

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

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

Lettre de marché numéro 2008/150722 - Version 1

Rapport 1. Diagnostic des pratiques

Septembre 2008





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 1. DIAGNOSTIC DES PRATIQUES

JEAN-PHILIPPE COLIN (IRD)

ABIDJAN 2008

SOMMAIRE

RESUME	I
1. INTRODUCTION	13
1.1 OBJECTIFS DE L'ETUDE	13
1.2 METHODE	13
2. LES VENTES DE TERRES RURALES	16
2.1 CARACTERISATION DES TRANSACTIONS	16
2.1.1 Les conditions d'émergence des transactions.....	16
2.1.2 Importance et chronologie des transactions	18
2.1.3 Les acteurs des transactions foncières	19
2.1.4 Occupation du sol lors de la transaction	20
2.1.5 Montant des transactions	20
2.1.6 Une méconnaissance généralisée de la loi de 1998.....	22
2.2 LA NATURE DES TRANSACTIONS FONCIERES : DES PERCEPTIONS DIVERGENTES SELON LES ACTEURS	23
2.2.1 L'objet de la transaction : la terre ou le droit d'exploiter ?.....	24
2.2.2 La nature de la transaction : une vente complète et définitive ?.....	25
2.2.3 Un lien social qui demeure fréquemment, mais dont l'incidence économique reste faible	28
2.2.4 Une position partagée par les autochtones : le rejet de la vente "complète" et la recherche de redevances foncières.....	31
2.3 TENSIONS ET CONFLITS AUTOUR DES VENTES PASSEES	34
2.3.1 Contestation de la légitimité du cédant à vendre	36
2.3.2 Contestation de la cession en tant que telle	40
2.3.3 Contestation de la superficie exploitée par l'acheteur	41
2.3.4 Contestation du type ou des termes de l'arrangement ayant permis l'accès à la terre	42
2.3.5 Non-respect des obligations du tutorat par l'acquéreur ou son héritier	45
2.3.6 Conséquences : un nouveau paiement, des "arrachages" de terre, fréquemment pour une nouvelle cession.....	46
2.4 UNE FORTE DEMANDE DE SECURISATION PAR LA FORMALISATION DES TRANSACTIONS	48
2.4.1 Les pratiques actuelles de sécurisation.....	49
2.4.2 Les cas d'absence de demande de formalisation des achats-ventes : le rejet de la vente.....	52
2.4.3 Des besoins contradictoires de sécurisation	53
2.4.4 Les éléments-clé d'une sécurisation par un contrat d'achat-vente, dans l'optique des acteurs	56
2.4.5 Les limites de la formalisation et de la sécurisation.....	58
3. TYPOLOGIE DES PRATIQUES DE DELEGATION DE DROITS D'USAGE	59
4. LES CONTRATS "PLANTE-PARTAGE"	60

4.1	UNE DYNAMIQUE FORTE	60
4.2	LES ACTEURS DES ARRANGEMENTS "PLANTE-PARTAGE"	62
4.3	LES DIFFERENTES FORMES DU CONTRAT	62
4.3.1	Trois types de contrats, selon l'objet du partage	62
4.3.2	Parts du propriétaire et de l'exploitant	63
4.3.3	Autres clauses des arrangements	64
4.4	TENSIONS ET CONFLITS AUTOUR DU CONTRAT "PLANTE-PARTAGE"	65
4.4.1	Tensions autour du partage ou non des cultures vivrières associées	65
4.4.2	Mauvais entretien de la plantation	65
4.4.3	Insatisfaction lors du partage de la plantation	66
4.4.4	Fraude lors du partage de la récolte	66
4.4.5	Remise en cause des droits de l'exploitant	66
4.4.6	Remise en cause des droits du cédant sur sa plantation ou sur la terre	67
4.4.7	Cession illégitime ou frauduleuse en "planté-partagé"	67
4.4.8	Ils vont "faire durer la plantation"	68
4.5	UNE FORTE DEMANDE DE SECURISATION PAR LA FORMALISATION ET LA VALIDATION PUBLIQUE DU "PLANTE-PARTAGE"	68
4.5.1	Les pratiques actuelles	68
4.5.2	Les cas d'absence de demande de formalisation des contrats "planté-partagé" : le rejet de ce type d'arrangement	70
4.5.3	Des besoins convergents	71
4.5.4	Les éléments-clé d'une sécurisation par un contrat "planté-partagé", dans l'optique des acteurs	72
5.	LES LOCATIONS DE COURT TERME	73
5.1	CARACTERISATION DES ARRANGEMENTS CONTRACTUELS	73
5.1.1	Conditions d'émergence, importance	73
5.1.2	Les termes des contrats	75
5.1.3	Les acteurs du marché locatif	76
5.2	TENSIONS ET CONFLITS AUTOUR DES PRATIQUES DE LOCATION	77
5.2.1	Contestation du contrat	77
5.2.2	Tensions et conflits dans l'exécution du contrat	79
5.2.3	La location comme source de contestation du droit de propriété du cédant par le preneur	81
5.3	LES ATTENTES DES ACTEURS EN MATIERE DE SECURISATION FONCIERE	82
5.3.1	Les pratiques actuelles de sécurisation	82
5.3.2	Les cas d'absence de demande de formalisation des contrats de location	84
5.3.3	Demande de formalisation	85
5.3.4	Les éléments-clé d'une sécurisation par un contrat de location à court terme, dans l'optique des acteurs	86
5.4	NOTE SUR LA "GARANTIE" COMME FORME DE LOCATION	86

6.	LA DELEGATION DE DROITS D'USAGE A DUREE INDETERMINEE ET A COMPOSANTE MONETAIRE.....	89
6.1	LES CONDITIONS D'UNE MONETARISATION DE L'ACCES A LA TERRE.....	89
6.2	CARACTERISATION DE LA DELEGATION DE DROITS D'USAGE A DUREE INDETERMINEE ET A COMPOSANTE MONETAIRE A MARANDALLAH.....	90
6.2.1	Montant de la redevance monétaire.....	90
6.2.2	Redevances en nature.....	91
6.2.3	L'enjeu de la ristourne coton.....	91
6.2.4	La question de l'anacardier.....	91
6.3	TENSIONS ET CONFLITS AUTOUR DE LA DELEGATION DE DROITS D'USAGE A DUREE INDETERMINEE	92
6.3.1	La plantation d'anacardiens par les Sénoufo : une logique de coup de force ...	92
6.3.2	"Il ne me regarde pas" versus "il me harcèle"	93
6.3.3	Dépassement des limites	94
6.3.4	Menaces sur les droits des migrants.....	94
6.3.5	Tensions autour de l'inscription des Sénoufo planteurs de coton dans les OPA	95
6.3.6	Tensions autour de l'élevage.....	95
6.4	LES ATTENTES DES ACTEURS EN MATIERE DE SECURISATION FONCIERE.....	96
6.5	NOTE SUR LA QUESTION DES DROITS DE PATURE EN ZONE DE SAVANE.....	97
7.	LES BAUX A LONG TERME	98
7.1	UNE PERSPECTIVE PLEBISCITEE... ..	99
7.1.1	Une réception favorable par les autochtones.....	99
7.1.2	... comme par les allochtones	102
7.1.3	... et par les étrangers	104
7.1.4	Quelques craintes	104
7.2	... MAIS AVEC DES ATTENTES CONTRADICTOIRES.....	105
7.2.1	Attentes relatives aux droits et devoirs du preneur.....	106
7.2.2	Attentes relative à la forme et au niveau de la rente	108
7.2.3	Les éléments-clé d'une sécurisation par un contrat de location à long terme, dans l'optique des acteurs.....	109
8.	CONCLUSION : REFLEXIONS D'ORIENTATION DES RECOMMANDATIONS.....	111
	REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES	117
	ANNEXE 1 QUESTIONNAIRES.....	121
	ANNEXE 2 ACTIVITIES DE L'EXPERT PENDANT LA MISSION CONDUITE EN COTE D'IVOIRE	134
	ANNEXE 3 PERSONNES RENCONTREES PENDANT LA MISSION	136
	ANNEXE 4 DONNEES	138
	ANNEXE 5 EXEMPLES DE CONTRATS VISANT A SECURISER DES ACHATS-VENTES	141
	ANNEXE 6 EXEMPLES DE CONTRATS VISANT A SECURISER DES ARRANGEMENTS 'PLANTE-PARTAGE'	142

Tableaux

Tableau 1 Sites retenus pour les enquêtes13
 Tableau 2 Enquêtes réalisées14
 Tableau 3 Nombre de parcelles foncières cédées ou acquises.....18
 Tableau 4 Origine des cédants et des acquéreurs enquêtés19
 Tableau 5 Occupation du sol lors de la transaction.....20
 Tableau 6 Montant moyen des transactions par hectare, hors plantations en production (FCFA, tous sites)21
 Tableau 7 Valeur moyenne des transactions réalisées depuis 2000 (FCFA / hectare).....22
 Tableau 8 Information sur la loi de 1998 et ses dispositions relatives aux achats-ventes.....22
 Tableau 9 La perception de l'objet de la transaction, lors d'un achat-vente24
 Tableau 10 La perception de l'objet de la transaction, enquêtés directement concernés.....25
 Tableau 11 "Gestes" post-transaction à l'égard du cédant ou de sa famille (données par transaction).....30
 Tableau 12 Dons en numéraires de l'acquéreur (ou son héritier) au cédant (ou son héritier), durant les 12 mois ayant précédé l'enquête30
 Tableau 13 Droits de l'acquéreur, selon les enquêtés34
 Tableau 14 Importance relative du contrat "planté-partagé"61
 Tableau 15 Cultures pratiquées en "planté-partagé"61
 Tableau 16 Par parcelle enquêtée exploitée en "planté-partagé" : origine des cédants et des exploitants62
 Tableau 17 Les différents type de contrats "planté-partagé"62
 Tableau 18 Traits essentiels des contrats de mise en garantie87
 Tableau 19 Redevance monétaire annuelle par migrant, Marandallah90
 Tableau 20 Droits & devoirs attendus du tenancier dans un bail à long terme, selon les catégories d'acteurs106
 Tableau 21 Forme attendue de la rente foncière dans les contrats à long terme108
 Tableau 22 Tableau descriptif des arrangements institutionnels observés.....113
 Tableau 23 Tableau comparatif des demandes de sécurisation par type d'arrangement115

Figures

Figure 1 Chronologie des transactions19
 Figure 2 Evolution des prix de vente par hectare, francs courants et francs constants (2000).21
 Figure 3 Evolution du nombre de parcelles et des superficies exploitées en "planté-partagé" 61
 Figure 4 Durée du bail à long terme suggérée par les enquêtés106

Encadrés

Encadré 1 Contrat de cession faisant référence à une vente complète.....27
 Encadré 2 Cas de litige intrafamilial venant de ventes de terre (Guiglo).....37
 Encadré 3 Cas de litige suite à un dépassement de limite réalisé dans la perspective d'une vente (Aboisso)38
 Encadré 4 Cas de litige suite à un dépassement de limite pour vendre (Guiglo)39
 Encadré 5 Contestation d'une transaction passée : vente ou contrat de partage de plantation ? (Soubré).....42
 Encadré 6 Cession de terre contre travail transformée en acquisition (Zro)44
 Encadré 7 "Arrachage" d'une plantation de palmiers à huile (Tabou)47
 Encadré 8 Attestation de cession mentionnant la perspective de titrage foncier (Kohourou) ..50
 Encadré 9 Attestation de cession mentionnant la perspective de titrage foncier (Tabou).....50
 Encadré 10 Extraits du Cahier d'un CVGF relatif à une vente de brousse51
 Encadré 11 Extraits du Cahier d'un CVGF relatif à une vente de brousse51
 Encadré 12 Extraits du Cahier d'un Tribunal coutumier relatif à une vente de brousse.....51
 Encadré 13 Extraits du Cahier d'un Tribunal coutumier relatif à une vente de forêt.....51
 Encadré 14 Contrat de "planté-partagé" mentionnant une cession définitive (Aboisso)62

Encadré 15 Cas de cession illégitime en "planté-partagé"	67
Encadré 16 Contrat "planté-partagé" (Damé).....	68
Encadré 17 Contrat "planté-partagé" (Aboisso)	69
Encadré 18 Contrat "planté-partagé" (Kohourou).....	69
Encadré 19 Contrat "planté-partagé" (Ayamé).....	69
Encadré 20 Contestation d'une mise en location induite par la contestation du droit sur la terre	79
Encadré 21 Contrat de location de terrain à Amanikro (Aboisso)	82
Encadré 22 Contrat de location de terrain à Bonoua	82
Encadré 23 Contrat de location de terrain à Djimini-Koffikro	83
Encadré 24 Formulaire de contrat de location de terrain	83
Encadré 25 Reçu d'une somme d'argent à l'occasion d'une location (Djimini-Koffikro)	83
Encadré 26 Contrat de location d'une parcelle sur 50 ans (Djimini-Koffikro)	98
Encadré 27 Attestation de vente de plantation (original manuscrit)	141
Encadré 28 Attestation de vente (original manuscrit).....	141
Encadré 29 Attestation de "don" de forêt contre argent	141
Encadré 30 Attestation de vente d'un terrain.....	141
Encadré 31 Attestation de vente impliquant plusieurs membres de la famille du cédant	141
Encadré 32 Attestation de vente récente, impliquant plusieurs cédants, et qui reste largement incomplète	142
Encadré 33 Cession de forêt pour un arrangement "planté-partage"	142
Encadré 34 Cession de forêt pour un arrangement "planté-partage" (Ménéké)	142
Encadré 35 Contrat de cession à long terme d'un terrain à Adaou (Aboisso)	143
Encadré 36 Cession à long terme d'un terrain à Krindjabo, sous le label de "mise en gage"	143

RESUME

LE CADRE DE L'ETUDE

L'*Etude sur la location et la vente de terres rurales en Côte d'Ivoire* a pour objectif généraux de lutter contre la pauvreté en milieu rural, d'améliorer les rapports entre les propriétaires de droits fonciers ruraux et les non-détenteurs de ces droits, d'assurer la prévention et le règlement des conflits fonciers ruraux, d'améliorer la gestion des ressources naturelles pour une agriculture plus durable. Son objectif particulier est de favoriser l'émergence d'un marché foncier plus équitable et mieux organisé en milieu rural, par la mise à disposition des différents acteurs d'outils juridiques et contractuels appropriés relatifs à la vente et à la location des terres rurales.

Les termes de référence de l'étude prévoient, dans une première mission, la production d'un diagnostic relativement aux pratiques de vente et de location de terres rurales en Côte d'Ivoire, et aux besoins des propriétaires fonciers ruraux et des exploitants agricoles en matière de contractualisation. La deuxième mission proposera des recommandations relativement aux améliorations possibles du cadre juridique et aux modalités d'indexation des loyers et prix de vente des terres rurales; et des modèles de contrats de location et de vente des terres rurales. Le présent rapport a été produit dans le cadre de la Mission 1 des termes de référence.

Ce rapport s'appuie sur une revue de la littérature traitant de la question foncière en Côte d'Ivoire, sur des enquêtes conduites en milieu villageois, sur 13 sites, entre avril et juin 2008, et sur des entretiens conduits avec les représentants de l'Etat (Préfets, Sous-préfets), les agents du Ministère de l'Agriculture, des notables villageois et des représentants de communautés non autochtones, sur 8 de ces sites, en juillet 2008.

Pour la réalisation des enquêtes, des sites ont été retenus en zone forestière comme en zone de savane : régions Sud-Comoé (Ayénouan, Kohourou), Moyen Comoé (Damé, Aniassué), Fromager (Booda), Moyen Cavally (Zro), Haut Sassandra (Doboua), Bas Sassandra (Gnamagui, Ménéké), Région des Lacs (Kpouèbo), Vallée du Bandama (Allokoko), Worodougou (Marandallah), Région des Savanes (Dihé).

Les enquêtes ont été passées auprès de 345 personnes : autochtones, allochtones et allogènes. Ces derniers restent cependant sous-représentés dans l'échantillon, du fait de leur forte réticence à se faire enquêter – ce qui est à mettre en rapport avec le contexte socio-politique qui reste tendu et avec le caractère éminemment sensible de la question foncière.

Le rapport est organisé autour de chaque grand type de transaction foncière¹ qui a été identifié :

- Les "ventes" de terre. La notion de « vente » est à prendre avec précautions, puisque les transactions restent le plus souvent "incomplètes" : il n'y a pas, du point de vue des deux partenaires de la transaction, une cession de droits définitive, claire, incontestable, qui délivre l'acquéreur de tout devoir à l'égard du cédant et lui garantisse effectivement la maîtrise de l'ensemble du faisceau de droits sur la terre. Le terme vente est pris ici dans une acception ouverte.
- Les contrats du type "planté-partagé", qui connaissent une dynamique très forte depuis quelques années en zone forestière. Dans leur configuration dominante, ces contrats ne comportent pas de versements monétaires mais du fait de leur potentiel conflictuel, ils réclament une attention des pouvoirs publics.
- Les locations de court terme.
- La délégation de droits d'usage à durée indéterminée, intégrant une composante monétaire mais ne relevant pas de la location ou de la vente, même incomplète – ce type d'accès à la terre étant actuellement plus particulièrement rencontré en zone de savane.
- La location avec un bail à long terme, pour laquelle l'analyse est essentiellement prospective.

En milieu rural ivoirien comme dans la plupart des espaces ruraux des pays du Sud, les rapports fonciers sont fortement "enchâssés" dans les rapports sociaux, au sens où ils couplent une dimension économique (l'accès et l'exploitation de la terre) et une dimension sociale (l'intégration dans un

¹ Suivant l'usage usuel en sciences sociales, le terme "transaction" désigne dans ce rapport tout transfert de droits (y compris de simples droits d'usage).

groupe familial et une communauté. Pour des "étrangers" à l'espace local, l'accès à la terre passe traditionnellement par un rapport de clientèle avec un "tuteur" autochtone, qui lui accorde des droits de culture sur des parcelles en échange d'une reconnaissance sociale et du respect des règles gouvernant la société locale. L'analyse des transactions foncières s'inscrit donc dans un double débat :

- celui de la "marchandisation" des droits sur la terre (i.e., de leur transformation en bien marchand), dans un processus qui n'est pas mécanique et ne porte pas sur tous les types de droits;
- celui du degré d'"enchâssement" des contrats, selon qu'ils restent très fortement liés à des rapports sociaux, dans la durée, ou bien que la relation ne dure que le temps du contrat et se cantonne à cette seule relation.

LES VENTES DE TERRES RURALES

Caractérisation des transactions

Un élément structurant dans la monétarisation de l'accès à la terre en zone forestière de Côte d'Ivoire est l'arrivée "d'étrangers" (au sens de non-autochtones), attirés par le développement de l'économie de plantation villageoise. Le développement des transactions foncières s'est en effet opéré entre autochtones et migrants, puis entre migrants (en particulier lors du retour vers le village d'origine), mais non, ou très marginalement, entre autochtones. Une telle dynamique n'apparaît pas en zone de savane, même si l'amorce d'une monétarisation de l'accès à la terre est perceptible. La question des ventes de terre reste à ce jour, fondamentalement, une question qui concerne la zone forestière.

Approximativement le tiers des 791 parcelles foncières¹ recensées lors des enquêtes ont fait l'objet d'une transaction monétarisée. Les cessions ont été particulièrement nombreuses dans le Centre-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest, beaucoup moins importantes dans le Sud-Est agni, et ne sont pas rencontrées en zone de savane. Sur les 336 enquêtés disposant de droits d'usage à durée indéterminée sur la terre, 38 % ont acquis ou cédé de la terre par le passé à travers une transaction monétarisée, ou ont hérité de personnes ayant acquis ou cédé de la terre à travers une telle transaction. D'un point de vue chronologique, on note l'importance des cessions postérieures au vote de la loi de 1998 sur le foncier rural (près de 40 % des transactions).

Globalement, les transactions s'organisent entre des cédants autochtones et des acquéreurs allochtones ou allogènes : 65.6 % des parcelles cédées par des enquêtés (essentiellement autochtones) ont été acquises par des allogènes et 29.4 % par des allochtones; environ 15 % seulement des parcelles acquises l'ont été auprès d'allochtones ou d'étrangers. Sur plusieurs sites, les cadres urbains non originaires des villages apparaissent comme les nouveaux acteurs dans le jeu des achats-ventes. Cette dynamique d'achat de terre par les cadres, très récente, est à mettre en rapport avec l'essor remarquable de l'hévéaculture.

Les transactions portent essentiellement sur la forêt noire ou sur des friches (jachères, vieilles plantations abandonnées en recrû forestier); les cessions de plantations en production (café, cacao, palmier ou hévéa) restant peu importantes (9 % des superficies). Relativement aux prix, un effet "site" apparaît nettement. Pour les transactions réalisées depuis 2000 (hors plantations en production), on constate une variation du prix moyen de un à trois selon les sites (d'environ 60.000 FCFA/ha à Zro à environ 200.000 FCFA à Boda ou Ayénouan), avec une variabilité locale relativement réduite. Les "standard locaux" actuels, i.e. la norme autour de laquelle s'organise la négociation, varient de 100.000 à 150.000 FCFA/ha, à l'exception de Zro, où la valeur plancher est de 50.000 F/ha, et de la zone d'Aboisso, où le standard actuel est de 250.000 FCFA l'hectare de friche. La variation autour de ces normes s'explique par la nature de la végétation, les relations entre le cédant et l'acquéreur, le besoin financier plus ou moins urgent du cédant et les disponibilités monétaires de l'acquéreur.

Les enquêtes témoignent de la méconnaissance du nouveau cadre légal de façon générale et, plus spécifiquement, relativement aux transactions foncières. Environ un enquêté sur deux seulement déclare "avoir entendu parler" de la loi de 1998. Parmi ceux qui déclarent avoir connaissance de l'existence de la loi, la grande majorité (77 %) pense que cette dernière interdit toute vente.

¹ Parcelle d'un seul tenant possédée (au sens de contrôle sans limitation explicite de durée) par l'individu ou sa famille.

La question majeure, s'agissant de la sécurisation des achats-ventes, est celle de la perception, par les acteurs, des droits et des devoirs induits par la transaction, en d'autres termes, du sens même de cette dernière. En effet, qu'il y ait eu une monétarisation de l'accès à la terre ne permet pas de considérer comme acquise l'émergence systématique de ventes au sens fort (transfert complet et définitif du faisceau de droits) en zone forestière.

- Les ventes qui marquent de façon fondamentale la dynamique foncière en zone forestière correspondent à la cession de forêt par des autochtones à des immigrants. Ces cessions de forêt, souvent dans le cadre d'une relation de tutorat, expriment avant tout le contrôle social exercé par les autochtones (ou certains autochtones) sur la terre non défrichée. Elles posent le problème du contenu même de l'objet de la transaction et des droits transférés, qui peuvent donner lieu à des interprétations contradictoires : s'agissait-il de l'achat de la terre ou du droit de planter, avec une échéance déterminée implicitement par la durée de vie de la culture mise en place ? Le bénéfice du transfert de droit est-il personnel, ou peut-il être cédé ? Ces questions se posent tout particulièrement au renouvellement des générations, avec la propension des héritiers des cédants à remettre en cause le contenu des droits acquis par les acheteurs ou leurs héritiers.
- L'autre grand type de transactions correspond à des ventes de plantations (par des "étrangers" à des "étrangers") ou de friches (par des "étrangers" ou des autochtones à des "étrangers"). Le droit exercé par le cédant vient, dans ce cas de figure, non d'un contrôle social sur une ressource non exploitée, mais d'un droit induit par un investissement antérieur en travail. Les questions qui se posent alors ici encore sont celles de l'objet de la transaction (la plantation uniquement, ou également son support foncier ?), de l'échéance du transfert (définitif ou pour la durée de vie de la plantation ?), de la légitimité de la cession ("étranger" sur le départ peut-il légitimement céder sa plantation ?).

Par ailleurs, l'enchâssement social fréquent des transactions à travers l'institution du tutorat fait que la vente ne peut pas toujours être considérée comme complète, comme libérant totalement l'acquéreur de toute obligation vis-à-vis du vendeur. L'accès des non-autochtones à la terre s'opérait traditionnellement dans le cadre d'un système pérennisé d'obligations liant le migrant à son tuteur, impliquant un "devoir de reconnaissance" du migrant. La référence aux ventes peut en fait traduire un alourdissement et une monétarisation du devoir de reconnaissance du migrant, le transfert foncier conservant, du moins dans l'esprit des cédants, une dimension relationnelle forte. Le paiement ne clôt pas alors la relation, il l'instaure ou la perpétue.

A la question, "Selon vous, est-ce la terre ou le droit d'usage (le droit de planter) qui est acquis ou cédé lors d'un achat-vente ?", autochtones et allochtones affichent des positions symétriques : pour 65 % des allochtones et 87 % des allogènes, c'est la terre elle-même qui est cédée, alors que pour 66 % des autochtones, le transfert ne concerne que le droit d'exploitation. Qu'elles soient fondées sur un rejet du principe même que la terre puisse se vendre ou, beaucoup plus généralement, sur une condamnation de la vente de terre, les positions des autochtones sont ainsi convergentes : les cessions portent sur le droit d'exploitation et non sur la terre elle-même, et devraient à l'avenir prendre la forme de location. Nombreux sont ceux qui réinterprètent les transactions passées dans ce sens. La conception des cessions telle qu'elle est exprimée aujourd'hui par les autochtones est évidemment marquée par la situation socio-politique de cette dernière décennie et, pour les enquêtés qui ont eu un écho (généralement biaisé) de la loi de 1998, par un souci évident de tenter de récupérer, à la faveur de la mise en œuvre de cette loi, les terres cédées par le passé aux "étrangers" sous forme de "dons" ou de "ventes". La vogue de l'hévéaculture, ces toutes dernières années, renforce évidemment considérablement les convoitises foncières émanant des communautés autochtones et des cadres ressortissants de ces communautés.

Tensions et conflits autour des transactions passées

De façon générale en zone forestière, les droits transférés par les autochtones aux migrants à travers une "vente" de forêt restaient et restent largement non spécifiés, avec, comme on vient de le noter, une incomplétude portant à la fois sur la nature des droits (droit de planter ou véritable droit sur la terre ?), sur leur contenu (droit de transmission ? à quelles conditions ?) et sur la contrepartie attendue du migrant (quel "devoir de reconnaissance" ?). Les conflits viennent ainsi le plus souvent d'interprétations divergentes relativement à ces divers points, la non-spécification des droits et des devoirs ouvrant le champ à la remise en cause ou à la renégociation de transferts fonciers passés.

Depuis les années 90, voire 80, ces conflits se sont exacerbés dans un contexte d'épuisement des réserves foncières et de crise économique, avec en particulier le retour des villes des chômeurs et déscolarisés dans leurs villages d'origine et les doléances des jeunes qui se retrouvent sous forte contrainte pour l'accès à la terre et reprochent à leurs aînés d'avoir dilapidé le patrimoine familial. Intervient également le retour au village de retraités, ou encore, de façon fondamentale, les pressions exercées par les cadres originaires du village qui contestent aujourd'hui le "bradage" des terres par leurs aînés ou leurs frères. Ces conflits peuvent intervenir longtemps après la transaction initiale, en particulier lors du renouvellement de générations dans les groupes familiaux des vendeurs, les jeunes remettant en cause les transferts passés et ne s'estimant pas être liés par les arrangements conclus par la génération antérieure. Dans cette dynamique, le présent contexte socio-politique joue évidemment un rôle majeur. Les transactions foncières peuvent également conduire à de fortes tensions intrafamiliales et intergénérationnelles, lorsque sont contestées la légitimité de la cession en tant que telle, ou la légitimité du cédant – avec alors tout l'enjeu du contrôle ou du partage de la rente.

Le lien entre la contestation des cessions passées et l'opportunité de réaliser de nouvelles ventes doit être souligné. Très fréquemment, la tentative de récupération de parcelles vendues s'explique en effet par une stratégie de vente des terres alors récupérées, et non par une stratégie de mise en valeur directe. Certaines transactions de cette dernière décennie correspondent ainsi soit au rachat, par l'acquéreur initial ou son héritier, de la terre acquise initialement (ou à l'achat de terre initialement concédée par attribution coutumière non monétarisée), soit à la vente de terre "arrachée" à des exploitants qui l'avaient obtenue par achat ou par attribution coutumière non monétarisée, et qui n'ont pas été en mesure de la (re)payer.

Globalement, au niveau de notre échantillon, 20 % des parcelles achetées ont été l'objet de tensions ou de conflits :

- contestation de la légitimité du cédant à vendre : vente par un membre de la famille, jugée illégitime; contestations extrafamiliales du droit de vendre du cédant, souvent liées à une contestation de limite de terrain; ventes multiples de la même parcelle;
- contestation de la cession en tant que telle, sur le registre "mon père n'aurait pas dû vendre", "mon vieux a bradé la forêt";
- contestation de la superficie exploitée par l'acheteur, qui "coupe trop" dans le domaine foncier du cédant;
- contestation du type ou des termes de l'arrangement ayant permis l'accès à la terre : remise en cause du fait qu'il s'agissait d'une vente; demande de restitution de la parcelle, l'arrangement étant considéré comme arrivé à son terme; renégociation du montant de la transaction, la somme versée initialement étant jugée dérisoire;
- non-respect des obligations du tutorat par l'acquéreur ou son héritier.

La majorité des conflits relatifs aux cessions interviennent entre héritiers de cédants autochtones et acquéreurs ou héritiers d'acquéreurs "étrangers", ou entre autochtones, mais on a pu noter aussi quelques cas de conflits lors de transactions entre allochtones et/ou allogènes.

Sur les sites du Centre-Ouest et de l'Ouest, les "arrachages" de terre qui avaient été cédées sont nombreux. Opérés par les jeunes, ils touchent tout particulièrement les portions de forêts non encore mises en valeur, les jachères et les vieilles plantations peu entretenues.

Une forte demande de sécurisation par la formalisation des transactions

En préalable, on peut noter que lorsque les enquêtés étaient interrogés sur leurs attentes en matière de sécurisation des achats-ventes, le premier élément avancé, sur tous les sites, était qu'avant d'évoquer la sécurisation des transactions futures, il serait bon de sécuriser les transactions passées. L'inquiétude était exprimée en termes symétriques par les cédants (les terres "vendues" ne vont-elles pas nous échapper totalement ?) comme par les acquéreurs (certains craignant d'être transformés en locataires des terres qu'ils ont acquises). On notera l'absence d'inquiétude spécifique des acquéreurs étrangers, qui dans leur grande majorité ignorent qu'ils ne devraient pas avoir accès au titre, et apportent le même type de réponses que les allochtones dans les enquêtes.

Les pratiques actuelles en matière de sécurisation "semi-formelle"¹ témoignent du besoin de sécurisation des transactions foncières : 78 % des transactions ont fait l'objet de la production d'un "petit papier" (sous-seing privé); 43 % de ces "petits papiers" ont été "validés" au niveau villageois (visa du chef de village) ou par une légalisation de la signature des contractants à la mairie ou à la sous-préfecture; 18 % des parcelles pour lesquelles la transaction a donné lieu à la production d'un "petit papier", ainsi que 19 % des parcelles pour lesquelles il n'y a pas eu de "petit papier", ont fait l'objet, ultérieurement, d'une attestation de plantation ou d'un relevé topographique par les services du Ministère de l'Agriculture. Dans certains villages où les Comités de gestion foncière ont d'ores et déjà été installés, le chef de village, qui est en même temps le président de ce comité, valide à ce titre les ventes de terre réalisées actuellement. Certaines sous-préfectures proposent des formulaires standards d'"attestations de vente" ou de "contrats de cession de jachère" (dont les sous-préfets rappellent qu'ils n'ont pas de valeur juridique actuellement). Les enquêtes témoignent du dynamisme de ces procédures "semi-formelles" de sécurisation, mais aussi de la perception, par les acteurs, de leurs limites et d'une demande affirmée de validation publique des transactions.

