

ATELIER

Contractualisation des terres rurales La chefferie traditionnelle pilier de la sécurisation foncière et de la cohésion sociale

15 & 16 septembre 2020



Atelier réalisé par Audace Institut Afrique dans le cadre du programme : Plateforme Alerte-Foncier pour une gouvernance inclusive et durable du foncier rural en Côte d'Ivoire, cofinancé par :



Union Européenne



L'ATELIER

Lieu : Siège de la Chambre Nationale des Rois et chefs Traditionnels (CNRCT) à Yamoussoukro

Durée : 2 jours

Dates : Le 15 septembre et le 16 septembre 2020

Nombre de participants :

J1 : 43 (Membres du Directoire + Conseillers du Président de la Chambre)

J2 : 34 (Membres du Directoire + Conseillers du Président de la Chambre)

Formateurs : Fondio SAMBA, enseignant en Droit, consultant en droit foncier et Sosthène KOFFI, sociologue spécialisé en foncier rural

Modération : Gisèle Dutheil, directrice de Audace Institut Afrique

Format de l'atelier :

À la demande de la CNRCT, l'atelier s'est réalisé en huis-clos. Peu de personnel de la Chambre a été autorisé à assister et la presse n'a pas été souhaitée.

Déroulé de la formation :

La formation a alterné des informations théoriques avec des cas pratiques. Les cas pratiques ont permis aux chefs de s'approprier plus clairement le cadre de la contractualisation. Les modèles de contrats de l'AFOR ont été présentés et expliqués.

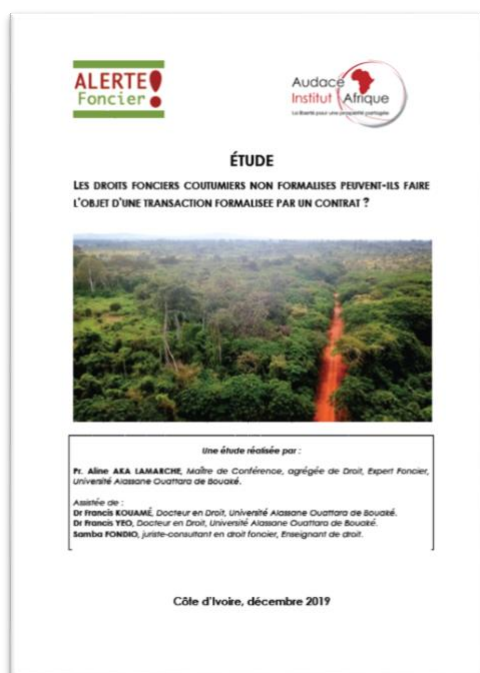
Consolidation de la formation et diffusion dans les villages

De manière à aider les membres du Directoire à partager aux mieux les informations dans leurs régions respectives,

- Le support de la formation a été remis sur des clés USB
- Les modèles de contrat de l'AFOR ont été partagés en versions imprimée et numérique.

Contenu de la formation

Journée 1



Le contenu du premier jour de la formation a reposé sur l'étude menée dans le cadre du programme d'Alerte Foncier intitulée « *Les droits fonciers coutumiers non formalisés peuvent-ils faire l'objet d'une transaction formalisée par un contrat ?* »

L'objectif était de rassurer la chefferie quand à la légalité des contrats d'usages sur les terres ne bénéficiant pas de certificat foncier. C'était aussi l'occasion d'éveiller l'attention des chefs sur l'interdiction de cession des terres non certifiées suite à la modification de la loi de 98 en octobre 2019.

PLAN :

1– Peut-on réaliser des contrats d'usage sur les terres non certifiées ?

- a) *Justification juridique*
- b) *Justification factuelle*

2- Contrats de cessions définitives ou contrats d'usage ? : Modification du cadre législatif en 2019

3- Typologie des contrats d'usage utilisés en Côte d'Ivoire

1 - Peut-on réaliser des contrats d'usage sur les terres non certifiées ?

❖ Dans les faits qu'en est-il?

- Une pratique essentiellement orale ou des écrits flous
- La nécessité de passer à l'écrit dans un environnement qui change
 - Pression foncière
 - Population étrangère croissante
 - Avancée de la ville sur les zones rurales
 - Incompréhension entre les parties au contrat
- De nombreux conflits sont occasionnés par le manque de précisions dans les relations contractuelles
- Le nombre important de conflits découlant de contrats imprécis amène les autorités à douter de l'opportunité de reconnaître les accords passés sur les terres sans certificat foncier.

❖ Que dit la loi ivoirienne ?

Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en Afrique Occidentale Française.

