'assistance du Comité de Gestion Foncier Rural (CGFR) ou de la sous-préfecture dont dépend le village pourra être sollicitée par l'une ou l'autre des Parties pour le règlement du différend.

c. A défaut pour les Parties de parvenir à une solution consensuelle dans un délai de soixante (60) jours à compter de la survenance du différend, celui-ci sera soumis à l'arbitrage de la Cour d'Arbitrage de Côte d'Ivoire.

Fait à [_____]

Le [_____]

En autant exemplaire qu'il y a de parties

Pour P. (signature)

Pour la Communauté de M. Le chef du village (signature + cachet)
Le sous-préfet (signature + cachet officiel)

Annexe 2.12. Procès-Verbal de Palabre (Burkina Faso)

Région du Centre - Ouest
 Province du Ziro
 Département de Sapouy
 Village de Kation

Burkina Faso
 Unité - Progrès - Justice

de la Commission des droits ruraux
 et de la terre
 Sapouy le 26/01/2009

Secrétaire Administratif

PROCES VERBAL DE PALABRE

L'an deux mille huit et le samedi vingt six janvier à 7 heures 45 minutes s'est tenue une rencontre des propriétaires terriens et personne ressources du village de Kation département de Sapouy, en vue de dresser un Procès - Verbal de Palabre conformément à l'article 184 du décret n° 07-54 / PRES / PM / MEF, portant réorganisation agraire et foncière au Burkina Faso et sur la demande d'environ soixante dix (70) hectares formulée depuis 2004 par Monsieur [redacted] domicilié Kation.

Etaient présents (voir liste en annexe)

Le bénéficiaire a remercié les personnes ressources de leur présence effective à la dite rencontre leur expliquer les raisons qui ont soutenu la demande par Monsieur [redacted] la superficie de soixante dix (70) hectares pour ses réalisations agro-sylvo-pastorales.

Après d'échanges nourris, les propriétaires terriens ont dit qu'ils cèdent volontairement et contre la somme de deux cent cinquante mille (250.000) francs CFA les soixante dix (70) hectares après accomplissement des rites coutumiers à Monsieur [redacted] domicilié Kation.

Le terrain est limité à Est par une forêt, à l'Ouest par un bas fond, au Nord et au Sud par des champs.

L'ordre du jour épuisé, le demandeur a remercié l'assistance des efforts consentis avant de lever la séance aux environs de 11 h 15 mn.

Fait à Kation les jours, mois et ans que dessus.

Ont signé

<u>Propriétaires terriens</u>		<u>Demandeur</u>
[redacted] 588581 du 15/01/38 Sapouy	[Signature]	[redacted]
[redacted] 258867 du 04/02/2002 Sapouy	[Signature]	[redacted]
[redacted] 71.16.39 du 25/03/2002 Sapouy	[Signature]	[redacted]

Annexe 2.13. Procès-verbal de désaffectation et réaffectation de terre (Sénégal)

REPUBLIQUE DU SENEGAL
 Un Peuple – Un but – Une foi
 Région de Thiès
 Département de Mbour
 Arrondissement de Sindia
COMMUNE DE DIASS

Décision N° 0318 /CD Portant
Réaffectation d'une parcelle
À usage d'habitation

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE DIASS

Vu la Constitution ;
 Vu la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
 Vu la loi 2013-10 du 28 décembre 2013 portant code général des collectivités locales ;
 Vu la délibération N° 04/CRD du 07 juillet 2003 approuvée le 12 septembre 2003 par arrêté N° 32/ASD du représentant de l'Etat ;
 Vu le rapport de la commission de distribution des parcelles ;
 Vu la demande de l'intéressé ;

DECIDE

ARTICLE 1.1 : la parcelle N° _____ sise à _____
 Précédemment attribuée à M. / Mme _____
 Est désaffectée.

ARTICLE 1.2 : la parcelle visée à l'article premier est réaffectée à
 M./Mme _____
 Né (e) le _____
 CNIL N° _____ délivrée
 Demeurant à _____

ARTICLE 1.3 : Après deux (02) ans sans aucune valeur en valeur, le Conseil municipal se réserve le droit de prononcer la désaffectation.



Annexe 2.14. Acte de cession (Sénégal)

ACTE DE CESSION

Je soussigné *Mr / Mme* _____
 Demeurant à _____ n°(s) le _____
 Carte d'identité nationale n° _____, reconnais avoir cédé à
Mr / Mme _____ demeurant à
 _____ n°(s) le _____ à _____
 Carte d'identité nationale n° _____, une parcelle n° _____ du
 Plan de lotissement de _____ pour un montant de _____

En foi de quoi ce présent acte lui est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Diourbel le 23-06-2015

<p>Le Cessionnaire _____ _____</p>	<p>L'Acquéreur _____ _____</p>
<p>Témoin 1 _____ _____</p>	<p>Témoin 2 _____ _____</p>

Annexe 2. 15. Quittance de frais de bornage (Sénégal)


 REPUBLIQUE DU SENEGAL

MINISTÈRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES
 DIRECTION GENERALE DE LA COMPTABILITE
 PUBLIQUE ET DU TRESOR

DGCPT N° 0439500

QUITTANCE DE VERSEMENT EN NUMERAIRE
 N° : 71 16 004133

Date de versement: 16 Février 2016

71 PERCEPTION DE MBOUR / MSGOUMBALA

Date de versement: 16 Février 2016

Montant du versement : 100 000 FCFA (0) cent mille Francs CFA
 Montant débité 531.2

Compte (s) crédité(s)	Nature	Montant
433.07.71	FRAIS DE BORNAGE N° 839	100000
433.07.71	FRAIS DE BORNAGE N° 839	531.2

Compte auxiliaire
 COM DE NDIASS
 CR DE NDIASS

PAIÉ
 LE 16 Fév. 2016
 PERCEPTION DE MBOUR / CAISSE

ORIGINAL

Annexe 3

Compléments d'analyse

Annexe 3.1. La question de la régulation publique des prix.

Cette note, extraite d'une expertise sur les ventes et les locations en Côte d'Ivoire¹², propose un cadre de réflexion centré sur la Côte d'Ivoire.

L'objectif de ce rapport, relativement à la question de la régulation publique des prix, n'est pas de proposer la solution à travers la formulation d'un barème des prix – on va voir qu'il s'agit là d'une décision de nature fondamentalement politique et non technique – mais de poser les éléments facilitant le choix public. Cette question est traitée au regard de la situation de la zone forestière, le rapport de diagnostic ayant montré l'absence de développement notable de transactions marchandes sur la terre rurale en zone de savane.

1. Une régulation publique des prix est-elle nécessaire ? Une réponse variable selon le type de transaction

A travers la régulation, l'Etat intervient sur les marchés pour en corriger les dysfonctionnements et orienter l'évolution de l'économie et de la société. Une régulation publique s'appuie en effet toujours sur des objectifs de nature économique, sociale et politique. Une intervention publique mal ciblée sur les marchés est cependant susceptible de conduire à des distorsions économiques marquées et/ou au développement de transactions informelles.

Selon les économistes de la Banque Mondiale, les risques d'une régulation publique des prix sont également : (i) la restriction de l'offre sur le marché foncier; (ii) la réduction de l'incitation du propriétaire à contribuer aux investissements (lorsque les propriétaires interviennent effectivement dans la production); (iii) le coût (en termes économiques et administratifs) pour mettre en place et rendre exécutoire cette régulation; (iv) de favoriser les tenanciers actuels bénéficiant de la régulation, comparativement aux demandeurs futurs de terre qui pourraient souffrir d'une réduction de l'offre sur le marché foncier.

Dans le contexte rural ivoirien, la problématique de la régulation publique des prix du foncier se pose différemment selon le type de transaction :

a. Les locations de court terme

Le rapport de diagnostic a fait apparaître un marché locatif de court terme (le plus souvent sur la durée d'un cycle de cultures vivrières, donc sur une durée allant de quatre mois à une année) qui, lorsqu'il existe localement, fonctionne sur la base de prix de marché qui émergent et évoluent de façon dynamique selon les conditions locales. La cohérence dans les systèmes de prix locaux et la variabilité de ces prix d'un site à l'autre montrent que la formulation d'un barème des loyers ne s'impose pas et qu'il est préférable de laisser jouer ces micro-marchés locaux.

b. Les achats-ventes

On a constaté, à travers le rapport de diagnostic, que les achats-ventes de terre étaient dynamiques mais étaient interprétés de façon divergente selon les acteurs : comme cessions de droits d'exploitation par la majorité des autochtones, comme acquisition d'un droit de propriété sur la terre, par la majorité des allochtones et allogènes.