La convergence des différents groupes d'acteurs enquêtés sur le principe d'une formalisation renvoie en fait à des besoins contradictoires : selon les acteurs enquêtés, il ne s'agit pas de sécuriser les mêmes droits :

- La majorité des autochtones, qui affiche une conception incomplète de la vente, exprime une demande forte pour que le contrat d'achat-vente reconnaisse explicitement qu'il ne s'agit pas d'une cession définitive. Il conviendrait donc de spécifier que le cédant reste propriétaire de la terre et que c'est le droit de culture qui est cédé de façon non définitive.
- Pour les allochtones et allogènes², le contrat doit au contraire mentionner explicitement la perte définitive de propriété par le vendeur. Ils voient dans la formalisation et validation des transactions la fin du risque d'"arrachages" de terre par les héritiers des cédants et l'opportunité de se libérer des obligations du tutorat.

Aussi bien les autochtones que les "étrangers" considèrent que la famille du cédant doit être impliquée dans la transaction (fourniture d'un PV du conseil de famille, signature du contrat de vente par les héritiers potentiels du vendeur). Cette demande vient du constat que le facteur majeur des conflits fonciers induits par des transactions passées est la remise en cause de ces dernières par des membres de la famille du cédant, collatéraux ou héritiers.

LES CONTRATS "PLANTE-PARTAGE"

Une série de contrats, portant des noms variés selon les régions, peuvent se rassembler sous le terme de "planté-partagé". Ils se rencontrent en zone forestière, autour de la création de nouvelles plantations (de cacao, mais aussi de palmier, hévéa, etc.), où ils se développent depuis une dizaine d'années et connaissent un dynamisme remarquable (83 % des parcelles ont été plantées depuis 2000).

Caractérisation des contrats

Ces contrats lient un cédant, essentiellement autochtone, et un preneur, quasiment exclusivement allochtone ou allogène – mais il existe aussi de tels arrangements entre villageois autochtones, ou avec des cadres urbains.

Le principe général commun d'un contrat "planté-partagé" est que le propriétaire foncier fournit la terre et l'exploitant réalise une plantation pérenne (cacaoyer, palmier à huile, hévéa) en apportant le capital et le travail nécessaire (défriche, plantation, entretien, etc.). Trois types de contrats peuvent être distingués, au regard de l'objet du partage.

- Le premier, qui domine largement, correspond à un droit sur la plantation, mais non sur la terre : à l'entrée en production, la plantation est partagée entre l'exploitant et le propriétaire foncier, le cédant conservant son droit de propriété sur l'ensemble de la terre. L'exploitant dispose donc uniquement d'un droit sur la partie de la plantation qu'il récupère lors du partage et exploite dès lors de façon indépendante.

¹ Au sens de procédures qui, sans avoir de validité légale, revêtent certaines caractéristiques d'une telle validation (support papier, terminologie utilisée, légalisation éventuelle de la signature).

² Qui ont un même profil de réponse aux questions sur la sécurisation des achats-ventes, dans la mesure où la loi de 1998 est largement ignorée.

- Le second correspond à un droit portant sur la plantation et sur la terre : lors du partage, l'exploitant se voit reconnaître non seulement un droit de propriété sur une partie de la plantation, mais également un droit de propriété sur la terre portant cette dernière.
- Dans le troisième type de contrat, il n'y a pas un partage de la plantation (et éventuellement de la terre), mais un partage de la récolte. La personne qui réalise la plantation l'exploite ensuite en conservant une partie de la récolte.

Deux points focaux structurent le partage :

- le partage à la moitié, qui domine nettement, qu'il s'agisse du partage de plantation (90 % des parcelles) ou du partage de la récolte (75 % des parcelles);
- le partage au tiers, avec 1/3 pour le propriétaire et 2/3 pour le cédant, est moins répandu (8.8 % des parcelles en partage de plantation, 18.8 % des parcelles en partage de récolte).

Le contrat "planté-partagé" dure en général "jusqu'à ce que la plantation meure", terme flou susceptible de causer des conflits à terme. Il intègre en général le droit de transmettre la plantation, en cas de décès de l'exploitant, mais seulement marginalement le droit de vendre la part de la plantation revenue à l'exploitant.

Tensions et conflits autour des contrats "planté-partagé"

Les enquêtes font apparaître des tensions sur 6 % des parcelles en "planté-partagé". Au delà de ces expériences directement vécues, les acteurs font état de sources de conflits dont ils ont eu écho concernant le "planté-partagé" ou qu'ils anticipent.

- Tensions autour du partage ou non des cultures vivrières associées les premières années de la plantation (doivent-elles ou non faire l'objet d'un partage entre le cédant et le preneur ?).
- Insatisfaction lors du partage de la plantation (le grief courant des preneurs est que les cédants choisissent la partie de la plantation qui a le mieux réussi).
- Fraude lors du partage de la récolte, dans les cas de contrats avec partage de la récolte.
- Remise en cause des droits de l'exploitant, tout particulièrement après le décès du cédant (contestation du contrat par un héritier revenu de la ville) ou le décès du preneur (refus de reconnaître ses héritiers).
- Remise en cause des droits du cédant sur sa plantation ou sur la terre : crainte des cédants d'une revendication, par le preneur ou ses héritiers, de la propriété de la terre elle-même.
- Cession illégitime ou frauduleuse en "planté-partagé". En pays agni, le fait que le contrat "planté-partagé" s'accompagne d'un versement monétaire initial explique que l'on retrouve certaines pratiques opportunistes déjà mentionnées dans le cas des ventes.
- La cession en "planté-partagé" suppose le plus souvent que la terre revienne au propriétaire à la mort de la plantation. Une crainte (anticipée, puisque les plantations ne sont pas encore arrivées en fin de vie) de certains cédants est que le preneur "fasse durer" la plantation en renouvelant progressivement le verger.

Une forte demande de sécurisation par la formalisation et la validation des arrangements

Les enquêtes conduites dans le cadre de cette étude font état d'un réel besoin de sécurisation. Actuellement, les contrats font fréquemment l'objet de "petits papiers" (73 %), rarement validés par des autorités (16 %). Même si ces transactions ne posent pas partout problème (ce qui est guère étonnant étant donné la phase actuelle de leur développement), leur potentiel en termes de conflictualité, tel qu'il peut être anticipé par les enquêtés et apprécié par l'observateur, est réel et demande une attention particulière des pouvoirs publics. Parmi tous les enquêtés, 92 % estiment nécessaire une telle intervention. Deux arguments majeurs sont avancés : résoudre les problèmes lors du partage de la plantation et sécuriser ultérieurement les droits de chacune des parties.

Le contrat devrait en particulier impliquer (comme le contrat de vente) la famille du cédant; préciser ce qui est partagé (la plantation uniquement, la plantation et la terre, la récolte ou l'argent de la récolte) et la part de chacun (partage par moitié, les deux-tiers pour le preneur, etc.); organiser le partage en intégrant l'hétérogénéité éventuelle de la plantation; et expliciter la possibilité des ayants droit du preneur d'hériter, en cas de décès de ce dernier.

LES LOCATIONS DE COURT TERME

Caractérisation des locations de court terme

Les locations sont apparues en zone forestière dans les années 80-90. Elles ont une importance particulière en Basse-Côte pour la production d'ananas (où elles sont mêmes antérieures aux années 80); elles y sont également très développée pour la production de manioc. Ailleurs en zone forestière, la location concerne essentiellement les cultures vivrières (riz, maïs, igname, parfois manioc); on n'en a pas rencontré lors des enquêtes en zone de savane (on peut penser qu'elle y est pratiquée dans certains bas-fonds). Dans tous les cas, son développement apparaît autant lié au développement de productions marchandes (ananas, ou cultures vivrières destinées à la commercialisation) qu'à une saturation foncière : dès lors que la production est orientée vers la vente, le principe selon lequel "tout individu a le droit d'avoir accès aux ressources nécessaires à sa subsistance" devient caduc et la substitution de la location au prêt apparaît comme légitime.

Rapportée à la superficie totale possédée et/ou exploitée par les enquêtés, la location apparaît marginale : 1.7 % des superficies et 4.4 % des parcelles de culture. Son importance relative s'apprécie mieux au regard des superficies cultivées en cultures non pérennes (cultures vivrières, ananas, coton) : elle concerne alors 7.2 % des superficies et 11.2 % des parcelles de culture.

Les locations sont usuellement conclues pour la durée d'un seul cycle de culture : de quelques mois pour le maïs, l'igname, le riz, à une année pour le manioc et deux ans et demi à trois ans pour l'ananas (production des fruits, puis production des rejets).

La rente peut être payée en nature, après la récolte; c'est très fréquemment le cas pour la production de riz, avec la fourniture d'un nombre donné de sacs de paddy par hectare. Elle peut également être versée en espèces, le plus souvent avant la mise en culture, parfois aussi après la récolte. La rente peut par ailleurs donner lieu à une combinaison de versements en espèces et en nature. Le plus souvent, elle est versée en numéraire, en début de cycle. Tous sites et toutes cultures confondus, la rente locative, lorsqu'elle est payée en espèces, s'élève en moyenne à environ 30.000 FCFA/ha. Les valeurs varient dans un même village autour des normes locales, selon les conditions spécifiques de chaque arrangement contractuel, et varient également selon les villages : de 14.000 FCFA/ha en moyenne à Doboua, à 43.000 FCFA/ha à Ayénouan. En Basse-Côte, la location peut aller jusqu'à 100.000 FCFA/ha pour l'ananas. Comparativement à la location ou au contrat "planté-partagé", la location s'établit davantage dans une relation "désenchassée socialement", avec un rapport contractuel qui se limite le plus souvent au seul rapport foncier correspondant à l'accès à la terre contre le versement de la rente.

Relativement aux acteurs du marché locatif, les enquêtes font apparaître une nette dichotomie : 78 % des parcelles cédées en location appartiennent à des autochtones, 85 % des parcelles prises en location le sont par des allochtones ou allogènes. Ces derniers, lorsqu'ils possèdent de la terre, tendent souvent à utiliser leurs disponibilités foncières pour planter des cultures pérennes et ont recours à la location (et à d'autres arrangements de faire-valoir indirect) pour leur production vivrière destinée à l'autoconsommation ou à la vente.

Le contrat ne met qu'exceptionnellement en rapport des inconnus : dans 57 % des contrats, les deux acteurs avaient déjà contracté ensemble par le passé; seuls 4.4 % des contrats ont été conclus entre des personnes qui ne se connaissaient pas. Cette inter-connaissance contribue à expliquer la faible conflictualité de la location.

Tensions et conflits autour des pratiques de location

Les enquêtes réalisées dans le cadre de cette étude vont dans le sens d'observations antérieures plus locales : la location génère peu de conflits. Les problèmes mentionnés par les enquêtés sont ainsi plus souvent évoqués en termes généraux que comme ayant été directement subis. Les risques de tensions et conflits autour des locations relèvent alors de trois registres principaux :

- contestation du contrat lui-même : contestation intrafamiliale du droit du cédant à louer; contestation extrafamiliale du droit du bailleur sur la terre et donc de son droit à céder en location; locations multiples de la même parcelle;
- difficultés dans l'exécution du contrat, venant en particulier de comportements opportunistes au niveau de la relation bilatérale cédant-preneur : non-respect de l'échéance du contrat; retard dans le paiement de la rente; tensions relativement aux cultures pratiquées par le

preneur; non-respect des limites des parcelles louées; non-respect du droit de propriété du locataire sur sa production;

- crainte d'une contestation, par le preneur, du droit de propriété sur la terre, en cas de décès du cédant (le preneur prétendant avoir acheté la parcelle).

Les attentes des acteurs en matière de sécurisation foncière

Au-delà de l'énoncé de ces risques de tensions ou de conflits, la perception du caractère peu conflictuel de la location et le fait qu'elle intervienne sur le court terme entre des acteurs qui sont le plus souvent en situation d'interconnaissance expliquent que seulement 49 % de l'ensemble des enquêtés considèrent nécessaire une formalisation et une validation des arrangements à travers l'intervention publique. Le faible recours à une formalisation écrite du contrat sous seing privé (4 % des contrats) est un bon indicateur de la perception de relative sécurité de ces pratiques contractuelles.

LA DELEGATION DE DROITS D'USAGE A DUREE INDETERMINEE ET A COMPOSANTE MONETAIRE

On observe, en région de savane, une ébauche de monétarisation de l'accès à la terre, qui peut être mise en rapport, comme en zone forestière, avec l'avènement de cultures de rapport (coton, anacarde, cultures de bas-fond) et avec les demandes de terre de migrants. De plus en plus, l'accès à la terre pour les non-autochtones passe non plus par le don symbolique, au chef de terre, d'une bûche de bois ou de quelques produits après la récolte, mais par le versement d'une somme d'argent.

Caractérisation des transferts fonciers

Lors de nos enquêtes, la monétarisation de l'accès à la terre est apparue nettement à Marandallah, dans les relations entre migrants sénoufo (tous Ivoiriens) et autochtones koro (Malinké). Elle n'a par contre pas été notée à Dihi et Allokoko.

Les Sénoufo installés à Marandallah bénéficient d'un droit d'usage à durée indéterminée. En retour, ils versent chaque fin d'année une somme forfaitaire indépendante de la superficie, ainsi que des produits en nature (bottes de riz, sacs de maïs) et, parfois, une aide en travail. Le principe de l'arrangement est que la terre est cédée pour la culture du coton ou pour une production vivrière, mais que la plantation d'anacardiens est exclue. Pour les Koro, il s'agit d'un prêt gratuit à durée indéterminée soumis à la seule interdiction de pratiquer des cultures pérennes et à des témoignages de gratitude. Certains Sénoufo qualifient quant à eux leur accès à la terre de location. Aucun de ces transferts de droits d'usage ne fait l'objet d'un "papier".

- La somme forfaitaire versée annuellement varie de 5.000 F à 20.000 F selon le tuteur (30.000 F exceptionnellement). Il n'y a pas de relation entre la superficie allouée et la redevance versée. Rapportée à l'hectare, la redevance monétaire reste modique : de l'ordre de 1.500 FCFA par an, avec un maximum de 3.750 FCFA. Il y a ainsi émergence incontestable d'une monétarisation de l'accès à la terre. Au stade actuel, interpréter cette monétarisation comme des locations semble cependant contestable : le paiement, non indexé à la superficie, s'approche plus du versement d'un droit d'installation que d'une rente foncière stricto sensu. Le développement de la culture de l'anacardier et les perspectives de développement de celle du jatropha, ainsi qu'un discours explicite des autochtones sur les avantages de la location, laissent toutefois anticiper une telle émergence.
- La redevance en nature consiste usuellement en quelques bottes de riz. Elle peut être parfois un peu plus lourde : un sac de riz de 100 kg, un sac d'igname ou un sac de maïs. Les éventuelles aides en travail manuel ou avec attelage portent sur quelques journées dans l'année.

Le contrôle de la ristourne-coton versée aux OPA est un enjeu majeur entre les quelques familles koro qui contrôlent la terre et les migrants sénoufo. Les Koro considèrent que ces derniers doivent leur céder la gestion des groupements de producteurs et commercialiser leur production à travers les OPA qu'ils contrôlent, sous peine de retrait de terre.

Les Sénoufo reconnaissent la conditionnalité, dans leur accès à la terre, posée par les Koro : ne pas planter de cultures pérennes, manguiers et surtout anacardiens. Cette conditionnalité s'explique évidemment par le rôle de l'arbre dans la pérennisation des droits délégués et plus largement comme

marqueur de propriété. Dans les faits, la majorité des Sénoufo installés à Marandallah ont planté de l'anacardier.

Tensions et conflits autour de la délégation de droits d'usage à durée indéterminée

Les tensions entre Koro et Sénoufo autour de l'accès de ces derniers à la terre sont immédiatement perceptibles à Marandallah. On y retrouve, en zone de savane, des ingrédients de conflits déjà décrits en zone forestière dans les rapports entre autochtones et "étrangers".

- La plantation d'anacardiens par les Sénoufo est le premier facteur de tension avec les Koro et relève clairement d'une logique de coup de force.
- A la dénonciation, par les tuteurs koro, du non-respect des obligations du tutorat, s'oppose la plainte des Sénoufo du "harcèlement" qu'ils subiraient de la part de leurs tuteurs, qui augmenteraient de façon intempestive la redevance sur les terres et les solliciteraient excessivement pour des assistances financières ou des dons en nature.
- Dépassement, par les Sénoufo, des limites des terrains qui leur ont été alloués.
- Menaces sur les droits des migrants, qui s'expriment à l'occasion du renouvellement des générations ou en réaction à la plantation abusive d'anacardiens par les Sénoufo.
- Tensions autour de l'inscription des Sénoufo planteurs de coton dans les OPA.

Les attentes des acteurs en matière de sécurisation foncière

Le séjour de la mission d'expertise à Marandallah est vite apparu comme revêtant, aux yeux des Koro et des Sénoufo, un enjeu majeur. Les perspectives de sécurisation des droits évoquées lors des entretiens ont fait nettement apparaître les inquiétudes des premiers quant à leur droit sur les terres cédées, la crainte d'avoir perdu la terre concédée aux Sénoufo étant palpable. Leur espoir est que la mise en œuvre de la loi de 1998 conduira à une reconnaissance de leur droit de propriété et de leur droit à percevoir les redevances foncières – certains souhaitant, plus que la formalisation des accords actuels, l'établissement de contrats de location à long terme. Les Sénoufo, eux, manifestent avant tout le souci de sécuriser les droits sur les plantations d'anacardiens. Certains souhaitent que soit reconnu leur droit total et définitif sur la terre. D'autres espèrent une stabilisation des redevances au niveau actuel et un désengagement des obligations du tutorat

LES BAUX A LONG TERME

Le projet de contrats de location à long terme rencontre, sur son principe, une large adhésion sur tous les sites enquêtés. Il faut cependant rappeler la sous-représentation des étrangers dans l'échantillon, combinée à une méconnaissance des dispositions de la loi de 1998 relativement aux bénéficiaires et aux exclus du certificat foncier et du titre foncier, ainsi que des conditions effectives de délivrance des certificats et titres fonciers. Toutes les catégories d'acteurs enquêtés attendent de ce contrat une réduction des "arrachages" de terre et donc une réduction des conflits.

Quelques enquêtés manifestent toutefois leur crainte quant à la réaction des étrangers – ce qui renvoie, en amont, au processus de certification. Certains autochtones craignent également que les perspectives ouvertes par ce contrat conduisent les autochtones à "arracher" les terres des allochtones pour les céder en location aux étrangers, dont les capacités économiques sont jugées meilleures. Certains manifestent également des doutes sur l'établissement d'une relation contractuelle qui les libère véritablement de la relation de tutorat et qui les sécurise dans la durée. Ils manifestent alors une nette préférence pour un contrat passé avec l'Etat plutôt qu'avec un propriétaire autochtone.

Les attentes des différentes catégories d'acteurs relativement à ce que devraient être les dispositions clés du contrat ne sont pas toujours convergentes :

- Choix culturel : la très grande majorité des enquêtés considère que le tenancier doit être laissé libre du choix culturel – les autochtones étant toutefois plus nombreux à envisager des restrictions.
- Durée du contrat : la durée moyenne envisagée 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. 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.

- Possibilité de transférer le bail par héritage : presque tous les enquêtés envisagent favorablement la transférabilité du contrat à l'héritier (avec maintien de la date d'échéance initialement prévue), en cas de décès de l'exploitant.
- Une perspective de désenclavement social de la transaction : la grande majorité des enquêtés envisage le bail à long terme comme un simple rapport contractuel (en cela, ils l'assimilent à la location de court terme plus qu'à la "vente", comparativement aux pratiques foncières actuelles). Le versement du loyer est vu comme libérant le locataire de toute autre obligation vis-à-vis du propriétaire.

La plupart des enquêtés (79 %) estime que la rente devrait être payée en numéraire, sur une base fixe par hectare, plutôt que sous la forme d'une fraction du produit. Si on exclut les valeurs extrêmes avancées, la rente attendue, s'il s'agissait d'une location, varie de 15.000 à 100.000 FCFA/ha/an pour le cacaoyer et le palmier, de 50.000 à 200.000 FCFA/ha/an pour l'hévéa. On notera que ces estimations sont en fait équivalentes ou dépassent largement les valeurs actuelles des ventes des terres... Une estimation sans doute plus raisonnable est donnée par les valeurs avancées non indexées sur l'usage du sol. Ces valeurs s'organisent autour de deux points focaux, 10.000 et 20.000 FCFA/ha. La variabilité des suggestions pour une rente correspondant à une fraction du produit est beaucoup moins forte : du quart au tiers de la production (le tenancier conservant donc des trois-quart aux deux-tiers de la valeur du produit).

Relativement au loyer fixe en espèces, l'absence de point de référence des acteurs et le rôle d'orientation attendu de l'Etat en la matière ressortent fortement des enquêtes. Un autre élément qui ressort est l'absence presque totale d'attention portée à la question de l'indexation temporelle de la rente.

REFLEXIONS D'ORIENTATION DES RECOMMANDATIONS, FORMULEES SUR LA BASE DU DIAGNOSTIC DES PRATIQUES FONCIERES

L'élaboration de recommandations fait partie du cahier des charges de la seconde mission. Sans anticiper, quelques premières réflexions d'orientation peuvent être formulées :

- Les transactions foncières identifiées relèvent d'une large gamme d'arrangements institutionnels. Celle-ci déborde les catégories classiques de la vente et de la location, et intègre des formes originales, répondant aux enjeux de développement économique contemporains, comme les contrats "planté-partagé". L'offre de sécurisation devra répondre à cette diversité.
- La diversité des clauses pour un même type de contrat, l'existence de variantes régionales, de clauses négociées de façon ad hoc par les acteurs concernés, sont à prendre en compte. Préserver la possibilité de clauses ad hoc dans des formulaires de contrat sera important.
- Ces différents types d'arrangements posent des problèmes de sécurisation spécifiques. Les conflits, rares sur les locations, fréquents sur les ventes, renvoient pour partie à des désaccords ou incertitudes sur les clauses des transactions, pour partie à des comportements opportunistes liés à ces incertitudes ou aux évolutions sociales et politiques. La demande d'une sécurisation publique des transactions est forte, même si les attentes ne sont pas les mêmes pour les preneurs et les cédants.
- L'étude confirme que le recours à l'écrit, sous forme de contrats sous seing privé, est quasi-généralisé lors des transactions foncières hors locations de court terme ("ventes", "planté-partagé"). Dans de nombreux cas, en particulier lors des ventes, les acteurs cherchent à faire "valider" le contrat par une autorité publique, quand bien même cette validation n'a pas de valeur juridique.
- Dès lors une réflexion sur la sécurisation doit partir des pratiques existantes, tout en cherchant à en accroître la fiabilité et l'efficacité. Deux axes de réflexion se dégagent : celui des contrats et de leur formalisation, et celui des mécanismes de validation/enregistrement.

- En termes de formalisation, proposer une gamme de contrats-type, pour les grands types d'arrangements, semble bien répondre à la demande de formalisation. Les contrats-type devront inciter les acteurs à expliciter les clauses de la transaction et éviter ainsi les flous ou ambiguïtés, principales causes de conflits identifiées. Il semble utile de couvrir l'ensemble des pratiques : ainsi, proposer un contrat de "vente du droit d'exploiter une plantation", différent du contrat de vente de terre, obligerait les acteurs à expliciter la nature de leur transaction. Une place doit être conservée pour des clauses *ad hoc*. Une difficulté probable porte sur les "clauses non foncières" des transactions, qui font l'objet d'une perception très différente par les deux parties et peuvent être délicates à expliciter.
- En termes de mécanisme de validation/enregistrement, il sera nécessaire de définir les procédures permettant à une autorité publique de valider le contrat. Cette procédure doit être légale. L'autorité en question doit pouvoir vérifier le respect d'un certain nombre de conditions avant de valider le contrat. En particulier, l'aval de la famille du cédant semble indispensable. La question d'un enregistrement et d'un archivage des contrats devra être discutée, en termes de pertinence, d'efficacité et de viabilité.
- Les perspectives de baux à long terme semblent intéresser les acteurs ruraux, malgré leur faible connaissance de la loi de 1998 et de ses implications. Les contenus de ces baux devront être élaborés avec soin, et sans doute faire l'objet d'expérimentations.

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE L'ETUDE

L'Etude sur la location et la vente de terres rurales en Côte d'Ivoire "a pour objectif généraux de lutter contre la pauvreté en milieu rural, d'améliorer les rapports entre les propriétaires de droits fonciers ruraux et les non-détenteurs de ces droits, d'assurer la prévention et le règlement des conflits fonciers ruraux, d'améliorer la gestion des ressources naturelles pour une agriculture plus durable. Son objectif particulier est de favoriser l'émergence d'un marché foncier plus équitable et mieux organisé en milieu rural, par la mise à disposition des différents acteurs d'outils juridiques et contractuels appropriés relatifs à la vente et à la location des terres rurales".

Les termes de référence de l'étude prévoient

- pour la Mission 1 : la production d'un diagnostic relativement aux pratiques de vente et de location de terres rurales en Côte d'Ivoire, et aux besoins des propriétaires fonciers ruraux et des exploitants agricoles en matière de contractualisation, sur la base d'enquêtes complétant une analyse bibliographique,
- pour la Mission 2 : (i) la production de recommandations relativement aux améliorations possibles du cadre juridique, aux modalités de taxation des terres et d'enregistrement de baux et de contrats de vente de terres rurales plus adaptées au milieu rural, aux modalités d'indexation des loyers et prix de vente des terres rurales; et (ii) la production de modèles de contrats de location et de vente des terres rurales ainsi que les moyens de leur promotion auprès des propriétaires fonciers et des exploitants agricoles.

Le présent rapport est organisé dans le cadre de la Mission 1 des termes de référence. Il avance des éléments qui pourront être mobilisés pour la production du second rapport.

1.2 METHODE

Le présent rapport s'appuie sur (i) une revue extensive de la littérature traitant de la question foncière en Côte d'Ivoire, (ii) sur une enquête de terrain conduite en milieu villageois, sur 13 sites, entre avril et juin 2008, et (iii) sur des entretiens avec les représentants de l'Etat (Préfets, Sous-préfets), les agents du Ministère de l'Agriculture (Directeurs départementaux, agents de terrain), des notables villageois et des représentants de communautés non autochtones, sur 8 de ces sites, en juillet 2008.

Pour la réalisation des enquêtes¹, des sites ont été retenus en zone forestière comme en zone de savane :

Tableau 1 Sites retenus pour les enquêtes

	Région	Département	Sous-Préfecture	Villages
Basse Côte	Sud Comoé	Aboisso	Aboisso	Ayénoouan
Basse Côte	Sud Comoé	Aboisso	Aboisso	Kohourou
Sud Est	Moyen Comoé	Agnibilekrou	Damé	Damé
Sud Est	Moyen Comoé	Abengourou	Aniassué	Aniassué
Centre Ouest	Fromager	Oumé	Tonla	Booda
Centre Ouest	Haut Sassandra	Daloa	Gboguhé	Doboua
Ouest	Moyen Cavally	Guiglo	Guiglo	Zro
Sud Ouest	Bas Sassandra	Soubré	Oupoyo	Gnamagui
Sud Ouest	Bas Sassandra	Tabou	Tabou	Ménéké
Centre	Région des Lacs	Vallée du Bandama	Toumodi	Kpouèbo
Centre	Vallée du Bandama	Bouaké	Bouaké	Allokokro
Nord	Worodougou	Mankono	Marandallah	Marandallah
Nord	Région des Savanes	Korhogo	Korhogo	Dihi

Les enquêtes ont été passées auprès de 345 personnes : autochtones, allochtones et allogènes².

¹ Enquêtes réalisées par Y. S. Adou, E. Aka, K. S. Bobo, H. O. Kigbafory, K. S. Mlan, E. N'da Kouamé, G. Tarrouth et M. Touré, avec l'assistance de G. Kouamé; transcription des entretiens par M. Koné.

² Selon l'usage courant en Côte d'Ivoire, "allochtone" désigne dans ce texte un Ivoirien non autochtone et "allogène", un étranger au sens de non-ivoirien.

Tableau 2 Enquêtes réalisées

	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total
Ayénouan	5 (Agni)	16	1	22
Kohourou	1 (Agni)	11	0	12
Damé	18 (Agni)	9	7	34
Aniassué	18 (Agni)	10	5	33
Ménéké	13 (Kroumen)	14	2	29
Gnamagui	15 (Bakwé)	13	5	33
Doboua	21 (Bété)	15	3	39
Zro	22 (Guéré)	5	0	27
Booda	20 (Gban)	10	1	31
Kpouèbo	11 (Baoulé)	0	7	18
Marandallah	9 (Koro)	16	1	26
Dihi	21 (Sénoufo)	0	0	21
Allokokro	20 (Baoulé)	0	0	20
Total	194	119	32	345

L'analyse des données de l'enquête portera sur :

- les 345 individus enquêtés : 336 disposent de droits d'usage à durée indéterminée; 9 disposent uniquement de droits d'usage de court terme;
- les 791 parcelles foncières¹ contrôlées actuellement par les enquêtés ou cédées, par le passé, par l'enquêté ou par la personne dont il a hérité;
- les 2200 parcelles de culture exploitées en faire-valoir direct (FVD) ou en faire-valoir indirect (FVI), ou cédées en FVI, par les enquêtés.

Le faible nombre d'allogènes enquêtés (essentiellement des Burkinabè) s'explique, sur certains sites, par leur faible implantation locale (Ayénouan, Kohourou, Marandallah, Dihi, Allokokro). Dans le Centre-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest, où ils sont par contre très nombreux, les allogènes – et parfois les allochtones – ont été extrêmement réticents à se faire enquêter. Cette difficulté (qui était anticipée) vient évidemment d'un contexte socio-politique tendu et du caractère éminemment sensible de la question foncière. De façon générale, les rapports fonciers entre autochtones et non-autochtones (Ivoiriens ou étrangers) sont empreints de méfiance, voire de défiance ouverte.

Ce contexte général, ainsi que la difficulté connue de collecter des données sur le thème des transactions foncières à travers des enquêtes rapides à passage unique, suggèrent de considérer comme de simples indicateurs les éléments quantitatifs présentés dans ce rapport, relativement à l'intensité des pratiques d'achat-vente et de location.

Ce rapport est organisé autour de chaque grand type de transaction foncière qui a été identifié :

- Les **ventes** de terre. Un préalable à toute recommandation en matière de sécurisation des ventes était de cerner la perception des acteurs impliqués dans ces transactions foncières, la question clé étant celle de l'acceptabilité ou non d'une conception de la vente comme déliant totalement l'acquéreur de toute obligation à l'égard du cédant. Les enquêtes devaient également permettre de poser un diagnostic des sources d'insécurité dans ces transferts, ainsi que d'envisager, du point de vue des intéressés, des dispositifs de sécurisation et d'explicitations des droits et obligations transférés lors des transactions.

Dans le contexte rural ivoirien, la notion de "vente" est à prendre avec précautions, puisque les transactions restent le plus souvent "incomplètes" : il n'y a pas, du point de vue des deux partenaires de la transaction, une cession de droits définitive, claire, incontestable, qui délivre l'acquéreur de tout devoir à l'égard du cédant et lui garantisse effectivement la maîtrise de l'ensemble du faisceau de droits² sur la terre. En toute rigueur, le terme de vente devrait donc

¹ Ce terme désigne une parcelle d'un seul tenant possédée (au sens de contrôle sans limitation explicite de durée) par l'individu ou sa famille.

