

Programme financé par le Fond Européen de Développement
Cote d'Ivoire

Etude sur la Location et la Vente des Terres Rurales en Cote d'Ivoire

Lettre de marché numéro 2008/150722 - Version 1

Rapport de la Mission 2



Projet de l'Union Européenne



Projet réalisé par
HTSPE Limited



HTSPE Limited
Thamesfield House
Boundary Way
Hemel Hempstead
Herts HP2 7SR
United Kingdom
Tel: +44 (0) 1442 202400
Fax: +44 (0) 1442 266438
Email: htspe@htspe.com
Web: www.htspe.com



Le contenu de ce rapport ne reflète pas nécessairement la position de l'Union Européenne, et n'engage que la responsabilité de ses auteurs.

(5007364)

**REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE – MINISTERE DE
L'AGRICULTURE, DIRECTION DU FONCIER RURAL ET DU
CADASTRE RURAL**

DELEGATION DE L'UNION EUROPEENNE EN COTE D'IVOIRE

**ETUDE SUR LA LOCATION ET LES VENTES
DE TERRE RURALES EN COTE D'IVOIRE**

RAPPORT DE LA MISSION 2

JEAN-PHILIPPE COLIN

ALAIN KAKOU

ABIDJAN MARS 2009

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	1
I. EXPLOITATION JURIDIQUE DES RESULTATS DE LA MISSION 1	2
B. LES CONFLITS DANS LES TRANSACTIONS FONCIERES	3
C. LA SECURISATION DES TRANSACTIONS FONCIERES.....	4
II. RECOMMANDATIONS	7
A. RECOMMANDATIONS SUR LE PLAN LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	7
B. RECOMMANDATIONS EN VUE DE LA SECURISATION DES TRANSACTIONS FONCIERES	22
C. RECOMMANDATIONS SUR LA QUESTION DE LA REGULATION PUBLIQUE DES PRIX	25
III. PROJETS DE MODELES DE CONTRATS POST-CERTIFICATION	39
A. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE VENTE DE TERRAIN RURAL (SANS CONDITIONS SUSPENSIVES).....	39
B. PROJET DE MODELE DE CONVENTION DE BAIL RURAL A COURT TERME.....	44
C. PROJET DE MODELE DE CONVENTION DE BAIL RURAL A LONG TERME	50
D. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE.....	57
E. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE MISE A DISPOSITION ET D'EXPLOITATION...63	
F. PROJET DE MODELE DE CONTRAT D'EXPLOITATION ET DE PARTAGE D'UNE PLANTATION : CONTRAT AVEC PARTAGE DE LA PLANTATION	68
G. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE CREATION D'EXPLOITATION ET DE PARTAGE D'UNE PLANTATION: CONTRAT AVEC PARTAGE DE LA PLANTATION ET DE LA TERRE	75
H. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE PLANTATION ET DE PARTAGE DE LA RECOLTE	82
IV. PROJETS DE MODELES DE CONTRATS PRE-CERTIFICATION.....	88
A. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE VENTE DE TERRAIN RURAL AVEC CONDITIONS SUSPENSIVES	88
B. PROJET DE MODELE DECONVENTION DE BAIL RURAL A COURT TERME (AVEC CONDITIONS SUSPENSIVES).....	93
C. PROJET DE MODELE DE CONVENTION DE BAIL RURAL A LONG TERME (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES).....	100
D. PROJET DE MODELE DECONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES).....	107
E. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE MISE A DISPOSITION ET D'EXPLOITATION (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)	113
F. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE CREATION, D'EXPLOITATION ET DE PARTAGE D'UNE PLANTATION : CONTRAT AVEC PARTAGE DE LA PLANTATION (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)	119
G. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE CREATION D'EXPLOITATION ET DE PARTAGE D'UNE PLANTATION : CONTRAT AVEC PARTAGE DE LA PLANTATION ET DE LA TERRE (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)	126
H. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE CREATION DE PLANTATION ET DE PARTAGE DE LA RECOLTE (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)	133

INTRODUCTION

L'étude sur la location et la vente de terres rurales en Côte d'Ivoire se décompose en deux missions :

- Une mission 1 consacrée au diagnostic des pratiques en cours en matière de location et de ventes de terres rurales et à l'analyse des besoins des propriétaires fonciers ruraux et des exploitants agricoles en matière de contractualisation.
- Les résultats de cette mission 1 ont été consignés dans un rapport de diagnostic rédigé et déposé par l'expert agro économique désigné à cette fin.
- Une mission 2 consacrée à l'exploitation des résultats de la mission 1 et chargée notamment de présenter des recommandations portant sur l'amélioration du cadre juridique de proposer des avant-projets de loi et / ou décrets ainsi que des modèles de contrat relatifs à la vente et à la location de terres rurales.
- La mission 2 a effectivement démarré après la validation du rapport de diagnostic de la mission 1. Pour exécuter cette mission 2, l'expert juriste commis à cette fin a mené les diligences principales suivantes :
- Inventaire exhaustif du cadre institutionnel, législatif et réglementaire de la vente et de la location de terres. Pour l'essentiel, ce cadre est constitué par le droit commun (notamment le code civil) et par un droit spécial composé par des lois ou décrets portant sur la matière foncière ou immobilière.
- Exploitation approfondie sur le terrain juridique du rapport de diagnostic de la mission 1.
- Discussions avec le représentant de la Communauté européenne, les services de la Direction du Foncier rural et du cadastre rural du Ministère de l'Agriculture de l'Etat ivoirien.
- Discussions avec l'expert commis pour la mission 1 en vue de mettre au point les projets de modèles de contrat. Certaines recommandations faites dans le cadre de la mission 2 résultent de cette collaboration.

Le présent rapport qui rend compte de la mission 2 est articulé sur les points suivants :

- exploitation juridique des résultats de la mission 1
- recommandations de la mission 2
- projets de modèles de contrats post-certification
- projets de modèles de contrats pré-certification

I. EXPLOITATION JURIDIQUE DES RESULTATS DE LA MISSION 1

Cette exploitation consiste à faire ressortir les implications juridiques des résultats de la mission 1. De ce point de vue, le rapport de diagnostic de la mission1 évoque 3 questions principales :

- la qualification juridique des transactions foncières,
- les conflits dans les transactions foncières,
- la sécurisation des transactions foncières.

A. LA QUALIFICATION JURIDIQUE DES TRANSACTIONS FONCIERES

Les différentes pratiques foncières rencontrées sur le terrain ont été répertoriées dans le rapport diagnostic de la manière suivante :

- les ventes de terres rurales
- les contrats de « planté –partagé »
- les locations de court terme
- les locations de long terme
- les délégations de droit d'usage à durée indéterminée et à composante monétaire.

Rapportée au droit moderne ivoirien, cette classification renvoie tantôt à des contrats nommés tantôt à des contrats innommés.

1- Les contrat nommés

Les contrats nommés sont, conformément à l'article 1107 du code civil, ceux qui ont une dénomination propre prévue par le code civil. Les ventes de terres rurales, les locations de terres rurales à court ou à long terme sont ainsi des contrats nommés parce qu'ils relèvent soit du contrat de vente (article 1582 et suivants du code civil) soit du contrat de louage (articles 1708 et suivants du code civil).

Mais la qualification juridique ainsi retenue pour rendre compte des transactions foncières présentées comme des ventes ou des locations de terre dans le rapport de diagnostic ne doit pas faire perdre de vue une réalité incontournable.

Ce n'est ni la vente ni la location telle que légiférée par le code civil que les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles ont entendu appliquer dans leurs rapports. Il s'agit plutôt de rapports contractuels informels gouvernés par les coutumes locales.

Autrement dit en dépit de la qualification retenue, ces ventes et ces locations se pratiquent et se développent en dehors du cadre légal.

2- Les contrats innommés

Par opposition aux contrats nommés, les contrats innommés sont ceux qui n'ont pas reçu une dénomination propre entérinée par le code civil mais dont le code civil valide 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.

Gouvernés également par les coutumes locales dans leur existence et leur exécution, ces contrats se démarquent des ventes et des locations de terre rurale.

En effet, la « caractérisation » par le rapport de diagnostic de ces contrats innommés insiste sur deux composantes significatives qui permettent toutefois de structurer ces contrats, de suggérer qu'ils soient autrement dénommés afin de leur appliquer le Droit moderne.

Il s'agit d'une part de la mise à disposition de la terre et d'autre part de l'exploitation de cette terre. Les régimes juridiques de cette mise à disposition et de cette exploitation pouvant varier d'un contrat d'un contrat à un autre, il serait souhaitable d'utiliser :

- Pour les contrats « planté -partagé », la dénomination de « contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation »

- Pour les délégations de droit d'usage à durée indéterminée, la dénomination de « contrat de mise à disposition et d'exploitation ».

B. LES CONFLITS DANS LES TRANSACTIONS FONCIERES

1. Conflits dans les contrats nommés

- a** Dans les ventes de terres rurales, le rapport de diagnostic relève la fréquence des contestations qui interviennent généralement à l'occasion du renouvellement des générations et qui opposent cédants et /ou héritiers du cédant d'une part, acquéreurs et/ou héritiers de l'acquéreur d'autre part.

Les contestations ainsi identifiées qui aboutissent soit à une négociation de la relation contractuelle, soit à une remise en cause violente du contrat aboutissant à un « arrachage de terres » sont les suivantes :

- contestations du droit de vendre exercé par le vendeur (contestations intra ou extra familiales, ventes multiples d'une même parcelle de terres, vente de terrains fictifs),
- contestations intrafamiliales de l'opportunité de la vente,
- contestations du type ou des termes de la cession,
- contestations de la superficie de la terre vendue.

Du point de vue juridique, ces contestations peuvent être classées en deux catégories. La première concerne les contestations soulevées par les parties à la relation contractuelle de vente (vendeur d'une part, acquéreur et d'autre part). La seconde vise les contestations, qui à l'occasion de la vente, vont opposer les parties à la relation contractuelle de vente prises ensemble ou isolément d'une part, et les tiers à cette relation contractuelle d'autre part.

Font partie de cette dernière catégorie les contestations extra familiales portant sur la reconnaissance ou la dénégation du droit de vente de la terre cédée ou sur la superficie de la terre vendue.

A partir de cette catégorisation, l'approfondissement de l'analyse conduit à relever des conflits de nature fondamentalement différente.

Les contestations de la deuxième catégorie c'est-à-dire celles qui font intervenir des contestations extra familiales sont des conflits de droits de propriété ou conflits de droit réels.

Leur résolution ne passe pas par la vente à l'occasion de laquelle le conflit s'est révélé mais plutôt par l'application des coutumes dans un premier temps afin de déterminer le véritable propriétaire coutumier puis dans un second temps par les lois de l'Etat ivoirien si la coutume ne permet pas de déterminer ce propriétaire.

Les dispositions actuelles de la loi sur le domaine foncier rural notamment en ce qui concernent la constatation de droits coutumiers peuvent contribuer à régler ces conflits.

En revanche les contestations de la première catégorie (lesquelles regroupent toutes les contestations évoquées par le rapport de diagnostic à l'exclusion des contestations de la deuxième catégorie) sont des conflits contractuels opposant le vendeur et /ou ses héritiers à l'acquéreur et /ou ses héritiers.

A l'analyse, ces conflits ne portent pas sur l'existence d'un lien contractuel. Les parties reconnaissent bien qu'une transaction verbale ou écrite a été conclue à un moment donné mais ne s'entendent plus sur son opportunité (mon père n'aurait pas dû vendre) sa nature juridique (vente définitive de terres ou cession temporaire, cession de la terre ou cession du droit de planter) son contenu (termes de l'arrangement, obligations des parties, superficies cédées).

Prévenir de tels conflits ou les régler ne relève pas uniquement de la loi foncière. Il est nécessaire de faire appel aux techniques contractuelles du droit moderne.

- b. Dans le cadre des locations de terres rurales, le rapport de diagnostic se limite à l'évocation des conflits occasionnés par les locations à court terme. *Le rapport de diagnostic ne traite pas des conflits dans les locations à long terme puisque l'étude de ce type de contrat est faite dans une perspective prospective.*

Ces conflits concernent le contrat de location, l'exécution du contrat de location (non respect de l'échéance du contrat, non paiement total ou retard dans le paiement du loyer, mésentente sur les cultures pratiquées, non respect des limites des parcelles louées).

A l'analyse on retrouve la distinction déjà évoquée à propos des ventes de terre rurales.

Lorsque la contestation porte sur le droit de louer du bailleur (contestation extra familiale y compris la contestation du preneur face à des héritiers), le conflit est en réalité un conflit de droits de propriété entre le bailleur et un tiers. La loi foncière a une vocation principale à s'appliquer si la coutume locale ne réussit pas à départager les parties au conflit.

Lorsque la contestation porte sur la nature du contrat (bail ou vente) ou sur son contenu, le conflit est contractuel et ne porte plus sur la contestation de droits réels mais plutôt sur l'exécution ou l'inexécution des obligations prévues par le contrat de bail.

Dans ce cas c'est moins la loi foncière que les techniques contractuelles du droit moderne qu'il faut solliciter.

2. Conflits dans les contrats innommés

S'agissant des contrats « planté -partagé », le rapport de diagnostic dresse la liste des tensions ou contestations suivantes :

- tensions autour du partage ou non des cultures vivrières associées à la plantation de cultures pérennes,
- insatisfaction de l'une des parties lors du partage de la plantation,
- mauvais entretien de la plantation attribuée au propriétaire,
- fraude lors du partage de la récolte,
- remise en cause des droits du propriétaire ou de l'exploitant à la suite de leur décès par les héritiers,
- cession illégitime ou fraude des droits,
- désaccord sur la durée de la relation contractuelle

Quant aux délégations de droit d'usage à durée indéterminée et à composante monétaire, les tensions ou contestations relevées portent sur :

- La pratique de cultures interdites,
- L'augmentation unilatérale de la redevance
- Le dépassement des limites du terrain mis à disposition
- La remise en cause des droits du propriétaire ou de l'exploitant à la suite de leur décès par les héritiers.

Ces listes de contestations actuelles ou potentielles renvoient pour l'essentiel à des conflits de caractère contractuel.

La contestation porte plutôt sur le contenu du contrat c'est-à-dire sur les droits reconnus, et/ou les obligations imputées à chacune des parties par le contrat.

C. LA SECURISATION DES TRANSACTIONS FONCIERES

L'insécurité liée aux transactions foncières rurales est une réalité perceptible dans tous les contrats diagnostiqués lors de la mission 1. Tous les propriétaires et exploitants agricoles vivent ou redoutent cette insécurité et réclament en conséquence la sécurisation de leurs rapports contractuels.

Comment satisfaire ce besoin légitime de sécurité. Les réponses à cette interrogation par les acteurs enquêtés ne sont pas toujours convergentes.

Toutefois la mise en perspective du rapport de diagnostic avec les attentes exprimées par les acteurs fait ressortir trois conditions nécessaires à la sécurisation. Il s'agit :

- de la généralisation des documents contractuels
- de la clarification des mentions ou des clauses portées par les documents contractuels
- du respect de la loi

1. La généralisation des documents contractuels

Si le rapport de diagnostic souligne pour tous les contrats, l'émergence de la mode des « petits papiers », il n'en demeure pas moins que les contrats fonciers en milieu rural sont dominés par l'oralité. La parole donnée et la parole acceptée sont les vecteurs constitutifs d'un rapport contractuel scellé aussi bien dans son existence que dans son contenu.