Article 5 : L'immatriculation est facultative. Exceptionnellement elle est obligatoire :

1. Dans le cas d'aliénation ou de concession de terres domaniales ;
2. Dans le cas où un immeuble, détenu jusque-là dans les formes admises par les coutumes indigènes, doit faire pour la première fois, l'objet d'un contrat écrit, rédigé en conformité des principes du droit français.

Dans ces deux cas, la formalité doit précéder la passation de l'acte qui consacre l'accord définitif des parties, à peine de nullité dudit acte.

Décret du 15 novembre 1935 portant réglementation des terres domaniales en Afrique-occidentale française

Article 1 : En Afrique-Occidentale française, les terres vacantes et sans maître appartiennent à l'État.

Il en est de même des terres qui, ne faisant pas l'objet d'un titre régulier de propriété ou de jouissance par application, soit des dispositions du Code civil, soit des décrets du 8 octobre 1925 et du 26 juillet 1932, sont inexploitées ou inoccupées depuis plus de dix ans.

Les terres sur lesquelles les collectivités indigènes ou les chefs qui les représentent exercent un droit de jouissance collective ne peuvent être cédées ou louées qu'après approbation par arrêté du Lieutenant-gouverneur en Conseil.

Décret-loi du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniales en Afrique-occidentale française

Article 3. En AOF et AEF sont confirmés les droits coutumiers exercés collectivement et individuellement sur les terres non-appropriées selon les règles du droit civil ou du régime d'immatriculation.

Nul individu, nulle collectivité, ne peut être contraint de céder ces droits si n'est pour cause d'utilité publique et moyennant juste compensation. Nul ne peut en faire un usage prohibé par les lois et règlements.

Article 4. les droits coutumiers susvisés, peuvent faire l'objet d'une procédure publique et contradictoire donnant lieu à la délivrance d'un titre opposable aux tiers qui constate l'existence et l'étendue de ces droits...

Décret-loi du 20 mai 1955 portant réorganisation foncière et domaniales en Afrique-occidentale française

Article 5. les droits coutumiers individuels ainsi constatés, quand ils comportent droit de disposition et emprise évidente et permanente sur le sol se traduisant par des constructions ou mises en valeur régulière, sauf, le cas échéant, interruptions justifiées par des modes de culture, peuvent être grevés de droits nouveaux ou aliénés au profit de tous tiers. Dans ce cas l'acquéreur définitif, s'il n'est soumis à un statut coutumier local est tenu de requérir à son nom et sans délai l'immatriculation de l'immeuble.

Article 6. les droits coutumiers autres que ceux définis à l'article 5 ne peuvent être immatriculés. Ils ne peuvent être transférés qu'à des individus ou collectivités susceptibles de posséder les mêmes droits en vertu de la coutume et seulement dans les conditions qu'elle prévoit. Néanmoins, il peut être fait abandon de tous droits coutumiers tant en faveur des collectivités et établissements publics qu'en faveur des demandeurs de concessions.

Annexe fiscale à la loi de finance pour l'exercice 1970

Loi n°70-209 du 20 mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970

Article 8: «...Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeuble excédant trois années, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyer ou fermage non échu doivent, en vue de leur inscription, être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue... ».

Décret n°64-164 du 16 avril 1964, portant interdiction des actes sous seing privé en matière immobilière

Article 2.- L'article 131 est abrogé et remplacé par les dispositions ci-après : « Tous faits, conventions ou sentences, ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances, ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermages non déchus doivent, en vue de leur inscription, être constatés par acte authentique. »

❖ **Le fondement juridique principal**

Article 17 bis de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural modifiée par la Loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019

« Alinéa 1 : Les terres coutumières dépourvues de Certificat Foncier ne peuvent faire l'objet de cession à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

Alinéa 2 : Les conditions de réalisation de toute autre transaction sur les terres visées à l'alinéa précédent sont déterminées par décret. »

En d'autres termes, les terres dépourvues de certificat foncier peuvent faire l'objet de transaction, donc de contrat, excepté la cession.

❖ **Décryptage de l'article 17 bis, loi du 14 octobre 2019**

- ★ Cession= transfert à titre gratuit (dons) ou onéreux (vente). Ces cessions sont désormais interdites.

L'article 17 bis, mesure législative de nature à inciter à la certification pour pouvoir jouir du droit de disposer de la terre.