12• Colin J.-P. et Kakou A., 2009, Etude sur la location et les ventes de terre rurales en Côte d'Ivoire. Rapport 2. Propositions d'intervention, Abidjan, République de Côte d'Ivoire - Ministère de l'agriculture / Délégation européenne.

Ces transactions sont organisées autour de valeurs-pivots bien identifiées localement, variables d'un site à l'autre (variation du prix moyen de un à trois selon les villages, avec une variabilité locale relativement réduite traduites par de faibles écarts-type). En d'autres termes, malgré les divergences d'appréciation que peuvent porter les acteurs sur le contenu de la transaction sur un site donné, les ventes (avec ou sans guillemets) apparaissent organisées autour de prix que l'on peut qualifier de prix de marché. Comme dans le cas des locations de court terme, la cohérence dans les systèmes de prix locaux (au-delà de variations induites par des facteurs tels que les relations antérieures qui existent entre le cédant et l'acquéreur, le besoin financier plus ou moins urgent du cédant et les disponibilités monétaires de l'acquéreur) et la variabilité de ces prix d'un site à l'autre montre qu'il convient de laisser jouer ces marchés locaux.

On peut supposer qu'à l'avenir, si les ventes sont validées à travers un contrat mentionnant explicitement la complétude de la transaction (le fait que l'acquéreur se trouve définitivement délié de toute obligation à l'endroit du cédant), la valeur de la terre connaîtra une hausse spontanée résultant de la plus forte valorisation du foncier aussi bien pour les acquéreurs que pour les cédants, mais ce sera alors au jeu de l'offre et de la demande d'opérer des équilibres dynamiques que la puissance publique ne serait pas en mesure d'anticiper. Ici encore, la formulation d'un barème des prix de la terre ne s'impose pas et pourrait être contre-productive.

c. Le bail à long terme

Reste posée la question de la régulation des prix pour le bail à long terme qui devrait sécuriser les droits des exploitants n'ayant pas accès au certificat foncier ou au titre foncier.

À l'heure actuelle, il n'existe pas de marché pour ce type de bail. Une intervention publique semble ici nécessaire afin de faciliter la conclusion de tels contrats, pour deux raisons :

- les acteurs – propriétaires fonciers comme exploitants – ne disposent pas de points de référence pour organiser leurs négociations ; ils sont demandeurs d'une intervention publique portant a minima sur la suggestion de fourchettes de prix ;
- les contrats passés en accompagnement du processus de certification/titrage seront conclus entre des individus auxquels sera reconnue la propriété foncière et des exploitants en place, ayant généralement déjà réalisé des investissements sous la forme d'abattage de forêt et de réalisation de plantations pérennes. Les exploitants étant, de ce fait, dans une position délicate dans la négociation du bail, une intervention publique apparaît indispensable pour éviter des contrats léonins.

La science économique ne fournit pas de technique objective permettant de définir le « juste prix ». La régulation des prix par les pouvoirs publics, i.e. le positionnement du curseur conduisant à telle ou telle modalité de partage du revenu brut entre la rente foncière et le revenu d'exploitation, est fondamentalement politique.

Une régulation du prix des baux à long terme pose les questions suivantes :

- La régulation des prix doit-elle être indicative ou contraignante ?
- Quelle devrait être la forme de cette régulation : l'établissement d'un barème de prix déterminé de façon centralisée, ou plutôt l'organisation de commissions locales ayant mandat pour déterminer (de façon indicative ou contraignante) des barèmes locaux ?
- La régulation doit-elle porter sur tout bail à long terme, ou doit-elle porter uniquement sur les baux impliquant des exploitants en place (i.e., les contrats directement induits par le processus de certification/titrage) ?
- Quelle devrait être la forme de la rente : fixe (en argent ou en nature) ou proportionnelle à la valeur (brute ou nette) de la production ?

- Le niveau de la rente devrait-il être déterminé sur la base de la seule superficie, ou devrait-il varier également selon les cultures pratiquées¹³ ?
- Quel devraient être le montant et les mécanismes de détermination de la rente ?
- Quelles devraient être les modalités d'indexation de la rente (i.e., les clauses de réajustement du loyer), indispensable pour tout bail à long terme ?
- Les pages qui suivent présentent une réflexion relative à chacune de ces questions ; elles portent exclusivement sur les baux à long terme.

2. Une régulation indicative ou prescriptive ?

Une régulation prescriptive des prix présente l'avantage d'exclure, si elle est effective, toute transaction conclue en dehors d'une fourchette définie en fonction de considérations d'efficacité et/ou d'équité. Elle présente cependant des inconvénients qui doivent être rappelés :

- Si la fourchette de prix avancée par les pouvoirs publics ou une instance de régulation locale ne rencontre pas l'assentiment des acteurs, on peut anticiper, en l'absence de mesures de coercition effectives, l'ineffectivité de la régulation.
- Une régulation contraignante est susceptible de bloquer la négociation entre les acteurs, si certains sont prêts à payer plus ou à recevoir moins que les bornes de la fourchette. En d'autres termes, un barème prescriptif peut réduire ou faire disparaître la zone de négociation entre les acteurs et empêcher de parvenir à un accord.

Dans le contexte ivoirien, l'absence d'un appareil statistique permettant la production d'information actualisée et désagrégée à un niveau local exclut de formuler (sur la base d'options de calcul envisagées infra) des barèmes de prix ajustés de façon fine aux conditions locales. Le risque est donc grand d'un non-respect de barèmes qui seraient déterminés de façon centrale et qui se voudraient prescriptifs.

Des barèmes prescriptifs élaborés par une instance locale pourraient être davantage en phase avec les conditions socio-économiques et agro-écologiques propres au site concerné, mais pourraient également refléter des rapports de force extra-économiques locaux. Par ailleurs, resterait posé le problème de rendre exécutoire ces barèmes.

Le pragmatisme suggère donc la proposition de barèmes indicatifs susceptibles de « cadrer » la négociation des acteurs, de faciliter la production d'accords à l'amiable en suggérant des points focaux pour la négociation.

Dans toute coordination, l'émergence de points focaux joue un rôle central pour favoriser la convergence des attentes réciproques des différents acteurs. Une fois ces points focaux établis, un phénomène de « dépendance de sentier » tend à réduire le champ des possibles envisagés par les acteurs et donc à stabiliser les rapports contractuels. Un bon fonctionnement des marchés suppose que l'information sur les prix circule convenablement. Les CVGFR pourraient ici jouer un rôle utile.

La suggestion d'une intervention non contraignante des pouvoirs publics, relativement aux prix, est en phase avec l'opinion des préfets, sous-préfets et responsable du Ministère de l'agriculture rencontrés sur le terrain en juillet.

13• Cette question n'a de sens que pour une rente fixe, puisqu'une rente proportionnelle à la production est par nature indexée sur la production réalisée

La régulation publique des prix devrait toutefois devenir prescriptive en cas d'impossibilité, pour les acteurs, de parvenir à un accord, dans le cas des exploitants actuels qui, lors du processus de certification/titrage, n'auront pas accès au certificat ou au titre et dont les droits d'exploitation doivent être – conformément à la loi de 1998 – sécurisés par le bail à long terme. Les fourchettes de prix proposées par le Ministère de l'agriculture ou par des Comités locaux (cf. infra) poseraient alors de façon impérative les bornes de la négociation qui devrait être facilitée par la puissance publique (le sous-préfet étant ici l'intervenant le plus légitime aux yeux des populations rurales, quelle que soit leur origine).

3. La forme de la régulation : centralisée ou à travers la mise en place de commissions locales ?

Deux types de régulation pourraient être envisagés : (i) la production, par les services centraux du Ministère de l'agriculture, de barèmes de prix ; (ii) la mise en place, à un niveau local, de commissions chargées d'élaborer ces barèmes (le cas échéant, en s'appuyant à titre indicatif sur un barème proposé par le Ministère de l'agriculture), avec validation par l'autorité sous-préfectorale.