Cependant le contrat verbal est soumis aux incertitudes de la conservation et de la transmission de la parole. Il devient extrêmement difficile, surtout à l'épreuve du temps qui s'écoule, de se référer à cette parole donnée ou à cette parole acceptée lorsque survient un désaccord entre les parties, entre les héritiers des deux parties ou entre l'une des parties et les héritiers de l'autre partie.

Le caractère souvent verbal des transactions est à la base des conflits qui peuvent surgir et de l'insécurité décrite par les acteurs. En s'entendant sur la base d'un écrit signé par les deux parties, vendeurs et acquéreurs, bailleurs et locataires, propriétaires et exploitants diminuent les risques du conflit dans les contrats de vente, de location ou d'exploitation des terres rurales. En effet les avantages du contrat écrit sur le contrat verbal sont les suivants :

- Impossibilité de contester l'existence du contrat (sauf s'il s'agit d'un faux) puisque le contrat écrit constate leur accord,
- Clarification des droits et obligations, des attentes et des responsabilités des deux parties, ce qui permet de trancher certaines contestations sans avoir à recourir à la justice.
- Guide précieux pour les héritiers des deux parties.

Ces avantages de l'écrit, bien perçus par toutes les personnes enquêtées, justifient sans doute leur opinion favorable à la généralisation de l'écrit et à la rédaction de modèles pour chaque type en état. Il convient toutefois de ne pas surévaluer la force de l'écrit en tant que remède à l'insécurité.

En tout premier lieu, l'écrit existe et s'exprime à travers une langue qui, pour la présente revendication, est la langue française, une langue qui n'est pas parlée, comprise ou écrite par tous les acteurs. Revendiquer l'écrit sans tenir compte de cet obstacle de la langue n'est pas réaliste dans le combat contre l'insécurité. Il reste que cet obstacle n'est pas insurmontable si les acteurs prennent bien conscience que dans la rédaction de l'écrit contractuel, ils doivent s'attacher les services de personnes compétentes.

En second lieu, il semble qu'à travers la revendication de l'écriture, une confusion est faite entre l'existence du contrat foncier et la validité de ce contrat. Celui qui n'a pas de droit coutumier sur une parcelle de terre mais qui la vend à un tiers acquéreur en établissant un « petit papier » a conclu une vente. Le contrat de vente existe et le « petit papier » atteste de l'existence du contrat. Mais ce contrat n'est pas valable, il est nul en raison de ce que le vendeur n'avait aucun droit sur la terre vendue frauduleusement.

L'écrit contractuel, même s'il est généralisé aura pour fonction première de faire la preuve d'un lien contractuel entre les parties. Il ne pourra valider des contrats de vente, des baux ou autre contrats intrinsèquement nuls et cela même si cet écrit est reconnu par le chef de village ou légalisé à la sous-préfecture.

2. La clarification des mentions ou des clauses portées par les documents contractuels

Le passage d'une forme verbale à une forme écrite du contrat foncier n'est pas suffisant pour faire baisser le niveau d'insécurité ressenti ou vécu par les parties au contrat si le contenu de l'écrit est sommaire, vague ou imprécis ou ne décrit pas les attentes et les aspirations des parties. Le phénomène des « petits papiers » est de ce point de vue très illustratif. S'ils confirment l'existence

d'un contrat, leur rédaction souvent sommaire ne met pas les parties à l'abri de contestations par les parties elles mêmes ou par leurs héritiers.

Le besoin de mentions, claires et détaillées, précisant les droit et obligations des parties, exprimé au niveau de chaque type de contrat (vente, location, contrat d'exploitation ou de mises à disposition) indique, à défaut d'un rejet franc de ces « petits papiers », la nécessité d'améliorer leur contenu.

Ce besoin doit toutefois tenir compte du facteur de la langue utilisée et suppose également pour sa pleine satisfaction le recours aux services de personnes compétentes.

3 Le respect de la loi

Cette condition ne semble pas avoir été appréciée à sa juste valeur par les personnes enquêtées. A les suivre dans le rapport de diagnostic, la sécurité dans les transactions foncières se résout à travers la forme écrite du contrat et la clarification des termes du contrat ou des droits et obligations des parties.

Le respect de la loi n'est pas évoqué directement même lorsque certains des acteurs réclament l'intervention de l'Etat pour aider à la sécurisation. Au fond, la question de savoir si c'est le droit coutumier que l'on veut perpétuer sous le couvert d'une réhabilitation de l'écrit ou si c'est le droit moderne qu'on veut désormais asseoir à travers la revendication de l'écrit.

La réponse, dans le cadre de cette étude, ne laisse pas de place au doute. Il s'agit bien du Droit moderne tel que produit par l'Etat de Côte d'Ivoire. Et parmi les dispositions de ce Droit étatique figure l'article 1134 alinéa 1 du code civil qui dispose : « **les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites** ».

Cet article affirme deux idées qui sont complémentaires :

- la convention est la loi de ceux qui l'ont faite. Elle est une loi privée que les parties ont décidé de se donner. Autrement exprimé, la loi étatique reconnaît les volontés privées puisqu'elle en fait une loi dès lors que ces volontés se rencontrent.
- Mais la convention n'est considérée comme une loi privée qu'à la condition que cette convention soit « légalement formée » c'est-à-dire respecte la loi ou le Droit étatique dans son processus de formation.

Autrement dit les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles ne peuvent revendiquer la forme contractuelle des ventes, locations et autres conventions qui les lient s'ils méconnaissent le Droit étatique dans lequel ces contrats puisent leur force.

Ce Droit étatique est un ensemble constitué essentiellement par la loi sur le domaine foncier rural et ses textes d'application et le Droit contractuel dans ses diverses composantes.

Tant que les différents acteurs du monde rural ne prendront pas conscience qu'ils doivent appliquer et respecter le droit produit par l'Etat, leur revendication quant à une sécurisation de leurs rapports contractuels sera vaine parce qu'ils perpétuent, sans le savoir, la déstabilisation de ces rapports.

II. RECOMMANDATIONS

A. RECOMMANDATIONS SUR LE PLAN LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

De prime abord, les ventes et locations de terres rurales posent un problème d'effectivité du Droit moderne produit ou adopté par l'Etat ivoirien. Les accords passés entre les acteurs se forment et s'exécutent sans aucune référence aux règles du code civil applicable en la matière d'une part, à la loi et aux décrets fonciers adoptés depuis 1998 d'autre part.

Avant de rechercher un perfectionnement du cadre juridique existant, il faut s'assurer que celui-ci est utilisé et dans le cas où il ne le serait pas, les pouvoirs publics ont le devoir de rechercher et d'identifier les remèdes susceptibles de rendre à ce cadre juridique son effectivité.

C'est dans cette perspective que se placent les recommandations pour l'amélioration du cadre juridique.

En effet, l'ineffectivité du Droit moderne dans le champ des ventes et locations de terres rurales s'explique en partie par l'inadaptation de ce Droit à la condition de ses principaux utilisateurs. Si l'on veut re-introduire le droit dans ces pratiques contractuelles, il faut nécessairement adapter certaines règles du droit actuel au milieu rural afin de les rendre plus opérationnelles.

Ce travail d'adaptation peut s'effectuer en choisissant d'intervenir non pas sur les règles de droit commun contenues notamment dans le code civil mais plutôt dans le champ des lois ou décrets spéciaux qui régissent ou ont à vocation à régir les questions foncières et /ou immobilières.

Sur ce terrain, les recommandations porteront sur des ajustements relatifs à :

- la loi portant sur domaine foncier rural et ses textes d'application.
- aux textes portant sur interdiction des actes sous seing privés en matière immobilière

1. Ajustement de la loi portant sur le domaine foncier rural et de ses textes d'application

a. Sur la loi

Article 6

Par rapport au délai de 10 ans fixé par l'article 6 de la loi de 1998, délai qui prend fin en 2008, les détenteurs de droits coutumiers qui n'ont pas pu établir de certificat foncier, ne peuvent plus être considérés comme propriétaires de terres à partir de 2009. Leurs terres appartiennent désormais à l'Etat.

En conséquence, ils ne peuvent plus ni les vendre ni les louer car la qualité de vendeur ou de bailleur suppose un droit de propriété incontestable sur la terre, objet de la transaction.

Toutefois, selon le même article 6, l'Etat doit constater le défaut de maître de la terre par un acte administratif. Tant que cet acte administratif n'est pas établi, l'Etat ne peut pas revendiquer la propriété de la terre laissée vacante. Or les informations fournies lors de la présente mission confirment que ces actes administratifs n'ont pas été établis par l'Etat.

Les défaillances respectives des détenteurs de droits coutumiers et de l'Etat conduisent à une incertitude actuelle de la propriété sur toutes les terres qui n'ont pas fait l'objet d'un certificat foncier. Pour sortir de cette incertitude et dans un souci de paix sociale, l'article 6 doit être modifié, par voie d'ordonnance, afin de proroger le délai en portant le délai inscrit de 10 ans à 20 ans.

Une telle prorogation se présente comme un préalable indispensable à la validité des ventes et locations de terres rurales ainsi que des autres contrats portant sur les terres rurales.

Article 23

Cet article indique de manière expresse qu'il revient à la loi de finances de fixer les bases d'estimation du loyer de la location des terres du domaine foncier rural de l'Etat.

Cette disposition est à rapprocher de la pratique actuelle de fixation de la redevance des baux emphytéotiques passés par l'Etat avec des personnes privées. Cette redevance est fixée par la loi de finances.

Au regard de cette double observation, on peut relever que le législateur reste indifférent quant aux modalités de base d'estimation des loyers des locations ou des baux emphytéotiques qui peuvent exister entre des personnes privées.

Il serait donc souhaitable, sinon de modifier le présent article 23, du moins de concevoir des dispositions qui viendraient combler cette lacune.

A défaut, il est possible de concevoir un décret précisant ces bases d'estimation soit dans le cadre de la loi foncière de 1998, soit dans le cadre de la loi du 25 Juin 1902 sur le bail emphytéotique ou dans le décret à venir portant fixation des modalités des actes de gestion des terres du domaine foncier rural coutumier (voir infra P.....)

Article 24 :

Cet article se rapporte à la fiscalité foncière. En vue de favoriser et de faciliter la conclusion des contrats fonciers écrits, il serait souhaitable d'ajouter à cet article un second alinéa relatif à l'exonération des droits d'enregistrement et des droits de timbre à propos des actes constatant les transactions foncières.

Dans une telle perspective, il est possible d'accorder soit une exonération permanente soit une exonération temporaire.

Toutefois l'exonération temporaire paraît préférable en terme de stratégies d'incitation à la conclusion des contrats écrits.

En effet, le bénéfice de l'exonération temporaire poussera inévitablement les acteurs du milieu foncier à profiter de la période d'exonération pour effectuer à moindre frais les transactions écrites. Quant aux pouvoirs publics, l'exonération temporaire leur permettra de faire, à la fin de chaque période d'exonération, un bilan à partir duquel ils pourront décider de reconduire ou non la mesure d'exonération.

b. Sur les décrets d'application de la loi relative au domaine foncier rural

Il convient d'ajouter au dispositif constitué par les 3 décrets actuels, un quatrième décret traitant des pratiques contractuelles portant sur la gestion des terres du domaine foncier rural coutumier.

Au regard de la mission 2, il ne s'agit pas de discuter de ces décrets dont l'opportunité n'est plus à démontrer.

Mais ces décrets permettent de relever que si l'Etat a eu le souci premier de mettre en place les procédures d'affirmation ou de consolidation des droits réels sur la terre, il ne s'est pas préoccupé dans le détail des procédures contractuelles ayant pour objet des transactions de mise en valeur de ces terres.

Pourtant nombre des dispositions de la loi de 1998 postulent ces pratiques contractuelles. Il en est ainsi notamment de :

- L'article 5 précisant que la propriété d'une terre du domaine foncier rural se transmet par achat, donation ou par l'effet d'une obligation,
- L'article 16 indiquant que les propriétaires de terrains ruraux en disposent librement dans les limites de l'article 1 de la loi ci-dessus,
- L'article 17 qui prévoit la possibilité de céder, en tout ou partie, le certificat foncier.
- L'article 20 imputant à certains propriétaires une obligation de mise en valeur : l'exécution d'une telle obligation peut prendre la forme d'un contrat,

- L'article 26 instituant un droit de préemption dans certaines conditions en matière de ventes de terres rurales.

Quant au décret portant organisation et attributions des Comités de Gestions Foncière Rurale, il mentionne comme faisant partie de leurs attributions les demandes de cessions des droits fonciers et les actes de gestion concernant le certificat foncier.

Enfin, le décret fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi de 1998, contient dans ses articles 16 à 23 des dispositions relatives à la gestion du certificat, lequel peut faire l'objet d'une cession ou d'une location.

Tout ce rappel montre bien que la gestion des terres rurales ou des droits réels portant sur ces terres fait nécessairement appel à des techniques contractuelles que la loi et ses décrets précités évoquent mais qu'il est désormais utile de préciser afin de les mettre à la disposition du monde rural.

L'Etat doit en conséquence élaborer un décret portant sur les actes de gestion du Domaine Foncier rural coutumier. Ce décret pourrait, s'il est retenu, constituer la base juridique directe de la contractualisation des transactions foncières. On pourrait également profiter de ce décret pour régler toute une série de question non réglées par les textes actuels. Il pourrait être structuré en distinguant les cessions, les locations, les mises à disposition des terres du domaine foncier rural coutumier (sur le contenu détaillé de ce décret et des question qu'il aborde, voir infra pages 21 à 30).

2. Ajustement des textes portant interdiction des actes sous seing privés en matière immobilière.

Les ventes et locations de terres rurales ainsi que tous les autres types de contrats évoqués dans le rapport de diagnostic constituent des actes portant sur des droits réels immobiliers ou des baux d'immeubles.

A ce titre, toutes les transactions foncières doivent être constatées en la forme authentique comme le prévoient la loi n°70-209 du 10 mars 1970 portant loi de finances d'une part et le décret n°64-164 du 16 avril 1964 portant interdiction des actes sous seing privé en matière immobilière d'autre part.

Mais force est de relever que les transactions portant sur les terres rurales ne respectent pas cette interdiction des actes sous seing privés. La pratique de « petits papiers » relevés dans le rapport de diagnostic montre bien que le passage de la forme verbale à la forme écrite ne se fait pas au profit d'un écrit en la forme authentique ou notariée mais plutôt au profit d'un écrit sous seing privé.

Ces actes sous seing privés qui, dans l'esprit des propriétaires et des exploitants améliorent la sécurité de leurs rapports contractuels, sont nuls au regard des deux textes précités.

Il serait toutefois malencontreux dans le cadre d'une politique de promotion de la « contractualisation écrite » de préconiser une telle nullité pour des acteurs qui n'ont jamais entendu parler de notaires et qui se demandent pourquoi les notaires seraient les mieux placés pour valider leurs transactions.

Par ailleurs, le maintien de l'exigence de l'acte authentique ou de l'acte notarié, suppose que soit résolu pour le milieu rural, le problème de l'accessibilité des notaires.

Ces derniers ne couvrent pas en réalité tout le territoire national, restent plutôt concentrés dans les villes (notamment à Abidjan) et pratiquent des tarifs moyens relativement chers qui ne peuvent pas être supportés par les paysans.