- ★ Un décret à venir va préciser les conditions de fond et éventuellement formes de contrats possibles.
- ★ Mais d'ores et déjà les opérations (contrats sur la terre non certifiées) autres que la cession sont autorisées, surtout la location (bail) de la terre avec ou sans partage de la récolte. On peut aussi citer le contrat de mise en valeur de la terre.
- ★ Toutefois, le bail emphytéotique est prohibé par ricochet de l'interdiction de cession. Car selon l'article 2 de la loi sur le bail emphytéotique, l'emphytéote (le bailleur) doit jouir du droit de disposition de la terre avant de conclure le contrat de bail emphytéotique.

❖ **Autres fondements juridiques**

Constitution

Article 12 – « ...La loi détermine la composition du domaine foncier rural ainsi que les règles relatives à la propriété, à la concession et à la transmission des terres du domaine foncier rural. »

La loi peut donc, comme c'est le cas avec l'article 17 bis faire des détenteurs coutumiers des bailleurs, même s'ils ne sont pas propriétaires.

Code civil

Le Contrat

Article 1134

« Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. ».

Article 1101

« Le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose ».

Code civil

Les baux ruraux

L'article 1713 qui permet au bailleur de passer des contrats de location portant aussi bien sur la terre que sur les plants au-dessus lorsqu'il dispose que « on peut louer tout ou partie de biens meubles ou immeubles » ;

L'article 1714 qui prévoit que des contrats écrits ou verbaux peuvent être passés en vue de la location des terres rurales : « on peut louer par écrit ou verbalement » ;
Les articles 1715 et 1716 prévoient les situations de litiges en cas de contrat verbal.

L'article 1763 prévoit même la situation du bail avec partage des fruits dont l'une des variantes africaines est le « planter-partager », et interdit aux locataires dans les baux avec partage de fruits de sous-louer ou céder le bail si cette faculté ne leur a pas été reconnue dans le bail.

❖ Impact du nouveau cadre juridique

Loi n° 2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi N°98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural

- Quel peut être l'impact de cette loi dans le quotidien de la chefferie ?
- Quels sont les enjeux ?
- Information dans le maillage de la chefferie traditionnelle.
- Influence pour que le décret d'application soit favorable à l'utilisation des contrats d'usage sur toutes les terres rurales.
- Réduction des conflits fonciers.
- Cohésion sociale

Journée 2

PLAN :

Bilan de la première journée en bref

4- Présentation des modèles de contrats de l'Agence Foncière Rurale

5 -Comment améliorer les pratiques contractuelles ?

Le rôle du CVGFR – L'archivage des données – La promotion de la contractualisation dans le maillage territoriale de la CNRCT. Recueil des Idées de la chefferie.

6- Bilan et enjeux

Nécessité d'amélioration des pratiques contractuelles en zones rurales

- ✓ Le procédé contractuel est déjà une réalité largement répandue dans le domaine foncier coutumier.
- ✓ C'est une contractualisation anarchique, source de nombreux conflits.

- ✓ Pour aider à améliorer la qualité des contrats, l'AFOR met à disposition 10 modèles de contrats.

Présentation des 10 modèles de contrats de l'Agence Foncière Rurale

- Contrat de location
- Contrat de métayage
- Contrat de mise à disposition gratuite ⇔ Prêt de terre
- Contrat de planter partager

Avec partage de la récolte

Avec partage de la plantation

Avec partage de la terre

- Contrat de mise en garantie d'une parcelle en production
- Contrat de donation
- Contrat de vente
- Contrat de cession des suites d'un contrat de planter-partager avec partage de la terre

Comment améliorer les pratiques contractuelles ?

- Les principales recommandations de l'étude
- Le rôle du CVGFR
- L'archivage des données
- La promotion de la contractualisation dans le maillage territoriale de la CNRCT
- Recueil des Idées de la chefferie





Points forts des échanges au cours des deux jours d'atelier

Les membres du Directoire sont favorables à la contractualisation et témoignent d'un besoin d'améliorer la qualité des « petits papiers » qui souffrent de trop d'imprécisions qui conduisent à l'incertitude voire aux litiges ou conflits. Cependant, les Chefs veulent fortement **limiter les ventes de terre du fait de sa sacralité**. Dans ce sens, ils apprécient la réforme de la loi de 98 intervenue le 14 octobre 2019 qui interdit les cessions définitives.

Certains Chefs s'inquiètent cependant de la **difficulté de passer de l'oral à l'écrit** parce que l'écrit témoigne parfois d'un manque de confiance qui est peu propice à la cohésion sociale. Cependant, l'argent « dieu » et la perte de valeurs au sein de la société imposent désormais d'écrire les choses. La valeur de la parole est remise en cause donc l'évolution doit aller vers l'écrit.

Les Chefs recommandent la **présence d'un tiers lors de la passation des contrats** car ils affirment que des illettrés se sont fait duper et ont signé des documents qui ne correspondaient pas à ce qu'on leur avait lu. Pour éviter de telles situations, il faut impérativement que chaque partie soit accompagnée d'un témoin lettré.