Dans le cas français par exemple, les Commissions consultatives départementales paritaires des baux ruraux sont chargées, à un niveau départemental, de fixer les bases de calcul du prix des baux et d'établir les baux types. Ces commissions, présidées par un magistrat, sont formées par le Directeur départemental de l'agriculture, le président de la Chambre d'agriculture, le président des syndicats agricoles représentatifs, le président des bailleurs, le président des fermiers, le président des notaires, deux représentants élus des bailleurs et deux représentants élus des preneurs par arrondissement. Les propositions de la Commission font ensuite l'objet d'un arrêté préfectoral qui les rend prescriptives.

Dans le contexte ivoirien, on pourrait penser que les Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) sont susceptibles de jouer ce rôle d'enclume de négociation. Le caractère très sensible des situations foncières locales fait cependant craindre des tensions d'autant plus délicates à gérer que les membres de ces comités (dont les intérêts en tant que bailleurs et locataires divergent) sont susceptibles d'être en forte interaction quotidienne. Par ailleurs, il serait illusoire de croire qu'un comité réuni localement permettrait une véritable « mise à plat » des positions pour engager une négociation ouverte sur les pratiques contractuelles : du fait tant du contexte socio-politique que des relations de tutorat qui existent fréquemment, les non-autochtones, en particulier les étrangers, ne seraient pas en mesure ou craindraient d'exposer leurs positions¹⁴. Dans les termes d'un agent expérimenté du Ministère de l'agriculture, « Il est difficile pour les exploitants de parler, il y a eu des violences, ils ont peur. Si on les associe, ils ne vont pas parler. Dans les réunions du comité foncier, ils disent qu'ils ont compris, mais ensuite les allochtones et les allogènes ne viennent pas. La communication ne passe pas. En général, quand l'autochtone est là, l'allogène ne parle pas, il ne dit rien devant le tuteur, surtout les non ivoiriens... ».

Le niveau sous-préfectoral semble donc préférable : suffisamment proche du terrain pour que les barèmes fassent sens au regard des conditions socio-économiques et agro-écologiques locales, mais avec une composition de la commission mettant en rapport des membres issus de différents villages, donc plus à même d'arriver à des compromis sans incidence négative trop forte sur les interactions quotidiennes.

14• Sur cette question, il serait utile d'engager une étude spécifique sur le fonctionnement effectif des CVGFR d'ores et déjà mises en place. Les entretiens avec des villageois non autochtones comme avec les agents de l'administration conduits lors de la tournée réalisée en juillet 2008 suggèrent très fortement que la participation des non-autochtones, et en particulier des étrangers, à ces commissions, est de pure forme. « Dans les commissions villageoises de gestion foncière, il a été recommandé que tout le monde soit représenté. Mais comment on peut demander à des étrangers de venir parler de terre chez nous ? Au cours des réunions, les étrangers n'ont pas droit à la parole, ils ne font qu'accepter » (propos de l'un des Directeurs départementaux de l'agriculture rencontré lors de la tournée réalisée en juillet 2008).

Telles qu'ils sont composés ou prévus, les Comités de Gestion Foncière Rurale (CGFR), au niveau des sous-préfectures, ne reflètent cependant pas les intérêts en jeu dans une logique paritaire¹⁵. Ces comités ne peuvent donc pas être envisagés comme des enceintes de négociation efficaces.

Des barèmes prescriptifs émanant de ces Comités ne réduiraient pas véritablement le risque de contestations ultérieures légales ou extra-légales par une partie s'estimant lésée. Des barèmes indicatifs émanant de ces mêmes Comités ne seraient pas vus comme légitimes par une partie des contractants (s'estimant non représentés) et perdraient leur intérêt de dispositifs facilitant l'établissement de compromis inter-individuels.

Une solution pourrait être **la mise en place d'une «Commission des baux»** (se réunissant avec une périodicité à définir, tous les deux ans étant la fréquence suggérée par les experts) composée du sous-préfet, du Directeur départemental de l'agriculture, du responsable de l'ANADER, ainsi que de représentants des propriétaires fonciers et de représentants des locataires désignés par le sous-préfet. L'implication, dans ces commissions des baux, des représentants locaux des différentes communautés non autochtones concernées serait un gage d'effectivité des engagements pris dans le cadre des travaux des commissions des baux ruraux, du fait de l'autorité souvent très réelle de ces derniers sur les membres de leur communauté d'origine. A défaut d'autre dispositif permettant de désigner les représentants des locataires, ces représentants de communautés (Mossi, etc.) pourraient être désignés pour porter l'intérêt des preneurs.

Cette solution, pour reprendre l'expression d'un sous-préfet, «pourrait permettre des compromis dynamiques, sans carcans».

Dans ces commissions, le rôle de l'administration – en particulier des sous-préfets – serait crucial, du fait du présent contexte sociopolitique dans les campagnes ivoiriennes. La «demande d'Etat» et la reconnaissance de son rôle d'arbitrage dans la régulation des relations inter-communautaires (une dimension incontournable de la question foncière) sont ressorties très nettement dans les entretiens conduits avec toutes les catégories d'acteurs.

4. Une régulation restreinte aux exploitants concernés par la loi de 1998, ou touchant aussi les contrats à long terme postérieurs à la certification ?

La régulation des prix des baux à long terme visant à sécuriser les droits des exploitants qui n'auront pas accès au certificat foncier ou au titre foncier lors du processus de certification/titrage apparaît indispensable, à titre indicatif dans l'idéal, à titre prescriptif en cas d'impossibilité d'arriver à un compromis à l'amiable.

Les barèmes proposés seront vraisemblablement utilisés comme éléments de négociation par des acteurs dans leurs négociations pour s'engager dans de nouvelles relations contractuelles à long terme. Cependant, **dans le cas de tels contrats correspondant non pas à la formalisation d'arrangements en cours, mais à de nouveaux arrangements pour une exploitation qui va s'engager, les acteurs auront toute latitude pour négocier au mieux de leurs intérêts, sans nécessité d'une intervention publique relativement aux prix (la formalisation de l'arrangement s'imposant par contre, évidemment).**

15• L'arrêté n°041 MEMID/MINAGRA du 12 juin 2001 prévoit une désignation, par le Préfet, des représentants des communautés rurales, sur proposition des CVGFR; on peut douter que les CVGFR, sous contrôle de fait des populations autochtones, désignent des non-autochtones (donc des locataires effectifs ou potentiels) pour participer aux CGFR.

5. La forme de la rente : fixe ou proportionnelle à la production ?

On a vu, dans le rapport de diagnostic, que la plupart des enquêtés estiment que la rente d'un bail à long terme devrait être payée en numéraire, sur une base fixe par hectare. Une minorité (en particulier chez les autochtones) privilégie plutôt le versement d'une fraction de la valeur de la récolte.

Tableau 1 Forme attendue de la rente foncière dans les contrats à long terme

	Loyer fixe par hectare	Pourcentage de la valeur de la récolte
Autochtones	76.5 %	23.5 %
Allochtones	80.4 %	19.6 %
Etrangers	87.7 %	12.3 %
Tous enquêtés	79.2 %	20.8 %

Le tableau 2 présente, du point de vue de chaque catégorie d'acteurs, les avantages et inconvénients généralement reconnus dans les littératures théoriques et empiriques à la location (rente fixe) et au métayage (rente proportionnelle à la production¹⁶).

Dans le contexte ivoirien, le métayage présente en particulier les avantages suivants :

- Il n'y a pas de renégociation nécessaire de la rente, puisque cette dernière est de fait indexée sur la production et donc sur le prix des produits agricoles et sur le rendement.
- Ce contrat fait bénéficier le propriétaire des variations positives de rendement ou de prix, évitant ainsi une source de tension commune entre locataires et propriétaires en Côte d'Ivoire, lorsque ces derniers ont le sentiment que les locataires payant une rente fixe «gagnent trop» au regard du montant du loyer.

La location présente, elle, les principaux avantages suivants :

- Elle élimine le risque de litige entre le propriétaire et l'exploitant, inhérent au métayage, relativement à la conduite des cultures et surtout à l'évaluation de la production. Ce risque, majeur, est bien reconnu par les acteurs.
- Le locataire bénéficie totalement du retour sur son investissement en travail, en argent, en expertise techno-économique.

