

LA CONTRACTUALISATION



I - DÉFINITION

Le Contrat Foncier est un contrat d'occupation des terres rurales, conclu entre un propriétaire d'une terre coutumière (ayant un certificat foncier ou non) et un exploitant non-propriétaire de terres.

II - POURQUOI SIGNER UN CONTRAT FONCIER ?

Un contrat peut être écrit ou verbal, mais l'écrit est recommandé car à l'usage, les contrats non écrits ou imprécis sur les terres du domaine foncier rural ont été la source de nombreux conflits. Et 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 écrits entre les propriétaires de terres coutumières et les exploitants non-propriétaires.

C'est pourquoi l'Agence Foncière Rurale (AFOR) a conçu des modèles de contrats écrits, sur la base des habitudes et des traditions observées dans les différentes régions du pays, en vue de renforcer la cohésion sociale et la paix dans les villages.

III - QUELS SONT LES TYPES DE CONTRATS FONCIERS ?

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

On distingue, à cet effet deux types de contrats : Les contrats agraires et les contrats de cession.

Les contrats agraires sont conclus entre un propriétaire de terre coutumière (ayant un certificat foncier ou non) et un exploitant non-propriétaire. Ce sont :

- Le Contrat de planter partager avec partage de la récolte
- Le Contrat de planter partager avec partage de la plantation
- Le Contrat de planter partager avec partage de la terre
- Le Contrat de mise en garantie d'une parcelle en production contre l'obtention d'un prêt
- Le Contrat de location
- Le Contrat de métayage
- Le Contrat de Prêt



Pour plus d'infos sur les contrats,
SCANNEZ-MOI

Les contrats de cession sont établis sur des parcelles ayant fait l'objet de Certificat Foncier. Ce sont :

- Le Contrat de cession des suites d'un contrat de planter-partager avec partage de la terre.
- Le Contrat de donation
- Le Contrat de vente

IV - QUI SIGNE LE CONTRAT FONCIER ?

Les contrats fonciers sont signés entre un propriétaire de terre coutumière (ayant un Certificat Foncier ou non) et un exploitant.

Il est également prévu sur le contrat la signature des deux témoins des parties contractantes et du président du Comité villageois de gestion foncière rurale (CVGFR). Au total, le contrat foncier va comporter cinq signatures.

V - COMMENT SIGNER UN CONTRAT FONCIER ?

Les deux parties désireuses de signer un contrat le déclare au Comité villageois de gestion foncière rurale (CVGFR) puis à l'administration sous-préfectorale afin de leur mettre à disposition le modèle de contrat souhaité.

VI - QUELLE EST LA DURÉE DE VALIDITÉ DU CONTRAT FONCIER

Pour les contrats agraires, la durée de validité est laissée à l'appréciation des deux contractants. Elle est généralement fonction de la nature et de la durée de vie économique de la culture. Ainsi, les contrats signés pour des cultures pérennes auront une durée plus importante que ceux conclus pour des cultures annuelles.

Pour les contrats de cession, l'acquéreur est le nouveau propriétaire et bénéficie de la mutation du certificat foncier initial en son nom, car la cession est définitive.

VII - QUELLES SONT LES ADMINISTRATIONS QUI CONSERVENT LES EXEMPLAIRES DU CONTRAT SIGNÉ ?

Après la signature du contrat, une copie est remise à chacune des parties, une copie est conservée auprès du CVGFR, une copie à la Sous-préfecture et une autre dernière à l'AFOR dans le Système d'Information du Foncier Rural (SIFOR) .

LEXIQUE DES CONTRATS FONCIERS

 Agence Foncière Rurale

Région :
Département :
Sous-préfecture :
Village :
N° de contrat :

CONTRAT DE PLANTER-PARTAGER AVEC PARTAGE DE LA RECVTE

1. PARTIES AU CONTRAT

Entre les soussignés

Personne physique <input type="checkbox"/>	Personne morale <input type="checkbox"/>	Famille <input type="checkbox"/> Groupement agricole <input type="checkbox"/>
Nom et prénom(s)	Dénomination	Nom de la famille ou du groupement
Nom et prénom(s) du père	N° d'immatriculation	Nom personnel, famille ou groupement
Nom et prénom(s) de la mère	Nom et prénom(s) du représentant	Nom et prénom(s) du représentant
Nature et n° pièce d'identité	Nature et n° pièce d'identité	Nature et n° pièce d'identité
Né(e) le	Né(e) le	Né(e) le
Adresse	Adresse	Adresse
Tel	Tel	Tel

Ci-après dénommé « le détenteur du droit foncier » et,

Personne physique <input type="checkbox"/>	Personne morale <input type="checkbox"/>	Famille <input type="checkbox"/> Groupement agricole <input type="checkbox"/>
Nom et prénom(s)	Dénomination	Nom de la famille ou du groupement
Nom et prénom(s) du père	N° d'immatriculation	Nom personnel, famille ou groupement
Nom et prénom(s) de la mère	Nom et prénom(s) du représentant	Nom et prénom(s) du représentant
Nature et n° pièce d'identité	Nature et n° pièce d'identité	Nature et n° pièce d'identité
Né(e) le	Né(e) le	Né(e) le
Adresse	Adresse	Adresse
Tel	Tel	Tel

Ci-après dénommé « le planteur ».

1. Dans ce cas, une somme à provisionner est à verser au bénéficiaire. Ce document doit être signé et enregistré de la famille ou du groupement agricole et être l'œuvre des détenteurs de droits sur le terrain pour les registres cadastraux.

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 moyennant une contrepartie financière.

➤ Nouveau design

➤ Plus d'actualités

➤ Plus d'opportunités

Retrouvez-nous



www.afor.ci

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