² Dans son acception usuelle en sciences sociales, le concept de faisceau de droits traduit le fait qu'il n'y a pas un droit sur la terre, mais des droits, susceptibles d'être contrôlés par différents individus – le "droit de propriété" au sens francophone usuel (juridique et d'usage commun) correspondant à la maîtrise de l'ensemble du faisceau de ces droits. Dans le cas des droits sur les terres à usage agricole, on peut distinguer (de façon non limitative) le droit d'usage, le droit de tirer un revenu de l'usage, le droit d'apporter des améliorations à la ressource foncière (plantation pérenne, aménagements fonciers), le droit de déléguer temporairement l'usage de la terre à titre

être utilisé systématiquement avec et sans guillemets selon les cas. Afin d'éviter de surcharger le texte, le choix a été fait ici d'utiliser le terme sans guillemets, pour désigner les deux acceptions du terme. Le terme vente est donc pris ici dans une acception ouverte.

- Les contrats du type "planté-partagé", qui connaissent une dynamique très forte depuis quelques années en zone forestière. Dans ce type d'arrangement, une personne possédant de la terre la met à disposition d'un exploitant, qui prend à sa charge le coût de création d'une plantation; la plantation ou la production est ensuite partagée entre les deux parties. Dans leur configuration dominante, ces contrats ne comportent pas de versements monétaires mais du fait de leur potentiel conflictuel, ils réclament une attention des pouvoirs publics.
- Les locations de court terme (de la saison de culture à 3-4 ans), pour la pratique de cultures non pérennes. Ces pratiques semblent en fort développement dans le monde rural ivoirien. L'étude visait, à cet égard, à identifier ces pratiques, ainsi que les problèmes de sécurisation contractuelle qu'elles posent. Quelques développements sont également proposés sur les mises en garantie de plantations, qui sous certaines formes se rapprochent de locations.
- La délégation de droits d'usage à durée indéterminée, intégrant une composante monétaire mais ne relevant pas de la location ou de la vente, même incomplète – ce type d'accès à la terre étant actuellement plus particulièrement rencontré en zone de savane.
- La location dans le cadre de contrats à long terme, en particulier pour la réalisation de plantations pérennes. La mise en œuvre de la loi de 1998 devrait conduire sécuriser à travers ce type de bail les droits d'exploitation des usagers actuels qui n'auront pas accès au certificat foncier, ou des titulaires de certificats fonciers qui ne pourront pas accéder au titre de propriété. L'enjeu est donc considérable. Ce type de contrats reste marginal actuellement en milieu villageois ivoirien. Les enquêtes avaient donc ici une portée plus prospective, en cherchant à cerner les attentes des intéressés (bailleurs potentiels comme locataires potentiels) en la matière.

Chacun de ces types de transaction fait l'objet (i) d'un descriptif des pratiques telles qu'elles ressortent de l'analyse de la littérature et des enquêtes, (ii) d'un descriptif des tensions et conflits qui les accompagnent, et (iii) d'une présentation du besoin de sécurisation tel qu'il a pu être exprimé par les acteurs lors des enquêtes, y compris relativement aux clauses attendues des contrats-type qui pourraient être proposés par le Ministère. Le dernier chapitre propose, sur la base du diagnostic des pratiques foncières, une réflexion générale d'orientation des recommandations qui seront présentées dans le rapport 2.

Note : ce rapport fait état de déclarations d'enquêtés, formulées en italique (en conservant l'expression originale). Ces éléments ne sont pas apportés à titre anecdotique, mais à titre illustratif, en témoignant en particulier de la convergence des propos d'un même type d'acteurs (autochtones, non-autochtones) entre les différents sites enquêtés.

marchand (location, métayage, rente en travail, mise en gage) ou non marchand (prêt), le droit d'aliéner à travers un transfert définitif marchand (vente) ou non marchand (donation ou legs), ou encore les droits d'administration, au sens de droits de définir les droits des autres, y compris de les exclure de l'accès à la terre (Colin, 2008).

2. LES VENTES DE TERRES RURALES

2.1 CARACTERISATION DES TRANSACTIONS

La caractérisation des ventes de terres rurales sera opérée à partir des éléments suivants : les conditions d'émergence des transactions; l'importance et la chronologie des transactions; les acteurs concernés; l'occupation du sol lors de la transaction; le montant des transactions; la connaissance que les acteurs ont des dispositions de la loi de 1998, dans leur rapport aux achats/ventes; enfin, et de façon centrale, le caractère de "ventes incomplètes" qui marque généralement les transactions.

2.1.1 Les conditions d'émergence des transactions

Le principe fondamental du système foncier traditionnel était que tout individu membre de la collectivité villageoise avait accès à la terre, afin de pouvoir assurer sa subsistance et celle de sa famille. Dans un contexte marqué par la faible densité démographique, l'abondance de terre et le caractère largement autocentré et pas (ou peu) monétarisé de la production agricole, la terre n'avait pas de valeur d'échange en tant que telle. Souvent purement formel pour les habitants du village ou les membres du lignage, le pouvoir de contrôle de l'autorité foncière autochtone devenait effectif vis-à-vis des étrangers au village. Pour un étranger à la communauté, l'accès à la terre dans le cadre du système coutumier traditionnel est à resituer par rapport à un processus plus large d'intégration à cette communauté, à travers une relation de "tutorat" (Chauveau, 2006). Cette relation perpétue une relation de patronage entre un autochtone et un migrant auquel des droits sur la terre sont délégués sous un principe d'économie morale : tout individu a le droit d'avoir accès aux ressources nécessaires à sa subsistance. Le migrant a alors, vis-à-vis de son tuteur, un devoir de reconnaissance qui s'exprime à travers les civilités de la vie quotidienne, par la remise de cadeaux après la récolte et, tout particulièrement, lors de temps forts de la vie sociale, comme les funérailles.

L'intégration des communautés villageoises à l'économie de marché, à partir du début du 20^e siècle et surtout depuis la fin des années 1940, s'est traduite par l'introduction, dans les systèmes de culture de la zone forestière, de spéculations arbustives (caféier et cacaoyer) qui, à la différence des cultures vivrières, occupent le sol pendant plusieurs décennies. La demande en terre, devenue source de valeurs marchandes, augmente considérablement, demande émanant des villageois autochtones mais également d'allochtones et allogènes attirés par les perspectives de gains procurés par les plantations. Un élément structurant dans la monétarisation de l'accès à la terre en zone forestière de Côte d'Ivoire est ainsi l'arrivée "d'étrangers" (au sens de non-autochtones). Le développement des transactions foncières s'est en effet opéré entre autochtones et migrants, puis entre migrants (en particulier lors du retour vers le village d'origine), mais non, ou très marginalement, entre autochtones.

Pour les nouveaux venus, l'accès à la terre s'est fait par l'attribution d'un droit de culture sur forêt noire¹ ou sur friche, par l'"achat" de forêt ou de friche, ou encore par l'achat d'une plantation à un planteur allochtone ou allogène quittant la région. Cet accès a été largement tributaire de la capacité de contrôle autochtone du foncier, variable selon la région, l'époque et les relations entretenues entre autochtones et immigrants. Ont tout particulièrement joué le positionnement géographique et temporel de la région relativement au développement (d'Est en Ouest, des années 20-30 aux années 80) de l'économie de plantation, le poids démographique des autochtones face aux immigrants, l'origine ethnique des migrants et les rapports inter-ethniques, l'attitude du pouvoir politique et de l'administration au moment de l'arrivée des migrants.

Les pressions exercées par l'administration coloniale, puis par le régime du Président Houphouët Boigny, en faveur de l'installation, en zone forestière, de migrants originaires du Centre et du Nord du pays et de pays limitrophes ont pu encourager, dans certaines régions, les ventes par les autochtones. Le risque de perte de tout contrôle foncier autochtone sans contrepartie s'est ainsi traduit par une multiplication des cessions dans le Centre-Ouest et le Sud-Ouest². Dans les termes de

¹ Forêt qui n'a jamais été défrichée de mémoire d'homme, considérée comme particulièrement propice pour la plantation du caféier et du cacaoyer.

² L'un de nos enquêtés de Zro, un Yacouba installé depuis longtemps dans le village, donne une version du développement des ventes qui va dans ce sens : "Avant, dans les années 70, les gens venaient comme ça et on les installait cadeau. Donc, il y a des gens qui avaient 20 hectares cadeau ici. Maintenant, pourquoi les gens ont

Schwartz (1993), qui évoque en particulier Gnamagui, à partir du milieu des années 70, *"La forêt bakwé deviendra ainsi un immense marché foncier sur lequel vont dorénavant s'affronter dans une lutte sans merci, tout d'abord les grigbe autochtones entre eux, dont certains n'hésitent pas à mettre en vente la terre du voisin, ensuite autochtones et allochtones, qui ne sont jamais à court de griefs les uns contre les autres, enfin les communautés allochtones entre elles, trop volontiers victimes de conflits de double attribution. Les Bakwé savent qu'ils ne sont plus en mesure - et ne le seront plus jamais - de contrôler le mouvement d'immigration massif qui déferle sur leur pays; ils savent que de toutes les façons ils ne peuvent plus rien faire pour éviter de perdre à plus ou moins brève échéance ce qu'il leur reste de terres; alors autant essayer d'en tirer un avantage immédiat et maximum en monnayant celles-ci tant que cela est encore possible..."*.

Conserver des réserves de forêt pour les besoins futurs devenait risqué (Ruf, 1988; Lewis, 1991; Léonard et Balac, 2005a; Chauveau, 2006). Les terres alors cédées en priorité étaient celles sur lesquelles les droits étaient les moins bien établis : terres éloignées du village, zones conflictuelles entre villages ou entre lignages, limites d'anciens terrains de chasse, forêts classées (Chauveau et Richard, 1983; Dozon, 1985; Hecht, 1985; Ruf, 1988; Lewis, 1991; Oswald, 1997). Dans les termes de Dozon (1985:259), *"le mouvement, ici, n'est pas 'je vends parce que je suis propriétaire', mais 'je vends, donc je suis propriétaire'"*. En cédant à des migrants de telles zones (sous forme de ventes ou de dons), les autochtones pouvaient tenter de faire reconnaître leur statut de tuteur, avec les avantages attendus.

Toutes les cessions monétarisées ne s'expliquent toutefois pas par cette seule logique. Certaines visaient à financer des compensations matrimoniales (comme en pays dida, à l'époque où les cessions initiales étaient réalisées par les aînés de lignage, Hecht, 1985), d'autres, à valoriser des disponibilités foncières dont la mise en valeur était contrainte par le manque de force de travail familiale (Chauveau et Richard, 1983). Les terres étaient d'autant plus facilement cédées qu'elles étaient perçues comme une ressource abondante dont on n'avait pas l'utilité immédiate et dont on pouvait ainsi tirer un profit facile (Paulme, 1962; Léna, 1981; Lesourd, 1982). Chauveau et Richard (1983:75), évoquant le cas de Bodiba, en pays gban, dans les années 70, notent également : *"(...) devant la hausse de la "valeur" du sol, ils [les autochtones] ont préféré vendre massivement plutôt que de mettre en culture. Ces ventes ne sont pas forcément conjoncturelles, c'est-à-dire liées à des besoins momentanés de liquidité ("dots", funérailles ...); elles sont systématiques : on voit d'année en année les mêmes planteurs céder des portions de forêt, s'assurant ainsi une sorte de rente foncière annuelle"*. Dans certains cas, comme en pays bété, elles relevaient d'un choix stratégique d'investissement hors agriculture, le produit des transactions permettant d'assurer la scolarisation des enfants (Ruf, 1982; Dozon, 1985). Dans d'autres, elles permettaient de financer l'emploi de manœuvres agricoles (Hecht, 1985). Paulme mentionne aussi l'incertitude sur le détenteur des droits fonciers, qui pousse à la vente pour ne pas être devancé par un autre cédant¹.

Les ventes de détresses, parfois considérées comme facteur majeur des cessions foncières dans les pays du Sud (Platteau, 1996), ne semblent pas avoir revêtu une importance déterminante, même si la crise économique de cette dernière décennie a pu parfois y conduire (dans le cas de la région d'Oumé, voir Zongo, 2001; Chauveau, 2006). Dans une situation en Basse-Côte analysée de façon détaillée, les ventes ont été essentiellement impulsées par le départ de planteurs pionniers, rentrant dans leur village d'origine sur leurs vieux jours – le marché foncier, largement ouvert à la fin de la phase pionnière, se referme d'ailleurs une fois disparue la génération des pionniers (Colin et Ayouz, 2006).

L'arrivée de migrants, la pérennisation de l'usage du sol par des cultures de cycle long (20 à 40 ans) et l'enjeu économique autour de la maîtrise foncière ont ainsi impulsé une mutation des régimes fonciers en zone forestière, avec une évolution vers une monétarisation du rapport à la terre. La littérature ne fait pas apparaître une telle dynamique en zone de savane, même si l'amorce d'une monétarisation de l'accès à la terre est parfois perceptible. La question des ventes de terre reste à ce jour, fondamentalement, une question qui concerne la zone forestière. On retrouve ce panorama général dans nos enquêtes.

commencé à vendre ici les forêts ? Parce qu'arbitrairement, on [les pouvoirs publics] venait installer les gens sans quelque chose, donc ils préfèrent maintenant avoir quelque chose".

¹ Un notable bété cité par Paulme (1962:118) explique ainsi : *"(...) les raisons qui m'ont poussé à vendre une de mes terres sont dues à la peur. Pourquoi ? Parce que trop de personnes vendent maintenant en cachette, pour l'amour de l'argent, des terres qui ne leur appartiennent pas. Voilà le motif qui pousse à vendre ma terre, menacée d'être vendue par les voleurs de terre"*.

2.1.2 Importance et chronologie des transactions

Sur les 791 parcelles foncières recensées lors des enquêtes, 241, soit 30.5 %, ont fait l'objet d'une transaction. Les cessions ont été particulièrement nombreuses dans le Centre-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest, beaucoup moins importantes dans le Sud-Est agni, et ne sont pas rencontrées en zone de savane¹. A Kpouèbo, localisé en limite de forêt et de savane, une seule transaction a été enregistrée lors des enquêtes, mais il s'agissait de l'achat d'un lot urbain utilisé provisoirement à des fins agricoles par l'acquéreur. Par contre, les entretiens dans le village et avec les agents du Ministère de l'agriculture font état d'un développement récent et rapide des achats de terre (de savane comme de forêt) par des cadres, à Kpouèbo ou dans des villages proches, en lien avec le développement spectaculaire de l'hévéaculture (cf. *infra*).

Tableau 3 Nombre de parcelles foncières cédées ou acquises

Village	Nombre total de parcelles foncières	Nombre de parcelles ayant été l'objet d'une transaction	% de parcelles ayant été l'objet d'une transaction
Doboua	88	57	65 %
Booda	103	58	56 %
Zro	81	47	58 %
Gnamagui	55	17	31 %
Ménéké	63	20	32 %
Kohourou	21	5	24 %
Ayénouan	53	9	17 %
Aniassué	81	14	17 %
Damé	121	13	11 %
Kpouèbo	16	1*	6 %
Marandallah	47	0	0 %
Dihi	32	0	0 %
Allokokro	30	0	0 %
Total	791	241	30.5 %

* Achat d'un lot urbain utilisé provisoirement à des fins agricoles

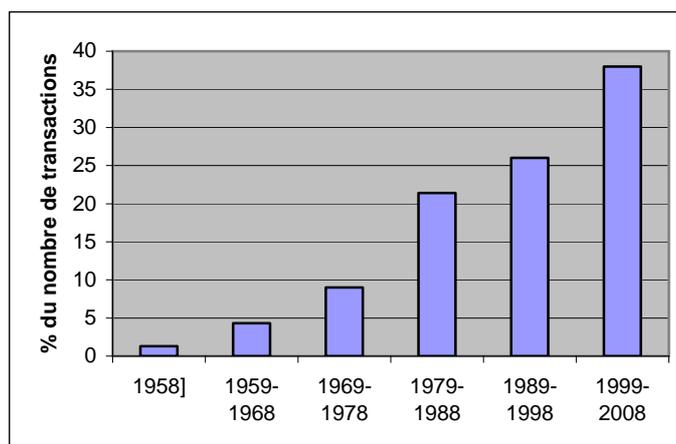
De façon générale, on peut penser que l'importance des transactions telle qu'elle apparaît dans ces données est sous-estimée pour la zone forestière, ne serait-ce que du fait de la sous-représentation des allogènes (fréquemment acheteurs) dans l'échantillon. Cela est tout particulièrement évident à Gnamagui, où aucun autochtone ne déclare avoir réalisé de ventes par le passé (Tableau A1, annexe 4) : le mot d'ordre explicite de certains notables est d'ostraciser tout autochtone qui reconnaîtrait des transactions passées.

L'importance des transactions foncières apparaît bien également dans une analyse portant non plus sur le nombre de transactions, mais sur l'implication, dans les transactions, des acteurs enquêtés : sur les 336 enquêtés disposant de droits d'usage à durée indéterminée sur la terre, 128 (38 %) ont acquis ou cédé de la terre par le passé, ou ont hérité de personnes ayant acquis ou cédé de la terre. La proportion augmente évidemment si l'on s'intéresse à la seule zone forestière : un acteur sur deux est alors concerné (44 % des autochtones, 55 % des allochtones, 58 % des allogènes).

D'un point de vue chronologique, on constate (Figure 1) l'importance des cessions postérieures au vote de la loi de 1998 sur le foncier rural (près de 40 %). Malgré la réprobation partout affichée par les autochtones relativement aux ventes de terre, ces dernières demeurent donc très largement pratiquées.

¹ Une seule tentative de vente, non conclue, a été notée à Marandallah.

Figure 1 Chronologie des transactions



2.1.3 Les acteurs des transactions foncières

Relativement aux personnes enquêtées, 96 % des cédants sont autochtones, 89 % des acquéreurs sont allochtones ou étrangers; 96 % des parcelles cédées l'ont été par des autochtones, 82 % des parcelles acquises l'ont été par des allochtones ou des allogènes (voir données détaillées Tableau A1, annexe 4).

Tableau 4 Origine des cédants et des acquéreurs enquêtés

	Cédants enquêtés				Acquéreurs enquêtés			
	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total
Nombre d'enquêtés	51	3	0	54	8	52	14	74
Nombre de transactions	116	5	0	121	21	77	22	120
% nombre de transactions	95.9 %	4.1 %	0	100 %	17.5 %	64.2 %	18.3 %	100 %
Superficie (ha)	353	12	0	365	103,5 ha	476,75	116,06 ha	696,31 ha
% superficie	96.7 %	3.3 %	0	100 %	14.8 %	68.5 %	16.7 %	100 %

Ces données souffrent évidemment de biais induits par le faible nombre d'allogènes enquêtés et par le fait que les cédants allochtones ou allogènes vendent fréquemment avant de quitter le village et disparaissent donc de la population potentiellement enquêtée. Ce biais peut être partiellement redressé, des informations ayant été collectées, pour les parcelles acquises et cédées, relativement au cédant et à l'acquéreur. Ces informations font apparaître que 65.6 % des parcelles cédées par des enquêtés (essentiellement autochtones) ont été acquises par des étrangers et 29.4 % par des allochtones, et qu'environ 15 % seulement des parcelles acquises l'ont été auprès d'allochtones ou étrangers (Tableau A2, annexe 4)¹.

Globalement, les "achats-ventes" de terre s'organisent ainsi, fondamentalement, entre des cédants autochtones et des acquéreurs allochtones ou allogènes.

Pour le Centre-Ouest (Booda et Doboua) et l'Ouest (Zro), le nombre de transactions enregistrées dans les enquêtes permet de rapporter de façon significative les superficies cédées aux superficies exploitées actuellement. Sur l'ensemble de ces trois sites, les superficies cédées par les autochtones (souvent récemment) correspondent à 70 % des superficies actuellement exploitées. Ces données confortent le constat tiré aussi bien dans la littérature que par les agents de terrain du Ministère de l'agriculture, d'une faible implication des populations autochtones du Centre et de l'Ouest dans les activités agricoles et d'une mobilisation de la ressource foncière comme source de rente.

Du point de vue des acquéreurs, une catégorie d'acteurs qui n'a pas été saisie directement lors des enquêtes réalisées en milieu villageois mais qui a alors été mentionnée et que l'on a bien retrouvée dans les entretiens avec les agents du Ministère de l'Agriculture et les sous-préfets est celle des cadres, autochtones ou non. Sur plusieurs sites, les cadres apparaissent en effet comme les nouveaux acteurs dans le jeu des achats-ventes. Le phénomène est flagrant à Toumodi (où les

¹ A Gnamagui par exemple, 14 des 17 transactions (80 %) réalisées par des preneurs enquêtés correspondent à des achats réalisés auprès d'autochtones, alors qu'aucun autochtone ne reconnaît avoir vendu.

superficiés cédées peuvent dépasser 100 ha, du fait en particulier des cessions de terres de savane), Guiglo, Soubré, Aboisso (où les cessions porteraient sur des superficies dépassant rarement 10 ha). Il est également mentionné à Gboguhé (Daloa), Booda (Oumé), Tabou (où les cadres achèteraient des terres, mais y auraient également accès à travers le contrat "planté-partagé". Sur tous ces sites, la dynamique serait très récente (depuis 3 ans) et est mise en rapport direct avec l'essor de l'hévéaculture. Dans les termes du sous-préfet d'Aboisso, "Les cadres achètent, ils sont là tous les week-ends. C'est devenu une folie, tout le monde veut faire de l'hévéa"; le Directeur départemental de l'agriculture de Guiglo va dans le même sens : "Tous les cadres veulent avoir leur plantation d'hévéa".

Certains cadres, en pays agni, utilisent les services de démarcheurs¹. Dans le Centre-Ouest et l'Ouest, il s'agit plutôt de cadres (fonctionnaires en particulier) qui servent ou ont servi localement : la remise en cause fréquente des transactions passées par les autochtones demande une bonne insertion locale pour sécuriser à minima l'acquisition : "Il y en a d'ailleurs qui ont essayé sans connaître ici mais ça ne leur a pas réussi. Tout est relationnel, contesté, et on ne peut pas contrôler. Un cadre qui a servi dans la région a des relations avec la population" (Directeur régional de l'agriculture de Guiglo).

Ces acquéreurs "urbains" font généralement délimiter les parcelles par les services du Ministère de l'agriculture. On dispose ainsi d'information, depuis 2005, pour Kpouèbo, Guiglo, Soubré et Aboisso, pour une partie au moins de ces délimitations, qui permettent de préciser le profil de ces acquéreurs urbains. Sur 90 acquéreurs, la superficie moyenne acquise est de 21 ha, avec un minimum à 1,1 ha et un maximum à 259 ha. Ces acquéreurs sont médecins ou pharmaciens (11), officiers dans l'armée, la police ou les Eaux et Forêts (20), cadres, dirigeants d'entreprises (17), hommes d'affaires (5), commerçants (8), professeurs d'université, ambassadeur (4), magistrats (5), employés, agents (hors cadres) d'administrations publiques, infirmiers, instituteurs, etc. (17), ou encore résident en Europe sans que l'on dispose d'information sur leurs activités (8). Certains (10) cumulent les achats : tel pharmacien acquiert 3 parcelles en deux ans, pour une superficie totale de 73 ha; un haut cadre de la CIE achète, en 2007, 2 parcelles (total 259 ha); une personne qui réside en France achète 3 parcelles en 2006 (total 45 ha).

2.1.4 Occupation du sol lors de la transaction

Les transactions portent essentiellement sur la forêt noire ou sur des friches (jachères, vieilles plantations abandonnées en recrû forestier), les cessions de plantations en production (café, cacao, palmier ou hévéa) restant peu importantes.

Tableau 5 Occupation du sol lors de la transaction

	Nombre de transactions		Superficie (ha)	
	Nombre	%	Superficie	%
Forêt noire	99	47,4 %	508	54,5 %
Friche, jachère, brousse	72	34,4 %	251,35	27 %
Vieille plantation, forêt secondaire	24	11,5 %	91	9,7 %
Plantation en production	14	6,7 %	81,5	8,8 %
Total	209	100 %	931,85	100 %

La distinction entre "forêt noire", "jachère", "brousse", "ancienne plantation redevenue forêt" reste toutefois très subjective, un recrû forestier pouvant être qualifié par les uns de "forêt" et par d'autres de "brousse".

2.1.5 Montant des transactions

D'après la littérature, lorsque des transactions sont observées, elles s'opèrent souvent autour de valeurs de référence stabilisées à un moment donné et différenciées selon la nature de la végétation – forêt, friche, plantation productive, vieille plantation (Köbben, 1963; Hecht, 1985; Ruf, 1988; Oswald, 1997)². Les données collectées lors des enquêtes réalisées dans le cadre de cette étude

¹ A Ayénuouan, un intermédiaire que nous avons enquêté réalise de l'ordre de 3 ventes par an; il prend 50.000 F par transaction.

² Certains auteurs (Ruf, 1988; Léonard et Balac, 2005) notent des différentiels de prix selon les acheteurs (Baoulé, Dioula ou Burkinabè), du fait d'appuis variables de l'administration, ou du fait que certains groupes (comme les Baoulé, à l'époque d'Houphouët Boigny) s'implantent davantage dans certaines zones où les autochtones ont plus de mal à faire valoir leurs droits, comme les forêts classées ou à distance des villages autochtones.

(lorsque le prix était connu de l'enquêté, qui pouvait être l'héritier du cédant), augmentées des informations sur des transactions qui ont pu être collectées dans les services des sous-préfectures et des directions départementales de l'agriculture (260 transactions au total) font bien apparaître une différence entre les plantations en production et les forêts ou friches, mais ne permettent pas de différencier significativement forêts et friches. Cette absence de différence significative selon l'état de la végétation peut s'expliquer, entre autres facteurs, par la polysémie qui vient d'être notée relativement aux termes "forêt", "brousse", etc. – interviennent en outre les relations entre le cédant et l'acquéreur, le besoin financier plus ou moins urgent du cédant et les disponibilités monétaires de l'acquéreur.

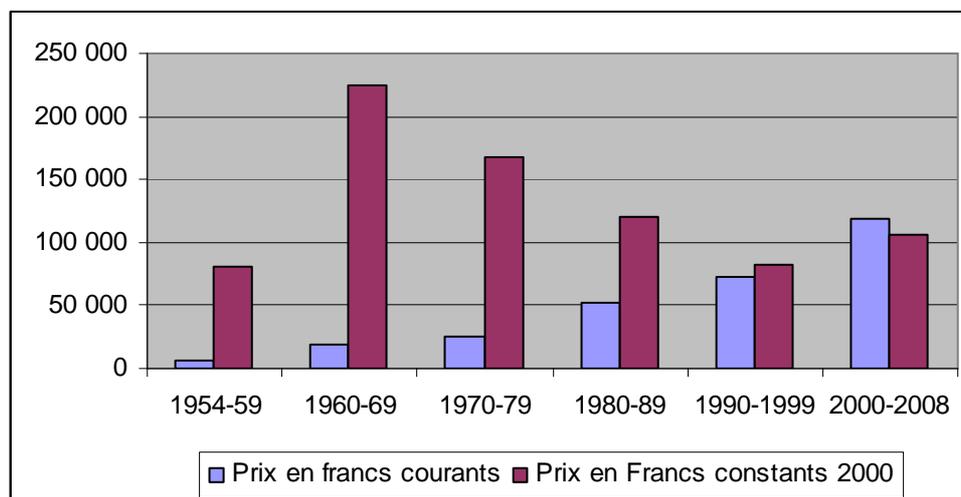
Relativement aux 241 transactions concernant des forêts ou des friches, on note la progression suivante du prix moyen par hectare, tous sites confondus¹ :

Tableau 6 Montant moyen des transactions par hectare, hors plantations en production (FCFA, tous sites)

	1954-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-1999	2000-2008
Nombre de transactions	3	7	18	47	71	95
Prix en francs courants	6.000	19.000	26.000	53.000	72.000	119.000
Prix en francs constants 2000	81.000	225.000	167.000	120.000	83.000	106.000

* Actualisation sur la base 100 = 2000 des prix au consommateur (source : World Development indicators), en retenant les indices des années 1960 (1^{er} indice disponible), 1965, 1975, 1985, 1995, 2004.

Figure 2 Evolution des prix de vente par hectare, francs courants et francs constants (2000)



Les transactions initiales ont souvent été faites sans indication précise des limites, sur la base de vagues indications. Par contre, 99 % des ventes réalisées ces dernières décennies sont conclues sur la base de limites bien identifiées, et dans 70 % des cas le prix a été déterminé sur la base d'une référence explicite à une valeur par hectare.

Si les données ne révèlent pas un effet "nature de la végétation lors de la transaction" sur le prix (hors distinction entre plantation en production et forêt ou friche), un effet "site" peut être par contre noté. Pour les transactions les plus récentes (depuis 2000), en prenant en compte les seuls sites sur lesquels plus de 5 transactions (hors ventes de plantations) ont été enregistrées, on constate une variation du prix moyen de un à trois, avec une variabilité locale relativement réduite (écart-type faible) sauf à Booda (voir le Tableau A3, annexe 4, pour les données détaillées pour l'ensemble des sites et des décennies). Le tableau *infra* mentionne également les "standard locaux" actuels, i.e. les prix mentionnés par les enquêtés comme correspondant à la norme autour de laquelle s'organise la négociation. On retrouve sur la majorité des sites une valeur de 100.000 à 150.000 FCFA/ha, à l'exception de Zro, où la valeur plancher est de 50.000 F/ha, et de la zone d'Aboisso, où le standard actuel est de 250.000 FCFA l'hectare de friche.

¹ Le prix des plantations en production est variable (le faible nombre d'observations, 19, ne permet pas une analyse). Dans les années 2000, le prix par hectare varie de 350 à 550.000 FCFA/ha pour le palmier, de 150 à 600.000 FCFA/ha pour le cacao.

Tableau 7 Valeur moyenne des transactions réalisées depuis 2000 (FCFA / hectare)

	Prix/ha	Ecart-type	Nombre de transactions	"Standard" local actuel
Ayénoouan (Aboisso)	192.000	38.000	12	250.000
Aniassué (Abengourou)	118.000	10.000	6	100 à 120.000
Booda (Oumé)	193.000	120.000	12	100 à 120.000
Doboua (Daloa)	113.000	38.000	30	100 à 150.000
Zro (Guiglo)	57.000	17.000	22	50 à 100.000
Gnamagui (Soubré)	-	-	-	100 à 150.000
Ménéké (Tabou)	-	-	-	100.000
Kpouèbo (Toumodi)	-	-	-	100.000
Damé (Agnibilékrou)	-	-	-	100 à 150.000
Kohourou (Aboisso)	-	-	-	100 à 150.000

A titre de comparaison, en pays bété, l'hectare de forêt était vendu autour de 10.000 F/ha au milieu des années 50 (Köbben, 1963). Raulin (1957) avance pour la même époque des valeurs allant de 25.000 à 30.000 F/ha de forêt pour des cessions de petite superficie, de 10.000 F pour des cessions de 5 à 10 ha et rarement plus de 5.000 F/ha pour des cessions de plus de 10 ha. Au milieu des années 90, Oswald (1997) évoque un plafond de 100.000 à 200.000 FCFA l'hectare de forêt et de 50.000 à 70.000 F pour une friche. Au début des années 2000, à Zahia, les jachères se négociaient de 100.000 à 180.000 FCFA par hectare selon leur âge, la forêt à 200.000 FCFA (Koné M., 2001). A la même époque, Koné mentionne des valeurs de 100.000 à 150.000 F CFA/ha en pays gban, dans un village proche de Booda. Dans le pays bakwé, Léna (1979) mentionne une variation du prix de l'hectare de forêt, selon le village, de 5.000 à 15.000 FCFA l'hectare (10.000 F à Niamagui). A Tuih, au début des années 80, le prix était de 20.000 FCFA/ha (Ruf, 1988). Au milieu des années 90, la valeur de l'hectare de forêt était passée à 100.000 F/ha dans le Canton bakwé (Ibo, 1997; Léonard et Balac, 2005b). A l'évidence, le rapprochement de ces valeurs avec les données du tableau 7 montre qu'il n'y a pas eu envolée des prix dans le Centre-Ouest et le Sud-Ouest. Cette différence de comportement des valeurs à l'hectare, comparativement à l'envolée des prix en pays agni ces temps derniers (cf. *supra*), pourrait s'expliquer par une nette différence dans la tension entre autochtones et non-autochtones, forte ou très forte dans le Centre-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest, beaucoup moins marquée en pays agni.