16• Dans le droit français tel qu'actualisé par l'article 12 de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, la définition du contrat de métayage figurant à l'article L. 417-1 du Code rural est formulée ainsi : «Le bail à métayage est le contrat par lequel un bien rural est donné à bail à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur».

Tableau 2 Avantages et inconvénients des formes fixe (location) et proportionnelle (métayage) de la rente foncière

	Pour le propriétaire	Pour le locataire
Avantages	<p>Loyer fixe Loyer payé ex ante (avant le cycle cultural) au comptant : protège le propriétaire des variations négatives de prix et de rendement ; évite un défaut de paiement de la rente. Loyer payé en nature (sous forme de produits, donc ex post) : protège le propriétaire des variations négatives de rendement. Quelle que soit la forme du loyer : Le propriétaire n'a pas à s'impliquer dans la commercialisation de la production. Pas de contrôle nécessaire sur la production.</p>	<p>Loyer fixe Loyer fixe (en espèces ou en nature) : permet un gain plus important en cas d'augmentation des rendements ou des prix. Le locataire bénéficie totalement du retour sur investissement (en travail, en argent, en expertise techno-économique). Absence d'implication et de contrôle du propriétaire dans l'exploitation, liberté de décision.</p>
	Pas de risque de litige entre le propriétaire et le locataire relativement à l'exploitation et à l'évaluation de la production.	
	<p>Rente proportionnelle Fait bénéficier le propriétaire des variations positives de rendement ou de prix.</p>	<p>Rente proportionnelle Réduit les problèmes de trésorerie : comparativement au loyer payé au comptant, le paiement de la rente est reporté en fin de cycle. Les risques liés aux baisses de rendement ou de prix sont partagés avec le propriétaire.</p>
	Pas de renégociation nécessaire de la rente (indexation automatique de son montant sur le prix des produits agricoles ou sur le rendement)	
Inconvénients	<p>Loyer fixe Le propriétaire ne bénéficie pas des hausses de prix ou de rendements. Si le loyer n'est pas payé intégralement ex ante : risque de retard ou de défaut de paiement de la rente.</p>	<p>Loyer fixe Le locataire supporte seul les risques de fluctuation de prix, de coûts et de production.</p>
	Le loyer doit être périodiquement renégocié, ce qui crée, sauf régulation publique des prix, un moment de tension entre le propriétaire et le locataire.	
	<p>Rente proportionnelle Le propriétaire partage le risque de baisse des prix ou des rendements. Sauf relations de confiance, nécessité d'un contrôle à la récolte. Eventuelle implication nécessaire dans la commercialisation.</p>	<p>Rente proportionnelle Propriétaire et locataire ont davantage besoin de débattre des pratiques culturales et de se concerter au sujet des décisions de gestion que dans le cadre d'un contrat de location. Le métayer doit partager avec le propriétaire le fruit de ses efforts et de son expertise.</p>
	Risque de litiges entre le propriétaire et le locataire relativement à l'exploitation et à l'évaluation de la production.	

Ce dernier élément, qui met en exergue la dimension «incitation à la production» de la location comparativement au métayage, est l'argument central mobilisé en économie du développement pour défendre l'idée que la location est préférable, en termes de développement économique, au métayage.

Le caractère «désincitatif» du métayage (lié au partage du produit marginal avec le propriétaire) peut être théoriquement réduit si les coûts de production sont partagés dans les mêmes proportions que le produit (partage des coûts au tiers si la production est partagée au tiers, etc.). Cette option est cependant porteuse de litiges dans un contexte où les coûts de production ne font pas l'objet d'enregistrements comptables fiables.

Aussi bien les attentes des acteurs que les éléments qui précèdent suggèrent donc de privilégier la location par rapport au métayage dans l'établissement des baux à long terme.

Les agents du Ministère de l'agriculture et les sous-préfets interrogés reconnaissent la charge conflictuelle potentielle d'une rente qui serait proportionnelle à la production, qui «enverrait trop de bagarres» et inciterait «à se cacher en brousse pour récolter». Déjà dans les années 1950, Raulin notait, dans son étude sur la possibilité d'établir et de formaliser les redevances foncières dans le Centre-Ouest, le refus des Gban d'être payés suivant la récolte, du fait du risque de dissimulation de récoltes et donc de palabres sans fin.

La possibilité d'établissement de contrats de métayage, si elle ne doit pas être privilégiée dans le cadre d'une régulation publique des prix, ne saurait cependant être exclue dès lors que les acteurs font de façon déterminée ce choix contractuel¹⁷.

6. La base de détermination de la rente : indexée ou pas sur les cultures ?

Dans une logique économique, le prix d'un bien reflète le rapport entre l'offre et la demande, influencées par les caractéristiques intrinsèques du bien – s'agissant de la terre : rareté, localisation, accessibilité, caractéristiques agro-pédologiques, etc.

Dans le cas d'une parcelle plantée en cultures pérennes, il faut donc logiquement distinguer le cas d'une parcelle cédée en location avant la plantation (terre nue, vieille plantation à reconverter), du cas d'une parcelle cédée en location alors qu'elle porte une plantation non réalisée par le candidat locataire.

- Dans le cas d'une parcelle cédée en location comme friche destinée à être plantée par le locataire ou qui porte une plantation réalisée par le locataire avant la certification, la valorisation apportée par la plantation est le fruit de l'investissement du locataire. La valeur de la terre en tant que telle n'a pas alors à intégrer cette valorisation et le montant de la rente doit logiquement correspondre au loyer d'une terre nue ou portant un couvert végétal à abattre avant tout usage productif.
- La pratique française des baux va dans ce sens : pour des terres nues qui vont être plantées (vignes ou vergers), le principe général est que le montant du fermage est fixé sur la base d'une terre labourable si le fermier plante les terrains à ses frais.
- Dans le cas d'une parcelle cédée en location alors qu'elle porte d'ores et déjà une plantation qui n'a pas été réalisée par le locataire, le montant de la rente doit intégrer d'une façon ou d'une autre la valeur de l'amélioration apportée à la ressource foncière par la plantation, dont bénéficie le locataire sans investissement de sa part.

17• Ce choix peut en effet répondre de façon convergente aux attentes des deux contractants, au vu d'avantages qui, à leurs yeux, compensent les inconvénients de cette formule contractuelle

Dans le contexte ivoirien, ce dernier cas de figure reste marginal et la discussion doit s'organiser autour du premier scénario. La logique économique voudrait que le montant de la location corresponde à la location d'une terre non plantée et soit indifférent à l'usage fait de la terre. Cette logique va à l'encontre de l'opinion dominante qui ressort des enquêtes et entretiens réalisés dans le cadre de la présente expertise. Pour presque tous les acteurs interrogés, villageois comme représentants de l'Etat ou du Ministère de l'agriculture, le montant de la rente devrait varier selon l'occupation du sol : cacao, café, palmier, hévéa, cultures vivrières, etc. Cette option doit donc être discutée.

Le grand intérêt d'une indexation de la rente sur l'usage fait de la terre est d'éviter le ressentiment des propriétaires (ou de membres de leurs familles) à l'égard des locataires, lors de périodes de prix favorables. La potentialité conflictuelle du ressentiment venant de perceptions du type «il gagne beaucoup et je n'en profite pas alors que c'est ma terre» ne saurait en effet être sous-estimée.

Cet intérêt est cependant largement contrebalancé par les éléments négatifs suivants :

- L'établissement de différents barèmes intégrant la variation des prix des produits engendrerait un coût administratif et induirait une lourdeur administrative. D'autant plus que cela supposerait de distinguer les plantations en production des plantations avant l'entrée en production, et, pour les plantations en production, demanderait un ajustement du loyer selon le cycle de vie de la plantation. Tenir compte de la spécificité des cultures rendrait ingérable la régulation publique des prix.
- Une indexation de la rente sur l'occupation du sol devrait intégrer la variation des prix des produits agricoles (faute de quoi cette indexation perdrait tout sens), ce qui devrait logiquement conduire à une réduction de la rente en cas de crise sur certains marchés. Cette réduction deviendrait alors un facteur de forte tension entre propriétaires et locataires.
- Une indexation de la rente sur les cultures en place suppose un réajustement du loyer à toute évolution du système de culture. Ces réajustements constituent autant de facteurs potentiels de tensions, les acteurs pouvant ne pas avoir la même perception de l'évolution des superficies, qui ne sauraient être remesurées par un tiers à chaque extension ou abattage d'une partie de plantation.
- En l'état actuel des prix relatifs des productions arborées, une indexation de la rente sur l'occupation du sol conduirait à l'exercice d'une forte pression des propriétaires pour que les plantations soient réalisées en hévéa. Cette pression nuirait à la nécessaire diversification des cultures (stratégie anti-risque à un niveau individuel comme dans une logique d'intérêt national) et à tout objectif de sécurité alimentaire.