En raison de tout ce qui vient d'être exposé, la promotion des transactions passées par écrit invite, pour des raisons d'efficacité d'amender les deux textes précités c'est-à-dire de lever l'interdiction des actes sous seing privés pour le domaine foncier rural et surtout pour le domaine foncier rural coutumier.

Mais cette levée d'interdiction ne signifie pas pour autant qu'on ne puisse pas prévoir une procédure de reconnaissance de l'existence de l'écrit sous seing privé pour constater une transaction foncière. Cette reconnaissance sans alourdir le processus contractuel peut se faire par les témoins à l'acte et par le visa d'une autorité administrative qui peut être le sous-préfet.

3. Avant-projets de textes législatifs ou réglementaires

a. Avant-projet d'ordonnance modifiant et complétant certaines dispositions de la loi n°98-750 du 23 Décembre 1998 relative au domaine foncier rural

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur proposition du Ministre de l'Economie et des Finances,

Vu la Constitution ;

Vu le décret..... portant nomination du Premier Ministre,

Vu le décret portant nomination des membres du gouvernement,

Vu le décret..... Portant attributions des membres du gouvernement,

Vu l'urgence,

Ordonne :

Article 1 : L'article 6 de la loi n° 98-750 du 23 Décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural est modifié et remplacé par un article 6 nouveau ainsi libellé :

«Les terres qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat et sont gérés suivant les dispositions de l'article 21 ci-après. Ces terres sont immatriculées, aux frais du locataire ou de l'acheteur.

Outre les terres objet d'une succession ouverte depuis plus de trois ans non réclamées, sont considérées comme sans maître :

- **les terres du domaine coutumier sur lesquelles des droits coutumiers exercés de façon paisible et continue n'ont pas été constatés vingt ans après la publication de la présente loi. Le présent délai pourra être en cas de besoin prorogé, dès son expiration, par un décret pris en conseil des ministres.**
- les terres concédées sur lesquelles les droits du concessionnaire n'ont pu être consolidés trois ans après le délai imparti pour réaliser la mise en valeur imposée par l'acte de concession.

Le défaut de maître est constaté par un acte administratif.

Article 2 : L'article 24 de la loi n° 98-750 du 23 Décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural est modifié et remplacé par un article 24 nouveau ainsi libellé :

« Les collectivités et les particuliers propriétaires de terres rurales sont passibles de l'impôt foncier rural tel que fixé par la loi.

Toutefois les transactions foncières portant sur les terres du Domaine Foncier Rural Coutumier sont exonérées des droits d'enregistrement et des droits de timbre ».

Article 3 : La présente ordonnance sera publiée selon la procédure d'urgence, insérée au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire, et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le.....

b. Avant-projet d'ordonnance abrogeant et remplaçant l'article 8 de la loi n°70-209 du 10 Mars 1970 portant loi de finance pour la gestion de 1970

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur proposition du Ministre de l'Economie et des Finances,

Vu la constitution ;

Vu le décret.....portant nomination du Premier Ministre,

Vu le décret.....portant nomination des membres du gouvernement,

Vu le décret.....portant attributions des membres du gouvernement,

Vu l'urgence,

Ordonne :

Article 1 : L'article 8 de la loi N° 70-209 du 10 Mars 1970 portant loi de finance pour la gestion de 1970 est modifié et remplacé par un article 8 nouveau ainsi libellé :

« Tous actes à publier aux Livres Fonciers, à l'exception de ceux portant sur les transactions relatives aux terres et aux plantations relevant du Domaine Foncier Rural coutumier, doivent être dressés en la forme authentique.

Constituent des actes authentiques, les actes notariés, les actes relevant des juridictions, les actes administratifs.

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 loyers ou fermage non échus, doivent, en vue de leur inscription, être constatés, conformément aux conditions visées à l'alinéa premier du présent article, par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Il en est de même des actes de constitution ou de mainlevée d'hypothèques maritimes.

Article 2 : La présente ordonnance sera publiée selon la procédure d'urgence, insérée au journal officiel de la République de Côte d'Ivoire, et exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Abidjan, le

c. Avant –projet de décret N°----- portant modification de l'article 131 du décret du 26 Juillet 1932

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur proposition conjointe du Ministre de l'Economie et des Finances et du ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales ;

Vu la Constitution;

Vu le décret.....

Vu le décret.....

Vu le décret.....

Vu le décret.....portant nomination du Premier Ministre,

Vu le décret.....portant nomination des membres du gouvernement,

Vu le décret.....portant attributions des membres du gouvernement,

Décète :

Article 1 : L'article 131 du décret du 26 Juillet 1932 tel que abrogé et remplacé par l'article 2 du décret n°64-164 du 16 Avril 1964 portant interdiction des actes sous-seing privés en matière immobilière est modifié et remplacé par un article 131 nouveau ainsi libellé :

« A l'exception de ceux portant sur les transactions relatives aux terres et aux plantations relevant du Domaine Foncier Rural coutumier,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 loyers ou fermages non échus, doivent, en vue de leur inscription, être constatés, par actes authentiques .

Toutefois, en cas d'apport de biens ou de droits immobiliers à une société, les délibérations des assemblées générales rendant cet apport définitif peuvent être établis en la forme habituelle, à condition que copies en soient déposées, sans reconnaissance d'écriture et de signature, aux minutes d'un notaire pour pouvoir être, par les soins de ce dernier, publiées à la Conservation foncière en même temps que l'acte authentique constatant l'apport.

Les faits, conventions ou sentences portant sur les transactions relatives aux terres et aux plantations relevant du Domaine Foncier Rural coutumier, visés à l'alinéa premier du présent article, sont constatés par acte authentique ou sous-seing privé .

Les faits, conventions ou sentences portant sur les transactions relatives aux terres et aux plantations relevant du Domaine Foncier Rural coutumier, constatés en la forme sous-seing privé peuvent être authentifiés, soit par le dépôt au rang des minutes d'un notaire, soit par une autorité administrative.

Sauf convention internationale contraire, les actes reçus par les officiers publics ou ministériels étrangers doivent être légalisés par un fonctionnaire qualifié du ministère ivoirien des Affaires Etrangères et déposés au rang des minutes d'un notaire ou greffier -notaire ivoirien.

Il est fait défense au receveur de l'Enregistrement d'enregistrer les actes, visés au premier alinéa du présent article et concernés par la condition de l'authenticité, s'ils ne sont pas dressés en la forme authentique.

Article 2 : Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires.

Article 3 : Le Ministre de l'Economie et des Finances et le Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales sont chargés de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel de la République de Côte d'Ivoire.

Fait à Abidjan le.....

d. Avant-projet de décret N°..... portant fixation des modalités des actes de gestion des terres du domaine foncier rural coutumier

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Sur proposition du Ministre de l'Economie et des Finances et du Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales ;

Vu la Constitution ;

Vu la loi ---

Vu le décret---

Décrète

Titre I : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application

Les dispositions du présent décret s'appliquent aux actes de gestion, quelle qu'en soit la forme, effectués par les détenteurs de droits coutumiers sur les biens fonciers du domaine foncier rural coutumier.

Les actes de gestion visés par le présent décret comprennent notamment les cessions, locations et mise à disposition des terres du domaine foncier rural coutumier.

Article 2 : Formation et effets des actes de gestion

Les actes de gestion de nature contractuelle sont négociés et conclus librement par les parties. A cette fin, elles peuvent s'assurer soit les services des agents de la Direction Départementale de l'Agriculture, soit les services de professionnels ou de bureaux compétents.

Les actes de gestion légalement formés constituent la loi des parties. Ils doivent être exécutés de bonne foi. Ils obligent non seulement à ce qui y est formellement exprimé mais aussi à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à chacune des obligations d'après sa nature.

Article 3 : Règlement des litiges ou différends relatifs aux actes de gestion

Les différends ou litiges relatifs à l'interprétation ou l'exécution des actes de gestion de nature contractuelle ne peuvent en aucun cas être portés devant la juridiction compétente avant l'épuisement des voies de recours amiable devant le comité villageois de gestion foncière rurale puis devant le Sous-préfet de la localité où se trouve le terrain.

Article 4 : Recours amiable devant le comité villageois de gestion foncière rurale

En vue du règlement d'un différend ou d'un litige né de l'interprétation ou de l'exécution d'un acte de gestion de nature contractuelle, la partie la plus diligente doit saisir par une lettre le Comité Villageois de Gestion Foncière s'il n'a pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le CVGFR dispose de 30 jours à compter de sa saisine pour régler le différend ou le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Si le Comité Villageois de Gestion Foncière n'est pas encore installé dans le village où se situe le terrain, la partie la plus diligente pourra saisir directement le Sous-préfet, au moyen d'une lettre, en vue du règlement du différend ou du litige s'il n'a pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie.

Article 5 : Recours amiable devant le Sous-préfet

Le Sous-préfet compétent est saisi par l'une des parties dans les cas ci-après :

- le comité villageois de gestion foncière rurale n'est pas encore installé
- le Comité Villageois de Gestion Foncière saisi n'a pas tranché le différend ou le litige dans le délai requis
- la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière est contestée par l'une des parties.

Le Sous-préfet saisi dans l'un des cas ci-dessus dispose d'un délai de 30 jours à compter de sa saisine pour trancher le litige ou le différend. Ce délai peut être prolongé par écrit des parties.

Si le Sous-préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée, toute partie diligente peut alors user de son recours juridictionnel et saisir le tribunal compétent.

Article 6 : Connaissance du marché des terres du domaine foncier rural coutumier

En vue d'améliorer la connaissance du marché des terres rurales et des prix pratiqués à l'occasion des actes de gestion, le comité de gestion foncière rurale a compétence pour déterminer la valeur vénale moyenne, la valeur locative moyenne et la valeur de rendement des terres rurales relevant de son ressort territorial.

Pour l'établissement de ces différentes valeurs, les travaux du Comité Villageois de Gestion Foncière rurale sont élargis à toutes les personnes concernées par cette question de la valeur des terres notamment les représentants des exploitants agricoles. Le Comité Villageois de Gestion Foncière rurale pourra également faire appel à toute personne utile à la bonne fin de ses travaux.

La valeur vénale moyenne, la valeur locative moyenne et la valeur de rendement sont mises à jour selon une périodicité prévue par le Comité Villageois de Gestion Foncière rurale.

Elles constituent des valeurs indicatives pour la fixation des prix des actes de gestion.

Titre II : Dispositions relatives aux cessions

Article 7 : Liberté de cession

Les propriétaires de terrains relevant du domaine Foncier rural coutumier disposent du droit de les céder librement sous réserve du respect des conditions d'accès à la propriété fixées par l'article 1 de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au domaine foncier rural.

Sont considérées comme propriétaires relevant du Domaine foncier rural coutumier au sens du présent décret les personnes ci-après désignées :

- les titulaires d'un certificat foncier régulièrement établi,
- les personnes bénéficiant d'une immatriculation d'un bien du domaine foncier rural,
- les propriétaires au sens de l'article 26 de la loi du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier rural,
- les détenteurs de droits coutumiers non titulaires de certificats fonciers,

Article 8 : Modalités de cessions

Les cessions peuvent être faites soit purement et simplement soit sous condition.

Les cessions opérées par les détenteurs de droits coutumiers non titulaires d'un certificat foncier sont effectuées sous la condition suspensive d'acquisition d'un certificat foncier au nom de l'acquéreur.

Le droit des titulaires de céder librement leurs terres est suspendu de manière temporaire dès le déclenchement de la procédure d'immatriculation. Cette suspension prend fin avec l'immatriculation du bien foncier concerné.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le titulaire du certificat foncier peut demander la levée de la suspension et obtenir auprès du Ministre chargé de l'Agriculture et des Ressources Animales une autorisation exceptionnelle de cession.

L'autorisation exceptionnelle ne peut être sollicitée par le titulaire du certificat foncier que si l'immatriculation n'a pas été effectuée dans un délai de 4 mois à compter du dépôt de la requête d'immatriculation et s'il présente un ou plusieurs cessionnaires remplissant les conditions légales d'accès à la propriété et ayant manifesté un volonté sérieuse d'acquisition par décret.

Le Ministre chargé de l'Agriculture et des Ressources Animales accorde ou refuse l'autorisation sollicitée par une décision motivée. **(Les alinéas 3,4,5, et 6 du présent article visent à tempérer l'article 27 du décret du 13 octobre 1999 fixant les modalités d'application au domaine foncier rural coutumier de la loi de 1998)**

Article 9 : Cessions soumises à un droit de préemption

Dans le cadre des cessions prévues à l'article 26 de la loi du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier rural, les titulaires de certificat foncier sur les périmètres mitoyens des parcelles dont la cession est projetée disposent d'un droit de préemption.

Le droit de préemption accordé aux titulaires de certificats fonciers visés à l'alinéa précédent s'exerce dans le délai de 6 mois à compter de l'avis de vente ou de la manifestation de la décision de vendre qui leur a été individuellement et/ ou collectivement adressée.

L'avis de vente ou la manifestation de la décision de vendre est réputée adressée individuellement et / ou collectivement aux bénéficiaires du droit de préemption, s'il est simultanément adressée au comité villageois de gestion foncière rurale et au Sous-préfet de la localité où se trouvent les biens fonciers à vendre.

Le Comité Villageois de Gestion foncière rurale et le Sous-préfet ont l'obligation d'informer les bénéficiaires du droit de préemption dans les meilleurs délais après réception de l'avis de vente ou de la manifestation de la décision de vendre.

Article 10 : Forme et contenu de la cession

La cession est établie par acte authentique ou par acte sous-seing privé.

La cession établie par acte sous seing privé est passée devant au moins trois témoins représentant chacune des parties ainsi que le comité villageois de gestion foncière rurale. Si le comité villageois de gestion foncière rurale n'est pas encore installé, la cession par acte sous seing privé est établie devant au moins deux témoins représentant chacune des parties.

La cession sous-seing privée est signée par les parties et les témoins, puis visée par le Sous-préfet de la localité où se trouve le bien foncier objet de la cession.

Le visa donné par le Sous-préfet a pour objet la reconnaissance officielle de l'existence de la cession. Le visa du Sous-préfet ne préjuge en rien de la validité de la cession.

La cession doit comporter :

- les éléments d'identification des parties et des témoins

- l'identification et la localisation du bien foncier objet de la cession
- le cas échéant le prix de cession et les modalités du paiement du prix de cession
- les droits et les obligations des parties
- une clause de règlement des litiges
- une mention expresse, le cas échéant, de la condition suspensive d'acquisition du certificat foncier au nom de l'acquéreur ainsi que des modalités de réalisation de cette condition suspensive.

Titre II : dispositions relatives aux locations

Article 11 : Généralités

Sans préjudices des règles prévues au présent décret, les personnes visées à l'article 7 ci-dessus peuvent conclure des contrats de location dans les conditions de droit commun.

Ces contrats de locations sont, sous peine de nullité, des contrats à durée déterminée comportant obligatoirement des stipulations relatives à la mise en valeur de la terre louée.

La mise en valeur du bien s'entend de la réalisation soit d'une opération de développement agricole soit de toute autre opération réalisée en préservant l'environnement conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Article 12 : Locations en vue de la pratique de cultures pérennes et/ou non pérennes

La location d'une terre du domaine foncier rural coutumier en vue de la pratique de cultures pérennes et / ou non pérennes est une opération de développement agricole. Elle peut prendre soit la forme d'un contrat de location à durée déterminée, d'une durée maximale de 5 ans soit la forme d'un contrat de location d'une durée supérieure à 5 ans.