2.1.6 Une méconnaissance généralisée de la loi de 1998

Les enquêtes témoignent de la méconnaissance du nouveau cadre légal de façon générale et, plus spécifiquement, relativement aux transactions foncières.

Tableau 8 Information sur la loi de 1998 et ses dispositions relatives aux achats-ventes

	Tous enquêtés	dont autochtones	dont allochtones	dont étrangers	
A "entendu parler" de la loi	45,5 % (157/345)	49,5 % (94/194)	42,9 % (51/119)	31 % (10/32)	
Si oui...	vente légale	10,3 %	9,9 %	8,5 %	25 %
	vente illégale	76,7 %	84,6 %	68,1 %	37,5 %
	ne sait pas	13 %	5,5 %	23,4 %	37,5 %

Environ un enquêté sur deux seulement déclare "avoir entendu parler" de la loi de 1998. Même sur les sites d'intervention prioritaire du Ministère de l'agriculture, l'information n'est pas encore pleinement passée. Tel enquêté baoulé de Doboua (qui a acheté une parcelle en 2006) déclare ainsi "Les agents de l'Etat sont venus mais je n'ai pas bien compris". Selon tel autre enquêté (baoulé) de Ménéké, "On ne sait pas parce que quand les politiciens ou les agents de l'Etat qui concernent cette loi arrivent ici, nous autres on ne sait jamais ce qui se dit car ils se réunissent entre autochtones ou avec les autochtones". Parmi ceux qui déclarent avoir connaissance de l'existence de la loi de 1998, la grande majorité (77 %) pense que cette dernière interdit toute vente. Seuls 5 enquêtés sur 345 font référence à la nécessité de disposer d'un titre (la distinction entre certificat foncier et titre n'étant pas perçue) et un seul évoque le fait que seuls les Ivoiriens peuvent acheter une terre titrée. Rares sont ceux, comme cet enquêté d'Aniassué (un Agni qui a lui-même acheté de la terre par le passé), qui ont une idée claire des droits transférés lors d'une vente qui serait réalisée dans le cadre de la loi de 1998 : "Vendre la terre, avant, c'était seulement le droit d'usage qui était vendu par les parents. Ce qui fait que les étrangers à qui ils ont vendu des terres ont pensé que c'est la terre elle-même qui leur

était vendue. Mais aujourd'hui, vendre une terre, c'est vendre non seulement le droit d'usage, mais aussi le sol". Pour d'autres, qui pensent que les ventes sont légales, *"pour vendre, il faut être autochtone"; "seules peuvent être vendues les terres propres"* (à l'exclusion donc des terres familiales). Une idée qui revient fréquemment est que la vente d'une terre titrée correspond à un transfert non définitif de droits : *"c'est le droit d'usage qui sera vendu, la terre restera pour le vendeur toujours"* (Kroumen de Ménéké); *"vendre la terre, c'est céder la terre momentanément à quelqu'un. Puisqu'il va avoir l'argent sur cette parcelle, on lui demande une petite compensation"* (chef d'un des villages d'intervention prioritaire du Ministère, qui a lui-même vendu par le passé); *"une fois que les cultures pérennes meurent, l'acheteur doit laisser la terre parce qu'elle est au cédant"* (Agni, Aniassué) – ces trois enquêtés faisant bien référence à la vente future de terre titrée. Ces perceptions biaisées de la loi, sur lesquelles il faudra revenir lorsque sera évoqué le besoin de sécurisation des transactions tel qu'exprimé par les acteurs, sont à mettre en rapport avec la polysémie du terme de "vente" en milieu rural ivoirien.

2.2 LA NATURE DES TRANSACTIONS FONCIERES : DES PERCEPTIONS DIVERGENTES SELON LES ACTEURS

Une question majeure, s'agissant de la sécurisation des achats-ventes, est celle de la perception, par les acteurs, des droits et des devoirs induits par la transaction, en d'autres termes, du sens même de cette dernière. Qu'il y ait eu une monétarisation de l'accès à la terre ne permet pas de considérer comme systématiquement acquise l'émergence de ventes au sens fort (transfert complet du faisceau de droits) en zone forestière.

Les ventes qui marquent de façon fondamentale la dynamique foncière en zone forestière correspondent à la cession de forêt par des autochtones à des immigrants. Ces cessions de forêt, souvent dans le cadre d'une relation de tutorat, expriment avant tout le monopole social exercé par les autochtones (ou certains autochtones) sur la terre non défrichée. Elles posent le problème du contenu même de l'objet de la transaction et des droits transférés, qui peuvent donner lieu à des interprétations contradictoires : s'agissait-il de l'achat de la terre ou du droit de planter, avec une échéance déterminée implicitement par la durée de vie de la culture mise en place ? Le bénéfice du transfert de droit est-il personnel, ou peut-il être cédé ? Ces questions se posent tout particulièrement au renouvellement des générations, avec la propension des héritiers des cédants à remettre en cause le contenu des droits acquis par les acheteurs ou leurs héritiers.

L'autre grand type de transaction correspond à des ventes de plantations (par des "étrangers" à des "étrangers") ou de friches (par des "étrangers" ou des autochtones à des "étrangers"). Le droit exercé par le cédant vient, dans ce cas de figure, non d'un contrôle social sur une ressource non exploitée, mais d'un investissement antérieur en travail. Les questions qui se posent alors ici encore sont celle de l'objet de la transaction (la plantation uniquement, ou également son support foncier ?), de l'échéance du transfert (définitif ou pour la durée de vie de la plantation ?), de la légitimité de la cession (l'"étranger" sur le départ peut-il légitimement céder sa plantation ?), du transfert d'obligations indexées sur le transfert des droits, dans une logique de tutorat (la norme est une reconnaissance, par l'acheteur, du transfert des obligations vis-à-vis de l'autochtone ayant concédé initialement l'accès à la terre au cédant).

Par ailleurs, l'enchâssement social fréquent des transactions à travers l'institution du tutorat fait que la vente ne peut pas toujours être considérée comme complète, comme libérant totalement l'acquéreur de toute obligation vis-à-vis du vendeur. On a vu que l'accès des étrangers (au sens local de non-autochtones) à la terre s'opérait traditionnellement dans le cadre d'un système pérennisé d'obligations liant le migrant à son tuteur, impliquant un "devoir de reconnaissance" du migrant. La référence aux ventes peut en fait traduire un alourdissement et une monétarisation du devoir de reconnaissance du migrant, le transfert foncier conservant, du moins dans l'esprit des cédants, une dimension relationnelle forte. Le paiement ne clôt pas alors la relation, il l'instaure ou la perpétue. De nombreux travaux, réalisés parfois depuis l'époque coloniale, montrent ainsi comment la monétarisation de l'accès à la terre s'est opéré fréquemment à travers une relation de tutorat, à travers cette monétarisation du devoir de reconnaissance sociale de "l'acheteur", la marchandisation complète de la terre restant une exception (Raulin, 1957; Köbben, 1963; Meillassoux, 1964; Chaléard, 1979; Lesourd, 1982; Hecht, 1985; Lewis, 1991; Pescay, 1994; Chauveau, 1997 & à paraître; Zongo, 2001; Koné M., 2001; Léonard et Balac, 2005a). En d'autres termes, l'existence d'un flux monétaire ne permet pas de conclure à une vente ferme, définitive, incontestable. La pratique, pour le vendeur, de solliciter l'acquéreur longtemps après la transaction reste très vivace : demandes de prêts (dont le

remboursement reste incertain), "d'attentions", ou de contributions lors de dépenses importantes (funérailles, soins médicaux, rentrée scolaire).

Le cas atypique d'un ancien *no man's land* localisé en Basse-Côte permet, dans une perspective comparative, de tester cette interprétation des conditions de marchandisation "imparfaite" de la terre induite par la relation de tutorat (Colin et Ayouz, 2005). Dans la situation étudiée (village de Djimini-Koffikro, sous-préfecture d'Adiaké), parce qu'il s'agit d'un véritable ancien *no man's land*, il n'y a pas enchâssement social des transactions foncières induit par le rapport entre autochtones et migrants; une contrainte majeure à la marchandisation "parfaite" de la terre se trouve ainsi neutralisée. L'acquéreur est délié de toute obligation vis-à-vis du vendeur, une fois la transaction effectuée, et la transaction correspond à un transfert de l'ensemble du faisceau de droits sur la terre; ce transfert est pensé et nommé en tant que tel. Les ventes (qui ont touché le tiers de la superficie totale du terroir villageois, entre les années 1950 et 2004) portent sur des droits bien établis et peuvent être qualifiées de complètes.

2.2.1 L'objet de la transaction : la terre ou le droit d'exploiter ?

A la question, posée lors de l'enquête, "Selon vous, est-ce la terre ou le droit d'usage (le droit de planter) qui est acquis ou cédé lors d'un achat-vente ?", autochtones et allochtones affichent des positions symétriques :

Tableau 9 La perception de l'objet de la transaction, lors d'un achat-vente

Objet de la transaction	Tous enquêtés (338)	dont autochtones (192)	dont allochtones (116)	dont allogènes (30)
la terre	49,4 %	34,4 %	64,7 %	86,7 %
le droit d'usage	50,6 %	65,6 %	35,3 %	13,3 %

(x) Nombre de personnes enquêtées

Pour 65 % des allochtones et 87 % des allogènes, c'est la terre elle-même qui est cédée, alors que pour 66 % des autochtones, le transfert ne concerne que le droit d'exploitation.

"Lorsqu'on dit qu'on a vendu une terre, ce que tu as planté comme cacao, café, banane, manioc, c'est ce qui est vendu. C'est en ces termes qu'on dit quelquefois qu'on a vendu la terre". (Agni, Aniassué)

"On ne vend pas, on donne à l'individu pour travailler en échange de l'argent". (Guéré, Zro)

"L'Etat prend des impôts aux propriétaires de maison en ville. De la même façon, je garde les droits sur la terre pour avoir des redevances avec le preneur". (Bété, Doboua)

"C'est pas la terre tu as vendue. C'est la forêt. Si tu as vendu, s'il n'a pas encore travaillé, s'il n'a pas mis en valeur, si ton frère lui, il vient vite, il peut récupérer. On peut le rembourser. Mais si lui il a mis ça en valeur, il t'a aidé, même si ton frère il vient il veut récupérer, tu dis non. Parce que il faut dire l'homme qui t'a aidé, qui t'a sauvé, il faut reconnaître lui". (Bété, Doboua)

Cette position n'est pas nouvelle. Léna (1979) et Lesourd (1982) soulignent que pour de nombreux Bakwé, les cessions monétaires qu'ils observaient alors correspondaient à un droit de cultiver et non à une acquisition définitive¹. Hecht (1985) rappelle que chez les Dida, certains des premiers contrats stipulaient que l'immigrant avait un droit d'usage mais pas d'aliénation, la terre revenant au vendeur dida en cas de départ de l'acheteur (Hecht ajoute que cette clause n'était jamais respectée en pratique).

Tous les allochtones et allogènes ne reconnaissent également pas la transaction comme portant sur la terre, comme en témoignent les quelques extraits suivants d'entretiens (enquêtés ayant acheté une parcelle).

"On ne vend pas la terre. Acheter la terre, c'est avoir une relation de tutorat avec les propriétaires terriens, de sorte que nous tombions d'accord sur quelque chose à leur rétribuer". (Baoulé, Ayénouan)

¹ Schwartz (1993) va dans le même sens relativement aux ventes initiales en pays bakwé, mais est plus nuancé pour les transactions opérées à partir de la fin des années 70. Selon lui, les Bakwé, qui se mettent à vendre massivement la terre, savent alors fort bien que ce type de transaction ne peut plus être interprété par les immigrants comme correspondant à la cession d'un simple droit d'usage mais bien à celle d'un droit de propriété (au sens de propriété non restreinte).

"Quand on dit "acheter" le mot est trop gros. On ne peut pas acheter la terre". (Sénoufo, Doboua)

"On ne peut pas payer la terre, on m'a juste donné le droit de travailler dessus". (Abron, Gnamagui)

"J'ai acheté le droit de travailler. Nous nous sentons liés à nos propriétaires". (Baoulé, Gnamagui)

"La terre ne s'achète pas, je sais que le cédant m'a donné moyennant argent mais je reconnais que c'est une façon de nous entraider". (Lobi, Ménéké)

Le fait que cette conception restrictive de l'acquisition par les acquéreurs ou acquéreurs potentiels, lorsqu'elle est exprimée, le soit essentiellement sur les sites du Centre-Ouest, de l'Ouest et du Sud-Ouest, peut être mise en rapport avec la forte tension entre autochtones et non-autochtones sur ces sites et, dans ce contexte, à l'interprétation, par ces enquêtés non autochtones, de la situation d'enquête et du souci de paraître comme de "bons étrangers".

Dans le Centre-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest, sites où les cessions ont été les plus importantes, les autochtones (Gban, Bété, Guéré, Bakwé, Kroumen) estiment à 87 % que la vente porte uniquement sur le droit de culture et non sur la terre elle-même. A l'Est, les Agni sont plus partagés : 44 % (contre 13 % chez les précédents) estiment que c'est la terre en tant que telle qui est vendue. La dichotomie liée à la position structurelle d'acquéreur ou de cédant transcende l'origine ethnique : en zone de savane, les autochtones sénoufo considèrent dans de fortes proportions (85 %) que la transaction porte uniquement sur le droit de culture (la vente étant, de fait, non pratiquée à Dihi). Par contre, les Sénoufo enquêtés en tant qu'allochtones en zone forestière estiment à 63 % que c'est bien la terre qui est acquise. Il y a ainsi inversion de la perception de la vente, selon que la personne enquêtée a un statut d'autochtone (cédant effectif ou potentiel) ou d'allochtone (acquéreur effectif ou potentiel).

Si ce questionnement est focalisé sur les seuls acteurs impliqués par le passé dans des transactions (directement, ou à travers les personnes de qui ils ont hérité), les positions sont encore plus contrastées:

Tableau 10 La perception de l'objet de la transaction, enquêtés directement concernés

Objet de la transaction :	Position d'ex cédant (54)	Position d'ex acquéreur (60)
la terre	11 %	69 %
le droit de culture	89 %	31 %

(x) Nombre de personnes enquêtées

2.2.2 La nature de la transaction : une vente complète et définitive ?

Lorsqu'elle est exprimée, la perception de la transaction comme portant sur la terre et non sur le seul droit d'exploitation s'accompagne d'une conceptualisation de la transaction comme une vente complète, définitive, avec une affirmation forte de la maîtrise intégrale de l'ensemble du faisceau de droits, sans contrainte pour l'acquéreur.

"Une fois que la terre est achetée le propriétaire qui l'a vendue il n'en est plus propriétaire, c'est l'acquéreur qui devient propriétaire. Et si on veut voir même, le vendeur ne doit plus y mettre les pieds". (Aniassué, Baoulé)

"La forêt se trouve sur la terre, celui qui a acheté la forêt ou une plantation a donc acheté la terre et ce qu'elle porte". (Ayénouan, Baoulé)

"C'est la terre qu'on achète : c'est comme si tu as payé terrain pour construire ta maison, c'est fini. Même si un côté tombe tu remplaces, c'est comme ça". (Aniassué, Burkinabè)

"Acheter la terre, c'est avoir le droit d'en faire ce qu'on veut sans recourir à l'avis du cédant" (Doboua, Wobé)

"Acheter, c'est avoir tous les droits sans être dérangé, la parcelle est devenue comme notre propriété privée. J'ai payé, je fais ce que je veux". (Gnamagui, Baoulé)

Déjà, à l'époque coloniale, certaines études se posaient la question de la nature des transactions et identifiaient des ventes complètes. Ainsi, selon Raulin (1957), les Bété de Gagnoa et Daloa admettaient que la terre pouvait être aliénée définitivement¹. Les ventes étaient d'ailleurs parfois

¹ Raulin poursuit (p. 113) : "Ce n'est jamais sur le fond même de vente que des contestations - rares d'ailleurs - peuvent naître entre cédants et acquéreurs. Elles ont le plus souvent pour origine soit des transgressions de

sanctionnées par un acte écrit, approuvé par le représentant de l'administration locale (convention entre Africains), qui mentionnait explicitement qu'il s'agissait d'une vente définitive. Köbben (1956, 1963), tout en critiquant la portée générale de cette interprétation et en soulignant le caractère incomplet de la majorité des transactions¹, reconnaît l'existence de ventes complètes dans certains villages. Paulme (1962:120) cite un assesseur au tribunal coutumier de Daloa : "*L'importance du cacao et du café en pays bété a augmenté très considérablement les primitifs travaux du cultivateur bété. C'est dans le désir d'avoir de l'argent pour embaucher des manœuvres dans ses plantations que le Bété qui se croit trop riche en terres en vend une partie qu'il juge inutile. Le désir de stocker de l'argent pousse bien des Bété à vendre leurs terres. (...) Voici quatre ans que notre quartier (lignage) paie l'impôt avec l'argent perçu de la vente à titre provisoire d'une terre commune. Le titre ne sera définitif que lorsque les acheteurs auront payé la valeur intégrale de la terre. Les sommes sont versées par petites portions de dix à quinze mille francs. Parmi les acheteurs, il y en a qui ont des titres définitifs appelés "conventions" et d'autres qui ont des titres provisoires délivrés par les vendeurs. Leurs titres deviendront des "conventions" quand ils auront payé le prix complet de leurs forêts. Les conventions sont signées par le Commandant de cercle*". La vente ferme et définitive était donc bien admise, elle était simplement différée au paiement de la totalité du prix. Jusque-là, ajoute Paulme, le vendeur avait la possibilité de reprendre son terrain en remboursant les sommes reçues, considérées comme un prêt sur gage. Quelques décennies plus tard, Dozon (1985), en pays bété, considère également que l'acheteur est bel et bien devenu propriétaire (avec la possibilité de transmettre le bien à ses héritiers ou de le revendre).

Dans nos enquêtes, même lorsque la transaction est conceptualisée comme une vente de terre intégrant l'ensemble des éléments du faisceau de droit, la perception d'une obligation à l'égard du cédant et de sa famille ne disparaît pas toujours : 37.6 % des allochtones ou étrangers qui interprètent la transaction comme une vente de terre estiment qu'ils restent redevables à l'égard du cédant, non sur un registre économique, mais sur ceux de la morale et de la sociabilité².

"Si tu vas trouver quelqu'un et qu'il te donne de quoi t'asseoir, si tu gagnes un peu d'eau tu dois lui donner aussi". (Baoulé, Aniassué)

"L'acheteur ne doit rien au vendeur ou à sa famille, mais ça dépend de sa conception. S'ils sont en bons termes, si cette famille le sollicite, il peut leur rendre service". (Baoulé, Damé)

"On peut librement leur venir en aide lorsqu'ils sont serrés". (Baoulé, Gnamagui)

"Je dois encore quelque chose parce que nous restons liés par des rapports de bon voisinage" (Baoulé, Ménéké)

La conceptualisation de la vente de terre comme une vente complète n'est pas l'apanage de la majorité des allochtones et allogènes; elle est également le fait de certains autochtones qui, précisément parce qu'ils perçoivent la vente de terre comme définitive, la rejettent et qualifient les cessions passées de ventes de brousse ou de forêt, mais non de terre³.

"Ce qui est cédé ou acquis lors d'une vente, c'est la terre. Vendre la terre, pour moi, c'est la liquider pour toujours. S'il a payé sa terre, il peut en faire ce qu'il veut sans condition. L'acquéreur ne doit plus rien au cédant ou à sa famille une fois le paiement effectué, sauf s'il veut être reconnaissant". (Agni, Damé)

"Ce qui est cédé ou acquis lors d'une vente, c'est la terre. S'il a acheté, il devient propriétaire de la terre. Pour moi, acheter une terre c'est être propriétaire de cette terre. Lorsque on dit j'achète cette terre, on devient propriétaire. On a tous les droits. La terre appartient à ta personne ou à ta famille et l'autre perd ses droits sur cette terre. L'acquéreur peut planter ce qu'il veut, mettre la terre en garantie, donner en louage, vendre la terre sans aucune condition, c'est pour lui". (Agni, Ayénouan)

limites, soit des questions de fixation du prix de la terre cédée. Ces plaintes, ou plutôt des velléités dans ce sens, émanent de vendeurs qui se rendent compte un peu plus tard qu'ils ont vendu à trop bon marché (...)".

¹ Plutôt que de ventes, Köbben (1956) suggère de qualifier les transactions foncières "d'emphythéoses sans canons fixes".

² 23.2 % si on réduit l'analyse aux seules personnes concernées par des acquisitions passées.

³ Lors d'une réunion avec les notables et des cadres de Zro (Guiglo) séjournant alors dans le village, le Chef de village corrigeait systématiquement un "grand cadre" du village lorsque ce dernier évoquait les ventes de terre, pour préciser "on n'a pas vendu la terre...".

"Si c'est vendu, on récupère plus, votre enfant même ne doit plus demander sur ça, c'est vendu c'est fini. C'est simple, si Seydou est venu me voir pour que moi je lui vende ma terre qui est 2 hectares ou 3 hectares, si moi j'ai les sérieux problèmes et je sais qu'en vendant cette brousse je vais régler mes problèmes, je vends la brousse là, lui il achète avec moi. On juge le prix, si on tombe d'accord sur 50.000frs, si on tombe d'accord sur 40.000frs – c'est un exemple tout ça – c'est acheté, ce n'est plus à rembourser. Il prend ma jachère et puis il me donne les 40.000frs ou les 50.000frs ou les 1.000.000frs, ça c'est pour moi. La terre l'appartient, demain je ne dois plus faire les reproches pour dire tient ton argent, donne moi ma parcelle... c'est fini". (Gnamagui, Bakwé)

"Acheter la terre, c'est se libérer totalement du tuteur". (Gnamagui, Bakwé)

"A partir du moment où tu vends, tu n'es plus responsable. Si tu dis tu as vendu ta terre, tu as quelle responsabilité là-dessus ? Tu n'es plus responsable. Celui à qui tu as vendu là, c'est lui qui est responsable. C'est comme si tu vendais un véhicule, ton propre véhicule, en quoi tu es responsable ? Parce que tu lui as donné tout. Même les cartes grises, ton nom est dessus, tu lui as donné non ? C'est comme vendre ta terre. Tu lui as donné tout, tu lui as donné toute la liberté de... de... mais tu lui as donné tout le pouvoir ! C'est ça, ce qui veut dire vendre la terre. C'est se libérer de tous les droits que tu avais sur cette portion de terre là. C'est ça donc. Bon je ne sais pas si je me fais comprendre hein ?". (Doboua, Bété)

"Une terre qui est vendue déjà tu ne peux plus récupérer, c'est comme un lot. Tu me vends la portion de terre, je construis c'est pour qui ? Celui qui a acheté c'est pour lui ! C'est comme ça c'est la terre qui est vendue. Tout ce qui est vendu, c'est à lui. Ta chemise là, quand tu l'as achetée, tu donnes ça à quelqu'un ? C'est pas toi qui as fait, tu as acheté. Donc quand tu as acheté, tu peux donner à quelqu'un, tu peux donner à ton petit frère, tu peux donner à ton grand frère. C'est pour toi maintenant. Donc c'est comme ça la terre aussi. Toute chose vendue, si tu as acheté, aussi c'est pour toi. Vendre même c'est pas bon. C'est louer qui est bon. On ne va pas rester là, puisque on est appelé à faire des enfants donc le mot "vendre la terre" moi ça ne me plaît pas. Du moment où tu as accepté de vendre la terre ce n'est plus pour toi. La personne aussi à son tour peut vendre à quelqu'un d'autre si tu as les papiers fiables. Si tu me vends aujourd'hui avec reçu, si je meurs ou pas je ne suis plus là, mes enfants ou ma famille peut utiliser sans problème puisque c'est déjà vendu. Le mot "vendu" c'est vendu, pour toujours. C'est pourquoi moi, personnellement, je ne veux pas entendre le mot "vendre". J'aime le mot "louer". (Koro, Marandallah)

"Vendre, ça veut dire que le sol et le droit d'usage ont été définitivement cédés au preneur. C'est cette vision même que les étrangers ont lorsqu'un terrain leur a été vendu. Et moi je suis contre cette pratique, je suis opposé à la vente de terre. C'est une pratique que l'Etat ne doit pas encourager. C'est tout cela qui entraîne des conflits parce que les parents eux ne pensaient pas en vendant, c'était pour toujours que la parcelle leur échappait définitivement". (Ménéké, Kroumen)

"Quand un individu achète un terrain, bon, lui son intention, c'est d'acquérir toute la terre. Toi-même, tu n'as plus le droit de mettre pied. Je comprends qu'il s'est approprié complètement de la terre. C'est-à-dire tu as déjà perçu l'argent. Tes enfants n'ont même plus droit d'aller là-bas. Ta famille peut même ne plus avoir accès, c'est-à-dire, il s'est approprié complètement de la terre. Donc de génération en génération, cette terre là sera pour la personne qui a déboursé de l'argent pour en approprier. Moi, je n'apprécie pas la vente des terrains, je n'apprécie pas ça. Moi je souhaite que ça soit une location". (Kpouèbo, Baoulé)

Le contrat suivant offre une bonne illustration de l'explicitation d'une vente complète par une autochtone (souligné par moi; on reviendra sur la clause 8 de ce contrat) :

Encadré 1 Contrat de cession faisant référence à une vente complète

CONTRAT DE CESSION D'UNE JACHERE

Entre les soussignés :

Madame E. B. née le 11 mars 1949 à XX sous-préfecture XX, ménagère domiciliée à D.; attestation d'identité n° xx désignée "le propriétaire" [les informations données indiquent que la cédante est une autochtone]

Et

Monsieur D. K. [suit l'adresse et le numéro de téléphone] domicilié à Abidjan désigné "l'acquéreur"

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1^{er} : Objet

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

Article 2 : DEFINITION DU CONTRAT

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

Article : SUPERFICIE

La jachère à céder occupe une superficie de 19 hectares 50 ares.

Article 4 : LOCALISATION

La jachère est sise à D. S/P xx

Article 5 : CLAUSES DU CONTRAT

Le propriétaire de la jachère la cède a quatre millions cinq cent quatre vingt deux mille (4.582.000) francs CFA.

Article 6 : DUREE DU CONTRAT

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

Article 7 : MODIFICATION DU CONTRAT

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

Article 8 : RESILIATION DU CONTRAT

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

Fait à XX, le 07 février 2008

(signatures cédant, acquéreur et 4 témoins, légalisées par la sous-préfecture)

Certains autochtones mettent directement en rapport le faible prix de cession de la terre et le fait que la transaction porte sur le droit d'exploiter et non sur la pleine propriété : "*Vendre la terre, c'est se libérer complètement. Ce que nous vendons, c'est la forêt. Celui qui vient et qui veut la terre avec un titre foncier, là il va payer la terre !*" (Doboua, Bété)

Rares sont les enquêtés qui n'envisagent pas le principe de marchandisation de la terre – ce qui ne signifie pas approuver les ventes, cf. supra; en d'autres termes, rares sont les enquêtés qui refusent de conceptualiser la vente de terre.

"Chez nous ici, on ne vend pas la terre parce que le terre c'est comme l'homme. Ce qui est cédé ou acquis lors d'une vente, c'est le droit d'usage". (Agni, Damé)

"Je n'ai jamais vendu de terre, mon père non plus mais ce que je sais, c'est qu'on cède les terres aux gens en quête de terre pour faire leur culture de terrain vous êtes là dessus en tant qu'exploitant. La terre, c'est comme une fille qu'on donne en mariage donc vendre la terre, c'est comme si quelqu'un pouvait vendre sa propre fille. Le mot vendre me dérange beaucoup". (Bakwé, Gnamagui)

2.2.3 Un lien social qui demeure fréquemment, mais dont l'incidence économique reste faible

On a évoqué plus haut l'enchâssement social de l'accès à la terre des non-autochtones, y compris, fréquemment, lorsque ce dernier est intervenu à l'occasion d'une transaction monétarisée. Le "devoir de reconnaissance" de l'acquéreur ou de son héritier est exprimé en termes moraux, mais, dans le contexte socio-politique présent, il intervient également souvent comme un élément de sécurisation des droits fonciers acquis lors de la transaction¹.

"Je dois quelque chose, parce que si tu ne le fais pas en donnant quelque chose de temps en temps, les enfants [du cédant] peuvent contester la vente". (Baoulé, Damé)

"Je donne parce que c'est lui qui m'a vendu la place. Ces 12 derniers mois, ils m'ont demandé pour igname, manioc, banane. Moi même j'ai donné poulet, bangui... Ils s'attendent à ça. Si je ne donne pas, ça peut être un problème". (Baoulé, Doboua)

"Si vous n'avez pas encore eu de papier, vous êtes tenus d'être à leur aise. Aussi, si le vendeur est en deuil, il y a obligation de l'aider". (Baoulé, Doboua)

¹ D'autres font preuve de fatalisme à cet égard : "*Je fais des petits cadeaux en guise de reconnaissance pour avoir cédé le terrain. C'est volontairement que je fais ce geste. Que tu fasses des cadeaux ou pas au gars ou à sa famille, le jour où ils veulent t'emmerder, ils t'emmerdent".* (Yacouba, Zro)

"Si je le fais, c'est par contrainte. J'évite au maximum de rencontrer des problèmes avec lui [le cédant] et sa famille". (Guinéen, Ménéké)

"Ici il faut entretenir les rapports chaque fois que tu récoltes. Quand mon père est mort, nous avons été expulsés. Avec le conflit Burkinabè-Kroumen, nous avons été autorisés à nous réinstaller à condition que tu es un bon étranger. Suite aux événements, la méfiance s'est installée en nous. Mais par crainte de nous revoir dépossédés, nous donnons chaque fois que nous pouvons". (Guinéen, Ménéké)

"C'est mon tuteur, je ne peux pas l'oublier. Même hier j'ai donné 2500 frs parce qu'il m'avait dit qu'il avait besoin d'argent pour nourrir sa famille. Quand mon tuteur est décédé, ils m'ont fait payer 30.000 pour le tombeau. Et lorsque je suis revenu [du bannissement des Lobi], j'ai donné 10.000 pour signaler ma présence. Tout va bien mais je donne toujours de l'argent pour entretenir nos relations. Puisque je respecte et je fais tout ce qu'il [l'héritier du cédant] me demande, je ne crains pas que des conflits peuvent arriver". (Lobi ivoirien, Ménéké)

Ce "devoir de reconnaissance" est exprimé quasi-systématiquement par les cédants du Centre-Ouest et de l'Ouest (beaucoup moins en pays agni¹).