Ces différents éléments militent en définitive pour l'établissement de fourchettes de loyer dont le montant est indépendant de l'occupation du sol.

Rappelons que la recommandation des experts est de laisser les contractants négocier librement les termes du contrat. Une intervention publique prescriptive selon les lignes recommandées ici ne concernerait donc que les cas où les contractants ne parviendraient pas à un accord dans le cas spécifique des exploitants déjà en place et n'ayant pas accès au certificat ou au titre.

7. Le montant de la rente

On a évoqué l'absence de technique économique objective permettant d'établir le «juste prix» d'une location. On peut cependant envisager différents modes d'évaluation de ce que pourrait être ce prix (ou cette fourchette de prix), fondés sur des critères différents, dans le but de voir si des convergences se dégagent et de donner un ensemble d'éléments facilitant le choix par la puissance publique.

L'exercice sera conduit sur les bases :

- de la valeur de la terre, en considérant que cette dernière capitalise la rente (i.e., que la valeur de vente de la terre correspond à la somme actualisée des loyers sur un certain nombre d'années);
- des gains (pour les cédants) et des coûts (pour les acquéreurs) induits actuellement par le caractère incomplet des «achats-ventes», en considérant que la location à long terme viendrait compenser le versement monétaire initial et le coût ultérieur du «devoir de reconnaissance» de l'acquéreur;
- du montant actuel des locations de court terme et de long terme;
- de la valeur de la production, afin d'envisager la solution (non recommandée dans ce rapport) de barèmes variables selon les cultures.

a. Calcul sur la base de la valeur de la terre à l'achat-vente

Dans le cadre du premier scénario, on applique à la valeur de la terre telle qu'elle apparaît à travers les prix de vente un taux d'intérêt permettant d'évaluer le loyer en tant qu'intérêt sur le capital foncier.

Le rapport de diagnostic fait apparaître une valeur moyenne d'achat-vente de 120.000 FCFA par hectare, avec des standards locaux variant usuellement de 100.000 à 150.000 F mais pouvant aller jusqu'à 400.000 FCFA.

Le taux d'intérêt sur le capital foncier à retenir pour le calcul, dans le cadre d'une régulation des prix, est à apprécier par l'autorité publique.

Dans l'Ontario canadien, par exemple, le taux d'intérêt suggéré aux contractants pour leur négociation (prix non régulés) va de 4 à 6 %.

Dans le contexte français, l'examen ex post du taux d'intérêt effectif sur le capital foncier, réalisé entre les années 1950 et 1999, fait apparaître un rapport du prix des fermages sur le prix des terres qui varie de 2,2 à 5,7%¹⁸.

Dans le calcul qui suit, on retiendra une fourchette allant de 2 à 6 %.

Le tableau suivant présente le montant de la rente selon divers scénarios en termes de taux d'intérêt et de prix de la terre.

		Taux d'intérêt		
		2 %	4 %	6 %
Valeur de la terre (FCFA/ha)	100.000	2.000	4.000	6.000
	150.000	3.000	6.000	9.000
	200.000	4.000	8.000	12.000
	250.000	5.000	10.000	15.000
	300.000	6.000	12.000	18.000
	350.000	7.000	14.000	21.000
	400.000	8.000	16.000	24.000

18• 1950 : 5,7 %; 1960 : 3,6 %; 1970 : 2,3 %; 1980 : 2,2 %; 1999 : 3,6 % (données aimablement communiquées par J.-P. Boinon, ENESAD).

Ainsi, pour une valeur de 150.000 FCFA/ha et un taux d'intérêt de 6 %, la rente devrait s'établir à 9.000 FCFA/ha/an. Si on retient le taux fort de 6 % et une fourchette de prix allant de 100.000 à 250.000 FCFA/ha, la fourchette de prix de location, selon cette logique de calcul, devrait être de 6.000 F à 15.000 FCFA/ha/an.

b. Calcul sur la base des gains/coûts induits actuellement par le caractère incomplet des achats-ventes

Si on considère que la location à long terme devrait se substituer aux achats-ventes tels qu'ils sont pratiqués aujourd'hui, avec une fréquente incomplétude* de la transaction et un «devoir de reconnaissance» ultérieur à l'égard du cédant, on peut évaluer la rente locative en amortissant sur une période donnée le versement monétaire initial («l'achat») et en intégrant le coût annuel du «devoir de reconnaissance».

Le tableau suivant présente le montant de la rente calculé :

- en excluant les valeurs à l'achat-vente les plus élevées (hypothèse que ces dernières correspondent sans doute davantage à des ventes «complètes»),
- avec 25 ans comme période d'amortissement du prix «d'achat»¹⁹,
- en retenant deux niveaux d'expression du «devoir de reconnaissance» : 5.000 et 10.000 FCFA/ha (ce dernier niveau étant donc large au regard des pratiques effectives actuelles²⁰).

Tableau 4 Estimation du montant de la rente locative selon la valeur de la terre et le coût du «devoir de reconnaissance» (FCFA/ha/an)

Prix «achat» (FCFA/ha)	« Amortissement » annuel	Versements annuel / ha au titre du «devoir de reconnaissance»	
		5.000	10.000
100.000	4.000	9.000	14.000
150.000	6.000	11.000	16.000
200.000	8.000	13.000	18.000
250.000	10.000	15.000	20.000

Ainsi, une parcelle d'un hectare d'une valeur de 150.000 FCFA devrait générer une rente de 11.000 à 16.000 FCFA/ha/an selon que l'on retient 5.000 ou 10.000 FCFA/ha au titre du «devoir de reconnaissance».

Selon cette base de calcul, les pratiques actuelles suggèrent une rente locative allant de 9.000 à 16.000 FCFA/ha/an.

c. Calcul sur la base de la valeur locative actuelle pour des cultures vivrières

La valeur locative pour les contrats de court terme destinés à la production vivrière peut également servir de référence pour une estimation de la rente locative de long terme. Il convient cependant d'ajuster le montant des locations afin d'intégrer la durée de la jachère nécessaire à la reconstitution du potentiel de fertilité des sols. Ainsi, une parcelle d'un hectare louée une année correspond à l'équivalent de 3 ha si la jachère est de 2 ans, de 4 ha si elle est de 3 ans.

19• La remise en cause des «ventes incomplètes» (i.e., la contestation du caractère définitif de la cession) intervient souvent au moment du renouvellement des plantations de caféiers ou de cacaoyers (rapport de diagnostic). Une durée de 25 ans semble dès lors raisonnable comme période d'amortissement du versement monétaire initial.

20• On a vu (rapport de diagnostic) que lorsque des «prestations» sont versées dans le cadre du «devoir de reconnaissance», elles varient de 7.500 F à 35.000 FCFA pour des superficies allant de 3 à 6.6 ha.

Le tableau suivant présente le montant de la rente calculé selon la valeur de la location de court terme et la durée de la jachère²¹:

Tableau 5 Estimation du montant du bail à long terme sur la base des locations à court terme et de la durée de la jachère (FCFA/ha/an)

		Durée de la jachère	
		2 ans (1 ha loué correspond à 3 ha)	3 ans (1 ha loué correspond à 4 ha)
Valeur locative hors jachère (FCFA/ha/an)	15.000	5.000	3.750
	20.000	6.700	5.000
	30.000	10.000	7.500
	50.000	16.700	12.500
	70.000	23.300	17.500

Selon la valeur locative de court terme et la durée de la jachère, le montant de la rente varie de 5.000 à 17.500 FCFA/ha/an. Pour la valeur usuelle des locations en zone forestière (15.000 à 20.000 FCFA/ha), la rente à long terme devrait être de 3.750 à 6.700 FCFA/ha/an. Pour la valeur moyenne des locations (29.000 FCFA/ha), elle devrait être de 7.500 à 10.000 FCFA/ha/an.