Le contrat de location à court terme d'une durée maximale de 5 ans est conclu pour la pratique principale ou exclusive de cultures vivrières.

Le contrat de location à long terme d'une durée supérieure à 5 ans est conclu pour la pratique principale ou exclusive de cultures pérennes.

Article 13 : Forme et contenu du contrat de location en vue de la pratique de cultures pérennes et / ou vivrières

Les contrats de location visés à l'article 12 du présent décret sont établis par acte authentique ou par acte sous-seing privé

Le contrat de location établi par acte sous seing privé est passé devant au moins trois témoins représentant chacune des parties ainsi que le comité villageois de gestion foncière rurale. Si le comité villageois de gestion foncière rurale n'est pas encore installé, la cession par acte sous seing privé est établi devant au moins deux témoins représentant chacune des parties.

Le contrat de location sous-seing privé est signé par les parties et les témoins, puis visé par le Sous-préfet de la localité où se trouve le bien foncier objet du contrat de location.

Le visa donné par le Sous-préfet a pour objet la reconnaissance officielle de l'existence du contrat de location. Le visa du Sous-préfet ne préjuge en rien de la validité du contrat de location.

Le contrat de location doit comporter

- les éléments d'identification des parties de des témoins
- mention de la détention ou non d'un certificat foncier par le bailleur
- l'identification, la consistance et la localisation de la terre mise en location
- la destination exclusive ou principale de la terre mise en location (cultures vivrières ou cultures pérennes)
- le prix et les modalités de paiement du loyer
- les règles et la date de révision du loyer si cette révision est prévue
- la date d'effet du contrat et sa durée
- les droits et obligations des parties
- une clause de règlement des litiges

Les contrats de location en vue de la pratique exclusive ou principale de cultures vivrières d'une durée inférieure ou égale à 5 ans peuvent être passés sous forme verbale ou écrite et ne sont par conséquent pas soumis aux dispositions des alinéas 1 à du présent article.

Article 14 : Loyer des contrats de location

Les parties fixent librement le montant du loyer des contrats de location y compris celui des locations en vue de la pratique de cultures pérennes.

Pour fixer le montant du loyer, les parties pourront tenir compte des bases d'estimation indicatives suivantes :

- la superficie louée
- la destination de la terre louée
- les obligations respectives des parties
- les prix des loyers agricoles couramment pratiqués dans le voisinage pour des locations similaires.

Les parties peuvent également tenir compte des barèmes et tarifs établis par le comité de Gestion foncière rurale conformément à l'article 6 du présent décret pour fixer le montant du loyer des contrats de location.

Article 15 : Révision des loyers

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut à l'expiration d'une période quinquennale.

A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la partie la plus diligente met en mouvement la procédure décrite aux articles 3 à 5 du présent décret.

Pour fixer le montant du nouveau loyer, chaque organe compétent dans le cadre de la procédure décrite au présent contrat tient compte de :

- la superficie louée

- la destination de la terre louée
- les obligations respectives des parties
- les prix des loyers agricoles couramment pratiqués dans le voisinage pour des locations similaires

Le loyer des contrats de location en vue de la pratique exclusive (des cultures non pérenne) n'est pas révisable.

Article 16 : Consolidation des droits des locataires

Le locataire qui a conclu un contrat de location d'une durée supérieure à deux ans peut demander à son bailleur non détenteur d'un certificat foncier d'avoir à satisfaire aux formalités d'acquisition du certificat foncier portant sur la terre mise en location. Le locataire peut demander la résiliation aux torts et au frais du bailleur si celui-ci ne procède pas à l'accomplissement de ces formalités.

Article 17 : Baux emphytéotiques

Les baux emphytéotiques portant sur les terres du domaine foncier rural coutumier sont conclus conformément aux dispositions de la loi du 25 juin 1902 sur le bail emphytéotique et du présent décret.

Le bail emphytéotique ne peut être conclu que par une personne titulaire d'un certificat foncier régulièrement établi. Il ne peut être conclu sous la condition suspensive d'acquisition d'un certificat foncier.

Le bail emphytéotique conclu en violation des dispositions de l'alinéa premier du présent article est nul et de nullité absolue.

Le régime de la redevance du bail emphytéotique est fixé par les parties conformément aux articles 14 et 15 du présent décret.

Titre III : Règles relatives aux mises à disposition de terres rurales

Article 18 : Mise à disposition gratuite sous le régime du prêt à usage

Les propriétaires de terrains relevant du Domaine Foncier Rural coutumier visés à l'article 7 du présent décret peuvent mettre gratuitement, sous le régime du prêt à usage, tout ou partie de leurs biens fonciers à la disposition des tiers.

La mise à disposition effectuée conformément à l'alinéa premier du présent article est établie, signée et visée dans les conditions prévues à l'article 10 ci-dessus.

Elle doit comporter au minimum les mentions suivantes :

- les éléments d'identification des parties
- l'identification et la localisation du bien foncier objet ou la mise à disposition
- la gratuité de la mise à disposition
- la durée de la mise à disposition
- le retour du bien mis à disposition au propriétaire

- la transmission ou non des engagements des parties à leurs héritiers respectifs
- une clause de règlement des différends et litiges

Article 19 : Mise à disposition à titre onéreux

Les propriétaires de terrain relevant du Domaine Foncier rural coutumier peuvent mettre, à titre onéreux, tout ou partie de leurs biens fonciers à la disposition de tiers sans que cette mise à disposition prenne la nature juridique d'une vente, d'une location ou d'un prêt à usage.

La convention comportant mise à disposition à titre onéreux d'un bien foncier doit être écrite et contenir des mentions explicites sur les conditions de la mise à disposition, les droits et obligations des parties.

Article 20 : Contrats de création, d'exploitation et de partage de plantation

Sont réputées être des conventions comportant mise à disposition à titre onéreux d'un bien foncier, les contrats de création, d'exploitation et de partage de plantation.

Le contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation est un contrat de mise en valeur par lequel le propriétaire d'une terre relevant du Domaine Foncier Rural coutumier consent à mettre celle-ci à la disposition d'un tiers en vue du partage de la plantation ou de ses fruits, le tiers s'engageant à créer et à entretenir sur la terre mise à disposition.

Le contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation comporte trois modalités de partage :

- le partage de la plantation et du bien foncier qui porte la plantation
- le partage de la plantation
- le partage de la récolte de la plantation.

Le partage de la plantation et de la terre qui porte cette plantation est une modalité qui ne peut être choisie par les parties que si le tiers exploitant satisfait aux conditions d'accès à la propriété foncière fixées par l'article 1^{er} de la loi du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural.

Article 21 : Forme et contenu des contrats de création, d'exploitation et de partage de plantation

Le contrat de création d'exploitation et de partage de plantation est établi par acte authentique ou par acte sous-seing privé.

Le contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation établi par acte sous seing privé est passé devant au moins trois témoins représentant chacune des parties ainsi que le comité villageois de gestion foncière rurale. Si le comité villageois de gestion foncière rurale n'est pas encore installé, le contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation par acte sous seing privé est établi devant au moins deux témoins représentant chacune des parties.

Le contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation sous-seing privé est signé par les parties et les témoins, puis visé par le Sous-préfet de la localité où se trouve le bien foncier objet de la cession.

Le visa donné par le Sous-préfet a pour objet la reconnaissance officielle de l'existence du contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation. Le visa du Sous-préfet ne préjuge en rien de sa validité.

Le contrat de création d'exploitation et de partage de plantation établi par acte sous seing privé est passé devant au moins trois témoins représentant chacune des parties et le comité villageois de gestion foncière rurale.

Le contrat de création d'exploitation et de partage de plantation sous-seing privée est signé par les parties et les témoins, puis visé par le Sous-préfet de la localité où se trouve le bien foncier objet du contrat.

Le visa donné par le Sous-préfet a pour objet la reconnaissance officielle de l'existence du contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation. Le visa du Sous-préfet ne préjuge en rien de sa validité.

Le contrat de création d'exploitation et de partage de plantation doit comporter :

- les éléments d'identification des parties et des témoins
- l'identification et la localisation du bien foncier objet du contrat
- la modalité de partage retenue par les parties
- les droits et les obligations des parties
- une clause de règlement des litiges
- une mention expresse, le cas échéant, de la condition suspensive d'acquisition du certificat foncier au nom de l'exploitant ainsi que des modalités de réalisation de cette condition suspensive.

Titre IV : Dispositions finales

Article 22 : Régularisations des actes de gestion passés avant l'entrée en vigueur du présent décret

Les parties aux actes de gestions conclus et exécutés avant l'entrée en vigueur du présent décret disposent d'un délai de trois ans à compter de son entrée en vigueur pour les régulariser et les mettre en conformité avec les dispositions du présent décret.

Passé ce délai, les actes de gestion non conformes au présent décret seront réputés nul pour l'avenir.

Article 23: Entrée en vigueur

Le présent décret entre en vigueur trois mois après sa date de publication au journal officiel de la République de Côte d'Ivoire et s'applique aux actes de gestion effectués sur les terres du Domaine foncier rural coutumier après cette date d'entrée en vigueur.

Article 24: Arrêtés ministériels

Des arrêtés ministériels fixent ou précisent, en cas de besoin, les modalités d'application du présent décret.

Article 25: Abrogation

Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires

Article 26 : Exécution et Publication

Le Ministre de l'Agriculture et des Ressources Animales, le Ministre de l'Intérieur sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent décret au sera publié au Journal Officiel de la République de Côte d'Ivoire.

B. RECOMMANDATIONS EN VUE DE LA SECURISATION DES TRANSACTIONS FONCIERES

Ces recommandations concernent la mise à disposition de l'information juridique, la distinction des procédures contractuelles, la définition du processus de formation des contrats.

1. La mise à disposition de l'information juridique

L'information juridique est constituée pour l'étude qui nous intéresse par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les améliorations législatives et réglementaires préconisées et les modèles de contrats proposés. Il serait illusoire de rechercher une sécurité des acteurs des transactions sans que ceux-ci ne soient informés des règles qui concourent à leur protection statique ou dynamique. S'ils doivent être informés parce qu'ils sont les premiers concernés par la sécurisation, la question est de savoir comment peut-on les informer ?

Il est possible de le faire par une campagne d'information massive, en termes clairs et simples, utilisant au besoin les langues locales. Mais l'efficacité des campagnes d'information de cette nature reste à démontrer au regard de l'histoire ivoirienne récente.

Aussi sans rejeter de manière définitive cette première solution, est-il souhaitable de s'orienter vers une solution de proximité qui privilégie l'information quotidienne, permanente et continue des acteurs. Une telle solution renvoie pour son application à la mise en place d'un dispositif institutionnel, comprenant des autorités ou des organes chargés de faire connaître les lois, décrets, arrêtés et modèles de contrats aux acteurs.

A cet égard, on pourrait bien utiliser le dispositif institutionnel de proximité déjà existant pour effectuer ce travail de mise à disposition de l'information juridique. Il s'agit des comités villageois de gestion financière rurale, des comités de gestion foncière rurale, des Sous-préfets et des services départementaux du Ministère de l'Agriculture.

Mais pour que ces autorités ou organes puissent informer les acteurs, encore faut-il qu'ils soient eux-mêmes informés et aient à leur disposition l'ensemble des textes de sources diverses qui régissent la question foncière.

Il est possible de répondre à cette préoccupation en éditant un recueil exhaustif de textes qui sera mis à la disposition des organes précédemment cités, ce recueil pouvant au demeurant être commercialisés par tous moyens utiles.

2. La distinction des procédures contractuelles

Dans un souci de clarté et d'anticipation sur le processus de formation et d'exécution des contrats fonciers, il convient de distinguer trois procédures :

- une procédure fondée sur la détention d'un certificat foncier par le vendeur, le bailleur ou celui qui doit mettre à disposition la terre rurale (procédure post certification),
- une procédure dans laquelle le vendeur, le bailleur ou celui qui doit mettre à disposition la terre rurale ne détient pas de certificat foncier et se fonde uniquement sur ses droits coutumiers (procédure pré-certification)
- -une procédure de régularisation de tous les contrats verbaux ou écrits, passés antérieurement à la mise en vigueur de la nouvelle politique de contractualisation.

Pour mémoire, le cahier des charges de l'expertise situait explicitement l'étude dans le contexte post-certification. Etant donné le délai important qui s'écoulera avant que la loi de 1998 soit appliquée dans l'ensemble du monde rural ivoirien et en particulier dans la zone forestière (ne serait-ce que pour des raisons logistiques), **il est absolument nécessaire que les modèles de contrats et les procédures de leur validation soient mis à la disposition des acteurs du monde rural dans les plus brefs délais, sans attendre la conclusion du processus de certification.**

Cette position des experts converge avec la demande, systématiquement et fortement exprimée par les préfets et sous-préfets rencontrés, d'une mise en place rapide de procédures de sécurisation des transactions, qui tient compte de l'ineffectivité présente de la loi de 1998. Cette mesure simple serait de nature à réduire considérablement le niveau de conflits dans les campagnes. Elle s'impose d'autant plus qu'on a vu (rapport de diagnostic) le dynamisme *actuel* des différents marchés fonciers et les tensions effectives ou potentielles qui en résultent.

Cette suggestion, si elle est retenue, implique la prise en compte d'une procédure contractuelle post certification et d'une procédure contractuelle pré-certification.

Dans la procédure de pré-certification se pose évidemment le problème de la validité du contrat sans qu'il y ait eu une reconnaissance légale formelle des droits de propriété du cédant, du bailleur ou du disposant de la terre rurale. Les experts ont conscience de ce problème juridique mais considèrent, au regard de la situation conflictuelle chronique autour du foncier, toujours susceptible de dégénérer, qu'il est du devoir de la puissance publique de mettre en oeuvre un dispositif susceptible de réduire les facteurs de conflits.

Ce dispositif peut consister à prendre en compte les contrats qui sont conclus sous la condition suspensive d'acquisition du certificat foncier par le bailleur, le vendeur ou celui qui met à disposition la terre rurale. Au demeurant, un tel dispositif peut être un facteur d'accélération de la procédure de certification.

En effet, si le vendeur sous condition suspensive d'acquisition d'un certificat foncier sait que la vente peut être annulée, à l'issue d'un certain délai si le certificat n'est pas obtenu, il effectuera toutes les diligences nécessaires pour obtenir ledit certificat.

Mais afin d'éviter des éventuels comportements opportunistes des vendeurs ou bailleurs il serait souhaitable de confier dans ce cas la démarche de certification à l'exploitant (acquéreur ou locataire).

La recommandation d'un tel dispositif conduit à proposer des modèles de contrat sous conditions suspensives (voir quatrième partie de la présente étude, pages 118 et suivants)

Il convient toutefois de préciser que la procédure post-certification et la procédure pré-certification ne sont pas les seules procédures à envisager.

Si la politique contractuelle ivoirienne en matière foncière intègre dans ses objectifs celui de la nécessaire formalisation des contrats verbaux ou sommairement écrits, portés par la pratique des « petits papiers », il convient de mettre en place une procédure de régularisation de tous ces contrats.