Les Chefs recommandent aussi la **signature du Chef de village et/ou de Président du Comité Villageois de Gestion foncière Rurale** (CVGFR) sur le contrat et conseillent un archivage d'une copie du contrat par le CVGFR.

Plusieurs arguments pour promouvoir la contractualisation sont ressortis des échanges :

- Avancée des villes qui arrivent dans les villages à travers les projets de lotissements qui conduisent souvent à des expropriations des familles concernées sans compensation.
- Importance de l'argent qui conduit de plus à plus à des fraudes sur le marché foncier
- Ignorance des us et coutumes par les jeunes, ce qui les conduit à ne plus respecter la parole donnée
- Pression foncière croissante qui fait que la terre devient de plus en plus rare
- Retour à la terre pour les cultures de rente, notamment l'anacarde dans le Nord. La migration ne va plus dans le sens des zones rurales vers la ville mais de la ville vers les zones rurales, ce qui contribue à accentuer la pression foncière parce que les cultures de rente sont durables et figent donc le marché foncier.
- Dans la région de Korhogo, la culture de l'anacarde s'est accompagnée de l'arrivée de nouveaux types de contrats inutilisés jadis dans cette zone : le planter-partager. Des modèles de contrats vont donc aider les échanges.
- L'accaparement de terre de la part des élites (cadres ou politiciens)
- Coût exorbitant du certificat foncier qui limite les possibilités de sécurisation donc le contrat est déjà une première étape de la clarification.
- Le contrat va aider la chefferie dans sa mission de médiation traditionnelle

A la fin de l'atelier, le Président du Directoire a exhorté les membres à diffuser l'information et les modèles de contrats dans leurs localités respectives de manière à favoriser la cohésion sociale qui est la première mission de la Chambre.

TERMES DE REFERENCE DE L'ATELIER

La contractualisation des terres rurales **La chefferie traditionnelle pilier de la sécurisation foncière et de la cohésion sociale**

CONTEXTE GENERAL DE L'ATELIER

Dans le cadre du développement de ses activités, ALERTE-Foncier, plateforme de la société civile dédiée au foncier, bénéficie d'un soutien financier de l'Union Européenne et du CCFD-terre Solidaire à travers un projet porté par le CCFD-Terre Solidaire, INADES-Formation et Audace Institut Afrique (AIA).

Dans ce projet intitulé « *Plateforme Alerte-Foncier : Pour une gouvernance inclusive et durable du foncier rural en Côte d'Ivoire* » FED/2018/159508/4, il est prévu que les activités de Audace Institut Afrique soient particulièrement réalisées en lien avec la Chambre Nationale des Rois et Chefs Traditionnels (CNRCT). Compte tenu du rôle majeur de la chefferie traditionnelle dans le domaine foncier rural, un atelier sur l'importance des contrats écrits dans la sécurisation foncière est proposé au Directoire de la CNRCT.

CONTEXTE ET JUSTIFICATION

Quand on évoque la notion de sécurisation foncière, on pense immédiatement au droit de propriété, au certificat foncier, au titre foncier. C'est cet objectif que visait le législateur ivoirien en adoptant la loi n°98-750 du 23 décembre 1998. Cette loi, modifiée à diverses reprises, a rencontré de nombreuses difficultés dans sa mise en œuvre et c'est seulement maintenant avec la création de l'Agence Foncière Rurale que le processus s'engage réellement.

Cependant, quand on connaît le contexte ivoirien, d'évidence se limiter à la sécurisation des droits de propriété est limitatif. En effet, la majorité des agriculteurs sont des exploitants qui ne bénéficient que d'un droit d'usage. Traditionnellement les contrats étaient passés oralement entre des propriétaires coutumiers et des exploitants nationaux ou étrangers. Avec l'accélération du marché foncier en Côte d'Ivoire, les échanges se multiplient et de multiples conflits émergent du flou qui entoure ces contrats.

Sans renier la valeur des accords passés oralement, sans renier l'intérêt des « petits papiers » qui ont le mérite de mettre à l'écrit de manière succincte les accords, la sécurité foncière passe par la promotion des contrats écrits et des bonnes pratiques contractuelles. En effet, il faut renseigner un certain nombre de points dans un contrat pour sortir du flou et permettre à chaque partie au contrat de connaître ses droits et obligations. Il faut aussi s'orienter vers un archivage des documents de manière à faciliter le règlement des litiges et conflits. Le propriétaire coutumier et l'exploitant connaissent clairement leur place au sein du village et leurs droits sont reconnus par tous.