Sur la base de ces modalités de calcul et des pratiques actuelles, la fourchette raisonnable peut être considérée comme allant de 5.000 à 12.500 FCFA/ha/an.

d. Calcul sur la base de la valeur locative actuelle pour des baux à long terme

On ne dispose malheureusement ici que de deux observations (cf. rapport de diagnostic) : un cas de location avec un bail à long terme (pour la culture de l'ananas, en Basse-Côte) avec un loyer de 20.000 FCFA/ha/an, et le cas (toujours en Basse-Côte) d'un projet en cours, de location pour l'établissement de plantations de palmiers à huile par un complexe agro-industriel. La rente envisagée par les dirigeants du complexe agro-industriel varie de 10.000 à 20.000 FCFA/ha/an selon la localisation et les qualités de la parcelle, avec un intéressement des bailleurs aux résultats (les conditions de l'intéressement individuel des bailleurs n'étaient pas encore arrêtées lors de notre entretien avec le directeur adjoint du complexe agro-industriel).

Ces observations suggèrent donc une rente allant de 10.000 à 20.000 FCFA/ha/an

e. Calcul sur la base des résultats d'exploitation

Le tableau suivant présente, en tant qu'ordres de grandeur, les rendements, les valeurs d'achat de la production, les coûts des intrants et du travail et les valeurs brute et nette de la production pour les principales cultures pérennes de la zone forestière .

21• Les données permettant ces calculs ont été aimablement fournies par François Ruf (CIRAD).

Tableau 6 Principales caractéristiques techno-économiques des cultures pérennes en zone forestière

	Cacao semi-traditionnel		Café semi-traditionnel		Hévéa		Palmier à huile	
Rendement	321 kg/ha		199 kg/ha		1.134 kg/ha		5.475 kg/ha	
Prix achat	300 F/kg	700 F/kg	350 F/kg	700 F/kg	250 F/kg	650 F/kg	30 F/kg	50 F/kg
Valeur brute	96.300	224.700	69.650	139.300	283.500	737.100	164.250	273.750
Intrants	3.746		10.771		24.080		24.525	
Travail	56.000		59.000		62.000		34.000	
Valeur nette	36.554	164.954	- 121	69.529	197.420	651.020	105.725	215.225

Les rendements sont évalués sur la durée de vie de la plantation en intégrant la phase pré-production (26 ans pour le cacao, le café et le palmier; 43 ans pour hévéa). Les coûts des intrants et du travail incluent le coût de création de la plantation (matériel végétal, etc.). Le travail est valorisé sur la base de 1.000 FCFA par jour.

Les résultats, même sur la base de ces scénarios très simplifiés, varient considérablement selon l'hypothèse de prix du produit considéré et de fait, ne permettent pas d'envisager des fourchettes de prix qui seraient calculées en prenant en compte les prix et les coûts de production.

Si la détermination de la rente devait être proposée sur la base des cultures pratiquées, il serait donc préférable de partir des rendements indiqués supra²² en les considérant comme des valeurs pivots autour desquelles la rente pourrait être évaluée en nature, en quantité de produit par hectare (x kilogrammes de café, de cacao, de graines de palme, de caoutchouc, pour chaque hectare loué). Ces valeurs pivots pourraient être transformées en bornes sur la base d'une minoration de 20 % et d'une majoration équivalente.

Le loyer déterminé en nature sur cette base serait ensuite converti en argent en appliquant un prix de référence. Ce prix de référence par produit serait établi annuellement (ou avec une fréquence moins élevée) par le Ministère de l'agriculture sur la base des prix d'achat au producteur de l'année antérieure. La difficulté ici étant que les prix de référence des produits ne sont généralement pas respectés au moment de la collecte et qu'il n'existe aujourd'hui pas de dispositif permettant de recueillir des données fiables sur les prix effectivement reçus par les producteurs.

Lorsque la rente est versée en nature à un propriétaire qui n'intervient en rien dans la création et l'exploitation de la plantation, un «standard» que l'on retrouve dans de nombreux pays est un plafond qui correspond, au plus, au quart de la production brute. On peut ici considérer une valeur du 1/5, puisqu'il s'agit de plantations pérennes qui représentent une immobilisation de capital et une prise de risque de la part du locataire. La «quantité pivot» pouvant être utilisée pour calculer le loyer et les bornes des fourchettes serait alors la suivante, selon la culture :

22• Ces calculs pourraient être repris sur la base de rendements considérés comme statistiquement plus représentatifs des conditions de productions en zone forestière. Malheureusement, on ne dispose pas aujourd'hui de telles données.

Tableau 7 Estimation de la rente en nature

	Rendement de référence (kg/ha)	Montant pivot du loyer (kg/ha)	Borne inférieure (kg/ha) (montant pivot - 20%)	Borne supérieure (kg/ha) (montant pivot + 20%)
café décortiqué	200	40	32	48
cacao	320	64	51	77
palmier	5.475	1.095	876	1.314
caoutchouc sec	1.135	227	181.6	272

La fourchette suggérée aux acteurs pour leur négociation serait donc de 40 à 50 kg de café décortiqué par hectare et par an, de 50 à 80 kg de cacao, de 880 à 1.300 kg de graines de palme, de 180 à 270 kg de caoutchouc sec.

A titre d'illustration, l'application de ces barèmes en nature, pour les montants pivots et avec les deux scénarios de prix présentés dans le tableau 6, donnerait les montants suivants pour les loyers :

Tableau 8 Estimation de la valeur du loyer sur la base de deux scénarios de prix du produit

	Montant pivot du loyer (kg/ha)	Prix «faible»		Prix «fort»	
		Prix	Loyer (FCFA/ha)	Prix	Loyer (FCFA/ha)
café décortiqué	40	350	14.000	700	28.000
cacao	64	300	19.200	700	44.800
palmier	1.095	30	32.850	50	54.750
caoutchouc sec	227	250	56.750	650	147.550

f. Mise en perspective

Les quatre premières modalités de détermination de la rente conduisent à des résultats globalement comparables. La dernière conduit par contre à des niveaux de loyers nettement plus élevés :

Tableau 9 Comparaison des loyers selon les modalités de calcul (FCFA/ha/an)

	Base de détermination de la rente				
	Toutes cultures	Café	Cacao	Palmier	Hévéa
valeur de la terre à l'achat-vente	6.000 à 15.000	-	-	-	-
gains/coûts induits par le caractère incomplet des «achats-ventes»	9.000 à 16.000	-	-	-	-
valeur locative actuelle de court terme	5.000 à 12.500	-	-	-	-
valeur locative actuelle de long terme (observations ponctuelles)	10.000 à 20.000	-	-	-	-
Rente déterminée en nature puis selon le prix de marché du produit*	-	14.000 à 28.000	19.000 à 45.000	33.000 à 55.000	57.000 à 148.000

* Estimation sur la base des prix utilisés dans le tableau 8

Les attentes des acteurs villageois correspondent plutôt, de fait, aux bornes hautes des quatre premières modalités de détermination du loyer. On a vu en effet dans le rapport de diagnostic que si l'on excluait les valeurs extrêmes, les valeurs suggérées non indexées sur l'usage du sol s'organisaient autour de deux points focaux, 10.000 et 20.000 FCFA/ha.

Ces chiffres sont également à rapprocher de l'estimation convergente autour de 10.000 FCFA/ha/an avancée par la plupart des agents du Ministère de l'agriculture rencontrés sur le terrain.

En définitive, **le pragmatisme et la simplicité suggèrent de proposer aux acteurs locaux ou aux commissions des baux ruraux (si ces dernières sont mises en place), comme base de négociation, une fourchette de 10.000 à 20.000 FCFA/ha/an comme bornes indicatives du montant des loyers pour les baux à long terme, quelle que soit l'occupation du sol.**

8. La révision du loyer

Un bail établi pour plusieurs décennies suppose l'intégration d'une clause d'ajustement du loyer dans le courant du bail (outre la réévaluation au moment d'une éventuelle reconduction).