"Il me doit quelque chose... Je lui ai donné, il doit penser à moi en me donnant de temps en temps des petits cadeaux". (Gban, Booda)

"Il doit me donner parce que c'est moi qui suis son patron, il est obligé". (Gban, Booda)

"Il est obligé parce que sans cela, il allait vivre comment ? C'est grâce à moi s'il vit aujourd'hui". (Gban, Booda)

"Je lui ai donné la terre pour qu'il travaille pour manger avec sa famille. En retour il doit être gentil avec moi et me faire des cadeaux. C'est comme ça la vie. Je l'ai sauvé". (Gban, Booda)

"Il doit donner, parce que l'acquéreur, celui qui a payé ou acheté cette terre là avec quelqu'un, ce dernier est devenu comme son tuteur ! Donc s'il a des problèmes, c'est lui il va voir. Donc, même présentement ça se passe ici. Chaque fin d'année il y a les propriétaires terriens qui vont voir les acquéreurs là : 'moi je t'ai vendu cette terre là, voilà tu es devenu comme ça, tu as eu ça, donc faut me donner tant, faut me donner tant'. Ca se passe ici. Donc il doit donner un peu, ce qu'il a eu à la fin de l'année là, il doit donner un peu au propriétaire terrien". (Président des jeunes, Booda)

"Il ne me doit rien, mais comme je suis son tuteur, il doit avoir de bonnes relations avec moi, il doit me venir en aide si je suis dans le besoin". (Bakwé, Gnamagui)

"Il doit me donner, oui, pour éviter les histoires il doit venir donner de temps en temps quelque chose à la famille". (Bakwé, Gnamagui)

"Il n'est pas obligé mais il sait que je lui ai fait du bien". (Bakwé, Gnamagui)

"Si j'ai besoin de quelque chose, j'irais le voir. Il faut qu'il m'aide dès que je suis dans le besoin". (Bakwé, Gnamagui)

"Bien sûr qu'il me doit quelque chose ! C'est une chance d'avoir de la terre. Il faut donc reconnaître celui par qui un individu est devenu quelqu'un dans la société. Il faut qu'il lui vienne en aide". (Bakwé, Gnamagui)

"Je suis son patron, il peut venir un jour m'aider". (Bété, Doboua)

"S'il est sur ma terre, il doit toujours me donner quelque chose, si j'ai des problèmes il doit m'aider. Pour le moment, la plantation ne produit pas encore. Je ne peux rien lui exiger". (Bété, Doboua)

"Si on a un problème, il doit nous venir en aide. Quand on prend la forêt de quelqu'un, c'est comme on est marié à sa fille : on lui doit assistance". (Bété, Doboua)

¹ Dans les termes d'un Baoulé d'Ayérouan : "Le vendeur n'est jamais venu demander. Ici, c'est la terre qui est vendue, même avec les Agni; une fois l'achat achevé, le cédant libère cette parcelle de son esprit. Ici, les vendeurs ou leurs héritiers ne pensent pas à nous".

"Si tu vends quelque chose à quelqu'un, il ne te doit plus. Mais il doit savoir que tu es devenu son tuteur, donc membre de la famille. Si le tuteur a des problèmes, il doit lui venir en aide". (Bété, Doboua)

"Il doit m'aider parce que je lui ai rendu service, je lui ai permis d'avoir une terre pour se nourrir, donc il doit me regarder de temps en temps. Même si je ne suis plus, il doit continuer à donner des présents à mes enfants". (Guéré, Zro)

Les données collectées lors des enquêtes permettent d'évaluer la pratique en la matière, pour les composantes matérielles de ce "devoir de reconnaissance"¹, à travers deux questions : (i) depuis la transaction, y a-t-il eu effectivement "aide" de l'acquéreur ou de son héritier vis-à-vis du cédant ou de sa famille; (ii) concrètement, quel a été le montant des versements numéraires effectués (lorsqu'il y en a eu) les 12 mois ayant précédé l'enquête ?

Relativement à la première question, les acquéreurs ou leurs héritiers déclarent avoir apporté une aide au cédant – spontanément ou après sollicitation – pour 54.2 % des parcelles acquises, sous forme de versement d'argent et/ou en nature (produits agricoles, aide en travail); le pourcentage de cédants (ou héritiers de cédants) déclarant avoir bénéficié de cette "reconnaissance est identique (52.9 %)².

Tableau 11 "Gestes" post-transaction à l'égard du cédant ou de sa famille (données par transaction)

	Rien	"Devoir de reconnaissance" exprimé en...			
		argent	produits, aide en travail	argent et aide en nature	oui, mais non précisé
Acquéreurs ou leurs héritiers (107)	45.8 %	8.4 %	27.1 %	12.2 %	6.5 %
Cédants ou leurs héritiers (119)	47.1 %	14.3 %	13.4 %	21 %	4.2 %

(x) Nombre de transactions

La proportion de transactions ayant donné lieu à une aide monétaire de l'acquéreur l'année précédant l'enquête est nettement plus faible : de 22 % (déclaration des acquéreurs) à 27 % (déclaration des cédants). Le montant versé reste faible, avec ici encore une convergence nette dans les déclarations des acquéreurs (7.300 FCFA en moyenne) et des cédants (7.500 FCFA), et des minima et maxima identiques (de 500 à 35.000 FCFA)³. Le poids monétaire du "devoir de reconnaissance", lorsque ce dernier s'exprime, reste donc réduit, tout particulièrement lorsqu'on le met en rapport avec ce que pourrait être le coût d'une rente foncière pour les superficies concernées par les transactions (6.6 ha pour les parcelles acquises, 3 ha pour les parcelles cédées).

Tableau 12 Dons en numéraires de l'acquéreur (ou son héritier) au cédant (ou son héritier), durant les 12 mois ayant précédé l'enquête

		Acquéreurs ou leurs héritiers	Cédants ou leurs héritiers
Nombre de transactions		24	32
% du nombre total de transactions		22.4 %	26.9 %
Montant	moyenne	7.300 FCFA	7.500 FCFA
	minimum	500 F	500 F
	maximum	34.500 F	35.000 F
Distribution	jusqu'à 5.000 F	16 (67 %)	20 (63 %)
	de plus de 5.000 à 10.000 F	4	6
	de plus de 10.000 à 35.000 F	4	6

Il faut noter que le coût de cette clause sociale implicite ou explicite peut être beaucoup plus élevé lorsque l'acquéreur est un cadre. Un "mémoire de défense" rédigé par les héritiers d'un cadre dont la plantation de Tabou a été saisie par les héritiers du cédant (encadré 7 *infra*) mentionne ainsi des dépenses engagées postérieurement à l'achat pour un montant total de 1.636.000 FCFA, pour une

¹ Il était évidemment exclu de tenter de cerner, à travers ces enquêtes, les composantes immatérielles du "devoir de reconnaissance" attendues par les cédants : expression du respect et de la gratitude de l'acquéreur, civilités de la vie quotidienne, témoignage de compassion en cas de problème grave, respect des autorités villageoises autochtones et plus largement respect de l'ordre socio-politique local, etc.

² La convergence entre les données collectées auprès des acquéreurs et des cédants est d'autant plus intéressante et fait d'autant plus sens qu'il ne s'agit pas de déclarations relatives aux mêmes transactions.

³ Dans certains cas, lorsque plusieurs acquéreurs ont été "installés" par une même personne, l'héritier passe en début d'année récupérer auprès du représentant du groupe les sommes collectées auprès des différents exploitants.

valeur d'acquisition de 1.220.000 FCFA. Ce, au bénéfice du cédant ou de sa famille, mais aussi à des réalisations collectives :

*"121.000 frcs CFA représentant la valeur d'un vélo neuf offert à G. T. [le vendeur]
150.000 frcs CFA pour la réalisation d'un champ de vivriers
150.000 frcs CFA pour la participation aux obsèques de deux (02) filles de G.T.
50.000 frcs CFA pour le concours d'un de ses fils
300.000 frcs CFA participation à la construction de l'école de TEPO-IBOKE
50.000 frcs CFA participation au GVC du village
815.000 frcs CFA participation aux frais de la maladie de feu G.T. répartie comme suit :
25.000 frcs CFA frais de taxis
150.000 frcs CFA frais d'hospitalisation,
600.000 frcs CFA perçus en chèque (en 04 chèques de 150.000)
40.000 frcs CFA frais de transport Abidjan-Tabou".*

La composante économique du "devoir de reconnaissance" ne s'exprime pas uniquement à travers le versement d'argent. Les prestations en nature – apportées spontanément ou sollicitées par le bénéficiaire – restent cependant faibles : un ou deux poulet en fin d'année, quelques kilogramme ou un sac de riz, des ignames, quelques régimes de bananes, quelques litres de vin de palme, parfois une bouteille de vin, plus exceptionnellement une bouteille de liqueur. Au décès du tuteur ou d'un proche du tuteur, les apports en nature peuvent être plus importants (et aller, dans l'un des cas enquêtés, à la fourniture du cercueil) : pagne, casier de boisson, un mouton... Les aides en travail restent exceptionnelles : débroussage d'une parcelle vivrière, entretien d'une plantation d'hévéa, aide pour crépir la maison.

2.2.4 Une position partagée par les autochtones : le rejet de la vente "complète" et la recherche de redevances foncières

Qu'elles soient fondées sur un rejet du principe même que la terre puisse se vendre ou, beaucoup plus généralement, sur une condamnation de la vente de terre, les positions des autochtones sont convergentes : les cessions portent sur le droit d'exploitation et non sur la terre elle-même, et devraient à l'avenir prendre la forme de locations. Nombreux sont ceux qui réinterprètent les transactions passées dans ce sens.

"Quand on dit vendre la terre, aujourd'hui, c'est de mettre la terre en location". (Kroumen, Ménéké)

"Ce qu'on a donné aux gens, ce ne sont pas des ventes mais des baux temporaires. Je ne suis pas pour la vente de terre mais la location. Ces terres que j'ai données [l'enquêté a vendu des parcelles en 2002 et 2006] aux étrangers ne sont pas des ventes de terre. Ils plantent leur cacao et après ça vieillit je prends ma terre". (Bété, Doboua)

Le rejet de la vente s'accompagnait fréquemment, lors des enquêtes, par l'intérêt avancé par les autochtones pour la location à long terme et le contrat "planté-partagé", avant même que ces questions soient abordées dans le fil de l'entretien.

"Normalement vendre la terre ce n'est pas bon. Si l'Etat pouvait nous aider pour fixer une date pour dire que la terre qu'on donne là, c'est pour 20 ans, ou soit 30 ans c'est bon. C'est ce qu'on n'a pas compris et puis on a perdu". (Agni, Damé)

Il y a là ré-émergence de positions clairement exprimées à l'époque coloniale, même si des ventes complètes pouvaient alors être identifiées (cf. *supra*). Le refus explicite de ventes définitives et la tendance à l'introduction de redevances foncières annuelles était nettement perceptible dans les années 1950-60 (Raulin, 1957; Dupire, 1960; Meillassoux, 1964; Chauveau, 1997). Le cas du Sanwi est particulièrement illustratif des tentatives autochtones pour contrôler l'installation des migrants et revendiquer le versement de redevances foncières. Ces tentatives, amorcées dès les années 1930, culminèrent avec le *Code foncier agni du royaume du Sanwi*, édicté par la cour de Krinjabo en 1958, qui prévoyait la constitution d'un registre foncier visant à enregistrer les terres sur lesquelles les étrangers avaient des droits; l'interdiction pour les étrangers d'acquérir de la terre (les transactions foncières étant limitées au seul transfert du droit d'usage); la possibilité, pour les étrangers, de défricher une forêt dans le cadre d'un contrat de bail à ferme, avec un montant locatif correspondant au tiers de la récolte. Comme les tentatives précédentes, ces règles visant à transformer les planteurs étrangers au Sanwi en simples usufruitiers des terres restèrent inappliquées.

Deux éléments interviennent pour comprendre l'échec de ces tentatives : l'hétérogénéité dans le contrôle effectif exercé par les Agni sur le territoire du Sanwi et le rôle de l'administration coloniale française, qui tendait à supporter les immigrants – une politique reconduite ensuite par le régime d'Houphouët Boigny (Colin *et al.*, 2004). On note une tentative similaire dans le Centre-Ouest, chez les Gouro de la circonscription de Bouaflé qui, dans un code rédigé en 1956, acceptent le principe de "vente" de terres à un allochtone à la condition que ce dernier cède chaque année un tiers de la production au propriétaire coutumier, sans qu'un terme soit fixé à ce versement. En 1957, un autre code gouro avance la notion de "vrai propriétaire", par opposition à l'exploitant qui, même s'il cultive la terre depuis plusieurs dizaines d'année, n'a pas de droit de propriété (Bonnecase, 2000:52). Toujours dans le Centre-Ouest, Raulin (1957) évoque la demande des Dida de redevances foncières sous la forme du tiers de la production annuelle de café non décortiqué. A la fin des années 50, la question des redevance était ainsi devenue, selon Amon d'Aby (1960:176), le centre du problème foncier en Côte d'Ivoire, du fait des incidents qu'elle induisait : *"Partout en effet, que ce soit chez les Agni, les Dida, les Bété, les Gagou ou les Gouro, à tort ou à raison, les étrangers établis sur les terres tribales ne veulent, en aucun cas, admettre ce qu'ils appellent un "deuxième impôt"*". Des immigrants baoulé installés dans la région d'Oumé argumentent alors ainsi : *"Nous nous considérons comme égaux en droit avec les Gouro avec qui nous avons, autrefois, souffert ensemble, sur les routes pour les prestations, sur les plantations européennes au temps du travail forcé, et aussi au moment de la répression. A cette époque, nous étions leurs frères et ils ne nous demandaient rien. Maintenant, les terres que nous cultivons depuis longtemps doivent être à nous: nous devons pouvoir les acheter, en être les propriétaires et non les éternels locataires"* (Raulin, 1957:57).

Après l'Indépendance, la tendance à favoriser les migrants face aux revendications autochtones se confirme. Dans le Centre-Ouest, puis le Sud-Ouest, les migrants se trouvent alors favorisés non seulement par la délivrance de certificats d'occupation sans concertation avec les villages concernés ou par le déclassement de forêt à leur profit, mais également par l'interdiction des redevances (Chauveau, 2006; Léonard et Balac, 2005a). Le slogan "la terre appartient à celui qui la met en valeur" et la position de l'administration préfectorale confortent, durant des décennies, la position des immigrants (baoulé en particulier, mais également voltaïques) face aux tentatives autochtones de perception de redevances foncières¹. Dans certains contextes (cas-type du pays bakwé, cf. Schwartz, 1993), le fait que les autochtones aient été totalement submergés par la vague migratoire est allé dans le même sens.

La position exprimée aujourd'hui partout avec force par les autochtones du rejet de la vente et du projet d'établissement de redevances foncières est en ligne avec la directive répétée "Ne vendez plus la terre" venant des cadres originaires des villages et du pouvoir politique et administratif. La chefferie traditionnelle (comme celle du Sanwi) et certains règlements intérieurs de Comité villageois de gestion foncière rurale interdisent d'ailleurs explicitement la vente.

La conception des cessions telle qu'elle est exprimée aujourd'hui par les autochtones est évidemment marquée par la situation socio-politique de cette dernière décennie et, pour les enquêtés qui ont eu un écho (souvent biaisé) de la loi de 1998, par un souci évident de tenter de récupérer, à la faveur de la mise en œuvre de cette loi, les terres cédées par le passé aux "étrangers" (sous forme de "dons" ou de "ventes"). La vogue de l'hévéaculture, ces toutes dernières années, renforce considérablement les convoitises foncières émanant des communautés autochtones et des cadres ressortissants de ces communautés.

"Avant, on nous disait "la terre là, on la vend" mais maintenant, même lorsque quelqu'un te la vend, ce n'est pas comme s'il te l'avait vendue pour l'éternité". (Abron, Ménéké)

"Avant, les vieux disaient "Allons on va vendre cette partie de la forêt là pour régler nos problèmes". S'il y a un décès, on dit bon, on va vendre 2 hectares, 3 hectares, pour régler le problème. Quand on donne ça, cette partie-là, elle est vendue. On dit "le vieux a vendu 10 hectare là", dans la partie qui est là-bas. Donc, nous on n'a plus droit de travailler dedans parce que c'est vendu. A l'époque même les palmiers là, tu n'as pas le droit de creuser [pour la production de vin de palme]. Parce que c'est à celui qui a payé cette terre que ces palmiers appartiennent. Moi, je crois que c'est la terre qui était vendue. Maintenant... C'est difficile ! [rire]. Moi je crois que maintenant, la terre là, ce n'est pas vendue, ce n'est pas vendable. Tu dis tu

¹ Ainsi en pays abè, où ces redevances annuelles, qui allaient jusqu'au tiers de la récolte, cessent d'être versées sur la base de ce slogan et du contexte politique favorable aux immigrants (Chaléard, 1979). Voir Léonard et Balac (2005) pour le Bas-Sassandra et Chauveau (2006) pour le pays gban.

veux 1 hectare ou 2 hectares, tu me donnes l'argent de cette superficie là, et puis bon toi tu occupes la parcelle, la surface, tu fais ce que tu veux là-dessus. Mais le terre nous on ne peut plus la vendre. Donc maintenant on fait la différence entre la forêt et la terre... Maintenant là... Sinon avant, moi je ne faisais aucune différence". (Bété, Doboua)

Dans le rejet de la vente de terre, le rôle que pourrait jouer le refus de conceptualiser la marchandisation de la terre pour des raisons rituelles est totalement marginal. Le recours à l'argumentaire de la sacralité de la terre, de son inaliénabilité intrinsèque, n'a été mentionné qu'une seule fois lors des enquêtes et des entretiens de groupe¹. Intervient, en premier lieu et de façon récurrente, une logique patrimoniale.

"Moi, hein, je suppose que si mon père vend la terre, alors que je suis l'enfant aîné, ce n'est pas la terre qu'il a vendue ou bien ce n'est pas la possession de la terre qu'il a vendue à la personne ou la possibilité de cultiver la terre, mais c'est mon avenir qu'il a vendu. Et l'avenir de mes petits frères aussi et même l'avenir de mes enfants et de mes petits-enfants, de mes arrière petits-enfants ainsi de suite. C'est-à-dire qu'il a vendu notre avenir". (Lors d'un entretien avec un groupe jeunes, Ménéké)

"Ce n'est pas moralement bien de vendre une terre. En vendant une terre que deviendront tes enfants ? Pour moi, c'est comme vendre une voiture : tu as perdu définitivement la terre. Si quelqu'un l'achète, il peut faire ce qu'il veut, c'est pourquoi vendre la terre est une mauvaise chose". (Koro, Marandallah)

"On ne peut pas vendre la terre, on peut seulement la mettre en location. Donc tu fais ta culture et après je récupère ma terre. Si je vends la terre, c'est comme si je suis en train de détruire l'héritage de nos parents. Si je vends ma portion et mes petits-fils et autres, ceux-là, comment ils vont faire ?". (Agni, Damé)

Le registre sociopolitique intervient également explicitement :

"On ne vend pas la terre parce que demain il y aura des histoires; et demain est devenu aujourd'hui. Tu vends, et si demain tes enfants se soulèvent ? (...) Tu quittes là-bas au Burkina, tu viens avec ta machette, tu rentres en brousse, tu coupes et après tu dis que la terre t'appartient ? Mais non ! Le conflit va naître ! La terre ne se vend pas, c'est impossible. Il y en a qui donnent leur terre pour un certains nombre d'années, si la date arrive, c'est fini. Notre problème, ce sont les étrangers qui viennent exploiter nos terres et ils se font établir des papiers de propriétaires terriens. (...) [s'adressant à l'enquêteur agni] Tu es un fils agni, tu viens de Bongouanou, vous avez de la terre et tu hérites de cette terre et puis tu la vends à des Burkinabè... est-ce que tes frères seront contents ? Et ces Burkinabè là vont faire venir leurs frères, ils deviendront nombreux et demain tu seras étranger sur tes propres terres. Aussi, tes frères qui ne sont pas d'accord vont vouloir récupérer cette terre en les chassant à coup de machette, c'est palabre. C'est ça qu'on veut éviter". (Entretien avec le Roi du Sanwi)

Un autre registre mobilisé est celui de la mauvaise option économique que représente la vente :

"Pourquoi il ne faut pas vendre la terre ? Parce que il faut savoir que lorsque tu donnes ou vends la terre à quelqu'un, il récolte sur cette terre, et quand tu vois sa récolte déjà, plus jamais, tu n'auras envie de vendre la terre". (Lors d'un entretien avec un groupe jeunes, Ménéké)

"Il y a des gens qui argumentent en disant que "bon, présentement, je ne peux pas travailler, mes enfants sont en ville. Et si j'ai une surface qui est là, j'ai besoin d'argent, autant vendre cette surface-là". Ils oublient qu'en vendant cette surface, aujourd'hui, ça te donne de l'argent. Mais demain tu vas vendre quoi ? Ils n'ont pas compris que, à la rigueur, louer serait mieux. Ce serait plus avantageux pour eux. Comme ça au moins, peut-être tous les ans, vous avez un revenu.

¹ L'absence de cette dimension "mystique", "spirituelle", a d'ailleurs été explicitement reconnue lors d'entretiens en pays agni. C'est le lieu de rappeler le commentaire de Lucy Mair, relatif à l'Afrique anglophone, formulé dans les années 40, qui conserve toute son acuité : "(In the indigenous system) Land (...) had no exchange value. Certain writers ascribe to African peoples an abstract theory of the sacredness of land which inhibits recognition of its economic potentialité. (...) Yet it would surely be unrealistic to conceive of these ideas as the primary reason why the right to alienate land is not commonly found in African custom; more fundamental is the absence of any motives for its exercise. (...) the conservative force of tradition is never proof against the attraction of economic advantage, provided that the advantage is sufficient (...). (...) the emphasis should be laid on inadequate incentive rather than on conservatism as such". (Mair, 1956[1948], pp. 44-45, 51-52).

Alors que là, on vous a donné, par exemple, 1 million, 2 millions. Le million, hein ! Une fois que vous retranchez 5.000 francs, ce n'est plus 1 million, c'est parti... c'est parti, ça peut plus revenir. Il y en a qui sont pour l'argent tout suite. S'il a une opportunité, bon, il saute là-dessus. Mais si on se dit un peu que les enfants que nous faisons, il y a qui sont en ville, qui demain, voudront retourner à la terre. Mais puisque nous avons bradé ces terres-là... hein... qu'est-ce que nous allons devenir ? Qu'est-ce que nous allons faire ? On va aller ailleurs pour acheter des terres pour donner à ces enfants-là ? Et à quel prix ? Aujourd'hui, on cède ça, disons même qu'on donne à vil prix : 100.000 francs. Mais si demain, un de nos enfants, nos petits-enfants voudrait acheter un terrain, ce n'est pas à 100.000 francs l'hectare. Vous voyez ? Donc, si on ne fait pas attention, on sort perdant". (Baoulé, Kpouèbo)

Un dernier registre à évoquer dans la réticence des autochtones à reconnaître les cessions comme des ventes complètes, correspond à leur souci de maintenir une relation de tutorat.

"Si je vends, il ne me doit plus rien. C'est à cause de cela que je suis contre la vente de terre". (Koro, Marandallah)

Du point de vue des autochtones, la présentation dominante de la vente comme correspondant à la cession d'un droit d'exploitation se traduit par une conception restrictive des droits de l'acquéreur – l'appréciation des allochtones et étrangers étant évidemment tout autre. Le niveau de restrictions, relativement à la perception des droits de l'acquéreur, se réduit depuis la vente de la terre à la vente de la plantation, à la transmission de la terre par héritage et à la transmission de la plantation après héritage, sur laquelle il y a un quasi consensus :

Tableau 13 Droits de l'acquéreur, selon les enquêtés

Droits de l'acquéreur	Tous enquêtés (338)	dont autochtones (192)	dont allochtones (116)	dont étrangers (30)
Vendre la terre	49.4 %	34.4 %	64.7 %	86.7 %
Vendre la plantation	69.8 %	57.8 %	83.6 %	96.1 %
Transmettre la terre ou la plantation par héritage	88.5 %	80.7 %	98.7 %	100 %

(x) Nombre de personnes enquêtées

Dans la norme locale (autochtone), la faculté, pour l'acquéreur, de vendre ou de transmettre par héritage les droits acquis est généralement conditionnée : la vente suppose que l'autochtone qui avait cédé la terre soit informé, pour deux raisons : d'une part, pour pouvoir exercer, le cas échéant, une préemption; d'autre part, pour s'assurer de la continuité de la relation de tutorat et de la perception des avantages de cette relation. Pour la même raison, la norme est qu'en cas d'héritage, l'héritier se présente au cédant.

"L'acquéreur peut vendre mais avant de le faire, il doit me voir d'abord, sinon s'il vend ça à une autre personne, ça va envoyer des discussions. C'est grave s'il vend la plantation sans mon avis car si je peux, moi je paye". (Agni, Damé)

"Pour une vente il doit me consulter : "voilà les terres j'ai reçu de votre père aujourd'hui, j'ai des ennuis je veux les vendre pour rentrer chez moi" et il me présente le nouveau acquéreur. Je ne veux pas qu'il vende sans me dire parce que je le connais sur ces termes, si j'ai des ennuis je peux aller le toucher, mais s'il vend cette terre il place quelqu'un que je connais pas, demain si je me retrouve devant la personne à qui il a vendu, elle ne va pas me connaître, de la manière dont il était recevable avec moi la personne qui est là qui ne me connaît pas comment ça va se passer ? Il faut qu'il me prévient, voilà ce monsieur qui va exploiter cette partie, il me le présente, maintenant la manière dont il me recevait chez lui, le monsieur aussi doit me recevoir comme ça. (Bakwé, Gnamagui)

2.3 TENSIONS ET CONFLITS AUTOUR DES VENTES PASSEES

De façon générale en zone forestière, les droits transférés par les autochtones aux migrants à travers une "vente" de forêt restaient et restent¹ largement non spécifiés, avec une incomplétude portant à la fois sur la nature des droits (droit de planter ou droit de pleine propriété ?), sur leur contenu (droit de transmission ? à quelles conditions ?) et sur la contrepartie attendue du migrant (quel "devoir de

¹ Y compris dans les formulaires utilisés dans certaines sous-préfectures pour tenter d'asseoir les transactions sur des termes plus explicites (cf. *infra*).

reconnaissance" ?). Les conflits viennent ainsi le plus souvent d'interprétations divergentes relativement à ces divers points, la non-spécification des droits et des devoirs ouvrant le champ à la remise en cause ou à la renégociation de transferts fonciers passés. Le risque de conflit est renforcé par le caractère fréquemment caché des transactions, y compris vis-à-vis du groupe familial. Cette question n'est en rien nouvelle – il suffit de mentionner les études de Köbben (1956), Raulin (1957) ou Paulme (1962:118), qui notait ainsi : *"Il y a (...) aujourd'hui, en pays bété, un problème foncier : d'une part, devant la perspective d'une somme d'argent immédiate, les habitants vendent, et surtout, ont vendu, de manière inconsidérée; d'autre part, ayant pris conscience de la valeur de leurs terres, certains et parfois les mêmes voudraient revenir sur des cessions qui ne peuvent être que définitives si l'on s'en tient à la forme dans laquelle l'acte a été passé"*.

Depuis les années 90, voire 80, les conflits autour des transactions passées (et plus largement des cessions de terre, monétarisées ou non, aux migrants) se sont exacerbés dans un contexte d'épuisement des réserves foncières et de crise économique, avec en particulier le retour des villes des chômeurs et déscolarisés dans leurs villages d'origine et les doléances des jeunes¹ qui se retrouvent sous forte contrainte pour l'accès à la terre et reprochent à leurs aînés d'avoir dilapidé le patrimoine familial. Intervient également le retour au village de retraités, ou encore, de façon fondamentale, les pressions exercées par les cadres originaires du village qui contestent aujourd'hui le "bradage" des terres par leurs aînés ou leurs frères. Ces conflits peuvent intervenir longtemps après la transaction initiale, en particulier lors du renouvellement des générations dans les groupes familiaux des vendeurs, les jeunes remettant en cause les transferts passés et ne s'estimant pas être liés par les arrangements conclus par la génération antérieure. Dans cette dynamique, le présent contexte socio-politique joue évidemment un rôle majeur. Les transactions foncières peuvent également conduire à de fortes tensions intrafamiliales, lorsque sont contestées la légitimité de la cession en tant que telle, ou la légitimité du cédant – avec alors tout l'enjeu du contrôle ou du partage de la rente. Des situations foncières qui semblaient stabilisées sont ainsi susceptibles d'être largement remises en cause², avec un "arrachage" de terres cédées ou une réinterprétation des ventes comme des mises en garantie (Zongo, 2001) ou comme des cessions à bail (Chauveau, 2006).

Globalement, au niveau de notre échantillon, 20 % des parcelles achetées ont été l'objet de tensions ou de conflits. Par ailleurs, les possesseurs actuels éprouvent des inquiétudes, du fait de la nature de leurs rapports avec les cédants, pour 26 % des parcelles achetées. Les entretiens avec les sous-préfets et les agents du Ministère de l'Agriculture vont dans le même sens, en faisant état de problèmes récurrents initiés en particulier par les jeunes, souvent sous l'influence des cadres. Les problèmes sont particulièrement courants dans le Centre-Ouest, l'Ouest et le Sud-Ouest, avec un paroxysme sur Tabou/Ménéké, marquée par le conflit de 1999 entre Kroumen et Burkinabè et une détérioration majeure des relations entre autochtones et non-autochtones. Les sites enquêtés en Basse-Côte (Ayénouan, Kohourou) restent les seuls à l'écart de ces problèmes chroniques³ : dans les termes d'enquêtés, *"C'est rare d'avoir des problèmes ici sur les terres. Une fois vendue, la terre est cédée définitivement sans s'attendre à quelque chose"* (Malinké, Ayénouan); *"Ici, les autochtones ne tentent pas d'arracher les terres aux étrangers"* (Bété, Ayénouan); *"Ici, il y a des gens qui vendent la terre, d'autres qui achètent, mais pour le moment il n'y a pas eu de problème"* (Sénofo, Kohourou). Voir Colin et al. (2004) pour d'autres sites de la même région où un constat identique est dressé.

Le lien entre la contestation des ventes passées (monétarisées ou non) et l'opportunité de réaliser de nouvelles cessions doit être souligné. Très fréquemment, la tentative de récupération (tout particulièrement par les jeunes) de parcelles vendues s'explique en effet par une stratégie de nouvelle cession (sous forme de vente ou de contrat "planté-partagé") des terres alors récupérées, et non par une stratégie de mise en valeur directe par ces jeunes. Certaines transactions de cette dernière décennie correspondent ainsi soit au rachat, par l'acquéreur initial ou son héritier, de la terre acquise initialement (ou à l'achat de terre initialement concédée par attribution coutumière non monétarisée), soit à la vente de terre "arrachée" à des exploitants ayant eu accès à la terre par achat ou par attribution coutumière non monétarisée, et qui n'ont pas été en mesure de les (re)payer. Ibo

¹ La notion de "jeunes" n'a pas ici la seule connotation démographique et intègre les cadets sociaux.

² Ainsi Chauveau notait-il en 1997 que rares étaient les transactions foncières entre autochtones et étrangers remises en cause directement en pays gban et diagnostiquait-il un haut niveau de sécurisation foncière des planteurs étrangers. Une décennie auparavant, Ruf (1988) notait également que dans le Centre-Ouest, la propriété allogène semblait reconnue par la grande majorité des autochtones.

³ Ce qui n'exclut pas les conflits, comme le montrera l'évocation de certains cas.

(2006) interprète les tentatives de récupérations de parcelles vendues ou de renégociation des arrangements fonciers comme venant d'une stratégie des jeunes autochtones des zones forestière d'instituer un type de tutorat fondée non pas sur un contrat moral ("je t'installe et tu me regardes"), mais sur la perception d'une rente foncière. Les résultats des travaux de terrain réalisés dans le cadre de cette étude vont largement dans ce sens.