Il est vrai qu'une telle procédure est porteuse de conflits réels ou éventuels parce qu'elle implique une actualisation ou une re-négociation des rapports contractuels que les parties pensaient avoir figés. Mais elle est nécessaire si on veut éviter la coexistence d'un secteur formel et d'un secteur informel des transactions foncières.

Si la proposition d'une telle procédure est retenue, il restera alors à déterminer une période et les modalités de la régularisation.

S'agissant des modalités, la régularisation s'effectuera soit par la procédure post-certification soit par la procédure pré-certification. Quant à la période les pouvoirs publics devront l'enfermer dans un délai strict (trois (3) ans par exemple) à l'expiration duquel un bilan pourrait être effectué pour évaluer le taux effectif de régularisation.

3. Processus de formation des contrats

L'expérience passée en matière de tentatives de régulation des transactions et de formalisation des contrats est pour le moins non concluante.

A la fin des années 50, Raulin s'était ainsi vu confier par l'administration coloniale une mission dont les objectifs allaient directement dans le sens des termes de référence de la présente expertise (comment réguler et valider les transactions foncières afin de réduire les litiges ?). Cette administration recommandait aux acquéreurs de faire enregistrer l'acte de cession et de préciser la

superficie et les limites du terrain, ainsi que le montant et les modalités du paiement (Raulin, 1957:86). Köbben (1956:175) rappelle que l'administration coloniale, pour éviter de perpétuels conflits, interdisait la vente de terre excepté s'il y avait établissement d'un contrat en règle. Meillassoux (1964) note qu'en 1954, la cession de terres entre Gouro et immigrants dans la subdivision de Sinfra devait être passée devant l'administration, qui imposait un modèle de convention prévoyant la vente définitive et irrévocable de terres spécifiquement délimitées (à des prix variables selon qu'il s'agissait de terre en friche ou déjà plantées). L'expérience n'ayant pas été concluante (de nombreux litiges étant portés devant les tribunaux), l'administration de Bouafilé chercha à imposer en 1957 une nouvelle convention prévoyant un droit d'occupation limité aux terrains déjà plantés par les immigrants, héréditaire et sans contrepartie pour les Gouro.

Ce constat incite à poser comme priorité absolue la simplicité du processus de formation des contrats, qu'il s'agisse d'une procédure post-certification, d'une procédure pré-certification ou d'une procédure de régularisation.

Le processus recommandé pourrait donc être le suivant :

- Définition de la nature du contrat à conclure.
- Définition des termes du contrat par négociation entre les contractants, avec l'aide des agents locaux du Ministère de l'Agriculture ou de tiers compétents, sur la base des modèles de contrats proposés, adaptés selon les résultats de la négociation.
- Reconnaissance et délimitation du bien foncier objet de la transaction,
- Signature du contrat par les contractants et les témoins.
- Visa du sous-préfet.
- Enregistrement du contrat par les services fonciers locaux du Ministère de l'Agriculture.

Certains points de ce processus appellent quelques commentaires :

Reconnaissance et délimitation du bien foncier objet de la transaction

Cette délimitation doit être impérative pour tous les contrats allant au-delà du court terme : achat-vente évidemment, mais également location de longue durée et contrats de "planté-partagé". Reste à préciser qui sera considéré comme habilité à réaliser le relevé. Il ne faut pas qu'il s'agisse impérativement d'un géomètre-expert, pour des raisons évidentes de coût et d'accessibilité. Le Ministère pourrait envisager un principe d'habilitation, qui pourrait concerner ses propres agents techniquement formés à la réalisation des plans parcellaires. Il serait également souhaitable qu'un barème des coûts de réalisation des levés et plans parcellaires soit établi par le Ministère de l'agriculture, pour éviter tout débordement en la matière.

Signature du contrat par les contractants et les témoins

Une demande forte de toutes les catégories d'acteurs est que toute transaction à long terme (vente, bail à long terme, contrat de Planté – Partagé), demande la production d'un PV du conseil de famille du cédant. Cette demande, qui prend tout son sens dans le cas de transactions intervenant avant la certification, pose le problème de la validité de la composition du conseil de famille en question. La suggestion des experts pour surmonter cette difficulté est que les « médiateurs » du processus de contractualisation (agents du Ministère de l'Agriculture et sous-préfet) s'assurent qu'au moins l'un des témoins de la transaction est bien un membre aîné de la famille du cédant, et qu'un autre témoin soit un membre du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.

Visa du sous-préfet

La validation doit être la plus simple possible. Une recommandation forte des experts est que cette validation puisse être opérée par les représentants locaux de l'Etat - dans l'idéal, les sous-préfets, dont l'autorité et la légitimité sont largement reconnues par les populations locales.

Enregistrement du contrat par les services fonciers locaux du Ministère de l'Agriculture.

La validation des contrats doit être la moins coûteuse possible.

Si la mise en place de contrats vise d'abord à rétablir la paix sociale dans les campagnes ivoiriennes, il convient d'accorder une priorité absolue à la réduction de toutes les contraintes qui maintiennent les transactions dans l'informalité. Le coût de l'enregistrement des transactions serait précisément l'une de ces contraintes majeures. La suggestion forte des experts est donc de limiter le coût de validation

et d'enregistrement des achats-ventes au seul timbre fiscal, le demandeur devant par ailleurs supporter le coût de la délimitation des parcelles¹.

C. RECOMMANDATIONS SUR LA QUESTION DE LA REGULATION PUBLIQUE DES PRIX

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.

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.

¹ Sauf évidemment si la parcelle faisant l'objet du contrat a déjà été mesurée (dans les mêmes limites) à l'occasion de la certification.

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.

A 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 pratiquées ?²
- 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.

Les pages qui suivent, traitant de la question de la régulation des prix, portent donc 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 :

² 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.

- 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.

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'enceinte 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 positions³. 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.

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 paritaire⁴. 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*".

³ 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).

⁴ 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.

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).***

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 production⁵).

⁵ 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

	<i>Pour le propriétaire</i>	<i>Pour le locataire</i>
Avantages	<p>Loyer fixe Loyer payé <i>ex ante</i> (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 <i>ex post</i>) : 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 <i>ex ante</i> : 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.	

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.

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 contractuel⁶.

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 reconvertir), 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.

⁶ 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 qui 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 %⁷.

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.

Tableau 3 Estimation du montant de la rente locative selon la valeur de la terre et le taux d'intérêt sur le capital foncier (FCFA/ha/an)

		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

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".

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

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"⁸,
- 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 actuelles⁹).

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.

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

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.

⁸ 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.

⁹ 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.

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 forestière¹⁰.

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 *supra*¹¹ 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

¹⁰ Les données permettant ces calculs ont été aimablement fournies par François Ruf (CIRAD).

¹¹ 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.

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 :

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.

III. PROJETS DE MODELES DE CONTRATS POST-CERTIFICATION

A. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE VENTE DE TERRAIN RURAL (SANS CONDITIONS SUSPENSIVES)

1

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 VENDEUR** »,

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'ACQUEREUR** »,

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

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

3°) Et Monsieur, demeurant à, Boîte Postale,

De nationalité,

Né le à

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

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de vente de terrain sans 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

Par les présentes, le vendeur en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, vend à l'acquéreur ici présent qui accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Un terrain rural, sis à, d'une superficie de (hectares ou mètres carrés), **localisé sur le relevé topographique ou le plan figurant en annexe des présentes.**

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'**Acquéreur** déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU VENDEUR

Le terrain ci-dessus désigné et présentement vendu fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de..... Les droits coutumiers qui s'exercent sur ledit terrain ont été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) établi au nom de (nom d'une personne physique, d'une personne morale ou d'un groupement informel).

ARTICLE 5 : TRANSFERT DES DROITS COUTUMIERS

Les droits coutumiers visés à l'article 4 ci-dessus appartiendront désormais, **à titre définitif**, à l'acquéreur dès la signature des présentes et le paiement (partiel ou total) du prix dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessous.

En conséquence, le vendeur s'oblige à remettre le bien foncier vendu à l'acquéreur au plus tard ----- jours après le paiement et à ne créer aucun obstacle à la prise de possession et à la pleine jouissance du bien foncier.

Il est entendu par les parties que ce transfert de droits à l'acquéreur signifie notamment que :

- **le transfert porte sur la terre elle-même et non sur le droit de culture lié à la terre ;**
- **l'acquéreur n'aura plus aucune obligation vis-à-vis du vendeur et de sa famille dès lors qu'il aura payé la totalité du prix de vente ;**
- **l'acquéreur sera libre d'exercer tous les attributs du droit de propriété transféré par le vendeur (vendre, léguer ou transmettre par héritage) sans avoir à requérir ou à solliciter l'avis ou l'autorisation préalable du vendeur.**

ARTICLE 6 : 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 éventuels liés à cette formalité seront supportés par -----

Les parties s'engagent à déclarer au Directeur départemental de l'Agriculture compétent, la présente vente en vue l'établissement d'un nouveau certificat foncier au nom de l'acquéreur.

ARTICLE 7 : PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

Lequel prix a été payé comptant en totalité dès le jour de la signature par l'acquéreur (ou sera payé selon les modalités ci-après :

-
-
-)

ARTICLE 8 : DECLARATIONS

1- Le vendeur 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 effectuer la présente vente 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, hypothèque, garantie ou autre droit quelconque profitant à des tiers.
 - **Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1^{er} de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural.**
2. L'acquéreur 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
 - Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1^{er} de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural.

ARTICLE 9: 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 n'est pas encore installé ;**
- **cas où le comité de gestion foncière 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 10 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 11 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;**
- **une photocopie de la carte d'identité du vendeur ;**
- **une photocopie de la carte d'identité de l'acquéreur ;**

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

ARTICLE 12 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat de vente sans conditions suspensives 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 VENDEUR

L'ACQUEREUR

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

VISA DE MONSIEUR LE SOUS-PREFET

B. PROJET DE MODELE DE CONVENTION DE BAIL RURAL A COURT TERME

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 BAILLEUR** »,

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 : « **LE PRENEUR** »,

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

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 à la présente convention de bail à court terme

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 régissent les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le bailleur en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, donne à bail au preneur ici présent qui accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Un terrain rural, sis àvillage de la sous préfecture de....., d'une superficie de (hectares ou mètre carrés).

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

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU BAILLEUR

Le bien ci-dessus désigné et présentement donné à bail fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de..... Les droits coutumiers qui s'exercent sur ledit bien ont été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) établi au nom de (nom d'une personne physique, d'une personne morale ou d'un groupement informel).

ARTICLE 5 : DUREE DU BAIL

La location est conclue pour une durée de -----, à compter duElle viendra en conséquence, à expiration le

La présente location pourra être renouvelée par les parties sans toutefois dépasser une durée maximale de cinq (5) ans courant à compter de

Le preneur devra remettre la parcelle au bailleur dans un délai maximum de à compter de l'expiration du contrat. A défaut, il devra verser au bailleur, une pénalité de retard de..... par jour.

ARTICLE 6 : LOYER

1. Montant

Le montant du loyer est fixé à :

- une somme de francs à l'hectare, soit un total de francs.
-% de la production physique récoltée.
-% de la valeur de la récolte après vente du produit. (les parties devront choisir l'une de ces trois modalités).

Ce loyer est la seule contrepartie due par le preneur au bailleur du fait de l'occupation de la parcelle. En conséquence, l'acquéreur n'aura plus d'autres obligations envers le bailleur.

2. Modalités de paiement

Le montant du loyer fixé ci-dessus sera payé par le preneur au bailleur suivant les échéances suivantes :

-
-
-

3. Révision

Le loyer fixé d'un commun accord par les parties ne sera susceptible d'aucune révision pendant le cours du contrat sauf volonté contraire des parties. Il ne peut être modifié en cours de contrat de façon unilatérale par l'une des parties.

4. Perte de récolte par cas fortuit

Sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur ne pourra pas invoquer une perte de récolte, quelle qu'en soit la cause, en vue d'obtenir une réduction du loyer.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de dommages-intérêts et même de résiliation si bon le semble au bailleur, à savoir :

• Entretien

D'une manière générale, le preneur aura l'obligation de maintenir le bien loué en bon état d'entretien et d'avertir le bailleur des usurpations dont il serait victime.

#

- **Améliorations foncières**

Le preneur pourra, avec l'accord du bailleur, supprimer les obstacles naturels qui séparent les parcelles louées.

- **Cultures**

Le preneur s'engage à effectuer sur la parcelle sus indiquée la ou les cultures non pérennes suivantes :

-
-
-

Les parties conviennent qu'il est expressément exclu de cultiver sur la parcelle donnée en bail des cultures pérennes.

Elles conviennent également qu'il est expressément exclu de cultiver sur la parcelle donnée en bail les cultures non pérennes suivantes :

-
-
-

Le preneur pourra changer de culture avec l'accord du bailleur

Cession- sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, sans le consentement du bailleur.

Pour être valable, toute cession ou sous-location doit être passée et constatée par écrit. Elle ne pourra être consentie pour un montant de loyer supérieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble.

Transmission pour cause de décès

En cas de décès du preneur, le bail a vocation à continuer au profit des héritiers du preneur pour la durée du bail restant à courir

ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL

Le bailleur est autorisé à exiger le départ anticipé du preneur dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué ;
- changement de cultures sans autorisation du bailleur ; cultures pérennes sur les terres louées.
- défaut de paiement du loyer ;
- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

Pour sa part, le preneur est admis à solliciter la résiliation du bail lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

La résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties.

ARTICLE 9 : FIN DU BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

Le bailleur ne pourra pas se prévaloir d'une dégradation du fonds pour réclamer une quelconque indemnité.

A l'inverse, le preneur ne pourra se prévaloir d'une quelconque amélioration dont profiterait le bailleur pour lui réclamer le paiement d'une somme d'argent.

ARTICLE 10 : DECLARATIONS

1. Le bailleur 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 effectuer la présente location à court terme 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 tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconque profitant à des tiers.

2. Le preneur 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 11: REGLEMENTS 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 diligente 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 12 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 13 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat le document suivant :

- une photocopie de la carte d'identité du bailleur ;
- une photocopie de la carte d'identité du preneur ;

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

ARTICLE 14 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat de bail à court terme sera établi en trois exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, et un destiné au comité villageois de gestion foncière rurale.

Fait et passé à ,
Le
En trois exemplaires originaux

SIGNATURES

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

C. PROJET DE MODELE DE CONVENTION DE BAIL RURAL A LONG TERME

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 BAILLEUR** »,

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 : « **LE PRENEUR** »,

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

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 à la présente convention de bail à long terme.

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 régissent les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le bailleur en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, donne à bail au preneur ici présent qui accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Un terrain rural, sis àvillage de la sous préfecture de....., d'une superficie de (hectares ou mètre carrés) **localisé sur le relevé topographique ou le plan figurant en annexe des présentes.**

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

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU BAILLEUR

Le terrain ci-dessus désigné et présentement donné à bail fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de..... Les droits coutumiers qui s'exercent sur ledit bien ont été

constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) établi au nom de (nom d'une personne physique, d'une personne morale ou d'un groupement informel).

ARTICLE 5 : DUREE DU BAIL

La présente convention de bail à long terme est conclue pour une durée de..... ans (la durée doit être supérieure à cinq ans) à compter duElle viendra, en conséquence, à expiration le

La présente location à long terme pourra être renouvelée par les parties.

Le preneur devra remettre la parcelle au bailleur dans un délai maximum de à compter de l'expiration du contrat. A défaut, il devra verser au bailleur, une pénalité de retard de..... par jour.