Le rapport de diagnostic a évoqué l'absence presque totale d'attention portée à la question de l'indexation temporelle de la rente par les villageois enquêtés, certains faisant ainsi référence au fait que la durée du contrat ne devrait pas excéder 20 ans, pour permettre un réajustement du loyer... Les entretiens avec les agents de l'administration montrent également que ces derniers ne voient pas cette question comme cruciale ; la plupart considèrent qu'un ajustement de loyers opéré tous les 10 ans serait suffisant.

Des considérations d'équité à l'endroit des propriétaires bailleurs conduisent cependant à envisager une révision des loyers avec une fréquence plus élevée. Une révision tous les 5 ans constituerait un délai minimal raisonnable.

Cette révision devrait être laissée à l'appréciation des contractants. Toutefois, une intervention publique devient nécessaire en cas d'impossibilité des contractants d'arriver à un accord. Dans un tel cas, en toute logique la révision du loyer devrait s'opérer sur la base des indices des prix à la consommation ou à la production en milieu rural. En l'absence de publication de ces séries d'indices, on peut envisager que la réévaluation des loyers fasse l'objet de négociations dans le cadre des Commissions des baux ruraux, si ces dernières sont mises en place.

Soit par exemple un contrat signé en 2009, après une négociation cadrée par une fourchette de 10.000-20.000 FCFA/ha/an, avec un loyer de 15.000 FCFA/ha/an pour une durée de 50 ans, avec une clause de révision du loyer tous les 5 ans. Le montant de la rente devra être réévalué en 2014. Si le Comité des baux prévoit un ajustement sur une base linéaire annuelle de 3 % du montant initial, cela signifie une hausse du loyer de 15 %, avec un nouveau montant s'établissant à 17.250 FCFA/ha/an.

Une fois établis les barèmes (indicatifs ou prescriptifs) initiaux de location, la révision de ces barèmes pour les nouveaux contrats qui seront conclus dans le futur pourrait relever de ces Commissions, en utilisant les mêmes critères d'actualisation que ceux élaborés relativement à la révision des baux en cours dont il vient d'être question.

Ainsi par exemple, si le Comité retient les conditions d'ajustement qui viennent d'être évoquées, un nouveau contrat négocié en 2014 devrait l'être sur la base d'une fourchette comprise entre 11.500 F et 23.000 FCFA/ha/an.

9. La durée des contrats

La durée moyenne envisagée par les acteurs pour le bail à long terme est de 35 ans, avec une nette différence entre autochtones (29 ans) d'une part, allochtones (42 ans) et étrangers (48 ans) d'autre part (rapport de diagnostic). De nombreux enquêtés envisagent la question de la durée du contrat au regard de la durée de vie des plantations telle qu'ils la perçoivent. Pour le palmier, les estimations s'accordent sur 25 ans. Pour le caféier et le cacaoyer, elles sont plus ouvertes : de 25-30 ans pour certains propriétaires, à 40-60 ans pour les allochtones et étrangers. Pour l'hévéa, même si les enquêtés estiment tous la durée de vie à une cinquantaine d'années, certains autochtones demandent un contrat de 30 ans.

Notre recommandation est de laisser les contractants négocier librement la durée de l'arrangement (qui sera portée explicitement sur le contrat).

Toutefois, dans le cas du bail à long terme visant à sécuriser les droits des exploitants déjà en place mais n'ayant pas accès au certificat ou au titre, une intervention publique pourrait être nécessaire si les acteurs ne parviennent pas à un compromis. Dans ce cas, la durée à recommander pourrait correspondre à la durée du cycle de culture de la culture pérenne occupant le sol sur une période maximale, l'hévéa, soit 50 ans (quelle que soit l'occupation effective du sol et la date de plantation de la culture en place). L'option contraire – «caler» la durée des contrats sur les cultures en place – serait lourde de coûts de transaction* (nécessité de renégocier le contrat à chaque modification du système de culture), de coûts de validation (nécessité de remesurer la parcelle) et de tensions potentielles (qui naissent à toute renégociation d'un contrat).

Dans le cas où le contrat est signé avec l'Etat (titrage de parcelles au nom de l'Etat), cette durée pourrait être portée au maximum possible, 99 ans.

Annexe 3.2. Projet de modèle de contrat de création, d'exploitation et de partage d'une plantation : contrat avec partage de la plantation

Ce projet de contrat a été élaboré dans le cadre d'une expertise sur les locations et les ventes en Côte d'Ivoire²³. Il concerne les cas de « planté-partagé » avec partage de la récolte, sur une parcelle ne disposant pas d'un certificat foncier. Conformément aux directives des commanditaires, ce projet de contrat intègre une condition suspensive portant sur la certification ultérieure de la parcelle, mais on peut envisager un tel contrat indépendamment de cette clause.

ENTRE

1°) Monsieur, demeurant à, Boîte Postale,

De nationalité,

Né le à

Titulaire de la Carte Nationale d'Identité numérodélivrée le..... par
(ou pièce équivalente)

Monsieur, ci-après parfois dénommé au cours du présent acte et pour en faciliter la rédaction « **LE PROPRIETAIRE** »,

D'UNE PART

ET

2°) Et Monsieur, demeurant à, Boîte Postale,

De nationalité,

Né le à

Titulaire de la Carte, numéro..... Délivrée le..... par..... (ou pièce équivalente)

Monsieur ci-après parfois dénommé au cours du présent acte et pour en faciliter la rédaction : « **L'EXPLOITANT** »,

D'AUTRE PART

En présence de :

1-Monsieur demeurant à, Boîte Postale

De nationalité ...,

Né le À

Titulaire de la Carte Nationale d'Identité numérodélivrée le.... par (Ou pièce équivalente)

2-Monsieur demeurant à, Boîte Postale

De nationalité ...,

Né le À

23• Colin J.-P. et Kakou A., 2009, Etude sur la location et les ventes de terre rurales en Côte d'Ivoire. Rapport 2. Propositions d'intervention, Abidjan, République de Côte d'Ivoire - Ministère de l'agriculture / Délégation européenne.

Titulaire de la Carte Nationale d'Identité numérodélivrée le.... par (Ou pièce équivalente)

3- Monsieur demeurant à Boîte Postale

De nationalité ...,
Né le À

Titulaire de la Carte Nationale d'Identité numérodélivrée le.... par (Ou pièce équivalente)

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de création, d'exploitation et de partage qui est conclu sous conditions suspensives.

I. EXPOSE PREALABLE

Les parties ont entendu se rencontrer en vue de formaliser et de sécuriser par un écrit précisant leurs droits et obligations respectifs leurs relations contractuelles

Les parties réaffirment que cet écrit qui traduit leurs volontés respectives est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature et l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Les parties reconnaissent que le présent contrat qui formalise cet écrit est régi par les lois et les règlements de la République de Côte d'Ivoire et notamment par la loi n°98-750 du 23 Décembre 1998 portant domaine foncier rural ainsi que ses décrets d'application.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Le présent contrat a pour objet de préciser entre les parties :

- Les conditions et modalités d'exploitation par l'exploitant d'un terrain dont la désignation et la description sont indiquées à l'article 3 ci-dessous.
- Les conditions et modalités du partage de la plantation résultant de cette exploitation.
- En conséquence le présent contrat ne vise pas les modalités de partage de la terre supportant cette plantation.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION DU TERRAIN DONNE EN EXPLOITATION

Le terrain donné en exploitation est un terrain rural, sis à, d'une superficie de (hectares ou mètre carrés).

Tel que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances, mitoyennetés y attachées, sans aucune exception ni réserve, L'EXPLOITANT déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU PROPRIETAIRE

Le terrain ci-dessus désigné et présentement donné en exploitation fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture.