On notera que la remise en cause fréquente des transactions passées conduit à revoir la force du principe du travail comme fondateur du droit de propriété (entendu dans une acception de sciences sociales) dans les sociétés africaine, ou encore l'idée selon laquelle la plantation d'arbres serait par excellence le marqueur de propriété dans ces sociétés (Gu Konu, 1991).

Les conflits autour des cessions viennent de la contestation de la légitimité du cédant à vendre, de la contestation de la cession en tant que telle, de la contestation de la superficie exploitée par l'acheteur, de la contestation du type ou des termes de l'arrangement ayant permis l'accès à la terre, ou encore du non-respect des obligations du tutorat par l'acquéreur ou son héritier. La majorité des conflits relatifs aux cessions interviennent entre héritiers de cédants autochtones et acquéreurs ou héritiers d'acquéreurs "étrangers", ou entre autochtones, mais on a pu noter aussi quelques cas de conflits lors de transactions entre allochtones et/ou allogènes.

2.3.1 Contestation de la légitimité du cédant à vendre

2.3.1.1 Vente par un membre de la famille, jugée illégitime

Le problème des jeunes qui, depuis quelques années, "se lèvent, vendent la terre de la famille et partent se chercher en ville ou derrière l'eau" (pour reprendre les termes de Koné M., 2001) est évoqué sur tous les sites de la zone forestière par les enquêtés et les autorités préfectorales. Dans un cas aussi flagrant d'opportunisme, l'acheteur restitue généralement la parcelle en étant remboursé par la famille du cédant, lorsque celle-ci prend connaissance de la vente. Outre ces cas ouverts d'escroquerie, la contestation, au sein de la famille, de la légitimité du cédant à vendre est sans doute aussi ancienne que l'émergence des transactions.

"En 1987, une femme baoulé m'a vendu cette parcelle à 260.000 F. La maladie qui a suscité cette vente a eu raison de cette dame peu après. Quelques mois après, un homme se réclamant frère de la défunte vendeuse est venu me voir à Ayénouan. Il m'a dit que chez eux les Akan, la femme n'hérite pas, c'est à dire que celle qui m'a vendu la parcelle n'était pas la vraie héritière de leur oncle qui possédait la parcelle litigieuse. Il souhaitait que je lui rende cette parcelle. Comme je redoutais les conflits fonciers, j'ai accepté de me faire rembourser, toujours à 260.000 F. Et je ne l'ai plus revu. Au début des années 90, la grande fille et la mère de la vendeuse m'ont convoqué à la sous-préfecture d'Aboisso pour reprendre leur terre. J'étais accompagné par le chef du village d'Ayénouan d'alors. Le sous-préfet m'a suggéré d'accepter de me faire rembourser comme je l'avais admis la première fois. Ce que j'ai accepté. Or la vendeuse avait prévenu tous ceux qui voudraient contester la vente de les frapper de mort, d'autant plus qu'elle a souffert sans l'aide de ses parents. Quelques semaines seulement après, sa fille plaignante est morte effectivement. Après le deuil ils ont eu peur et ne sont plus venus réclamer cette parcelle". (Sénoufo, Ayénouan)

A Kpouèbo, où les ventes ont été initiées très récemment par l'arrivée de cadres à la recherche de terre pour planter de l'hévéa, trois cas d'oppositions intrafamiliales à la vente des terres sont actuellement traités par le sous-préfet. Un de ces cas concerne la famille de l'actuel chef de village, pour une superficie d'environ 100 hectares :

"Au moment de la discussion, on s'était tous retrouvé, chez le grand-père. Mais, on ne s'est pas entendu. On ne s'est pas entendu, on s'est levé et nous on a dit "nous, on n'est pas d'accord, on n'est pas partant pour vendre". Ils ont quand même vendu. C'est des jeunes, des tout jeunes. Celui même qui a monté l'opération, il peut être mon fils. Vous voyez ? Dieu merci, le chef fait partie de cette famille. Donc, il a déposé une plainte au bureau de Monsieur le sous-Préfet. Il [l'acquéreur] a été convoqué à plusieurs reprises et il ne s'est pas encore présenté. Et cependant, il continue à planter". (Entretien avec le représentant du chef de village)

A propos des ventes de terres à des cadres, le Président des jeunes de Boda développe un argumentaire révélateur :

"Il faut dire que ce phénomène est récurrent dans la mesure où ces gars ou bien ces personnes qui quittent dans les milieux urbains pour venir s'approprier des terres dans les villages, peut

créer un problème parce que eux ils ont tous les moyens. Et il suffit qu'ils viennent se présenter devant les parents, ces derniers cèdent facilement parce que les moyens que ces personnes viennent leur présenter les influencent. Ces personnes qui quittent en ville, ce ne sont pas des illettrés ! Ce sont des lettrés donc ils connaissent ce que c'est que les lois. Donc quand ils viennent ils ont tous les atouts favorables pour fournir les papiers. Quand ils viennent comme ça, et que les parents décident de leur vendre des parcelles, ils leurs disent bon, allons soit chez le sous-préfet et ils fournissent les papiers. Une fois que ces papiers sont fournis, les enfants qui restent là, ne peuvent plus revendiquer quoi que ce soit ! Alors que si c'est avec les Burkinabè, les Burkinabè pour payer les terres ils n'ont pas besoin d'aller chez le sous-préfet. Ils vont chez les personnes clandestinement, ils font les papiers. Donc pour revendiquer cela, y a pas de problème. Soit le fils qui était en ville et que son papa avait vendu un terrain avec un Burkinabè qui ne sont pas partis légaliser ce papier devant le sous préfet, il peut venir aujourd'hui et dire je ne reconnais pas ça. Donc ils leurs arrachent facilement le terrain. Alors que ceux qui viennent des milieux urbains là, ils connaissent ce que c'est que la loi. Est-ce que vous voyez un peu ?". (Président des jeunes, Booda) A un autre moment de l'entretien, le Président des jeunes évoque d'autres types de contestations de ventes ayant une origine intrafamiliale : "Y a les parents qui vendent les terres. C'est-à-dire que ici y a la polygamie. Y a les parents qui sont mariés soit à deux femmes ou bien trois femmes et ils ont fait des enfants. Et lorsque tu es marié à deux femmes, chez nous ici la première femme lorsqu'elle a fait des enfants doit avoir des terrains. Et la deuxième aussi. Mais très souvent les parents privilégient les premières femmes par rapport aux deuxièmes. Ils donnent les terres aux enfants de la première femme et ceux la deuxième femme n'ont rien. Et puis eux ils vont vendre ces terrains là. Lorsque les enfants de la deuxième femme constatent cela, ils vont récupérer. Ils vont récupérer avec les Burkinabè. Et ça crée des problèmes".

A Doboua, un Ouan achète une parcelle en 2004. En 2007, après le décès du cédant, le "frère" (même grand-père) du cédant, revenu d'Abidjan où il travaillait à la SOTRA, refuse de reconnaître la vente. Le conseil de famille, réuni avec le témoin du cédant, décide que la somme restant due sur la vente lui serait versée.

"Avant la guerre [déclenchée par la rébellion en 2002], les frères de ma femme ont vendu notre parcelle. Nous nous sommes rendus à la gendarmerie et ils ont remboursé les acheteurs". (Baoulé marié à une femme Kroumen, Ménéké)

"En 1996, la part de terre dont mon petit frère a hérité a été vendue à un Dagari par un membre de notre grande famille alors qu'il n'avait pas le droit parce que c'est une terre de notre père. J'ai dit au Burkinabè qui venait de commencer le semis de cacao qu'il devait quitter cette terre. Il a obéi parce que celui qui lui a vendu la portion a reconnu qu'il n'avait pas le droit de vendre". (Kroumen, Ménéké)

"Il y a eu une partie que j'ai achetée que j'ai dû abandonner. Celui qui m'a vendu la terre [le fils du propriétaire] disait que cette partie lui appartenait. Et pourtant, un Burkinabè affirmait aussi que cette partie lui appartenait. Moi j'ai donc coupé court en décidant de ne pas exploiter la partie qui occasionnait le conflit. Je me suis dit que le Burkinabè avait raison parce que le papa ne l'a pas chassé". (Sénofo, Ménéké)

Le rapport suivant, rédigé en 2000 par le Comité consultatif de règlement des litiges mis en place par la sous-préfecture de Guiglo, est également illustratif de ce type de problème.

Encadré 2 Cas de litige intrafamilial venant de ventes de terre (Guiglo)

RAPPORT

Sur le litige foncier examiné le 22 Février 2000 par le Comité consultatif de règlement des litiges nommé par décision N°04/SPG, en date du 7 juin 1999.

Affaire Mr. B. Lambert C/ Mr. Z. Jacques

Président de séance : Mr S. K. Membres MM. – B.J., T. J., G.O.V., G.E., K.B.E.

Litige Foncier Entre : Mr B. Lambert Et : Mr. Z. Jacques

Substance du litige

(...) De l'exposé des faits il ressort ce qui suit :

La défunte mère de Mr. B. Lambert, avait accueilli auprès d'elle sur les terres de son mari, ses sœurs ainsi que leur époux et enfants que sont : G. G. E., G. Z. P., G., D. P., M. M., K. G., Z. D. J.

Aujourd'hui, les neveux et nièces de B. Lambert se livrent à la vente des terres qui ont été prêtées à leurs ascendants. Retenons quelques noms de vendeurs : Z. D. J. : 6 ha; K.G. : 5 ha; M.M : 3 ha; Z.S. : 3 ha; D. : 2 ha. Irrité par ces multiples

ventes illicites, B. Lambert adresse à Mr. le sous-préfet de Guiglo, une requête dans laquelle il souhaite l'expulsion des enfants de ses tantes.

Des motifs

Considérant les liens de parenté des protagonistes;

Attendu que le domaine forestier sur lequel la mère de B. Lambert avait reçu ses sœurs et leurs maris appartenait au défunt père de B. Lambert, que, dans cette situation, B. Lambert devient propriétaire coutumier des lieux litigieux parce que autrefois, propriété de son défunt père;

Attendu que les cessions de forêt opérées, entre temps, par les possesseurs, avec leur qualité d'enfants d'anciens occupants, ne doivent plus être contestées pour préserver la concorde familiale,

Par ces motifs

Le C.C..L. 1^{er} reconnaît à Mr B. Lambert, à compter de ce jour, le droit de propriétaire coutumier du domaine foncier restant.
2^o Entérine toutes les cessions de forêts antérieures en jugement rendu ce jour 22 Février 2000.

GUIGLO, le 22 Février 2000

Le président de séance S. K. (Signature)

Le Président du C.C.R.L. Le sous-préfet (Signature)

2.3.1.2 Contestations extrafamiliales du droit de vendre du cédant, souvent liées à une contestation de limite de terrain

Ces cas, très fréquents dans les enquêtes mais aussi mentionnés comme des problèmes majeurs par les sous-préfets et les agents du Minagri, viennent généralement de la vente de terre par les ressortissants d'un village limitrophe, ou par un voisin franchissant les limites de propriété. Il s'agit ici encore de situations connues de longue date (cf. Raulin, 1957, pour le pays bété).

"En 1998, le PNGR du foncier rural local a initié la délimitation des terres rurales. Je me suis rendu compte que les population de Tchibouo [village voisin] ont vendu mes parcelles aux Baoulé [il s'agit de parcelles éloignées de 15 km]. J'ai voulu leur arracher les 15 ha qu'ils ont occupés. Ils ont demandé pardon et je leur ai fixé un prix à payer : 150.000 F/ha. Depuis 1998, ils n'ont rien donné jusqu'à présent. Je compte les déloger d'ici peu". (Bété, Doboua)

A Zro, un Yacouba achète en 2007 une parcelle, ensuite revendiquée par une autre famille mais qui est déboutée par un jugement du tribunal coutumier du village.

A Ménéké, la même parcelle de 10 ha est vendue par des Kroumen de deux familles différentes à un Abron (enquêté) et à un Malinké. L'acquéreur malinké conserve la parcelle et la famille du cédant trouve à l'enquêté une autre parcelle de même superficie.

On rencontre des cas encore plus ouverts d'opportunisme, comme lorsqu'un manœuvre employé par un planteur absentéiste vend 9 millions de FCFA une plantation d'hévéa de 10 ha, prend une avance de 3 millions et disparaît avant d'être arrêté (cas mentionné par la DDA d'Aboisso).

Le franchissement de limites de terrains lors de la transaction conduit souvent à des constats de dégâts de culture. Selon Mr Kaboré, notable guéré du Comité consultatif de règlement des litiges mis en place par la sous-préfecture de Guiglo, *"Il y a les allogènes qui arrivent. Ils voient bien qu'on lui cède un terrain avec, sur cet espace, des pieds de caféiers, de cacaoyers et tout ça, ils ne s'interrogent pas, ils ne demandent pas au cédant " mais là où tu m'installes là, y a tels pieds, telles cultures, quand est-il exactement " ? Pour eux, comme l'hévéaculture est à la mode, ils achètent et puis ils détruisent la plantation et puis ils font des piquetages pour planter. Mais après le monsieur vient dire qu'on a détruit sa plantation".*

Le cas suivant offre un exemple à la fois de ce problème de franchissement de limites et de dissensions intergénérationnelles.

Encadré 3 Cas de litige suite à un dépassement de limite réalisé dans la perspective d'une vente (Aboisso)

Procès verbal N°xx/MINAGRI/SADR-ABSO d'enquête foncière

Année : 2004

Etaient présents :

Madame K. A., la demanderesse,

Monsieur B. A., père du défendeur et aussi demandeur.

Était présent

Monsieur A. T., le défendeur.

Déclarations enregistrées

Celle de Madame K. A., la demanderesse :

La rivière sert de limite naturelle entre Monsieur A. T. et moi. Sachant bien cette limite, il a installé des gens dans mon bas-fond pour extraire et commercialiser du sable. Malgré les interpellations, Monsieur T. continue d'exploiter mon terrain. En plus du bas-fond, il a fait délimiter une partie de mon terrain qu'il prétend vendre.

Celle de Monsieur B. A., père du défendeur et aussi demandeur :

Je suis venu voir si mon fils a respecté les limites qui nous séparent des voisins. J'ai constaté que madame K. A., la demanderesse a raison, car mon fils, au cour de la délimitation, a traversé la rivière qui suit la limite.

Je m'oppose contre la vente du terrain que mon fils propose, car je n'ai pas été consulté et je ne suis pas prêt à brader le patrimoine familial.

CONSTAT

Aucune des parties en conflit n'a pu produire un titre de propriété foncier.

La parcelle est située hors du domaine classé par l'Administration foncière.

OBSERVATIONS

La partie litigieuse concerne outre, Madame K. A., Monsieur B. A., et Monsieur A. F.

La superficie est d'environ deux (02) hectares.

Le défendeur ne s'est pas présenté parce qu'il a agit sans le consentement de son père.

Fait à Aboisso, le 20 février 2004

Cet autre cas mérite d'être rapporté malgré sa longueur, car il est intéressant par l'ampleur des cessions litigieuses réalisées à la suite du franchissement d'une limite naturelle entre deux villages (Comité consultatif de règlement des litiges, sous-préfecture de Guiglo).

Encadré 4 Cas de litige suite à un dépassement de limite pour vendre (Guiglo)

Rapport

Affaire Mr S. Gaspard contre Mr P. Honoré

Année : 2006

Substance du litige

Le 23 Février 2006, le CCRL a examiné un conflit foncier opposant Mr S. Gaspard, domicilié à Guiglo d'une part, Et Mr P. Honoré domicilié à Yaoudé, sous-préfecture de Guiglo d'autre part.

De l'exposé des faits il ressort ce qui suit : Avant tout, rappelons que la présente requête était suscitée par Mr S. Gaspard qui avait demandé l'expulsion de Mr P. Honoré du domaine foncier rural dont il est propriétaire coutumier par voie successorale mais occupé par ce dernier. Aussi a-t-il déclaré que le domaine foncier en question, avait appartenu à son père qui s'y était installé depuis 1932 par les soins de feu S. Gaston, ex chef canton de Guiglo, ainsi la rivière SOHAO servait de frontière naturelle entre les terres du domaine foncier des villages BLAO et les terres rattachées aux villages de Guiglo. Par ailleurs, il précise que les terres relevant de Guiglo s'étendaient de la rivière SOHAO à la zone de KAOUEQUIN. Quant à Mr P. Honoré, de son côté, il soutient que les terres du domaine foncier rural revendiquées appartiennent à son village YAOUDE (Région BLAO). Au terme de ces deux déclarations contradictoires, et afin de mieux déterminer ses convictions, le CCRL a jugé utile de diligenter une enquête sur les lieux conflictuels.

Enquête sur le terrain litigieux

(...) sur les lieux litigieux, il convient de reconnaître l'existence, comme indiqué, de la rivière SOHAO qui constitue un layon naturel de séparation des terres des deux entités. Il y a vraiment eu franchissement des limites établies par l'administration coloniale, et effectivement P. Honoré a sciemment et volontairement sauté la rivière SIAHO pour s'accaparer de ces terres, en expropriant ainsi de leurs biens les occupants (au nombre de 25).

Tous ces paysans ont été installés dans le cadre du plan d'occupation des sols, sous la conduite d'un conseil d'arbitrage mis en place par l'arrêté N°3504A/E du 29 Décembre 1933, ces ancêtres vivaient ou avaient vécu en parfaite harmonie avec la tribu BLAO, dans le strict respect des limites imposées par le pouvoir central. Rappelons qu'en 1944, ils ont, avec l'ensemble des autres pôles de développement du Canton de Guiglo, produit 2500Kg de riz pour les besoins alimentaires de ladite subdivision.

Malheureusement, P. Honoré est venu perturber cette tranquillité en 1997 en organisant la vente excessive de ces terres légitimement acquises.

RELEVÉ DES SUPERFICIE VENDUES PAR P. HONORE

Date	Vendeur	Superficie	Coût	Acompte perçu	Reliquat	Acquéreur
26/12/97	P. Honoré	2ha	120.000	70.000	50.000	B.
08/02/98	P. Honoré	5ha	275.000	220.000	55.000	D.
	P. Honoré	2ha	100.000	100.000		S.
	P. Honoré	1ha	65.000	50.000	15.000	O.
	P. Honoré	2ha	140.000	70.000	70.000	M.
	P. Honoré	4ha	260.000	260.000		S.
	P. Honoré et A.	2ha	110.000	55.000	55.000	S.
	TOTAL	18ha	1.070.000	825.000	245.000	

SUPERFICIE DES PARCELLES DE FORETS AMPUTEES A D'AUTRES DOMAINES

vendeur	Superficie	Propriétaires
P. Honoré	2 Ha	S.
P. Honoré	2 Ha	K.
P. Honoré	2 Ha	O.

P. Honoré	3 Ha	M.
P. Honoré	2 Ha	C.
P. Honoré	10 Ha	O.
TOTAL	21 Ha	

Ainsi, l'on dénombre pour le compte de P. Honoré, seul, trente et neuf (39) hectares de forêt vendus durant les années 1997 et 1998. Mais P. Honoré, toujours en quête des profits illicites, s'approprie, en compagnie d'une nouvelle cohorte d'individus, du domaine foncier rural de S. Gaspard. En véritable usurpateur, il y installe d'autres paysans qui ont dévastés des plantations d'environ quarante (40) ans de vie pour créer de nouvelles cultures pérennes. Aujourd'hui, de ce campement de 21 habitations, il n'existe véritablement plus rien

LISTE DES ACQUEREURS INSTALLES SUR LES TERRES DE S. GASPARD

Vendeur	Superficie	Acquéreur	Domicile
P. Honoré	6 Ha	D.	GBAPLEU
P. Honoré	4 Ha	D.	GBAPLEU
P. Honoré	4 Ha	S. Y.	GBAPLEU
P. Honoré	4 Ha	K.	GBAPLEU
P. Honoré	4 Ha de café appartenant à feu S. JOSEPH		
P. Honoré	1 Ha	D.	GBAPLEU
P. Honoré	2 Ha	P.	GBAPLEU
P. Honoré	1 Ha	S.	GBAPLEU
P. Honoré	1 Ha	S.	GBAPLEU
TOTAL	28 Ha		

DES MOTIFS

Attendu qu'au cours de l'enquête sur le terrain, des indices et d'autres vestiges constatés, les déclarations recueillies, auprès des sachants, les documents Administratifs confirment le franchissement effectif de la rivière SOHA, ligne de séparation des deux entités; ce franchissement intentionnel apparaît comme une ambition manifeste de P. Honoré d'organiser la vente de ces terres qui ne lui appartiennent pas.

Attendu que tous les paysans installés dans le cadre du plan d'occupation des sols (P.O.S), plan initié par la défunte Administration coloniale et revêtu du cachet des Chefs de la subdivision Administrative de Guiglo, relèvent, pourrait-on dire, de l'ordre de la loi et du commandement de l'Autorité hiérarchique; que ces terres ainsi acquises peuvent être considérées comme des biens légitimes.

Attendu que P. Honoré qui revendique ces terres déjà mises en valeur, environ soixante (60) ans, n'apporte pas la preuve sincère de son droit d'usage coutumier de ces terres qu'il occupe; que, dans ces conditions, il devrait saisir les instances compétentes.

PAR CES MOTIFS

Le C.C.R.L : Nommé par décision N° 04/SPG du 07 Juin 1999 ne peut réussir valablement son arbitrage que lorsque les parties en conflit acceptent de s'ouvrir à lui; malheureusement, dans ce débat, M. P. Honoré refuse de se rendre sur les terres litigieuses (...).

C'est pourquoi, d'une part, ne se sentant pas qualifié pour le règlement des litiges liés aux mœurs, coutumes et cultures spécifiques et d'autre part, n'ayant pas le droit de maintenir éternellement pendant un conflit foncier, le C.C.R.L : oriente les protagonistes vers les tribunaux de première instance, institutions créés pour le règlement des litiges comportant des aspects tels que le : vol, menaces de mort, destruction des biens d'autrui; car à ce haut niveau indiqué, le jugement qui y sera rendu, aura qualité de la chose jugée

Guiglo, le 23 janvier 2007

2.3.1.3 Ventes multiples de la même parcelle, vente de terrains fictifs

Les ventes de la même parcelle par un même individu sont évoquées par les agents de l'administration pour tous les sites enquêtés en zone forestière. Parfois, ce sont des terrains fictifs qui sont vendus. Sur l'un de ces sites, le Préfet récemment en fonction s'est lui-même fait escroquer en achetant 5 millions un terrain inexistant (il a ensuite obtenu de la famille du vendeur un terrain de substitution, mais très mal localisé). A Aboisso, une pratique courante semble être de vendre un terrain, et, s'il n'a pas encore été mis en valeur, de le revendre à un acquéreur offrant un meilleur prix, en remboursant le premier acheteur. Quelques cas de ventes multiples particulièrement ostensibles, sans doute permises par un rapport de force très déséquilibré dans l'actuel contexte de fortes tensions inter-ethniques, ont également été identifiés lors des enquêtes, comme en témoigne le cas suivant.

"J'ai acheté 15 ha mais il ne reste que 13,5 ha : le vendeur a installé un autre exploitant au milieu de la parcelle. J'ai donc deux blocs séparés par un champ de riz. Un autre membre de la famille a cédé une parcelle sur toute la longueur et au milieu de la parcelle. Et aujourd'hui un autre proclame être le vrai propriétaire des lieux". (Baoulé, Ménéké)

2.3.2 Contestation de la cession en tant que telle

Ces dernières décennies, de nombreux conflits sont nés non pas d'une contestation de la légitimité du cédant, mais d'une remise en cause de la cession en tant que telle : "mon père n'aurait pas dû

vendre", "mon vieux a bradé la forêt", etc. Ces conflits sont évidemment à mettre en rapport avec la perception de la raréfaction foncière, l'arrivée de la génération des héritiers des cédants, le retour au village de jeunes (et de moins jeunes) en situation d'échec dans leurs projets urbains, avec également, actuellement, la "fièvre du caoutchouc" qui a saisi aussi bien les villageois que les cadres originaires de ces villages.

"Avec le vieux, on était en bons termes. Mais depuis sa mort, ses frères retraités m'embêtent énormément. J'ai repayé deux hectares à 240.000 frs. J'ai payé cash. C'est le sous-chef qui a signé le papier avec la main, avec bic ici. Ses frères sont quittés. Quand j'ai mis la terre en valeur, aujourd'hui ça produit, ça peut atteindre un sac et demi. Maintenant les frères sont venus d'Abidjan, ils disent qu'ils ne veulent plus me sentir, que je quitte la terre que leur frère m'a vendue, qu'ils ne sont pas d'accord ! Ils m'ont dit ça. Après ça, ils ont pris des machettes, ils m'ont trouvé au campement, ils disent de ne plus mettre les pieds là-bas, de ne plus prendre manger là-bas. Alors quand les gens m'ont dit d'attendre un peu, ils vont régler le problème, au moment où je vais me rendre compte pour aller là, les ignames qui étaient au champ, ils ont tout pris. Mais quand ils ont fait ça, ils sont partis à Abidjan. Donc pour le moment je vais là-bas. Je suis parti à la gendarmerie pour dire. Ils disent que s'ils m'ont volé ils vont me rembourser. Qu'il ne faudrait pas que j'aie peur, il faut que j'aille à la justice. Je suis parti à la justice, on me dit de payer 30.000 frs, de faire un papier d'abord. Et après ça, je vais payer d'autres papiers encore, ils vont régler ce problème. Et donc comme je n'ai pas d'argent, je vais m'asseoir. Je dis je vais aller là-bas [sur la parcelle], ce qu'ils veulent ils n'ont qu'à me faire. Pour le moment ils sont partis à Abidjan, ils ne sont pas encore venus. Voici comment ça s'est passé. J'attends d'avoir un peu d'argent pour porter plainte devant la chefferie". (Baoulé, Doboua)

Les cédants eux-même, lorsqu'ils sont encore en vie, sont mis en situation délicate par de telles contestations émanant de membres de leur famille.

"Les problèmes que je vois maintenant, ça vient des jeunes. Le jeune au moment où son papa est en problème, il ne dit rien et il laisse le père vendre la terre. Maintenant c'est après il dit "non, mon vieux lui il sait pas ce qu'il fait, moi je n'étais pas au village". Il peut être à Abidjan solliciter l'argent de son papa, son papa peut lui donner l'argent en vendant la brousse. Y a un de mes élèves qui a fait ça, à partir de l'argent que j'ai payé, il fréquentait à Daloa et c'est ce dernier qui est venu aujourd'hui pour dire oui, la brousse que tu as eu là, c'est parce que j'étais petit que mon papa a fait ça, or c'est faux ! Il savait que c'est la forêt que son papa vendait pour payer sa scolarité. Maintenant qu'il n'a rien abouti, il est revenu au village. Et il dit maintenant que la forêt a été bradée. Donc les problèmes viennent des petits, des jeunes. Aujourd'hui c'est la politique. Quand vous voyez le chef du village qui était là, ils ont changé le chef, un vieux de 90 ans qui était là. Et c'est parce que on veut faire la nouvelle politique, on a mis maintenant le nouveau chef adapté à cette politique là. Et c'est ce que vous voyez aujourd'hui. Donc les vieux quand ils font les choses là, c'est avec conscience. C'est pas le vieux qui va t'embêter, c'est son enfant qui va venir pour dire que "mon vieux ce qu'il fait c'est parce qu'il est vieux, il connaît pas ce qu'il fait". [Dans ce qui suit, l'enquête fait référence à la vente, par le fils du cédant, d'un lopin de terre pris sur la terre auparavant acquise par l'enquête] A l'époque, son papa était vers l'autre côté donc j'ai dû accepté. Et quand son vieux est revenu, il était fâché contre son fils. Je ne sais pas ce qui s'est passé, mais cet enfant-là il a quitté le village hein... Je sais pas si c'est le vieux qui l'a chassé, mais le vieux n'était pas content du fait que son enfant m'ait dit cela. Il dit : "Mais, pourquoi il arrive à te dire cela, moi je t'ai donné une terre, il passe derrière moi pour donner à quelqu'un et il dit que moi je ne sais pas ce que je fais". (Yacouba, Zro)

"La parcelle vendue en 2002, il m'a donné un sac de riz et 2.000 F en décembre. Chaque fête, il m'envoie quelque chose, il est bien et il respecte l'homme. J'ai une bonne relation avec lui, il n'y a pas de problème, on s'entend bien. Mais j'ai peur de ce qui peut se passer si mes enfants veulent récupérer cette terre-là... c'est ce qui se passe ici...". (Gban, Booda)

2.3.3 Contestation de la superficie exploitée par l'acheteur

Une source permanente de litiges, depuis l'époque coloniale (cf. Raulin, 1957), tient au dépassement des limites par l'acquéreur, qui "coupe trop" dans le domaine foncier du cédant.

"K. [l'héritier de l'acheteur de la parcelle vendue par le père de l'enquête] a souhaité me rencontrer avec les notables. Devant sa femme et ses enfants, il a dit que 4 ha de terre avaient été payés et que plus avaient été coupés. Il aimerait qu'on mesure la parcelle, il allait payer le

reste. K. est mort et en janvier 2008, le Comité local de Gestion Foncière a mesuré la parcelle et a obtenu 13 ha. Le fils de K. conteste cela et se rend au service du cadastre pour qu'on remesure. Le service est venu le 24 avril 2008 et il est convoqué à la sous-préfecture pour avoir le résultat. J'ai pris la résolution de lui arracher le reste de la superficie qui sera déterminée par le cadastre. Je sais qu'il n'a pas de moyens. S'il veut payer, je suis d'accord à lui vendre à 150.000 chaque hectare en surplus. Il a assez bénéficié car après la mort de son père, il donnait en location pour maïs, igname et récupérait son argent". (Bété, Doboua)

"A mon retour de la ville en 2000, je me suis rendu compte que mon frère et mon père ont vendu 3 parcelles de forêt : un bloc à un vieux Baoulé et un Mossi et un autre à un Baoulé. Le vieux Baoulé était décédé et son fils s'est installé à sa place. J'ai fait appeler le jeune Baoulé et le Mossi pour qu'on discute des superficies qu'ils occupent ainsi que des sommes qu'ils ont versées et puis du papier qu'ils possèdent. Depuis des années ils ont peur que je découvre la vérité; ils ne viennent pas. Quant au deuxième Baoulé, il m'a montré un papier de vente d'une parcelle que son père a achetée en 1942 à 5.000 F. Je me suis plaint et il m'a convoqué à la gendarmerie de Daloa. Là-bas, le gendarme lui a demandé combien de superficie il occupe. Il a dit 7 ha. Ensuite, on a fait mesurer et on a obtenu 18 ha. On s'est rendu à la gendarmerie et on m'a demandé de lui concéder les 7 ha que son père a acquis avec mon père et de récupérer le reste. J'ai accepté mais on n'a pas encore fait de papier". (Bété, Doboua)

"Avec l'acheteur de la parcelle vendue en 1987, je n'ai pas de trop bonnes relations. Depuis 88 il a augmenté demi-hectare de l'autre côté. Je lui ai demandé de payer le demi-hectare et il refuse. Je lui ai demandé de payer 15.000 en 2006 et il m'a donné 1000 F et j'ai jeté ça sur lui. Je l'ai convoqué chez le chef au village. Il m'a payé 20.000 après, 15.000 pour le demi-hectare et 5.000 pour me pardonner [pour s'excuser]". (Guéré, Zro)

2.3.4 Contestation du type ou des termes de l'arrangement ayant permis l'accès à la terre

Dans d'autres cas, la contestation porte sur les conditions d'accès à la terre de l'exploitant, l'héritier du cédant contestant qu'il s'agissait d'une vente, ou redéfinissant cette dernière comme une cession temporaire dont le terme est arrivé.