ARTICLE 6 : LOYER

1. Montant

Le montant du loyer est fixé à :

- une somme de francs à l'hectare, soit un total de francs.
-% de la production physique récoltée.
-% de la valeur de la récolte après vente du produit. **(les parties devront choisir l'une de ces trois modalités).**

Ce loyer est la seule contrepartie due par le preneur au bailleur du fait de l'occupation de la parcelle. En conséquence, le preneur n'aura plus d'autres obligations envers le bailleur.

2. Modalités de paiement

Le montant du loyer fixé ci-dessus sera payé par le preneur au bailleur suivant les échéances suivantes :

- -
- -
- -

3. Révision

Le prix du loyer fixé ci-dessus est révisable.

Le loyer fixé sera révisé, tous les cinq ans, par les parties sur la base d'indices fixés et acceptés d'un commun accord.

A défaut d'un accord sur les indices ou le montant de la révision, les parties pourront se référer soit aux services du ministère chargé de l'agriculture soit aux barèmes indiqués par le comité de gestion foncière rurale pour déterminer le montant de la révision.

4. Perte de récolte par cas fortuit

Sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur ne pourra pas invoquer une perte de récolte, quelle qu'en soit la cause, en vue d'obtenir une réduction du loyer.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de dommages-intérêts et même de résiliation si bon le semble au bailleur, à savoir :

- **Entretien**

D'une manière générale, le preneur aura l'obligation de maintenir le bien loué en bon état d'entretien et d'avertir le bailleur des usurpations dont il serait victime.

- **Améliorations foncières**

Le preneur pourra, avec l'accord du bailleur, supprimer les obstacles naturels qui séparent les parcelles louées.

- **Cultures**

Le preneur s'engage à effectuer sur la parcelle sus indiquée la ou les cultures suivantes :

-
-
-

Les parties conviennent qu'il est expressément exclu de cultiver sur la parcelle donnée en bail les cultures suivantes :

-
-
-

Le preneur pourra cependant changer de culture avec l'accord du bailleur.

Cession- sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, sans le consentement du bailleur.

Pour être valable, toute cession ou sous-location doit être passé et constaté par écrit. Elle ne pourra être consentie pour un montant de loyer supérieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble.

Transmission pour cause de décès

En cas de décès du preneur, le bail a vocation à continuer au profit des héritiers du preneur pour la durée du bail restant à courir

ARTICLE 8 : CULTURES NON PERENNES ASSOCIEES

Le preneur pourra associer aux cultures pérennes autorisées, toutes les cultures non pérennes de son choix (les cultures non pérennes suivantes :.....)

Les fruits des cultures non pérennes associées bénéficieront exclusivement au preneur.

ARTICLE 9: RESILIATION DU BAIL

Le bailleur est autorisé à exiger le départ anticipé du preneur dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué ;
- changement de cultures sans autorisation du bailleur ; culture pérennes sur les terres louées.
- défaut de paiement du loyer après mise en demeure restée infructueuse;
- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

Pour sa part, le preneur est admis à solliciter la résiliation du bail lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

La résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties.

ARTICLE 10 : FIN DU BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

Le bailleur ne pourra pas se prévaloir d'une dégradation du fonds pour réclamer une quelconque indemnité.

A l'inverse, le preneur ne pourra se prévaloir d'une quelconque amélioration dont profiterait le bailleur pour lui réclamer le paiement d'une somme d'argent.

Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation du fonds, le bailleur a droit à une indemnité égale au moment du préjudice subi. Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations régulières, c'est le preneur qui est titulaire envers le bailleur d'une créance dont le montant et les modalités de paiement sont déterminés d'accord parties ou à défaut sur décision des tribunaux, saisis par la partie la plus diligente. **(cet alinéa peut remplacer les trois alinéas qui précèdent)**

ARTICLE 11 : DECLARATIONS

1. Le bailleur 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 effectuer la présente location 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 tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconque profitant à des tiers.
2. Le preneur 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 12: REGLEMENTS 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.

4. **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 n'est pas encore installé ;**
 - **cas où le comité de gestion foncière n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;**

- cas où l'une des parties conteste la décision du comité de gestion foncière.

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.

5. 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 13 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 14 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du bailleur ;
- une photocopie de la carte d'identité du preneur ;

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

ARTICLE 15 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

La présente convention de bail à long terme sera établie en cinq exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, un au comité villageois de gestion foncière rurale, un à la Direction Départementale de l'Agriculture et un au sous-préfet du lieu où se situe le terrain.

Fait et passé à ,
Le

SIGNATURES

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----

D. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

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 BAILLEUR** »,

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 : « **LE PRENEUR** »,

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

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 bail.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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 et par la loi du 25 juillet 1902 sur le bail emphytéotique.

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 bailleur donne à bail emphytéotique pour la durée et moyennant les charges et conditions ci-après, au preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation est précisée à l'article 3 ci-dessous :

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Un terrain rural, sis àvillage de la sous préfecture de....., d'une superficie de (hectares ou mètre carrés), **localisé sur le relevé topographique ou le plan figurant en annexe des présentes**

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

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU BAILLEUR

Le bien ci-dessus désigné et présentement donné à bail emphytéotique fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de..... Les droits coutumiers qui s'exercent sur ledit bien ont été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) établi au nom de (nom d'une personne physique, d'une personne morale ou d'un groupement informel).

ARTICLE 5 : DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de ans (18 ans minimum – 99 ans maximum) à compter du jusqu'au

Il ne pourra se renouveler par tacite reconduction. En conséquence, le renouvellement du bail devra faire l'objet d'un accord express des parties.

ARTICLE 6 : REDEVANCE

1. Montant

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance de F cfa

2. Modalités

La redevance fixée ci-dessus sera payée chaque mois (ou trimestre, semestre, année) à compter de

3. Révision

Le montant de la redevance fixée ci-dessus est révisable.

La redevance sera révisée tous les cinq (5) ans, par accord des parties, et pour la première fois, le A défaut d'un accord sur les indices et le montant de la révision, les parties pourront se référer soit aux services du ministère chargé de l'agriculture soit aux barèmes du Comité de Gestion Foncière Rurale compétent.

ARTICLE 7 : CONDITIONS

Le présent bail est conclu moyennant les charges et sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sans qu'il puisse réclamer aucune diminution de la redevance fixée, et à peine de résiliation sur simple constatation des infractions après mise en demeure restée infructueuse ainsi que de tous dommages et intérêts.

- 1) Le preneur exploitera les terres conformément aux usages et s'engage à maintenir en bon état d'entretien le bien loué, y compris les constructions nouvelles qu'il édifiera.
- 2) Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les immeubles loués et profitera des servitudes actives s'il en existe. Il pourra acquérir des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail et à charge d'en avvertir le bailleur.
- 3) Il acquittera, en plus de la redevance ci-dessus fixée, tous les impôts, contributions et charges grevant le fonds loué ;
- 4) Il ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.
- 5) Le preneur ne peut apporter au fonds aucun changement qui puisse en diminuer la valeur. **Les constructions nouvelles et améliorations apportées (création de plantations pérennes par exemple) au fonds loué resteront acquises au bailleur à l'expiration du bail emphytéotique sans aucune indemnité.**

- 6) Il ne pourra demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, sauf si la perte est due à un fait du bailleur, ou de privation de récolte à la suite de cas fortuits.
- 7) **Frais** : Tous les frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites, seront supportés par le preneur.
- 8) **Clause résolutoire** : La résolution du présent bail emphytéotique pourra être demandé par le bailleur :
- en cas d'inexécution, par le preneur, des obligations résultant du bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds.
 - en cas de défaut de paiement de deux années consécutives de la redevance après une sommation restée sans effet.

Le Tribunal peut accorder un délai au preneur suivant les circonstances.

9) Cession- sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, sans le consentement du bailleur.

Pour être valable, toute cession ou sous-location doit être passé et constaté par écrit. Elle ne pourra être consentie pour un montant de redevance supérieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger au paiement des redevances et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble.

10) Transmission pour cause de décès

En cas de décès du preneur, le bail a vocation à continuer au profit des héritiers du preneur pour la durée du bail restant à courir

ARTICLE 8 : CARACTERE EMPHYTEOTIQUE DU BAIL

La présente convention est un bail emphytéotique. Conformément aux dispositions de l'article 1^{er} de la loi du 25 juin 1902, ce bail confère au preneur un droit réel.

Le preneur peut consentir une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte. Il peut le céder ou sous louer le fonds loué. Toutefois, il reste alors responsable solidairement avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution de ses obligations résultant du présent bail, et du paiement de la redevance.

ARTICLE 9 : PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera enregistré et publié par le conservateur de la publicité foncière.

Les frais seront supportés par le preneur.

ARTICLE 10 : REGLEMENTS 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 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 11 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du bailleur ;
- une photocopie de la carte d'identité du preneur ;

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

ARTICLE 13 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

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

Fait et passé à

Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----

E. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE MISE A DISPOSITION ET D'EXPLOITATION

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

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 contrat de mise à disposition et d'exploitation

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 régissent les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

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

- Les conditions et modalités de la mise à disposition par le propriétaire d'un terrain dont la désignation et la description sont indiquées à l'article 3 ci- dessous.
- 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.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

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, le **PRENEUR** déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU PROPRIETAIRE

Le bien ci-dessus désigné et présentement mis à disposition fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de..... Les droits coutumiers qui s'exercent sur ledit bien ont été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) établi au nom de (nom d'une personne physique, d'une personne morale ou d'un groupement informel).

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION

1. Le propriétaire s'engage à mettre à la disposition de l'exploitant le terrain désigné à l'article 3 ci-dessus pour une durée deans. 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 avoir pris toutes les précautions utiles et s'être entouré de tous renseignements à ce sujet.
2. La mise à disposition du terrain visé à l'article 3 ci-dessus est effectuée sous le régime du prêt à usage du code civil sous réserve des stipulations particulières prévues dans le présent contrat.
3. Le propriétaire conserve la propriété du bien mis à disposition pendant toute la durée de la mise à disposition et de l'exploitation.
4. Le propriétaire ne peut retirer le terrain mis à disposition qu'après le terme convenu à moins que l'exploitant n'utilise le terrain pour des activités autres que celles prévues dans le présent contrat.
5. Le propriétaire ne sera en aucun cas responsable des défauts du terrain qui pourront être constatés lors de l'exploitation et qui causeraient des préjudices à l'exploitant.
6. Le propriétaire ne percevra aucune rémunération particulière pour cette mise à disposition.
7. Les engagements du propriétaire, résultant de la présente mise à disposition, passent à ses héritiers.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'EXPLOITATION

1. L'exploitant s'oblige à exploiter le terrain ainsi mis à sa disposition, pendant une durée de.....ans, en pratiquant les activités agricoles ci-après :
 -
 -
 -

Sont exclus les cultures ci-après :

Il ne pourra apporter aucune modification en introduisant d'autres cultures que celles ci-dessus mentionnées sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du propriétaire.

2. L'exploitant s'engage à cultiver le terrain mis à sa disposition avec loyauté, conscience, de manière professionnelle et conformément aux pratiques agricoles normales.
3. 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.
4. L'exploitant ne pourra permettre à d'autres personnes par le canal d'une cession ou d'une location, ni les encourager ni les inciter à utiliser une portion ou la totalité du terrain mis à sa disposition.
5. Le terrain mis à la disposition de l'exploitant demeure un bien du propriétaire. L'exploitant ne peut donc en cours d'exploitation revendiquer une partie ou la totalité du bien. 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.

6. 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.
7. 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.
8. 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 7 : DECLARATIONS

1. Le propriétaire déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :
 - Que les éléments d'identification de sa personne, portés en tête des présentes, sont exacts et sincères.
 - Les droits dont il se prévaut pour effectuer 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, hypothèque, garantie ou autres droits quelconque profitant à des tiers.
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 8: 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 9 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 10 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- une photocopie de la carte d'identité du propriétaire ;
- une photocopie de la carte d'identité du l'exploitant ;

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

ARTICLE 11 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat de vente sans conditions suspensives sera établi en quatre exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, au comité villageois de gestion foncière rurale 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)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----

F. PROJET DE MODELE DE CONTRAT D'EXPLOITATION ET DE PARTAGE D'UNE PLANTATION : CONTRAT AVEC PARTAGE DE LA PLANTATION

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

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.

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 bien 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 bien ont été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) établi au nom de (nom d'une personne physique, d'une personne morale ou d'un groupement informel).

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.
10. En cas de décès de l'exploitant, le présent contrat a 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. Notamment il ne pourra réclamer une autre rémunération, 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 : 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 1^{er} 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 10 : 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 11 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du partage de la plantation visé à l'article 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 13 : 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-----

G. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE CREATION D'EXPLOITATION ET DE PARTAGE D'UNE PLANTATION: CONTRAT AVEC PARTAGE DE LA PLANTATION ET DE LA TERRE

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

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.

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 et de la terre résultant de cette exploitation.

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 mètres carrés), **localisé sur le relevé topographique ou le plan figurant en annexe des présentes.**

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 bien 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 bien ont été établis par un certificat foncier individuel (ou collectif) établi au nom de (nom d'une personne physique, d'une personne morale ou d'un groupement informel).

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 :
 -
 -
 -
 -
 -
3. **Avant le partage dans les conditions visées aux articles 6 et 7 ci-dessous, l'exploitant ne pourra renouveler la plantation des cultures autorisées ci-dessus sans l'autorisation préalable du propriétaire.**

Il ne pourra pas non plus apporter des modifications 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, avant le partage dans les conditions visées aux articles 6 et 7 ci-dessous, les cultures pérennes ci-après :

- -
4. L'exploitant s'engage à cultiver le terrain mis à sa disposition avec loyauté, conscience, de manière professionnelle et conformément aux pratiques agricoles normales.
 5. 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.....
 6. 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.
 7. 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.
 8. Le terrain mis à la disposition de l'exploitant demeure la propriété de Monsieur ---- jusqu'à ce que le partage de la plantation et de la terre soit effectué. L'exploitant ne peut donc, pendant cette période, revendiquer une partie ou la totalité du terrain. Le propriétaire se réserve également pendant cette période 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.

9. 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.
10. 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.

ARTICLE 6 : PRINCIPE DE PARTAGE DE LA PLANTATION ET DE LA TERRE

Les parties reconnaissent que le principe du partage de la plantation et de la terre est une cause essentielle et déterminante de la conclusion du présent contrat.

Le partage voulu par les parties a pour objet le partage de la plantation réalisée par l'exploitant ainsi que le partage de la terre qui supporte cette plantation.

En conséquence, le partage de la plantation et de la terre entraînera un transfert de la propriété d'une partie du terrain qui sert de support à la plantation qui sera attribuée à l'exploitant.

ARTICLE 7 : MISE EN OEUVRE

1. Le partage de la plantation et le partage de la terre qui la supporte sera effectué entre le propriétaire et l'exploitant au moment de l'entrée en production dans les conditions suivantes :

% de la superficie du terrain sera attribuée au propriétaire.

% de la superficie du terrain sera attribuée à l'exploitant.

Le propriétaire jouira de la propriété de la plantation qui se trouve sur la superficie du terrain qui lui a été attribué.

L'exploitant jouira de la propriété de la plantation qui se trouve sur la superficie du terrain qui lui a été attribué.