ARTICLE 5 : CONDITIONS ET CHARGES D'EXPLOITATION

1. Le propriétaire s'engage à mettre à la disposition de l'exploitant le terrain visé à l'article 3 ci-dessus. L'exploitant prendra le terrain dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucun recours contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit, notamment pour raisons de fouille, remblais à effectuer, ledit exploitant reconnaissant avoir pris toutes les précautions utiles et s'être entouré de tous renseignements à ce sujet.
2. L'exploitant s'oblige à exploiter le terrain ainsi mis à sa disposition en réalisant les cultures pérennes ci-après :
L'exploitant ne pourra renouveler la plantation des cultures autorisées ci-dessus sans l'autorisation préalable du propriétaire.
Il ne pourra apporter aucune modification en introduisant d'autres cultures pérennes que celles ci-dessus mentionnées sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du propriétaire.
L'exploitant ne pourra pas réaliser les cultures pérennes ci-après :
3. L'exploitant s'engage à cultiver le terrain mis à sa disposition avec loyauté, conscience, de manière professionnelle et conformément aux pratiques agricoles normales.
4. L'exploitant s'oblige à commencer les travaux en vue de la réalisation des cultures visées à l'article 5.2 ci-dessus dès la mise à disposition du terrain de manière à ce que la mise en terre des cultures pérennes soit achevée au cours du----- trimestre de l'année.....
5. Il devra effectuer tous travaux d'entretien et de réparation pour maintenir le terrain en bon état notamment par la destruction des mauvaises herbes, la lutte contre l'érosion du sol.
6. L'exploitant ne pourra permettre à d'autres personnes par le canal d'une cession ou d'une location d'exploiter le terrain ni les encourager ni les inciter à utiliser une portion ou la totalité du terrain mis à sa disposition.
7. La terre mise à la disposition de l'exploitant demeure la propriété de Monsieur -----L'exploitant ne peut donc en cours d'exploitation revendiquer une partie ou la totalité de la propriété de la terre. Le propriétaire se réserve le droit d'entrer sur les lieux cultivés afin de vérifier l'exécution conforme du contrat par l'exploitant. Toutefois, cette inspection ou vérification qui peut être faite à tout moment devra s'effectuer en présence de l'exploitant.
8. Le propriétaire s'engage à assurer à l'exploitant la jouissance paisible des lieux cultivés. Si un droit de passage est nécessaire à l'exploitant, le propriétaire lui accorde ce droit de passage sur les terres qui lui appartiennent et qui sont contiguës aux terres cultivées par l'exploitant.
9. Le propriétaire demeure également propriétaire du sous sol. Rien dans le présent contrat ne confère à l'exploitant le droit d'exploiter les minéraux du sol sous jacent ces droits miniers appartenant au propriétaire qui dispose du droit d'entrer sur les lieux cultivés, d'exercer toutes les activités liées à l'extraction de ces minéraux sous réserve d'une juste indemnisation de l'exploitant si ces activités lui ont causé un préjudice. Le propriétaire dégagera l'exploitant de son obligation de poursuivre ses activités agricoles si la valorisation des matières premières compromet les chances pour l'exploitant d'obtenir un rendement satisfaisant.

En cas de décès de l'exploitant, le présent contrat à vocation à continuer au profit des héritiers de l'exploitant pour la durée du contrat restant à courir.

ARTICLE 6 : PRINCIPE DE PARTAGE DE LA PLANTATION

Les parties reconnaissent que le principe du partage de la plantation créée dans les conditions et délais visés à l'article 5 ci-dessus est une cause essentielle et déterminante de la conclusion du présent contrat.

Le partage voulu par les parties a pour objet unique la plantation réalisée par l'exploitant à l'exclusion du partage de la terre qui supporte la plantation.

En conséquence, le partage de la plantation exclut tout transfert de la propriété d'une partie du terrain qui sert de support à la plantation qui sera attribuée à l'exploitant. Ni l'exploitant ni ses ayants droit ou ayants cause ne pourront revendiquer pour quelque cause que ce soit et au titre du présent contrat la propriété de la terre, celle-ci appartenant exclusivement à Monsieur----- ou à ses héritiers.

ARTICLE 7 : MISE EN ŒUVRE DU PARTAGE LA PLANTATION

1. Le partage de la plantation à l'exclusion du partage de la terre qui la supporte, sera effectué entre le propriétaire et l'exploitant au moment de son entrée en production.

.... % de la superficie de la plantation sera attribuée au propriétaire.

.... % de la superficie de la plantation sera attribuée à l'exploitant.

2. Le partage de la plantation dans les proportions ci-dessus sera effectué par un agent du ministère chargé de l'agriculture en présence des deux parties ou de leurs représentants.

Un procès-verbal constatera le partage de la plantation en indiquant la date effective du partage, la composition effective des parts de plantation réservées à chaque partie.

Au procès-verbal sus-indiqué, sera annexé le plan de partage de la plantation établi par l'agent du ministre chargé de l'agriculture.

3. Après le partage, l'exploitant exercera son droit de propriété sur la part de plantation qui lui a été réservée. Il pourra céder ce droit à tout tiers avec l'accord du propriétaire. Si le propriétaire refuse une telle cession, il devra se porter acquéreur en payant le prix de cession proposé. Le droit de l'exploitant est transmis à ses héritiers.

4. Après le partage, le propriétaire, exercera son droit de propriété sur la part de plantation qui lui a été réservée. Il exploitera la plantation par lui-même ou par les personnes commises désignées par lui à cette fin sans que l'exploitant puisse être tenu d'une quelconque obligation à cet égard. Il ne pourra réclamer aucune recommandation, de quelque nature que ce soit, à l'exploitant.

Il pourra céder ce droit à tout tiers. Le droit du propriétaire est cessible à ses héritiers.

ARTICLE 8 : DUREE

Le présent contrat court à compter de la signature des présentes pour une durée de

ARTICLE 9 : RETOUR DES BIENS EXPLOITES PAR L'EXPLOITANT

A la fin de la durée du contrat, l'exploitant devra faire retour au propriétaire des biens ci-après :

- la part du terrain mis à disposition qui supporte la plantation attribuée à l'exploitant.
- La plantation attribuée à l'exploitant dans les conditions visées à l'article 7 ci-dessus.

ARTICLE 10 : FORMALITES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES

Le présent contrat sera après sa signature soumis au visa du sous-préfet de ----- par la partie la plus diligente. Les frais de la légalisation seront supportés par -----

ARTICLE 11 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat de création, d'exploitation et de partage est conclu sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits du propriétaire sur le bien mis à disposition aux fins d'exploitation.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans un délai de..... à compter des présentes, sauf prorogation expresse ou tacite décidée par l'exploitant.

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le propriétaire, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

A défaut de réalisation de la condition dans le délai indiqué, les présentes seront considérées comme n'ayant pas existé.

Dans ce cas le propriétaire s'oblige à indemniser l'exploitant pour toutes les dépenses effectuées et pour tous les préjudices liés à la disparition du contrat.

L'exploitant de son côté s'oblige à restituer au propriétaire le bien mis à disposition dans le même délai.

ARTICLE 12 : DECLARATIONS

1. Le propriétaire déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Les droits dont il se prévaut pour conclure le présent contrat existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes ;
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tout privilège, hypothèques, garanties ou autres droits quelconque profitant à des tiers.
- Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1er de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural.

2. L'exploitant déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Qu'il a la pleine capacité juridique.

ARTICLE 13 : REGLEMENT DES DIFFERENDS

1. Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution des présentes ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent avant l'épuisement des voies de recours devant le comité villageois de gestion foncière rurale s'il existe et devant le sous-préfet de la sous-préfecture où se trouve le terrain.
2. En vue du règlement d'un litige, toute partie doit saisir le comité villageois de gestion foncière rurale par une lettre s'il n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le comité villageois de gestion foncière rurale dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Si le comité villageois de gestion foncière rurale n'est pas encore installé dans le village où se situe le terrain, toute partie pourra directement saisir le sous-préfet en vue du règlement du litige, si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie.

3. Le sous-préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le comité de gestion foncière rurale n'est pas encore installé ;
- cas où le comité de gestion foncière rurale n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du comité de gestion foncière rurale.

Le sous-préfet saisi dans l'un des cas ci-dessus dispose d'un délai d'un mois à compter de sa saisine pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

4. Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le sous-préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus indiqués.

ARTICLE 15 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du partage de la plantation visé à l'article 7 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du propriétaire ;
- une photocopie de la carte d'identité de l'exploitant ;

Ces documents seront obligatoirement joints à tous les originaux et les copies légalisés du présent contrat.

ARTICLE 16 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat sera établi en cinq exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, au comité villageois de gestion foncière rurale, à la Direction départementale de l'Agriculture et au sous-préfet du lieu où se situe le terrain.

Fait et passé à,

Le

SIGNATURES

LE PROPRIETAIRE

L'EXPLOITANT

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----