2.3.4.1 Est-ce qu'il s'agissait bien d'une vente ?

A. T., un planteur sénoufo résidant à Kohourou, achète à S. C. (planteur malinké) une plantation de 3ha (700.000 FCFA) en 2003. A la mort du cédant, le fils de ce dernier cherche à récupérer la plantation sous le prétexte que les papiers ne sont pas conformes. L'affaire ne peut être réglée par le chef du village et remonte vers le sous-préfet. A l'issue du règlement, A.T. conserve la parcelle mais le sous-préfet lui conseille d'en restituer une petite portion au fils du cédant "pour qu'il fasse quelque chose pour nourrir sa petite famille".

Dans l'un des villages enquêté, l'héritier d'un planteur wobè qui avait vendu une parcelle à un Malien cherche à récupérer la parcelle cédée. Il va voir le chef de village qui demande à l'acquéreur d'apporter le papier qui atteste l'achat. L'acquéreur refuse de remettre ce papier au chef de village, puisqu'il s'agissait de sa seule preuve et que ce chef a la réputation de chercher à récupérer les attestations de vente aux mains des étrangers pour les confisquer et les détruire¹. L'héritier convoque alors l'acheteur à la gendarmerie. Là, au vu du papier, la gendarmerie donne tort à l'héritier. Ultérieurement, l'héritier vend une portion de cette parcelle, mais l'acheteur malien dont le droit avait été confirmé peut évincer sans problème le nouvel acquéreur (on ignore s'il a été remboursé par l'héritier).

Dans un autre cas (dossier de la DDA de Soubré), l'héritier du cédant conteste un achat réalisé au début des années 80 et affirme qu'il s'agissait d'un contrat de partage de plantation.

Encadré 5 Contestation d'une transaction passée : vente ou contrat de partage de plantation ? (Soubré)

PV : B. Richard contre K. Emmanuel et deux autres.
DDA Soubré ANNEE : 2007
DECLARATION DES SACHANTS
- M. Kpata, représentant le demandeur
En 1984, feu B. Jeannot, décédé en 1987, a donné 20 hectares de brousse à K. Sibiri. Il a dit que si Sibiri fini de planter, ils

¹ Une telle mésaventure serait arrivée à un autre de nos enquêtés. Enquêté lui-même, ce chef de village a déclaré être farouchement opposé à la vente de terre ou de plantation aux étrangers.

vont partager en partie égale, c'est-à-dire 10 hectares chacun. (...) En ce temps, le fils de Jeannot était petit. C'est lui qui est venu maintenant pour dire à la famille de K. Sibiri de donner dix (10) hectares de cacaoyers qui revenaient à son papa. K. Sibiri est mort, c'est sa famille qui est là. Mais la famille de Jacques a refusé de lui donner les 10 hectares. Il a dit à la famille de Sibiri que si c'est comme ça, "donnez toute la brousse que mon père vous a donné". Comme les enfants de Jacques n'ont pas voulu, c'est ce qui a envoyé les palabres. C'est tout ce que je connais.

- K/ Emmanuel, défendeur

En 1984, B. Jeannot et B. Emile ont vendu 20 hectares de forêt à mon feu papa K. Sibiri. J'étais présent et j'ai signé les papiers de la vente. Je vais vous donner une photocopie des papiers signés. Quelques années plus tard, B. Jeannot décède. Et c'est B. Emile, son petit frère qui est resté le seul patron de mon père. En 2001, mon papa décède à son tour. C'est là que B. Emile me présente un papier soit disant que la brousse avait été donnée pour travailler et partager. J'ai refusé de reconnaître ce papier. C'est là qu'il est parti me convoquer chez Mr Blé (huissier de justice) en 2002. Je me suis présenté chez Maître Blé et ce dernier m'a montré les mêmes papiers de B. Emile. Tout le papier portait des signatures digitales. J'ai demandé à Mr Blé de m'accorder une journée et demi pour me rendre à Daloa chercher les papiers où il y avait les signatures digitales de mon père pour comparer les deux signatures. Devant Mr Blé j'ai dit à B. Emile que si on fait la comparaison que ce n'est pas la signature de mon père, je le poursuivrai juridiquement. Il n'a pas voulu que je parte chercher les papiers de mon père. Maître Blé lui a dit que ma parole était claire et que je pouvais partir chercher les papiers à Daloa et qu'on se rencontre dans son bureau le lendemain soir. Mr B. Emile a refusé de revenir le lendemain. Maître Blé a dit qu'il était mieux qu'on retourne au village pour s'entendre puisque les deux parents ne vivent plus et que je suis le fils héritier de Sibiri, il peut être mon tuteur. Arrivé au village, il m'a demandé 350.000 frcs pour reconnaître tous les fils héritier de Sibiri qui sont sur la parcelle de plantation. Ils sont au nombre de quatre personnes. K. David, K. Sagalago, K. Salomon et K. Dominique. Je lui ai donné les 350.000 frcs en 2002. Depuis ce temps, nous vivons sans problèmes avec B. Emile. Au mois de septembre 2007, B. Richard nous convoque chez le chef du village de Yacolidahouo et nous présente un autre papier avec des signatures qui ont des formes de croix et d'autres en forme de O (rond), soit disant que c'est son père qui lui a laissé ce papier avant de mourir.

- K. Sagalo, défendeur

Mon père K. Sibiri a payé la forêt avec Jeannot et son frère Emile en 1984. Il avait payé 20 ha de forêt à 600.000frcs CFA soit 30.000 frcs par hectare. Mon père a enlevé pour lui et il a partagé le reste de la forêt entre nous trois : K. Salomon, K. Dominique et moi. Quand il nous a partagé la brousse, il est reparti dans son champ de café-cacao à Daloa. Un jour, un Baoulé est venu chez notre patron (Jeannot) lui dire de rembourser ses 300.000 frcs CFA qu'il avait pris afin de lui donner de la forêt. Il a menacé notre patron de le mettre en prison s'il ne donne pas son argent. Jeannot est venu nous voir pour demander les 300.000frcs CFA afin de les remettre au Baoulé pour ne pas faire la prison. En ce temps Jeannot était malade, il toussait beaucoup. On a appelé notre papa qui est venu de Daloa et a donné les 300.000 frcs CFA à Jeannot. Tous les vieux de Yacolidahouo étaient au courant que notre papa a payé l'argent du Baoulé. Après ça, on travaillait dans le champ sans problème jusqu'à la mort de Jeannot. Après sa mort, on travaillait toujours dans le champ sans problème. C'est quand notre papa Sibiri est mort que B. Emile, le petit frère de feu B. Jeannot, nous a convoqué chez Maître Blé. Notre frère K. Emmanuel est venu à Soubré rencontrer l'huissier. Ce dernier lui a montré un papier (écrit par lui-même) pour dire que la brousse était plantée partagée. Emmanuel dit que papa a payé la brousse. L'affaire est repartie à Yacolidahouo. B. Emile a appelé et a dit que comme son grand frère Jeannot est mort et notre père est mort aussi, c'est lui qui est notre patron. Il a demandé la somme de 350.000f qu'on lui a donnée. Il nous a fait un reçu que nous avons. En 2007, B. Richard est venu avec un autre papier qu'il nous a donné disant que c'est son père qui lui a laissé ce papier. On a constaté que le papier que B. Emile nous a montré était tapé à la machine avec des signature faites à l'aide de doigts alors que le papier de Richard est tapé à la machine avec des signatures en signe de croix. On a dit à Richard que notre papa a payé la brousse. Il n'a pas signé un contrat de travail partagé. Richard a dit que comme nous refusons le partage, il va prendre tout le champ, enlever les cacaoyers pour planter son hévéa. Mes frères et moi, nous ne sommes pas d'accord parce que c'est nous qui avons planté les cacaoyers. C'est ce champ que nous avons pour nourrir nos familles, nous n'avons plus de champ ailleurs. Depuis 1984, B. Jeannot et B. Emile ne nous ont jamais réclamé un partage de plantation, ni le fruit de nos cacaoyers. (...)

- B. Emile, sachant

En 1984, Sibiri a dit qu'il a besoin d'une brousse pour travailler. Mon grand frère B. Jeannot lui a dit qu'il a de la place, mais pour planter partager. Le grand frère était malade. Comme il était souffrant, il a dit à Jacques et devant moi (en ma présence), voilà vingt hectares de brousse.

Le chef du village n'était pas d'accord pour qu'on donne la brousse. B. Jeannot a dit que c'était pour partager et ils ont fait un papier pour ça. (Trace écrite) avec les empreintes digitales

J'étais le témoin de mon frère B. Jeannot. En 19986, Jeannot meurt. Avant sa mort quand Sibiri a fini de planter la parcelle, j'ai demandé le partage. Lui et ses enfants ont voulu me frapper et j'ai laissé tomber.

En 2004, j'ai vu Maître BLE qui a regardé les papiers signés et il m'a dit de laisser l'affaire sinon je vais faire la prison. Ces papiers ont été remis à la justice par les accusés. A part ça je n'ai pas fait autre papier pour leur donner, je n'ai plus rien à dire. (...)

2.3.4.2 Demande de restitution de la parcelle, l'arrangement étant arrivé à son terme

Un motif de conflit est également l'annonce par l'héritier du cédant, lorsque la plantation doit être renouvelée, que la vente est arrivée à son terme et qu'il faut restituer la parcelle ou négocier un nouveau contrat.

Le cas suivant a été discuté devant le Tribunal coutumier d'Aniassué. Il s'agit d'une parcelle de café-cacao que le frère de la plaignante a vendu en 1968 à 60.000 FCFA à un Burkinabè. Le fils de l'acquéreur veut renouveler la plantation mais la plaignante refuse. Elle veut récupérer la parcelle puisque elle estime que la plantation est morte. Sur présentation de l'attestation informelle de vente remis par l'exploitant, il est constaté que c'est la plantation de café qui a été vendue. Le fils de l'acquéreur déclare qu'il y a encore une partie de la plantation achetée qui

existe. La plaignante refuse cela en disant que le cacao a été renouvelé. Le tribunal a décidé que si la plantation a été renouvelée, la parcelle sera restituée à la plaignante. Pour aller vérifier les dires de chaque partie, une somme de 10.000 F est demandée à chacun. La plaignante paye et l'héritier de l'acquéreur déclare qu'il paiera plus tard. Tout de suite après la séance du tribunal coutumier, le chef des Burkinabè va se plaindre au chef de canton. Ce dernier fait appeler la plaignante et lui demande de laisser tomber l'affaire : selon lui, c'est la plantation de cacao avec la terre sur laquelle elle est qui avaient été vendues à cette époque là à un tel prix là et lui-même avait validé la vente.

2.3.4.3 Renégociation du montant de la transaction, la somme versée initialement étant jugée dérisoire

Il arrive que la cession ne soit pas remise en compte dans son principe, mais que les héritiers demandent une renégociation du prix – ce, même dans la région d'Aboisso, où pourtant la vente était considérée comme complète par le passé et où les héritiers (souvent lettrés) veulent tirer parti de la loi de 1998. L'argument des héritiers des cédants est alors que le père a bradé la terre pour une bouchée de pain, pour un pagne ou quelques billets (l'appréciation du montant de la transaction étant alors toujours faite en francs courants), et que l'acquéreur a depuis tiré des profits considérables de la terre. Ils demandent donc un nouveau paiement ou de plus en plus, au vu des revenus tirés de l'hévéa (et du palmier, dans certaines régions), réclament la restitution d'une partie des terres (généralement plantées). Aux dires de plusieurs sous-préfets et agents de MINAGRI, les cadres originaires des villages semblent particulièrement actifs, directement ou indirectement, dans ces revendications.

Un entretien avec un groupe de jeunes de Ménéké offre l'argumentaire usuel de telles revendications : *"Avant, nos parents ont donné des parcelles non délimitées. Souvent le vieux arrive au champ et puis, en ce temps c'était la forêt noire hein ! "Tu vois là-bas, le fromager c'est la limite de ton champ". C'est ce que le vieux disait au Burkinabè à qui il vendait son champ. Le Burkinabè aussi, il va au Burkina, il cherche son frère et puis il vient leur trouver quelque chose. Il dit "Après le gros bois, tu nettoies là-bas". Le vieux vend à 10.000 ou 20.000 frs le champ parce que le vieux d'avant voit que 10.000 frs est beaucoup. Il vient, il prend son temps, il dit "Boukari, viens ! Attends, je ne t'ai pas dit de ne pas dépasser le bois ?" Le Burkinabè qui répond "Eh patron, faut laisser ça, on va gérer ça". Il prend soit un tas d'igname ou bien des poulets et il vient il dit "patron, voici 15.000 frs", qu'il donne au vieux, et puis le vieux est satisfait, il n'y a pas de problème. Ainsi cela continue au fur et à mesure. Vous voyez !"*

Dans un cas extrait du cahier du Tribunal coutumier de Zro, l'héritier du cédant impose un paiement par hectare à un exploitant qui avait eu accès à la terre en échange de travail (*djatiguibara*)¹.

Encadré 6 Cession de terre contre travail transformée en acquisition (Zro)

[Texte reproduit tel qu'il apparaît sur le cahier]

ZRO, le 01/07/2007

Objet : Affaire de forêt

Plaignant : Y. Alphonse

Accusé : D. T.

Y.A. : Comme je suis à Abidjan, mon père T. Gabriel a envoyé D. T. au campement. Puis Mr D. travaille pour le vieux et profite sur ça pour planter son café comme quoi il plante pour le vieux. A mon retour d'Abidjan, j'ai demandé à D. tu as nettoyé combien d'hectares ? Et il a dit que c'est 15 ha qui a été borné par ANADER. Cette forêt n'a pas été payée (...). Ça a aujourd'hui 28 ans. Donc il faut qu'il quitte mes lieux. (...)

D.T. : J'ai duré à Zro chez Gabriel. Chaque année je nettoie 2ha pour lui. Le vieux m'a fait un papier qui prouve que comme je travaille pour lui, donc il me remet une parcelle comme récompense. Mon champ de café mesure 8 ha environ.

Vérification : Après vérification, D. Tifité n'a aucun papier qui atteste que la parcelle qu'il occupe lui est dû. Donc cette parcelle n'a pas d'attestation.

Délibération : Après délibération, Mr Alphonse a raison donc D. à tort. (...)

Le mercredi 04 juillet nous allons rentrer pour mesurer la parcelle. Le droit de déplacement est de 5.000 francs par personne.

ZRO, le 21/07/2007

Objet : Conclusion d'une affaire de forêt entre Alphonse et D. T.

Comité : Après mesure on a trouvé 7ha. Mr Alphonse qu'est-ce que tu dis ?

Y.A. : Il faut que Mr D. me paie 100.000 francs par hectare.

¹ On notera la mention faite au " non-respect " de la famille du cédant par l'exploitant comme facteur aggravant sa situation (cf. section 2.3.5).

D.T. : Dites à mon tuteur de diminuer.

Y.A. : On refuse parce que Mr D. ne respecte pas la famille donc on maintient notre décision

D.T. : On vous demande pardon, on a 40.000 francs d'abord.

Mais en fait vous avez combien ?

D.T. : Sur cette parcelle, je peux avoir 300.000 francs et j'ai 40.000 comme avance. (...)

Y.A. : Il faut que D. paie 500.000 francs. Comme tu as duré avec nous, mais il n'est pas reconnaissant et on pense à demain aussi... C'est lui-même son comportement qui l'a conduit ici aujourd'hui.

D.T. : Voilà affaire ! (...)

* Le tribunal va en Huit clos pour trancher l'affaire.

Après concertation :

Alphonse dit qu'il faut payer 450.000 francs donc si tu donnes 50.000 francs, il faut que tu fasses un programme de paiement pour le reste.

D.T. : J'accepte les 400.000 francs pour payer.

Mais quand tu vas payer ?

D.T.: Je vais payer 150.000 francs en Janvier le 20 janvier 2008.

Y.A. : On est d'accord pour ce qu'il a dit.

D.T. : Le jour du paiement c'est là que je vais dire pour le reste.

[suit une reconnaissance de dette]

Mr D. Tifité

Je reconnais avoir dû une somme de 450.000 francs à Mr Alphonse dont je vais payer d'abord 50.000 francs puis payer encore 150.000 francs le 20 janvier 2008 devant le tribunal. Et c'est le jour du paiement que on va décider du jour du reste.

Plaignant O. Alphonse (empreinte)

Accusé D. Tifité (empreinte)

Témoin (nom, empreinte)

Témoin (nom, empreinte)

2.3.4.4 Renégociation du contrat selon l'usage fait de la terre

Avec l'avènement de l'hévéaculture, il arrive que les héritiers des cédants exigent des acquéreurs, avant qu'ils n'utilisent les réserves foncières qui leur restent ou qu'ils ne reconvertissent d'anciennes plantations, de renégocier les conditions d'accès à la terre. L'argument est que cette dernière avait été cédée pour la production de cacao et non la plantation d'hévéa. Selon les agents de Soubré du Minagri, les sommes demandées seraient de 200.000 à 300.000 F/ha et s'accompagneraient d'un engagement à respecter le "devoir de reconnaissance" du tutorat; le refus d'obtempérer conduirait parfois à des actes de vandalisme (coupe des jeunes plants d'hévéa).

"Tu as bien vu que y a un coin que j'ai laissé au milieu, c'est là que je commence à mettre hévéa dedans. Mon travail a été arrêté... Un petit [membre de la famille du cédant], il n'a même pas 21 ans, il dit "j'ai demandé autorisation à qui pour planter hévéa ?". Sur parcelle je peux planter cacao, faut pas que je vais planter hévéa. Mais après on m'a libéré quand j'ai donné un peu, on m'a libéré. J'ai donné un encore, on m'a libéré. Je peux planter hévéa maintenant. [Question : il a fallu payer combien ?] C'est pas une seule personne oh ! D'autre vient il prend 10.000 frs, d'autre vient il prend 5.000 frs, d'autre vient c'est 500 frs il va aller payer cigarette ainsi de suite. C'est les enfants. Les femmes viennent, elles réclament colas". (Malinké, Ménéké)

2.3.5 Non-respect des obligations du tutorat par l'acquéreur ou son héritier

Les doléances des cédants ou de leurs héritiers à l'égard de l'acquéreur ou de son héritier s'inscrivent très souvent dans le registre du tutorat, avec deux éléments centraux : "il ne me regarde pas" (il ne m'apporte pas l'aide attendue) et "il a vendu sans m'avertir et est parti" – en rompant ainsi la relation de tutorat entre le cédant et le nouvel acquéreur. Ces doléances ouvrent la voie à des conflits.

"Le Burkinabè a vendu la parcelle que mon père lui avait vendue sans nous dire et est rentré au pays. Je l'ai convoqué chez le chef mais son frère a dit qu'il allait venir cette année donc j'attends depuis 3 mois. Si son frère ne vient pas dans 3 mois, on s'arrange ou je récupère la parcelle". (Gban, Booda)

"La parcelle que j'ai vendu en 67, il apporte igname, banane; il vient des fois me faire mon champ d'igname. Il me respecte, me rend des services beaucoup. A l'héritage, l'héritier a envoyé un mouton et un casier de vin à ma famille. Mais la parcelle vendue en 58, l'héritier ne me rend jamais service. Quand je l'appelle il ne vient pas. Je propose qu'ils quittent mes terres. Ils ne sont pas gentils". (Bété, Doboua)

"En décembre 2007, il m'a donné un stock d'ignames, parce que ma femme s'était plainte qu'il ne donnait rien. Il n'est pas trop coopératif. Il nous a interdit de passer dans son champ. Il a même arraché des fagots que ma femme a coupé dans son champ. Aussi j'ai appelé son père avec qui j'ai de bonnes relations et mon ami qui a été l'intermédiaire. Je leur ai dit ce qu'il fait. Ils l'ont approché et lui ont donné des conseils. Après coup il s'est rangé et ça va entre nous maintenant". (Bété, Doboua)

"Mon frère, qui lui avait vendu, est mort l'an dernier mais le Malien n'est pas venu à ses funérailles. Je suis allé le voir pour lui dire que comme il n'est pas venu aux funérailles, je ne le connais pas. Il est venu me demander pardon. Lorsque j'ai accepté le pardon, il m'a remis 100.000 F pour le pardon et pour l'attestation de vente qui est perdue depuis la mort de son grand frère qui avait acheté". (Bété, Doboua)

"Les relations sont mauvaises parce que le Burkinabè ne me regarde plus depuis que je lui ai donné la place. Il n'a pas été reconnaissant. Et il est rentré chez lui au pays et a fait venir son frère qui est actuellement en train d'exploiter la portion. Lui aussi ne me regarde pas". (Guéré, Zro).

2.3.6 Conséquences : un nouveau paiement, des "arrachages" de terre, fréquemment pour une nouvelle cession

Sur les sites du Centre-Ouest et de l'Ouest, les "arrachages" de terre qui avaient été cédées (y compris par une vente) sont nombreux. Opérés par les jeunes, ils touchent tout particulièrement les portions de forêts non encore mises en valeur, les jachères et les vieilles plantations mal entretenues. Dans les termes d'un Abron de Gnamagui (dont les dires concordent avec l'appréciation des agents du Minagri de Soubré), *"ils arrachent les jachères aux Ivoiriens pour les vendre aux étrangers financièrement organisés"*. La plupart des parcelles arrachées seraient en effet vendues à des Burkinabè ou à des Maliens, *"parce qu'ils ont l'argent et eux sont plus respectueux, à chaque fête ils contribuent"*, sauf si l'exploitant a les moyens de racheter la terre. Le moteur central des arrachages réside à l'évidence dans l'opportunité de recéder les terres saisies.

"Cette portion, mon frère avait pris l'argent en 96 avec le type, 25.000 frs, sous prétexte que c'est lui le propriétaire. Dès que je suis arrivé au village en 99, j'ai exigé à ce que le type repaye la parcelle. Nous sommes allés devant les autorités du village et il m'a payé le reste et on a fait un papier : 1^{er} versement 25.000 avec mon frère; 2^{ème} 125.000 avec moi". (Gban, Booda)

"J'ai acheté 10 ha, il reste à payer 35.000 frs sur 325.000 mais ils refusent que je défriche les trois hectares et demi restants. Je me prépare à les rencontrer pour négocier mais je cherche le reste de l'argent. Je suis allé me plaindre à la gendarmerie. Ils ont dit aux gendarmes que la portion a été donnée à quelqu'un et le vendeur refuse toujours de me rendre la parcelle. J'irai négocier dès que je serai en possession des 35.000 restants". (Lobi, Ménéké)

"J'ai acheté mes 8 ha avec une femme yacouba en 97 à 300.000. J'avais versé 150.000. Et puis les Bakwé sont venus contester l'achat. Ils m'ont imposé 400.000 F que je devais leur payer. J'ai payé en deux étapes et l'affaire a pris fin là". (Malien, Gnamagui)

"Avant, j'envoyais un coq, des ignames et 5.000 frs en fin d'année pour aider mon tuteur à bien fêter. Maintenant où on est à l'arrachage de terres, le geste ne se fait plus. En 1987, j'étais en train de terminer la mise en valeur des derniers hectares de terre quand les fils du vendeur, qui estimaient que j'ai trop de parcelles sans avoir donné suffisamment d'argent, sont venus couper 5 ha pour vendre à un Malien. J'ai approché ce dernier pour lui dire que j'ai cette parcelle depuis 1973. Il ne m'a pas écouté. Informé, mon grand frère a pris une convocation pour le Malien. Mais comme ils sont organisés, ils ont donné de l'argent à (...) qui ont étouffé l'affaire. Puis arrive le Plan Foncier à qui j'explique mon problème. Le Plan foncier a fait mesurer mes parcelles et on a obtenu 20 ha. Ils ont mesuré celle du Malien qui fait 5ha. Le Plan Foncier m'a demandé de reconnaître le Malien comme voisin en signant leur document, ce que j'ai refusé. Après, le Malien m'a convoqué à la justice de Soubré. A la suite d'échanges, on nous a dit de nous attendre à d'autres parutions qui ne viennent pas depuis des années. En 2007, le Comité Foncier Rural de Gnamagui est venu voir pour borner mon terrain. Comme je me suis opposé, ils sont allés avec le Malien dans mon champ en me refusant l'accès. Ils ont alors borné la parcelle tenue par le Malien et s'en sont allés. Je ne sais pas à qui m'adresser pour obtenir justice". (Baoulé, Gnamagui)

Ibo (2006), dans un texte sur les arrachages de terre en pays bakwé, rapporte des entretiens conduits en 2004 qui vont dans le même sens :

"Les arrachages de forêt ont commencé après le projet PFR en 1998. Les Bakwé ont profité de ce projet pour prendre connaissance de la superficie des réserves foncières disponibles sur leur terroir. Ils se rendaient maîtres de ces réserves et les revendaient aux Burkinabè" (entretien avec des Baoulé de Sarakagui). "J'ai été victime d'un arrachage de forêt après le projet PFR. Je disposais d'une réserve foncière de 5 hectares de forêt vierge. Vaka Noël (actuel chef de Gnamagui) a arraché cette forêt pour la vendre à un ressortissant Burkinabè. Je suis allé voir Noël pour qu'il me donne les raisons pour lesquelles il a vendu ma parcelle de 5 hectares au Burkinabè. Il m'a répondu que la parcelle n'ayant pas été mise en culture, ne m'appartient pas parce que toutes les réserves foncières non exploitées appartiennent aux autochtones bakwé. Mais il m'a proposé de lui donner de l'argent afin qu'il me restitue la parcelle. Je lui ai donné 75.000 F CFA, mais il a refusé de me restituer la parcelle entièrement parce qu'il l'avait déjà vendue au Burkinabè. Je n'ai reçu qu'un seul hectare, le Burkinabè ayant pris les 4 autres hectares" (planteur d'Amaragui). "Je suis allé à Johin, le 19 janvier 2004. J'ai découvert qu'un groupe de Burkinabè avait mis en réserve une forêt de 20 hectares. J'ai donc mis la main sur ces 20 hectares. Je revendrai ces 20 hectares aux mêmes Burkinabè ou à d'autres personnes" (Bakwé de Gnamagui).

Dans les situations particulièrement conflictuelles, des planteurs ont dû abandonner les terres qu'ils avaient achetées. Dans certains cas, les plantations, après avoir été exploitées sous forme de cueillette par les autochtones, sans entretiens, ont été revendues ou cédées pour une replantation en "planté-partagé". Le retour des "déguerpis" crée actuellement des situations inextricables : ils trouvent leurs plantations occupées, voire détruites et remplacées par de nouvelles plantations d'hévéa (entretiens avec Mr Kaboré, du Comité consultatif de règlement des litiges de la sous-préfecture de Guiglo, et avec le DDA et le Sous-préfet de Tabou).

"J'avais acheté 5 ha de vieilles plantations à 25.000 frs/ha avec un vieux dioula. Avec le conflit, j'ai été sommé de ne plus y mettre les pieds. J'ai abandonné le champ. Ils ont donné à quelqu'un pour faire hévéa". (Malinké, Ménéké)

"J'avais acheté une portion et planté 6 ha de cacao qui étaient déjà en production lorsque éclata la guerre Kroumen/Dagari. Donc comme les Kroumen avaient interdit l'accès des non-autochtones aux plantations, j'ai dû abandonner la plantation pour aller à Soubré chez un frère. Je suis revenu depuis maintenant un an. J'ai repris le travail dans la plantation qui était envahie par la brousse". (Lobi, Ménéké)

Le cas suivant illustre un coup de force réalisé au déclenchement du conflit, en 2002, à Tabou, par la famille du cédant, à partir d'extraits d'un "mémoire de défense" présenté par la famille de l'acquéreur. L'acquéreur, décédé, cadre malinké de l'entreprise PALMCI, avait acheté à la même personne 78 ha de forêt en 1989 (700.000 FCFA) puis 30 ha de forêt en 1996 (520.000 FCFA). Il est intéressant de constater que le mémoire de défense, une fois présentées les conditions d'acquisition (non reproduites ici), consacre un développement aux "clauses non foncières" des transactions, i.e., à l'aide apportée par l'acquéreur au cédant et à sa communauté.

Encadré 7 "Arrachage" d'une plantation de palmiers à huile (Tabou)

Affaire C. Dramane contre G. T.

Tabou ANNEE : 2007

MEMOIRE DE DEFENSE

(...) II) Sur les sociales [sic] réalisées par feu C. Dramane en faveur de la famille G. T. et de la communauté villageoise de TEPO-IBOKE

Attendu que malgré l'achat en espèce des cent huit (108) ha de forêt, feu C. Dramane se sentant fils de la famille et du village, n'a cessé de leur apporter son soutien matériel et financier;

Attendu que les nombreuses aides apportées à la famille et à la communauté villageoise sont incalculables, mais que pour la vérité et de l'histoire, il y a lieu d'énumérer celle laissées par écrits et qui s'établissent comme suit :

121.000 frcs CFA représentant la valeur d'un vélo neuf offert à G. T.

150.000 frcs CFA pour la réalisation d'un champ de vivriers

150.000 frcs CFA pour la participation aux obsèques de deux (02) filles de G.T.

50.000 frcs CFA pour le concours d'un de ses fils

300.000 frcs CFA participation à la construction de l'école de TEPO-IBOKE

50.000 frcs CFA participation au GVC du village

815.000 frcs CFA participation aux frais de la maladie de feu G.T. répartie comme suit :

25.000 frcs CFA frais de taxis

150.000 frcs CFA frais d'hospitalisation,
600.000 frcs CFA perçus en chèque (en 04 chèques de 150.000)
40.000 frcs CFA frais de transport Abidjan-Tabou

Attendu que toutes ces dépenses hormis le coût d'achat de la forêt à un million deux cent vingt mille (1.220.000 frcs CFA) sont évaluées à un million six cent trente six mille (1.636.000 frcs CFA),

Attendu que ni feu C. Dramane, ni ses ayants droit n'ont à cœur de réclamer lesdites sommes, il serait donc très méchant de la part de la famille de feu G.T. de vouloir s'approprier de grès ou de force d'un bien qui ne leur appartient pas et aussi de ne pas être reconnaissants envers feu C. Dramane, leur bienfaiteur qui avait énormément contribué aux obsèques de leur géniteur feu G.T. (...)

IV) Sur l'origine des problèmes

Attendu que du vivant de feu G.T., le propriétaire terrien, il n'y avait jamais eu de problèmes jusqu'à son décès,

Attendu que feu C. Dramane a géré sa plantation sans le moindre problème jusqu'à son décès le 14 juin 2001, dès lors, rien ne présageait un conflit tant les liens entre feu C. Dramane et la famille de feu G.T. étaient cordiaux et familiaux.

A) Le début du "faux litige"

Attendu qu'en juin 2001, la mort emporte subitement le propriétaire de la plantation C. Dramane,

Attendu qu'un an après sa mort, précisément en septembre 2002, profitant de la sale guerre survenue dans notre pays, les enfants de feu G.T., guidés par une funeste fibre ethnique et une haine viscérale se sont organisés en de véritable rebelles pour s'accaparer de toute la plantation de feu C. Dramane, menaçant avec des armes à feu et armes blanches, commettant des voies de fait sur tous les manœuvres, principalement sur le chef d'équipe de ladite plantation Mr C. Issouf, homme de main de feu C. Dramane,

Attendu que depuis cette date, la famille de feu G.T. s'est installée en maître absolu dans toute la plantation, empêchant les manœuvres et le chef d'équipe d'y accéder,

Attendu qu'ils ont durant tout ce temps pillé à leur profit et guise toutes les retombées financières de la plantation,

Attendu que les manœuvres T.G., T.M. et le chef d'équipe C. Issouf ont été chassés de la plantation, à l'exception de T.H. à qui la famille G.T. a confié la gérance,

Qu'au regard du préjudice financier énorme subit par feu C. Dramane, l'affaire avait été portée par devant les autorités administratives de Tabou.