2. Le partage de la plantation et de la terre dans les proportions et conditions 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 et du terrain en indiquant la date effective du partage, la composition effective des parts de plantation et de terrain réservées à chaque partie.

Au procès-verbal sus-indiqué, sera annexé le plan de partage de la plantation et du terrain 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 et de terrain 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 transmissible à ses héritiers.**
4. **Après le partage, le propriétaire, exercera son droit de propriété sur la part de plantation et de terrain qui lui a été réservée. Il exploitera la plantation et le terrain 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 pourra céder ce droit à tout tiers. Le droit du propriétaire est transmissible à ses héritiers.

ARTICLE 8 : DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de ----- , il viendra à expiration à la fin des opérations de partage.

ARTICLE 9 : DECLARATIONS

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 effectuer 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 1^{er} 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
- Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1^{er} de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural.

ARTICLE 10 : 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 11 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du partage de la plantation et du terrain 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 13 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat d'exploitation et de partage sera établi en cinq exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, un au comité villageois de gestion foncière rurale, un à la Direction Départementale de l'Agriculture et un 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)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----

H. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE PLANTATION ET DE PARTAGE DE LA RECOLTE

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

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.

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 de création d'une plantation sur un terrain dont la désignation et la description sont indiquées à l'article 3 ci-dessous.
- Les conditions et modalités du partage de la récolte.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION DU TERRAIN DONNE EN EXPLOITATION

Le terrain devant supporter la plantation à créer est un terrain rural, sis à, d'une superficie de hectares ou mètres 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 bien 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 bien ont été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) établi au nom de (nom d'une personne physique, d'une personne morale ou d'un groupement informel).

ARTICLE 5 : CONDITIONS ET CHARGES D'EXPLOITATION

1. Le propriétaire s'engage à mettre à la disposition de l'exploitant le terrain 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 pratiquant les activités agricoles ci-après :
 - a. cultures pérennes
 -
 -
 -
 - b. cultures vivrières
 -
 -

L'exploitant ne pourra renouveler la plantation des cultures pérennes autorisées ci-dessus sans l'autorisation préalable du propriétaire.

Il ne pourra apporter aucune modification en introduisant d'autres cultures que celles ci-dessus mentionnées sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du propriétaire.

L'exploitant ne pourra pas pratiquer les cultures pérennes et/ou vivrières 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 soit achevée au cours du..... Trimestre de l'année.....
5. Il devra effectuer tous travaux d'entretien et de réparation pour maintenir le terrain et la plantation 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. Le bien mis 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 du bien. 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.

ARTICLE 6 : PRINCIPE DE PARTAGE DE LA RECOLTE

Les parties reconnaissent que le principe du partage de la récolte résultant de la plantation réalisée 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 récolte à l'exclusion du partage de la plantation et du partage de la terre qui supporte la plantation.

Le partage de la récolte exclut tout transfert de la propriété d'une partie du terrain qui sert de support à la plantation. 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-----

ARTICLE 7 : MISE EN ŒUVRE DU PARTAGE DE LA RECOLTE

Dès l'entrée en production, l'exploitant aura un droit sur la récolte. Ce droit sur la récolte est fixé àdu tonnage annuel récolte. Chacune des parties assurera la vente de sa part de récolte.

ARTICLE 8 : DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de ----- , il viendra à expiration le-----

ARTICLE 9 : 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 effectuer 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.
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 10 : 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 11 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain visé à l'article 3 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 13 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat sera établi en cinq exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, un au comité villageois de gestion foncière rurale, 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)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS PREFET

IV. PROJETS DE MODELES DE CONTRATS PRE-CERTIFICATION

A. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE VENTE DE TERRAIN RURAL AVEC CONDITIONS SUSPENSIVES

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 VENDEUR** »,

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'ACQUEREUR** »,

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

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

3°) Et Monsieur, demeurant à, Boîte Postale,

De nationalité,

Né le à

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

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de vente de terrain avec 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

Par les présentes, le vendeur en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, vend à l'acquéreur ici présent qui accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Un terrain rural, sis à, d'une superficie de (hectares ou mètres carrés), **localisé sur le relevé topographique ou le plan figurant en annexe des présentes.**

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'**Acquéreur** déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU VENDEUR

Le terrain ci-dessus désigné et présentement vendu 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 : TRANSFERT DES DROITS COUTUMIERS

Les droits coutumiers visés à l'article 4 ci-dessus appartiendront désormais, **à titre définitif**, à l'acquéreur dès la signature des présentes et le paiement (partiel ou total) du prix dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessous.

En conséquence, le vendeur s'oblige à remettre le bien foncier vendu à l'acquéreur au plus tard ---- jours après le paiement et à ne créer aucun obstacle à la prise de possession et à la pleine jouissance du bien foncier.

Il est entendu par les parties que ce transfert de droits à l'acquéreur signifie notamment que :

- **le transfert porte sur la terre elle-même et non sur le droit de culture lié à la terre ;**
- **l'acquéreur n'aura plus aucune obligation vis-à-vis du vendeur et de sa famille dès lors qu'il aura payé la totalité du prix de vente ;**
- **l'acquéreur sera libre d'exercer tous les attributs du droit de propriété transféré par le vendeur (vendre, léguer ou transmettre par héritage) sans avoir à requérir ou à solliciter l'avis ou l'autorisation préalable du vendeur.**

ARTICLE 6 : 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 éventuels liés à cette formalité seront supportés par -----

ARTICLE 7 : PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

Lequel prix a été payé comptant en totalité dès le jour de la signature par l'acquéreur (ou sera payé selon les modalités ci-après :

-
-
-)

ARTICLE 8 : CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente est conclue sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits de l'acquéreur sur le bien vendu.

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'acquéreur.

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée par l'acquéreur auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente. Le vendeur s'oblige à apporter un concours effectifs et total afin que le certificat foncier puisse être obtenu dans le délai sus-indiqué.

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

Dans ce cas, le vendeur s'oblige à rembourser le montant du prix de la vente encaissé par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par l'acquéreur.

Il s'oblige également à indemniser l'acquéreur pour tous les préjudices liés à la disparition du contrat.

L'acquéreur de son côté s'oblige à restituer au vendeur le bien vendu dans le même délai.

ARTICLE 9 : DECLARATIONS

1. Le vendeur 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 effectuer la présente vente 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, hypothèque, garantie ou autre droit quelconque profitant à des tiers.
 - **Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1^{er} de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural.**

2. L'acquéreur 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
 - Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1^{er} de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural.

ARTICLE 10 : 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 11 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du vendeur ;
- une photocopie de la carte d'identité de l'acquéreur ;

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

ARTICLE 13 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat de vente avec conditions suspensives sera établi en cinq exemplaires originaux dont un destinés 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 VENDEUR

L'ACQUEREUR

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

VISA DE MONSIEUR LE SOUS-PREFET

B. PROJET DE MODELE DECONVENTION DE BAIL RURAL A COURT TERME (AVEC CONDITIONS SUSPENSIVES)

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 BAILLEUR** »,

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 : « **LE PRENEUR** »,

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

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 à la présente convention de bail à court terme qui est conclue sous condition suspensive

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 régissent les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le bailleur en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, donne en bail au preneur ici présent qui accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Un terrain rural, sis àvillage de la sous préfecture de....., d'une superficie de (hectares ou mètre carrés).

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

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU BAILLEUR

Le terrain ci-dessus désigné et présentement donné en bail 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 : DUREE DU BAIL

La location est conclue pour une durée de -----, à compter duElle viendra en conséquence, à expiration le

La présente location pourra être renouvelée par les parties sans toutefois dépasser une durée maximale de cinq (5) ans courant à compter de

Le preneur devra remettre la parcelle au bailleur dans un délai maximum de à compter de l'expiration du contrat. A défaut, il devra verser au bailleur, une pénalité de retard de..... par jour.

ARTICLE 6 : LOYER

1. Montant

Le montant du loyer est fixé à :

- une somme de francs à l'hectare, soit un total de francs.
-% de la production physique récoltée.
-% de la valeur de la récolte après vente du produit. (les parties devront choisir l'une de ces trois modalités).

Ce loyer est la seule contrepartie due par le preneur au bailleur du fait de l'occupation de la parcelle. En conséquence, l'acquéreur n'aura plus d'autres obligations envers le bailleur.

2. Modalités de paiement

Le montant du loyer fixé ci-dessus sera payé par le preneur au bailleur suivant les échéances suivantes :

-
-
-

3. Révision

Le loyer fixé d'un commun accord par les parties ne sera susceptible d'aucune révision pendant le cours du contrat sauf volonté contraire des parties. Il ne peut être modifié en cours de contrat de façon unilatérale par l'une des parties.

4. Perte de récolte par cas fortuit

Sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur ne pourra pas invoquer une perte de récolte, quelle qu'en soit la cause, en vue d'obtenir une réduction du loyer.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de dommages-intérêts et même de résiliation si bon le semble au bailleur, à savoir :

- **Entretien**

D'une manière générale, le preneur aura l'obligation de maintenir le bien loué en bon état d'entretien et d'avertir le bailleur des usurpations dont il serait victime.

- **Améliorations foncières**

Le preneur pourra, avec l'accord du bailleur, supprimer les obstacles naturels qui séparent les parcelles louées.

- **Cultures**

Le preneur s'engage à effectuer sur la parcelle sus indiquée la ou les cultures non pérennes suivantes :

-
-
-

Il pourra cependant changer de culture avec l'accord du bailleur.

Les parties conviennent qu'il est expressément exclu de cultiver sur la parcelle donnée en bail des cultures pérennes.

Cession- sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, sans le consentement du bailleur.

Pour être valable, toute cession ou sous-location doit être passée et constatée par écrit. Elle ne pourra être consentie pour un montant de loyer supérieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble.

Transmission pour cause de décès

En cas de décès du preneur, le bail a vocation à continuer au profit des héritiers du preneur pour la durée du bail restant à courir

ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL

Le bailleur est autorisé à exiger le départ anticipé du preneur dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué ;
- changement de cultures sans autorisation du bailleur ; culture pérennes sur les terres louées.
- défaut de paiement du loyer ;
- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

Pour sa part, le preneur est admis à solliciter la résiliation du bail lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

La résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties.

ARTICLE 9 : FIN DU BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

Le bailleur ne pourra pas se prévaloir d'une dégradation du fonds pour réclamer une quelconque indemnité.

A l'inverse, le preneur ne pourra se prévaloir d'une quelconque amélioration dont profiterait le bailleur pour lui réclamer le paiement d'une somme d'argent.

ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits du bailleur sur le bien loué.

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le bailleur, 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 bailleur s'oblige à rembourser le montant du prix des loyers encaissés par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par le preneur.

Il s'oblige également à indemniser le preneur pour tous les préjudices liés à la disparition du contrat.

Le preneur de son côté s'oblige à restituer au vendeur le bien vendu dans le même délai.

ARTICLE 11 : DECLARATIONS

1. Le bailleur 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 effectuer la présente location à court terme 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 tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconque profitant à des tiers.

2. Le preneur 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 12 : 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 diligente 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 13 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 14 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- une photocopie de la carte d'identité du bailleur ;
- une photocopie de la carte d'identité du preneur ;

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

ARTICLE 15 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat de bail à court terme sera établi en trois exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, et un destiné au comité villageois de gestion foncière rurale.

Fait et passé à ,
Le
En trois exemplaires originaux

SIGNATURES

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

C. PROJET DE MODELE DE CONVENTION DE BAIL RURAL A LONG TERME (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)

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 BAILLEUR** »,

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 : « **LE PRENEUR** »,

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

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 à la présente convention de bail à long terme qui est conclue sous conditions suspensive.

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 régissent les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le bailleur en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, cède au preneur ici présent qui accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Un terrain rural, sis àvillage de la sous préfecture de....., d'une superficie de (hectares ou mètre carrés), **localisé sur le relevé topographique ou le plan figurant en annexe des présentes.**

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

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU BAILLEUR

Le terrain ci-dessus désigné et présentement donné en bail 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 : DUREE DU BAIL

La présente convention de bail à long terme est conclue pour une durée de..... ans (la durée doit être supérieure à cinq ans) à compter duElle viendra, en conséquence, à expiration le

La présente location à long terme pourra être renouvelée par les parties.

Le preneur devra remettre la parcelle au bailleur dans un délai maximum de à compter de l'expiration du contrat. A défaut, il devra verser au bailleur, une pénalité de retard de..... par jour.

ARTICLE 6 : 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 7 : LOYER

1. Montant

Le montant du loyer est fixé à :

- une somme de francs à l'hectare, soit un total de francs.
-% de la production physique récoltée.
-% de la valeur de la récolte après vente du produit. **(les parties devront choisir l'une de ces trois modalités).**

Ce loyer est la seule contrepartie due par le preneur au bailleur du fait de l'occupation de la parcelle. En conséquence, l'acquéreur n'aura plus d'autres obligations envers le bailleur.

2. Modalités de paiement

Le montant du loyer fixé ci-dessus sera payé par le preneur au bailleur suivant les échéances suivantes :

-
-
-

3. Révision

Le prix du loyer fixé ci-dessus est révisable.

Le loyer fixé sera révisé, tous les cinq ans, par les parties sur la base d'indices fixés et acceptés d'un commun accord.

A défaut d'un accord sur les indices ou le montant de la révision, les parties pourront se référer soit aux services du ministère chargé de l'agriculture soit aux barèmes indiqués par le comité de gestion foncière rurale pour déterminer le montant de la révision.

4. Perte de récolte par cas fortuit

Sous réserve de l'accord du bailleur, le preneur ne pourra pas invoquer une perte de récolte, quelle qu'en soit la cause, en vue d'obtenir une réduction du loyer.

ARTICLE 8 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de dommages-intérêts et même de résiliation si bon le semble au bailleur, à savoir :

- **Entretien**

D'une manière générale, le preneur aura l'obligation de maintenir le bien loué en bon état d'entretien et d'avertir le bailleur des usurpations dont il serait victime.

- **Améliorations foncières**

Le preneur pourra, avec l'accord du bailleur, supprimer les obstacles naturels qui séparent les parcelles louées.

- **Cultures**

Le preneur s'engage à effectuer sur la parcelle sus indiquée la ou les cultures pérennes suivantes :

Il pourra cependant changer de culture avec l'accord du bailleur.

Les parties conviennent qu'il est expressément exclu de cultiver sur la parcelle donnée en bail les cultures pérennes suivantes :

Cession- sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, sans le consentement du bailleur.

Pour être valable, toute cession ou sous-location doit être passé et constaté par écrit. Elle ne pourra être consentie pour un montant de loyer supérieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble.

Transmission pour cause de décès

En cas de décès du preneur, le bail a vocation à continuer au profit des héritiers du preneur pour la durée du bail restant à courir

ARTICLE 9 : CULTURES NON PERENNES ASSOCIEES

Le preneur pourra associer aux cultures pérennes autorisées, toutes les cultures non pérennes de son choix (les cultures non pérennes suivantes :.....)

Les fruits des cultures non pérennes associées bénéficieront exclusivement au preneur.

ARTICLE 10 : RESILIATION DU BAIL

Le bailleur est autorisé à exiger le départ anticipé du preneur dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué ;
- changement de cultures sans autorisation du bailleur ; culture pérennes sur les terres louées.
- défaut de paiement du loyer ;
- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

Pour sa part, le preneur est admis à solliciter la résiliation du bail lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

La résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties.