L'AFOR dans son manuel d'opération a inclus la contractualisation à ses programmes d'opérations groupées sur le terrain. Cela prouve la reconnaissance par l'administration de l'importance de la contractualisation. Ceux qui sont en première ligne sur le terrain sont les autorités traditionnelles des villages et les Comités villageois de gestion foncière rurale (CVGFR). Ce sont eux qui peuvent promouvoir les contrats et les inclure dans le quotidien des villageois. C'est une mission de cohésion sociale et d'intérêt général.

Ainsi, un atelier de deux jours regroupant 35 participants, membres du Directoire de la

CNRCT, visant à renforcer leurs connaissances sur la contractualisation et à recueillir leur avis éclairé sur le sujet est organisé.

OBJECTIFS :

- Informer et sensibiliser les membres du Directoire de la CNRCT à l'importance de la création de contrats d'usage écrits comportant toutes les informations utiles pour un exercice paisible des exploitations agricoles.
- Recueillir le conseil des membres sur les voies et moyens d'une contractualisation susceptible d'être acceptée au niveau villageois.

RESULTATS ATTENDUS DU SEMINAIRE

Au terme de cet atelier les membres du Directoire de la CNRCT:

- maîtrisent mieux le cadre juridique de la contractualisation,
- situent mieux la place et le rôle de la chefferie dans la promotion des bonnes pratiques contractuelles et dans l'archivage des contrats dans un registre foncier villageois (RFV)
- sont en mesure de partager avec les membres des Comités régionaux de la Chambre les informations pratiques partagées au cours de l'atelier grâce à l'appui d'un aide-mémoire et de fiches pratiques mis à leur disposition.

METHODOLOGIE

- Séance de présentation par un juriste et un sociologue – échanges (Question-Réponses-Contributions)
- Remise de fiches didactiques et de modèles de contrats (support papier et clé USB) à partager dans le maillage territorial de la Chambre.

PARTICIPANTS

Membres du Directoire de la CNRCT.

LIEU

Chambre Nationale des Rois et Chefs Traditionnels

PRISE EN CHARGE

- Transport, au prorata du nombre de kilomètres parcourus ;
- Indemnité hôtel 3 nuits (Veille de l'atelier, J1 et J2) ;
- Indemnité restauration 3 soirs (Veille de l'atelier, J1 et J2)
- Une pause-café et un déjeuner seront servis en J1 et J2

PROGRAMME

Mardi 15 septembre 2020

- 09h00 :** **Présentation de l'atelier et de ses objectifs**
- 09h15 :** **1- Peut-on réaliser des contrats d'usage sur les terres non certifiées ?**
a) Justification juridique
b) Justification factuelle
Samba Fondio, juriste-consultant en droit foncier, enseignant de droit et Sosthène Koffi Konan, sociologue
Gisèle Dutheil, directrice de AIA, modératrice
Présentation et échanges
- 10h45 :** **Pause café**
- 11h00 :** **2- Contrats de cessions définitives ou contrats d'usage ? : Modification du cadre législatif en 2019**
Etude du nouveau cadre – Danger de nouvel art 17 bis.
Samba Fondio et Sosthène Koffi Konan, sociologue
Gisèle Dutheil, directrice de AIA, modératrice
Présentation et échanges
- 12h30 :** **Déjeuner**
- 14h30 :** **3- Typologie des contrats d'usage utilisés en Côte d'Ivoire**
Samba Fondio et Sosthène Koffi Konan, sociologue
Gisèle Dutheil, directrice de AIA, modératrice
Échanges sur les pratiques contractuelles des différentes régions du pays
- 16h00 :** Fin de l'atelier

Mercredi 16 septembre 2020

- 09h00 :** **4- Présentation des modèles de contrats de l'Agence Foncière Rurale**
Samba Fondio et Sosthène Koffi Konan, sociologue
Gisèle Dutheil, directrice de AIA, modératrice
Présentation et échanges
- 10h30 :** **Pause café**
- 11h00 :** **4- Présentation des modèles de contrats de l'Agence Foncière Rurale (suite)**
- 12h30 :** **Déjeuner**
- 14h00 :** **5 -Comment améliorer les pratiques contractuelles ?**
Le rôle du CVGFR – L'archivage des données – La promotion de la contractualisation dans le maillage territoriale de la CNRCT. Recueil des Idées de la chefferie.
Samba Fondio et Sosthène Koffi Konan, sociologue
Gisèle Dutheil, directrice de AIA, modératrice
Présentation et échanges
- 15h30 :** **6 -Bilan et enjeux**
- 16h30 :** Fin de l'atelier