



## LA CONTRACTUALISATION SUR LES TERRES DU DOMAINE FONCIER RURAL

L'existence de contrats non écrits ou de contrats imprécis sur les terres du domaine foncier rural est source de nombreux conflits. A terme, ces types de contrats ne favorisent pas la stabilité de l'investissement et la modernisation des exploitations agricoles.

Il est donc important que les transactions soient formalisées par des contrats entre propriétaires de terres (détenteurs d'un titre d'occupation moderne ou de droits fonciers coutumiers) et exploitants non-propriétaires mais de bonne foi.

Dans le cadre de la contractualisation, il s'agira d'encourager les populations à la formalisation des transactions portant sur lesdites terres ainsi que l'archivage et l'enregistrement des conventions passées. La sensibilisation sera portée sur la nécessité de reconnaître les droits des exploitants agricoles et des occupants régulièrement installés sur les parcelles de terres rurales.

De même, cette sensibilisation portera sur :

- la reconnaissance et le respect des droits acquis ;
- la formalisation des conventions portant sur les terres rurales ;
- l'archivage et l'enregistrement des pactes sociaux et des arrangements fonciers.

L'Agence Foncière Rurale (AFOR) a conçu une dizaine de modèles de contrats fonciers tenant compte des pratiques en cours dans les différentes régions du pays.

Ce sont :

## **I - Contrat de planter-partager avec partage de la récolte**

Le Contrat de planter-partager avec partage de la récolte est un contrat signé entre le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) et un exploitant non-propriétaire (locataire de la terre), qui se mettent d'accord sur tous les termes (la superficie, les conditions, la durée).

Dans cette entente, l'exploitant non-propriétaire est chargé de mettre en valeur la terre par :

- La création d'une plantation;
- L'entretien de la plantation;
- La récolte.

De même, tous les coûts de création, d'entretien et de récolte de la plantation (nettoyage, préparation du sol, planting, engrais, main-d'œuvre...) sont à sa charge.

A la récolte, le propriétaire de la terre et l'exploitant non-propriétaire se partagent, soit les produits de la récolte (fruits, cabosses, ...), soit l'argent issu de la vente des produits, sur la base des proportions établies à la signature du contrat.

Au terme du contrat, le propriétaire terrien et/ou l'exploitant peuvent, d'un commun accord, décider de reconduire ou non l'entente. En cas de reconduction, les deux parties peuvent fixer de nouvelles règles ou conserver les mêmes. En cas de non-reconduction, le propriétaire reprend sa terre.

## **II - Contrat de planter-partager avec partage de la plantation**

Le Contrat de planter-partager avec partage de la plantation est un contrat signé entre le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) et un exploitant non-propriétaire (locataire de la terre), qui se mettent d'accord sur tous les termes (la superficie, les conditions, la durée).

L'exploitant non-propriétaire est chargé de mettre en valeur la terre par la création et l'entretien de la plantation jusqu'à la première récolte.

De même, tous les coûts de création et d'entretien de la plantation (nettoyage, préparation du sol, planting, engrais, main-d'œuvre...) sont à sa charge.

Dans cette entente, le propriétaire et l'exploitant doivent se mettre d'accord sur la durée entre la création de la plantation et le partage de la plantation.

A la date indiquée pour le partage, les deux parties se partagent la plantation en fonction des proportions fixées à la signature de contrat. Chaque partie pourra exploiter la part qui lui revient.

Au terme du contrat, le propriétaire terrien et/ou l'exploitant peuvent, d'un commun accord, décider de reconduire ou non l'entente. En cas de reconduction, les deux parties peuvent fixer de nouvelles règles ou conserver les mêmes. En cas de non-reconduction, le propriétaire reprend sa terre.

### **III - Contrat de planter-partager avec partage de la terre**

Pour réaliser le Contrat de planter-partager avec partage de la terre, le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) doit obligatoirement détenir un Certificat Foncier. Le Contrat est signé entre le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) et un exploitant non-propriétaire (locataire de la terre), qui se mettent d'accord sur les termes (la superficie, les conditions, la durée), sur la base du certificat foncier.

L'exploitant non-propriétaire est chargé de mettre en valeur la terre par la création d'une plantation ; tout ce qui est coût de création et d'entretien de la plantation (nettoyage, préparation du sol, planting, engrais, main-d'œuvre...) lui revient.

Dans cette entente, le propriétaire et le planteur doivent également se mettre d'accord sur la durée entre la création de la plantation et le partage de la plantation.

Suite à ce partage, un contrat de cession suite à un contrat de planter-partager avec partage de la terre est établi entre les deux parties pour entériner le partage de la terre. Chacun devra donc se faire établir un certificat foncier après la cession.

C'est-à-dire, chaque partie devient propriétaire de la superficie de la terre discutée à la signature du premier contrat.

Il faut noter que la durée du premier contrat ne tient que jusqu'au partage de la plantation et le partage de la terre est définitif.

### **IV - Contrat de cession suite à un contrat de planter-partager avec partage de la terre**

Le Contrat de cession suite à un contrat de planter-partager avec partage de la terre est le second contrat établi lorsque le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) et un exploitant non-propriétaire (locataire de la terre), ont déjà signé un Contrat de planter-partager avec partage de la terre.

Se référer au Contrat de planter-partager avec partage de la terre.

### **V - Contrat de mise en garantie d'une parcelle en production contre l'obtention d'un prêt**

Le Contrat de mise en garantie d'une parcelle en production contre l'obtention d'un prêt est établi, lorsque le propriétaire d'une plantation, qui n'est pas forcément le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) contracte un prêt auprès d'une tierce personne. Le remboursement de la dette peut se faire de deux manières :

- Premier mode : le débiteur rembourse en argent la dette contractée
- Deuxième mode : le débiteur demande au créancier de se faire rembourser avec les produits issus de la plantation, jusqu'à l'épuisement de la dette.

Après le remboursement total de la dette, le propriétaire et/ou planteur reprend son bien.

## **VI - Contrat de location**

Le Contrat de location est un contrat dans lequel le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) loue à un exploitant non-propriétaire (le locataire), sous certaines conditions (durée, types de cultures, techniques à utiliser, etc...), une partie ou toute sa plantation moyennant un loyer.

Dans cette entente, la production du locataire est indépendante du loyer à payer, néanmoins, il est possible, pour le propriétaire ou le planteur, de renégocier les termes du contrat, notamment le loyer, en cas de baisse ou de hausse des cours liés au produit cultivé. Au terme du contrat, le propriétaire récupère la totalité de sa terre.

## **VII - Contrat de métayage**

Le Contrat de métayage est signé entre le propriétaire d'une plantation et un ouvrier agricole. Il travaille en entretenant le champ et fait la récolte.

Son salaire est une partie de l'argent de la récolte, déjà négocié à la signature du contrat.

## **VIII - Contrat de prêt**

Le Contrat de prêt est un contrat établi entre le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) et une tierce personne, pour l'exploitation de sa plantation avec ou sans contrepartie financière.

## **IX - Contrat de donation**

Pour réaliser le Contrat de donation, le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) doit obligatoirement détenir un Certificat Foncier.

Le Contrat de donation permet au propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) de donner, une partie ou toute sa terre, sans contrepartie financière.

## **X - Contrat de vente**

Pour réaliser le Contrat de vente, le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) doit obligatoirement détenir un Certificat Foncier.

Le Contrat de vente permet au propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier), de vendre une partie ou toute sa terre monnayant une contrepartie financière.

[f](#) [🐦](#) [in](#) [▶](#) | [📞](#) 0798737398

**La sécurisation foncière rurale, gage de paix et de cohésion sociale.**