ARTICLE 11 : FIN DU BAIL

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien loué doit être restitué en bon état d'entretien.

Le bailleur ne pourra pas se prévaloir d'une dégradation du fond pour réclamer une quelconque indemnité.

A l'inverse, le preneur ne pourra se prévaloir d'une quelconque amélioration dont profiterait le bailleur pour lui réclamer le paiement d'une somme d'argent.

Si la comparaison entre les situations initiale et finale révèle une dégradation du fonds, le bailleur a droit à une indemnité égale au moment du préjudice subi. Si, à l'inverse, le bien loué a bénéficié d'améliorations régulières, c'est le preneur qui est titulaire envers le bailleur d'une créance dont le montant et les modalités de paiement sont déterminés d'accord parties ou à défaut sur décision des tribunaux, saisis par la partie la plus diligente. **(cet alinéa peut remplacer les deux alinéas qui précèdent)**

ARTICLE 12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits du bailleur sur le bien loué.

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le bailleur, 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 bailleur s'oblige à rembourser le montant du prix des loyers encaissés par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par le preneur.

Il s'oblige également à indemniser le preneur pour tous les préjudices liés à la disparition du contrat.

Le preneur de son côté s'oblige à restituer au vendeur le bien vendu dans le même délai.

ARTICLE 13 : DECLARATIONS

1. Le bailleur 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 effectuer la présente location 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 tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconque profitant à des tiers.
2. Le preneur 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 14 : 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 15 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 16 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du bailleur ;
- une photocopie de la carte d'identité du preneur ;

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

ARTICLE 17 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

La présente convention de bail à long terme sera établie en cinq exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, un au comité villageois de gestion foncière rurale, un à la Direction Départementale de l'Agriculture et un au sous-préfet du lieu où se situe le terrain.

Fait et passé à ,
Le

SIGNATURES

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----

D. PROJET DE MODELE DECONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)

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 BAILLEUR** »,

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 : « **LE PRENEUR** »,

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

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 bail emphytéotique qui est conclu sous conditions suspensives.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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 et par la loi du 25 juillet 1902 sur le bail emphytéotique.

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 bailleur donne à bail emphytéotique pour la durée et moyennant les charges et conditions ci-après, au preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation est précisée à l'article 3 ci-dessous :

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Un terrain rural, sis àvillage de la sous préfecture de....., d'une superficie de (hectares ou mètre carrés), **localisé sur le relevé topographique ou le plan figurant en annexe des présentes**

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

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU BAILLEUR

Le terrain ci-dessus désigné et présentement donné à bail 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 : DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de ans (18 ans minimum – 99 ans maximum) à compter du jusqu'au

Il ne pourra se renouveler par tacite reconduction. En conséquence, le renouvellement du bail devra faire l'objet d'un accord express des parties.

ARTICLE 6 : REDEVANCE

1. Montant

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant une redevance de
F cfa

2. Modalités

La redevance fixée ci-dessus sera payée chaque mois (ou trimestre, semestre, année) à compter de

3. Révision

Le montant de la redevance fixée ci-dessus est révisable.

La redevance sera révisée tous les cinq (5) ans, par accord des parties, et pour la première fois, le

A défaut d'un accord sur les indices et le montant de la révision, les parties pourront se référer soit aux services du ministère chargé de l'agriculture soit aux barèmes du Comité de Gestion Foncière Rurale compétent.

ARTICLE 7 : CONDITIONS

Le présent bail est conclu moyennant les charges et sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sans qu'il puisse réclamer aucune diminution de la redevance fixée, et à peine de résiliation sur simple constatation des infractions après mise en demeure restée infructueuse ainsi que de tous dommages et intérêts.

- 1) Le preneur exploitera les terres conformément aux usages et s'engage à maintenir en bon état d'entretien le bien loué, y compris les constructions nouvelles qu'il édifiera.
- 2) Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les immeubles loués et profitera des servitudes actives s'il en existe. Il pourra acquérir des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives pour une durée n'excédant pas celle du présent bail et à charge d'en avertir le bailleur.
- 3) Il acquittera, en plus de la redevance ci-dessus fixée, tous les impôts, contributions et charges grevant le fonds loué ;

- 4) Il ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.
- 5) Le preneur ne peut apporter au fonds aucun changement qui puisse en diminuer la valeur. **Les constructions nouvelles et améliorations apportées (création de plantations pérennes par exemple) au fonds loué resteront acquises au bailleur à l'expiration du bail emphytéotique sans aucune indemnité.**
- 6) Il ne pourra demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, sauf si la perte est due à un fait du bailleur, ou de privation de récolte à la suite de cas fortuits.
- 7) **Frais** : Tous les frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites, seront supportés par le preneur.
- 8) **Clause résolutoire** : La résolution du présent bail emphytéotique pourra être demandée par le bailleur :
 - en cas d'inexécution, par le preneur, des obligations résultant du bail ou si des détériorations graves sont commises par lui sur le fonds.
 - en cas de défaut de paiement de deux années consécutives de la redevance après une sommation restée sans effet.

Le Tribunal peut accorder un délai au preneur suivant les circonstances.

9) Cession- sous-location

Le preneur ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, sans le consentement du bailleur.

Pour être valable, toute cession ou sous-location doit être passée et constatée par écrit. Elle ne pourra être consentie pour un montant de redevance supérieur à celui du présent bail.

Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger au paiement des redevances et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière à ce que le bailleur puisse agir directement contre lui, si bon lui semble.

10) Transmission pour cause de décès

En cas de décès du preneur, le bail a vocation à continuer au profit des héritiers du preneur pour la durée du bail restant à courir

ARTICLE 8 : CARACTERE EMPHYTEOTIQUE DU BAIL

La présente convention est un bail emphytéotique. Conformément aux dispositions de l'article 1^{er} de la loi du 25 juin 1902, ce bail confère au preneur un droit réel.

Le preneur peut consentir une hypothèque sur le droit qu'il tient du présent acte. Il peut le céder ou sous louer le fonds loué. Toutefois, il reste alors responsable solidairement avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution de ses obligations résultant du présent bail, et du paiement de la redevance.

ARTICLE 9 : 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 -----

Le présent acte sera enregistré et publié par le conservateur de la publicité foncière.

Les frais seront supportés par le preneur.

ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail emphytéotique est conclu sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits du bailleur sur le bien loué.

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le bailleur, 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 bailleur s'oblige à rembourser le montant du prix des loyers encaissés par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par le preneur.

Il s'oblige également à indemniser le preneur pour tous les préjudices liés à la disparition du contrat.

Le preneur de son côté s'oblige à restituer au vendeur le bien vendu dans le même délai.

ARTICLE 11 : 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 12 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 13 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du bailleur ;
- une photocopie de la carte d'identité du preneur ;

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

#

ARTICLE 14 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

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

Fait et passé à

Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

LE (S) TEMOIN(S)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----

E. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE MISE A DISPOSITION ET D'EXPLOITATION (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)

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

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 mise à disposition et d'exploitation 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 régissent les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

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

- Les conditions et modalités de la mise à disposition par le propriétaire d'un terrain dont la désignation et la description sont indiquées à l'article 3 ci- dessous.
- 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.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

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, le **PRENEUR** 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 mis à disposition 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 DE MISE A DISPOSITION

1. Le propriétaire s'engage à mettre à la disposition de l'exploitant le terrain désigné à l'article 3 ci-dessus pour une durée deans. 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 avoir pris toutes les précautions utiles et s'être entouré de tous renseignements à ce sujet.
2. La mise à disposition du terrain visé à l'article 3 ci-dessus est effectuée sous le régime du prêt à usage du code civil sous réserve des stipulations particulières prévues dans le présent contrat.
3. Le propriétaire conserve la propriété du bien mis à disposition pendant toute la durée de la mise à disposition et de l'exploitation.
4. Le propriétaire ne peut retirer le terrain mis à disposition qu'après le terme convenu à moins que l'exploitant n'utilise le terrain pour des activités autres que celles prévues dans le présent contrat.
5. Le propriétaire ne sera en aucun cas responsable des défauts du terrain qui pourront être constatés lors de l'exploitation et qui causeraient des préjudices à l'exploitant.
6. Le propriétaire ne percevra aucune rémunération particulière pour cette mise à disposition.
7. Les engagements du propriétaire, résultant de la présente mise à disposition, passent à ses héritiers.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'EXPLOITATION

1. L'exploitant s'oblige à exploiter le terrain ainsi mis à sa disposition, pendant une durée de.....ans, en pratiquant les activités agricoles ci-après :

-
-
-

Sont exclues les cultures ci-après :

Il ne pourra apporter aucune modification en introduisant d'autres cultures que celles ci-dessus mentionnées sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du propriétaire.

2. L'exploitant s'engage à cultiver le terrain mis à sa disposition avec loyauté, conscience, de manière professionnelle et conformément aux pratiques agricoles normales.
3. 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.

4. L'exploitant ne pourra permettre à d'autres personnes par le canal d'une cession ou d'une location, ni les encourager ni les inciter à utiliser une portion ou la totalité du terrain mis à sa disposition.
5. Le terrain mis à la disposition de l'exploitant demeure un bien du propriétaire. L'exploitant ne peut donc en cours d'exploitation revendiquer une partie ou la totalité du bien. 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.
6. 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.
7. 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 7 : 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 8 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat de mise à disposition 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 9 : DECLARATIONS

1. Le propriétaire déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :
 - Que les éléments d'identification de sa personne, portés en tête des présentes, sont exacts et sincères.
 - Les droits dont il se prévaut pour effectuer 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, hypothèque, garantie ou autres droits quelconque profitant à des tiers.
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 10 : 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 11 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- 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 13 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat de vente sans conditions suspensives sera établi en quatre exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, au comité villageois de gestion foncière rurale 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)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----

F. **PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE CREATION, D'EXPLOITATION ET DE PARTAGE D'UNE PLANTATION : CONTRAT AVEC PARTAGE DE LA PLANTATION (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)**

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

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 1^{er} 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-----

G. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE CREATION D'EXPLOITATION ET DE PARTAGE D'UNE PLANTATION : CONTRAT AVEC PARTAGE DE LA PLANTATION ET DE LA TERRE (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)

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

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 et de la terre résultant de cette exploitation.

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 mètres carrés), **localisé sur le relevé topographique ou le plan figurant en annexe des présentes.**

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 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 :
 -
 -
 -
 -
 -
3. **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 :

- -
 -
4. L'exploitant s'engage à cultiver le terrain mis à sa disposition avec loyauté, conscience, de manière professionnelle et conformément aux pratiques agricoles normales.
 5. 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.....
 6. 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.
 7. 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.
 8. Le terrain mis à la disposition de l'exploitant demeure la propriété de Monsieur ---- jusqu'à ce que le partage de la plantation et de la terre soit effectué. L'exploitant ne peut donc, pendant cette période, revendiquer une partie ou la totalité du terrain. Le propriétaire se réserve également pendant cette période 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.

9. 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.
10. 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.

ARTICLE 6 : PRINCIPE DE PARTAGE DE LA PLANTATION ET DE LA TERRE

Les parties reconnaissent que le principe du partage de la plantation et de la terre est une cause essentielle et déterminante de la conclusion du présent contrat.

Le partage voulu par les parties a pour objet le partage de la plantation réalisée par l'exploitant ainsi que le partage de la terre qui supporte cette plantation.

En conséquence, le partage de la plantation et de la terre entraînera un transfert de la propriété d'une partie du terrain qui sert de support à la plantation qui sera attribuée à l'exploitant.

ARTICLE 7 : MISE EN OEUVRE

1. Le partage de la plantation et le partage de la terre qui la supporte sera effectué entre le propriétaire et l'exploitant au moment de l'entrée en production dans les conditions suivantes :

% de la superficie du terrain sera attribuée au propriétaire.

% de la superficie du terrain sera attribuée à l'exploitant.

Le propriétaire jouira de la propriété de la plantation qui se trouve sur la superficie du terrain qui lui a été attribué.

L'exploitant jouira de la propriété de la plantation qui se trouve sur la superficie du terrain qui lui a été attribué.

2. Le partage de la plantation et de la terre dans les proportions et conditions 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 et du terrain en indiquant la date effective du partage, la composition effective des parts de plantation et de terrain réservées à chaque partie.

Au procès-verbal sus-indiqué, sera annexé le plan de partage de la plantation et du terrain 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 et de terrain 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 transmissible à ses héritiers.

4. Après le partage, le propriétaire, exercera son droit de propriété sur la part de plantation et de terrain qui lui a été réservée. Il exploitera la plantation et le terrain 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 pourra céder ce droit à tout tiers. Le droit du propriétaire est transmissible à ses héritiers.

ARTICLE 8 : DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de ----- , il viendra à expiration à la fin des opérations de partage.

ARTICLE 9 : 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 10 : 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 11 : DECLARATIONS

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 effectuer 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 1^{er} 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
 - Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1^{er} de la loi de 1998 relative au domaine foncier rural.

ARTICLE 12 : 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 13 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 14 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du partage de la plantation et du terrain 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 15 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat d'exploitation et de partage sera établi en cinq exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, un au comité villageois de gestion foncière rurale, un à la Direction Départementale de l'Agriculture et un 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)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS-PREFET

Monsieur Sous-préfet de-----

H. PROJET DE MODELE DE CONTRAT DE CREATION DE PLANTATION ET DE PARTAGE DE LA RECOLTE (SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES)

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.....
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

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 de plantation et de partage de la récolte qui 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 récolte.

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 mètres 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 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 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 pratiquant les activités agricoles ci-après :
 - a. cultures pérennes
 - b. cultures vivrières

L'exploitant ne pourra renouveler la plantation des cultures pérennes autorisées ci-dessus sans l'autorisation préalable du propriétaire.

Il ne pourra apporter aucune modification en introduisant d'autres cultures que celles ci-dessus mentionnées sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du propriétaire.

L'exploitant ne pourra pas pratiquer les cultures pérennes et/ou vivrières 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 soit achevée au cours du..... Trimestre de l'année.....
5. Il devra effectuer tous travaux d'entretien et de réparation pour maintenir le terrain et la plantation 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. Le bien mis 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 du bien. 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.

ARTICLE 6 : PRINCIPE DE PARTAGE DE LA RECOLTE

Les parties reconnaissent que le principe du partage de la récolte résultant de la plantation réalisée 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 récolte à l'exclusion du partage de la plantation et du partage de la terre qui supporte la plantation.

En conséquence, le partage de la récolte exclut tout transfert de la propriété d'une partie du terrain qui sert de support à la plantation. 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-----

ARTICLE 7 : MISE EN ŒUVRE DU PARTAGE DE LA RECOLTE

Dès l'entrée en production, l'exploitant aura un droit sur la récolte. Ce droit sur la récolte est fixé àdu tonnage annuel récolte. Chacune des parties assurera la vente de sa part de récolte.

ARTICLE 8 : DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de ----- , il viendra à expiration le-----

ARTICLE 9 : 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 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat de création, d'exploitation et de partage de la récolte 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 11 : 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 effectuer 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.
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 12 : 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 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 13 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 14 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain visé à l'article 3 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 15 : PUBLICITE DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat sera établi en cinq exemplaires originaux dont un destiné à chacune des parties, un au comité villageois de gestion foncière rurale, 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)

Monsieur (Mme)

VISA DU SOUS PREFET