B) Insubordination à l'autorité compétente.

Attendu que le litige avait été porté par devant les autorités administratives de TABOU, notamment, Mr le sous-préfet qui avait convoqué les parties en date du 16 septembre 2003;

Attendu qu'après pourparlers et accord, il avait été décidé du prélèvement de quinze (15) ha de palmier à huile sur les trente (30) ha plantés en 1999 au profit des enfants de feu G.T. (voir copie du courrier);

Attendu que les ayants droit de feu C. Dramane avaient accepté, malgré eux de se soumettre à la décision de l'autorité administrative compétente, les enfants de feu G.T. ont purement et simplement opposé une fin de non recevoir à ladite décision, demeurant toujours sur toute la plantation qu'ils continuent de piller impunément;

Attendu qu'une seconde rencontre avait eu lieu le 03 novembre 2003 sur convocation du sous-préfet de Tabou qui avait confirmé la première décision dont ampliations avaient été adressées, respectivement, à Messieurs le Préfet de Tabou, le Directeur Départemental de l'Agriculture de Tabou et aux parties belligérantes;

Que malheureusement les enfants de feu G.T. vont remettre à nouveau en cause la décision de l'autorité, menaçant continuellement de mort avec des armes à feu et armes blanches;

Attendu que ces actes et agissements de la famille de feu G.T. ne reflètent nullement pas l'éthique morale;

Attendu qu'ils n'ont cessé de causer un énorme préjudice moral et financier aux ayants droit de feu C. Dramane;

Attendu que paradoxalement, ces mêmes enfants assignent par devant le sous-préfet de Tabou les ayants droit de feu C. Dramane (voir copie de la convocation)

V) Discussion

- Considérant que les parcelles de 78 et 30 ha de forêt ont été entièrement achetées par feu C. Dramane devant témoins,
- Considérant que la mise en valeur des quatre vingt onze (91) ha de palmiers à huile a été entièrement financée par feu C. Dramane; (...)
- Considérant en outre que les enfants de feu G. T. n'ont jamais fait opposition à l'achat et à la mise en valeur de ladite parcelle de forêt du vivant de leur père; (...)

[demandant]

- (...) Constater que les parcelles litigieuses sont la propriété exclusive de feu C. Dramane et par ricochet de ses ayants droit (...)

2.4 UNE FORTE DEMANDE DE SECURISATION PAR LA FORMALISATION DES TRANSACTIONS

En préalable, on peut noter que lorsque les enquêtés étaient interrogés sur leurs attentes en matière de sécurisation des achats-ventes, le premier élément avancé, sur tous les sites, était qu'avant d'évoquer la sécurisation des transactions futures, il serait bon de sécuriser les transactions passées. Ce point, même s'il ne relève pas de cette expertise mais du processus à venir de certification foncière et de titrage, demandait à être mentionné. L'inquiétude était exprimée en termes symétriques par les cédants (les terres "vendues" ne vont-elles pas nous échapper totalement ?) comme par les

acquéreurs (certains craignant d'être transformés en locataires des terres qu'ils ont acquises). On notera l'absence d'inquiétude spécifique des acquéreurs étrangers, qui dans leur grande majorité ignorent qu'ils ne devraient pas avoir accès au titre, et apportent le même type de réponses que les autochtones dans les enquêtes.

Les extraits d'un entretien avec un Yacouba de Zro sont à cet égard illustratifs : *"J'ai commencé à payer ma brousse là, à 30.000 francs l'hectare. Mais c'est vendu ! "Je vends tel hectare de brousse à tel monsieur qui est chez moi, à raison de tel prix". Donc pour moi je me suis dit que j'ai payé la brousse. Maintenant, s'il s'avère aujourd'hui dans leur tête que c'est un inconscient qui a fait cela... on avait fait quand même ce contrat avec des personnes mûres. Nous qui sommes Ivoiriens, vous nous dites au moins qu'est-ce que nous pouvons faire pour que nos portions de forêt que nous avons ici ne soient pas menacées, soient garanties. Parce que, aujourd'hui, on te dit : "bon, à partir de telle date, tu vas lui donner tel argent par mois ou bien par année"... ça va encore entraîner la justice hein ! Mais que ça soit alors dans le cadre de l'Etat, parce que je suis pas trop sûr des gens [autochtones] : toi tu peux mourir, tes enfants vont rester, ils vont continuer toujours à être subjugués par les hôtes. Tout le temps on a des échos que nous qui sommes en train d'investir ici, il faut que chaque année nous payions une certaine somme à ces derniers. Donc, on ne sait pas au juste est-ce que ce que nous sommes en train de faire là, nous pourrions en bénéficier tranquillement ? On te dit il faut au moins payer 500.000 francs à un individu qui est assis comme ça, qui a vendu volontairement sa parcelle et toi tu lui donnes 500.000 francs par année, est ce que c'est bon ? Mieux vaut donner ça à l'Etat même, là tu as l'esprit tranquille. Puisque négocier avec le village, toi tu es subjugué, tu es assujéti à ce dernier au point que tu n'as plus ton indépendance, c'est difficile !". (Yacouba, Zro)*

Un premier élément permettant d'appréhender la demande de sécurisation des achats-ventes est apporté par l'examen des pratiques actuelles en la matière.

2.4.1 Les pratiques actuelles de sécurisation

Les pratiques en matière de sécurisation "semi-formelle"¹ témoignent du besoin de sécurisation des transactions foncières :

- des témoins mobilisés dans 93 % des transactions,
- outre la mobilisation des témoins, 78 % des transactions² ont fait l'objet de la production d'un "petit papier" (sous-seing privé), produit généralement lorsque le paiement est complété, en cas de versements échelonnés de la somme due.

En d'autres termes, 15 % des transactions ne sont sécurisées qu'à travers la présence de témoins et 7 % des transactions ne sont pas sécurisées par des témoins et/ou un "petit papier". La sécurisation de ces dernières est au mieux assurée par la qualité des relations sociales entretenues entre l'acquéreur et le cédant (et la famille du cédant);

- 43 % des "petits papiers" ont été "validés" au niveau villageois (visa du chef de village) ou par une légalisation de la signature des contractants à la mairie ou à la sous-préfecture. Les sous-préfets concernés, conscients du fait que la législation actuelle ne leur permet pas de valider des ventes en tant que telles, soulignent bien qu'ils ne font que valider les signatures. De telles légalisations n'ont pas de valeur juridique relativement à la transaction elle-même, mais sont fortement valorisées par les intéressés;
- 18 % des parcelles pour lesquelles la transaction avait donné lieu à la production d'un "petit papier", ainsi que 19 % des parcelles pour lesquelles il n'y avait pas eu de "petit papier", ont fait l'objet, ultérieurement, d'une demande de relevé topographique ou d'attestation de plantation par les services du Ministère de l'agriculture.

Déjà à l'époque coloniale, Raulin (1957) notait l'usage de simples reçus signés par les contractants attestant de la vente définitive, qui n'étaient à l'époque *"en aucune façon remis en cause par les Bété"*. Il rappelle que l'administration coloniale, pour éviter les litiges, *"a depuis longtemps recommandé aux acheteurs de faire enregistrer l'acte de cession et de préciser la superficie et les*

¹ "Sécurisation semi-formelle" désigne les procédures utilisées par les acteurs afin de sécuriser leurs droits qui, sans avoir de validité légale, revêtent certaines caractéristiques d'une telle validation : support papier, terminologie utilisée, légalisation éventuelle de la signature.

² Données disponibles pour 214 parcelles.

limites du terrain, ainsi que le montant et les modalités du paiement" (1957:86), avec un acte (la conventions entre Africains) passé généralement devant le Président du Tribunal coutumier. Hecht (1985) évoque des reçus écrits, en pays dida, à partir des années 60. En pays agni, Dje Assane (1977) et Koffi (1999) mentionnent également la pratique des "petits papiers". Koné (2001) et Zongo (2001) notent que dans le Centre-Ouest, le sentiment d'insécurité consécutif à l'attitude des jeunes et au discours sur l'ivoirité, ainsi que l'interprétation de la loi foncière, ont développé chez les immigrés une demande croissante de papiers, y compris pour des transactions réalisées voilà longtemps.

Il existe une grande diversité de forme de "petits papiers" (depuis le texte manuscrit écrit très approximativement sur un bout de papier, au contrat d'achat dactylographié ou saisi sur ordinateur), comme de fond, au regard de la terminologie utilisée et des précisions apportées. Comme M. Koné (2001) l'avait déjà noté, les "petits papiers" ne mentionnent pas les "clauses non foncières" de la transaction, i.e., le "devoir de reconnaissance" à l'égard du vendeur/tuteur. Des 61 "papiers" pour lesquels l'information est disponible, 45 (74 %) sont manuscrits. Outre les illustrations présentées dans le corps du texte, on trouvera en Annexe 5 des exemples de "petits papiers". Certains papiers portent comme intitulé "Convention (ou attestation) d'achat provisoire".

L'attestation suivante, concernant un achat très récent réalisé par un médecin à Kohourou, mentionne explicitement la perspective de titrage par l'acquéreur (souligné par moi).

Encadré 8 Attestation de cession mentionnant la perspective de titrage foncier (Kohourou)

Attestation de cession d'une parcelle de forêt		
Je soussigné Mr. L.T.		
Né le... à Aboisso		
Fils de ... et de ...		
Profession planteur, adresse Kohourou		
Atteste par les présentes avoir cédé à:		
Mr. B.T.		
Né le ... à Aboisso		
Fils de B.T. et de ...		
Domicilié à Abidjan, Nationalité ivoirienne		
Profession : Médecin		
une portion de ma propriété foncière située à Kohourou, moyennant une somme d'argent de 200.000 F par hectare, soit un montant de 400.000 F (quatre cent mille francs)		
Que ladite parcelle lui est attribuée pour l'exploitation de cultures d'exportation.		
Que la mise en valeur de cette parcelle est conditionnée seulement au règlement de la somme ci-dessus indiquée.		
<u>Que Monsieur B.T. est libre d'engager toutes les procédures ou formalités auprès des autorités compétentes pour l'obtention d'un titre foncier sur cette parcelle.</u>		
Je jure sur l'honneur que cette parcelle que je viens de céder est une partie de ma propriété foncière.		
En foi de quoi, je lui délivre cette présente pour servir et valoir ce que de droit.		
Le cessionnaire	Les témoins	Fait à Kohourou le 22/02/08 L'acquéreur

Il en va de même pour l'attestation suivante, qui sous le label "Attribution de terrain" et en faisant référence à un "contrat de partenariat", correspond à une vente avec perspective de titrage.

Encadré 9 Attestation de cession mentionnant la perspective de titrage foncier (Tabou)

Attestation d'attribution de terrain	
Je sous-signé, Monsieur T.K. originaire de K. (sous-préfecture de Tabou), reconnaît par cette présente avoir attribué à Monsieur F.J. une parcelle de forêt de dix (10) hectares à K. en signe de partenariat qui ne fait l'objet d'aucune contestation dans le village.	
A la demande de Monsieur T.K. (donateur) Monsieur F.J. lui a remis une somme de trois cent mille francs (300.000 FCFA) pour créer sa propre plantation comme il est prescrit dans le contrat de partenariat.	
J'autorise donc par cette attestation Monsieur F.J. à obtenir sur cette parcelle un titre foncier en son nom.	
En foi de quoi cette attestation lui est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.	
Donateur (nom, signature)	Bénéficiaire (nom, signature)
Témoin : chef de terre (nom, signature)	Témoin (nom, signature)
Témoin : Président des jeunes de K. (nom, signature)	
Notable (nom, signature)	
Certifié par le sous-préfet, Timbre	Tabou, le 31 mars 2006

Reçu la somme de trois cent mille francs (300.000 FCFA) correspondant au prix de cession de la parcelle de dix (10) hectares sise dans le village de K., sous-préfecture de Tabou.

Tabou, le 31 mars 2006

Selon Beauchemin (2000), à Guepahouo (pays gban), le chef de village, devant la recrudescence des litiges induits par les ventes de terre "illicites" par des jeunes du village, demande à ce que toute transaction foncière lui soit présentée, afin qu'il s'assure de l'accord de tous les membres de la famille du vendeur (un acquéreur qui ne le solliciterait pas verrait ses droits ignorés, en cas de contestation ulérieure de la transaction).

Dans certains villages enquêtés où les Comité de gestion foncière ont d'ores et déjà été installés, le chef de village, qui est en même temps le président de ce comité, valide à ce titre les ventes de terres réalisées actuellement. On trouve par exemple dans le cahier du Comité villageois de gestion foncière rurale de l'un de ces villages des enregistrements comme ceux qui sont rapportés dans les deux encadrés suivants.

Encadré 10 Extraits du Cahier d'un CVGF relatif à une vente de brousse

Je sous-signé Monsieur G.B. reconnais avoir reçu de Mr H.K. né en xx à xx, fils de xx et de xx, la somme de 450.000 F quatre cent cinquante mille francs pour l'achat d'une portion de brousse de (4) quatre hectare dont l'hectare est revenu à 180.000 F. La totalité de la somme s'élève à 720.000 F. Le reste soit la somme de deux cent soixante dix mille francs 270.000 Frs sera versé le 10 février 2008.

En foi de quoi je lui délivre ce présent papier pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à xx le 30/1/2007

Etaient présents (suivent 12 noms avec signatures ou empreintes digitales), et cachet du Président du CVGFR

Encadré 11 Extraits du Cahier d'un CVGF relatif à une vente de brousse

Je soussigné Monsieur D.T. reconnais avoir reçu de Mr K.K. la somme de 240.000 F (deux cent quarante mille francs) pour une portion de brousse d'une superficie de 2 (deux) hectares.

En foi de quoi je lui délivre la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Le vendeur (nom & signature) L'acheteur (nom & signature) Deux témoins (Noms & signatures)

Fait à xx le 14/03/2006

Le même type de texte apparaît dans les cahiers des Tribunaux coutumiers, lorsque ces derniers existent :

Encadré 12 Extraits du Cahier d'un Tribunal coutumier relatif à une vente de brousse

XX, le 10 Mai 2006

Je soussigné Mr B. G. à XX, reconnaît avoir vendu à Mr B. M. planteur à XX

02 hectares de brousse à 50.000F (cinquante mille francs) l'hectare

Donc à 100.000F (cent mille francs) et avoir reçu de mon client une avance de 50.000F (cinquante mille francs).

Le reste est à payer fin décembre 2006.

Vendeur B. G. (Signature)

Client B. M. (signature)

On trouve dans le même cahier une autre formulation (concernant le même vendeur) :

Encadré 13 Extraits du Cahier d'un Tribunal coutumier relatif à une vente de forêt

XX, le 06/07/2007

ATTESTATION DE VENTE DE FORET

Je soussigné Mr B. G. planteur domicilié à XX S/P de XX atteste avoir cédé un terrain rural d'une superficie de 1ha à 50.000francs.

A Mr O. S.

Vendeur (Signature)

Acquéreur (Signature)

Témoins (Signature)

Témoin (Signature)

Certaines sous-préfectures proposent des formulaires d'"attestations de vente" ou de "contrats de cession de jachère" (dont les sous-préfets rappellent qu'ils n'ont pas de valeur juridique). Plusieurs sous-préfets recommandent aux acquéreurs de faire établir une délimitation du terrain par les services de l'agriculture, de demander au chef de village une lettre approbation, de demander également un PV du conseil de famille du cédant reconnaissant la vente et de faire légaliser les signatures du contrat à la sous-préfecture.

Dans l'une de ces sous-préfectures, l'agent chargé du domaine a rédigé un modèle de contrat qui explicite plus qu'à l'accoutumée certains termes de la transaction (cf. encadré 1), en précisant en particulier "Le contrat qui définit la cession de la jachère stipule que c'est une acquisition définitive de la part de l'acquéreur" (Article 2), "Le contrat est conclu pour une durée indéterminée : acquisition définitive" (Article 6) et "Le contrat conclu, aucune résiliation n'est envisageable. Toutefois, si par le fait du propriétaire ou ses ayants droits, il devenait impossible pour l'acquéreur ou à ses ayants droits de disposer et d'exploiter la jachère pour toutes causes, le propriétaire ou ses ayants droit doivent rembourser à l'acquéreur ou ses ayants droits, toutes les dépenses engagées par ce dernier" (Article 8). L'article 8 se veut pragmatique, au regard des contestations fréquentes des acquisitions, y compris sur des registres extra-légaux.

L'absence de "papier" dans les transactions identifiées lors des enquêtes s'explique par l'ancienneté de la transaction (mais sans qu'il s'agisse d'une règle générale : des papiers ont parfois été rédigés longtemps après la transaction) et surtout par le refus du cédant.

A propos d'une cession réalisée en 2006 à un Burkinabè, tel planteur agni de Damé explique qu'il n'y a pas eu de papier "parce que s'il y a papier ce n'est pas bon pour mes enfants". Selon tel autre (pour une vente intervenue en 2000), "il n'y a pas de papier puisque mon héritier était mon témoin". A Ménéké, un acquéreur malinké déclare : "j'ai demandé à mon tuteur est-ce qu'on peut pas faire papier ? Il dit que si j'ai idée de faire papier, c'est que je veux parler à la gendarmerie". Un Baoulé d'Ayénoan, acquéreur d'une parcelle en 2002, déclare candidement : "Le vendeur a voulu qu'on fasse ça en cachette afin que ses parents ne viennent pas en réclamer. Mais aujourd'hui je reconnais que j'ai mal fait de n'avoir pas fait un bon papier".

Les enquêtes témoignent donc du besoin de sécurisation des transactions, assuré depuis quelques décennies et jusqu'à présent par ces sous-seing privés. Dans les termes d'un jeune de Ménéké, "Si tu n'as pas signé de convention avec lui, c'est comme si tu avais signé un contrat de machette avec lui. Bon machette là, c'est ce qu'on signe d'abord. Sinon si tu plantes et puis il récolte, tu vas regretter, tu vas pleurer. Tu vas le convoquer où ? Où sont tes papiers ?".

Elles montrent aussi la perception, par les enquêtés, des limites de ce mode de sécurisation :

"Si l'Etat établit des contrats d'achat-vente, ça peut nous éviter beaucoup de problèmes parce que si tu vends et que ton fils n'est pas là, après il peut dire qu'il n'est pas au courant. Mais si l'Etat fait le papier et qu'il voit le papier, il ne peut rien dire encore. Parce que les papiers qu'on fait entre nous, nous-même à la longue on sait que ça va créer beaucoup de problèmes". (Agni, Damé)

"Si l'Etat décide à ce que il y ait un contrat de vente c'est pour éviter beaucoup de litiges après parce que lorsque nous faisons le contrat informel après ça pose beaucoup de problèmes parce que y a pas de garantie". (Agni, Ayénoan)

"Lorsque les papiers sont faits au village, il existe des problèmes". (Gban, Booda)

"Les héritiers arrachent aux étrangers parce que souvent les ventes se font avec des bouts de papier insignifiants". (Gban, Booda).

[Si l'Etat propose et valide des contrats]...

"... c'est une bonne chose, cela peut permettre d'éviter beaucoup de problèmes. Avec les achats que nous faisons, si nous n'avons pas de papier ce n'est pas bon. Nos papiers sont traditionnels, donc si c'est moderne, c'est bon". (Sénofo, Kohourou)

"... ça évitera les conflits entre propriétaires et ceux qui ont acheté leurs terres avec les petits papiers sans valeur". (Baoulé, Gnamaqui)

"... on ne va plus utiliser les petits papiers pour payer la terre parce que les petits papiers n'ont pas de garantie". (Baoulé, Gnamaqui)

"... c'est bon car papiers que nous faisons souvent ne sont pas connus par l'Etat et aussi par les héritiers". (Baoulé, Booda)

2.4.2 Les cas d'absence de demande de formalisation des achats-ventes : le rejet de la vente

Des autochtones, sur tous les sites, rejettent l'idée d'une validation, par les pouvoirs publics, d'un contrat d'achat-vente car ils en rejettent le principe même. Leur position est que l'Etat devrait interdire

la vente pour favoriser la location à long terme¹. Dans cette demande d'interdiction apparaît fréquemment, de façon explicite, la nécessité d'une contrainte de l'Etat pour éviter des cessions préjudiciables aux cédants ou à leurs familles, i.e., le besoin d'une telle contrainte pour protéger les autochtones de leurs propres comportements. D'autres enquêtés sont également inquiets de la disparition des avantages du tutorat, avec le passage à une relation explicitement contractuelle.

"L'Etat ne doit pas faire ça sinon les gens vont vendre leurs terres". (Agni, Damé)

"Faire un contrat, c'est encourager la vente de terre, il faut arrêter ça. L'état doit interdire ça. L'état doit plutôt encourager le planté-partagé que d'encourager la vente des terres, ça appauvrit les propriétaires terriens et leur descendance". (Guéré, Zro)

"Je suis opposé à ce que l'Etat permette la vente de terre. Ça va faire qu'à la longue, nous n'aurons plus de terre ainsi que nos enfants et petits-enfants, puisqu'on aura tout vendu aux étrangers et aux autres Ivoiriens". (Kroumen, Ménéké)

"Cela ne peut rien régler, au contraire ça va créer beaucoup de problèmes parce qu'il y aura toujours un membre de la famille qui va se révolter un jour. Pour moi, l'Etat doit dire qu'à partir d'aujourd'hui on ne vend plus la terre" (Agni, Aniassué)

"On ne doit plus vendre, on doit louer. Si on ne vend plus il n'y aura plus de problème. L'Etat ne doit pas parler de contrats d'achat-vente mais de contrat de location". (Guéré, Zro)

"S'il y a ce genre de contrat on pourra fixer tel exploitant doit tant à tel propriétaire terrien. Bon, si ce monsieur réussit à payer cette somme qu'il doit, il dira que je me suis débarrassé de mon dû. Or s'il n'y a pas ce contrat, vous l'avez consulté, il vous aide; s'il y a un deuxième problème, vous pouvez retourner chez lui pour qu'il vous aide". (Bakwé, Gnamagui)

2.4.3 Des besoins contradictoires de sécurisation

Hormis le rejet de la formalisation et de la validation des contrats d'achat-vente par la puissance publique du fait d'un rejet de la vente de terre, on note une convergence des différents groupes d'acteurs enquêtés sur le principe d'une telle formalisation. Cette convergence renvoie cependant à des besoins contradictoires : selon les acteurs enquêtés, il ne s'agit pas de sécuriser les mêmes droits et devoirs, d'autant que le besoin de formalisation des achats-ventes exprimé par la majorité des autochtones s'exprime au regard d'une conception très "incomplète" des transactions.

2.4.3.1 Pour les autochtones, une demande de formalisation permettant de garantir l'incomplétude de la transaction

La majorité des autochtones, qui affiche une conception incomplète de la vente, exprime une demande forte pour que le contrat d'achat-vente reconnaisse explicitement... qu'il ne s'agit pas d'une cession "pour toujours". On comprend ainsi que certains propriétaires qui ont vendu des parcelles se déclarent rassurés quand à l'avenir de leurs droits sur ces parcelles dès lors qu'il y a eu un "petit papier", et que d'autres se déclarent inquiets parce qu'ils n'ont pas fait un tel papier...

"La vente doit être vue comme un bail prolongé". (Chef de village agni)

"Si l'Etat veut permettre la vente de terre, c'est pas bon. Mais c'est juste pour permettre la vente du droit de planter, c'est bon. Les acquéreurs ne pourront plus dire qu'ils ont acheté la terre comme souvent le disent les étrangers ici". (Guéré, Zro)

[La formalisation du contrat d'achat-vente avec validation par l'Etat]...

"... ça peut éviter les malentendus, parce que certains étrangers pensent que les contrats sont à vie pour un morceau de pagne qu'ils donnent. Si l'Etat intervient c'est une bonne chose". (Bété, Doboua)

"... permettra le respect des lois coutumières foncières si celles-ci sont dans les contrats d'achat/vente". (Kroumen, Ménéké)

"... va éviter les conflits avec les étrangers qui pensent qu'on leur a vendu le sol alors que c'est le droit d'usage qu'on leur a donné ou vendu". (Kroumen, Ménéké)

¹ Cette question était abordée en début d'enquête, avant donc la discussion sur les contrats de location à long terme (et avant donc que la loi de 1998 ait été expliquée sur ce point, puisque les enquêtés, dans leur majorité, ignoraient ce que la loi de 1998 prévoit à cet égard).

En corollaire d'une telle position, la reconnaissance du caractère incomplet de la cession éviterait, selon ces enquêtés, les conflits induits par les ventes par les non-autochtones, à l'insu des autochtones, des terres acquises par achat ou par don.

[La formalisation du contrat d'achat-vente avec validation par l'Etat]...

"... évitera que le preneur vende la parcelle à quelqu'un d'autre à l'insu du cédant parce qu'il veut partir". (Bété, Doboua)

"... va éviter que celui à qui on a vendu la terre, un étranger par exemple, revende à quelqu'un d'autre lorsqu'il quitte le village. Dans ce cas, le propriétaire pourra récupérer sa terre vendue". (Guéré, Zro)

"... va éviter les ventes illicites entre les non-autochtones à l'insu des propriétaires fonciers" (Bakwé, Gnamagui)

D'autres avantages de la formalisation, plus en ligne avec ce que l'on peut attendre classiquement de la formalisation d'un achat-vente, sont avancés par les autochtones interrogés – notons que de très nombreux autochtones soulignent l'intérêt de la formalisation pour les acquéreurs au regard des comportements opportunistes de certains de leurs familiers :

- Eviter les problèmes de franchissement de limites par l'acquéreur

"Souvent les gens ici dépassent la superficie que tu leur as donnée et quand tu lui demandes de quitter ça devient des histoires parce qu'ils refusent de quitter. Quand tu dis de payer ils refusent aussi. Ils te disent que cette partie fait partie de la superficie que tu as vendue". (Guéré, Zro)

- Eviter les "faux vendeurs", les ventes en cachette, les ventes multiples de la même parcelle

"Quelqu'un ne pourra plus vendre frauduleusement une parcelle qui ne lui appartient pas, parce qu'avant de vendre, il lui sera exigé de donner une preuve légale qu'il est propriétaire de la parcelle". (Agni, Aniassué)

"Cela va éviter les ventes en cachette par les jeunes et les ventes de la même parcelle à plusieurs acheteurs" (Bété, Doboua)

"Cela va éviter la cession abusive à plusieurs preneurs avec arrachage de terrain au premier, c'est ça qui envoie l'histoire ici". (Bakwé, Gnamagui)

- En corollaire, cela peut éviter les palabres dans la famille du cédant

"Il n'y aura plus de discussions entre les membres d'une même famille quand certains contestent des ventes". (Agni, Aniassué)

- Eviter la remise en cause de la transaction par les héritiers

"Si l'Etat établit des contrats d'achat-vente, ça peut nous éviter beaucoup de problèmes parce que si tu vends et que ton fils n'est pas là, après il peut dire qu'il n'est pas au courant. Mais si l'Etat fait le papier et qu'il voit le papier, il ne peut rien dire encore. Mais avant de vendre, il faut informer tes enfants d'abord". (Agni, Damé)

"Chaque personne, le preneur surtout sera en sécurité. Chacun aura ses acquis protégés et ne sera pas dans la peur d'être dépossédé par le vendeur ou un membre de sa famille". (Agni, Aniassué)

"Toi qui a vendu là, si vous ne faites pas bon papier plus tard tes enfants aussi, si tu n'es pas là, ils vont déclarer que "il paraît que mon papa a vendu une terre comme ça pour donner à un monsieur". Après ils vont suivre ça, si il n'y a pas de signature de justice ni sous-préfecture, ils vont prendre, ils vont arracher ça". (Agni, Kohourou)

"Lorsque les héritiers du vendeur seront adultes, ils ne seront pas capables de revendiquer quoi que ce soit, le papier sera une garantie". (Baoulé, Kpouèbo)

"Actuellement, c'est la course à l'achat des terres par des cadres ivoiriens d'autres régions. Après, les héritiers vont contester ces achats. Ces papiers devraient limiter ou éviter les conflits à venir". (Baoulé, Kpouèbo)

"Un frère ne pourra pas arracher la parcelle que je lui ai donné". (Bété, Doboua)

"Le contrat fera qu'il n'y aura pas la contestation des cadres vivant en ville des contrats signés en leur absence; ça évitera la mauvaise foi des vendeurs qui, après avoir utilisé l'argent de la vente, font tout pour chasser les acheteurs pour en placer d'autres sur leurs terres". (Bété, Doboua)

"[Le contrat évitera la situation suivante :] souvent nos héritiers ne reconnaissent pas les héritiers de l'acheteur car pour eux celui qui a payé ou à qui le père a vendu est décédé, donc la terre doit leur revenir ou signer un autre contrat avec l'héritier de l'exploitant". (Gban, Booda).

"[Le contrat évitera] la contestation de la vente par un membre de la famille du cédant de retour au village et qui se retrouve sans une portion de terre. (Guéré, Zro)

2.4.3.2 Pour les allochtones et les allogènes, une sécurisation de transactions complètes

Comme cela a déjà été signalé, allochtones et allogènes ont un même profil de réponse aux questions sur la sécurisation des achats-ventes, dans la mesure où l'article 1 de la loi de 1998 (qui exclut les étrangers du bénéfice de la propriété foncière) est largement ignoré.

- Le premier avantage exprimé systématiquement serait de mettre fin aux "arrachages" par les héritiers des cédants, avec l'obligation fréquente de payer de nouveau une parcelle déjà achetée.

"Si l'Etat a prévu cela, ça permettra d'éviter que les parents du vendeur, si dorénavant il venait à mourir, viennent pour dire à l'acheteur que voilà, c'est notre papa qui a vendu, maintenant il ne vit plus, alors nous ne sommes pas concernés par le contrat qui nous lie. Nous voulons donc reprendre notre terre. Ce papier va leur éviter cela. Parce que d'avance c'est une garantie. Tu as papier que tu peux brandir à tout moment pour dire que voilà, l'Etat même m'a fait un papier qui dit que j'ai payé ce terrain avec ce monsieur et ça devient ma propriété. Un enfant ou un parent du vendeur ne pourra jamais dire ceci, c'est cela... ça c'est déjà important. Maintenant pour celui qui vend aussi, ses parents sauront qu'il a déjà vendu ce terrain à qui de droit. Donc ils ne reviendront jamais t'emmerder. Donc dans les deux sens, c'est très important". (Baoulé, Damé)

"Par le contrat c'est comme si le gouvernement rentrait en nous et les propriétaires de terre pour prévenir tout palabre entre nous". (Sénoufo, Marandallah)

"Une fois que l'Etat est témoin de l'achat du terrain avec le propriétaire, je crois qu'il n'y a plus de problème. Ce dernier ne pourra plus se retourner pour dire : non, je n'ai pas vendu, c'est ma terre, il a pris comme ça... non, non. Une fois que l'Etat est témoin, ça justifie beaucoup de choses. Ça évite beaucoup de chose. Mais quand on reste entre nous et puis on fait les ventes là, c'est ça qui envoie les tracasseries. Pour éviter tout ça là, si l'Etat est témoin, c'est plus clair. A partir du moment où il a acheté, le jour qu'il a donné l'argent, ce jour là, cette portion lui appartient. Il devient le nouveau propriétaire et va légaliser avec l'Etat parce que j'ai des enfants, je peux faire ça sans l'avis des enfants. Donc pour protéger celui qui a acheté, il faut un témoignage par l'Etat qui atteste que le terrain a été bien acheté avec moi". (Baoulé, Allokokro)

[Le contrat]...

"... va éviter que les gens veuillent arracher nos terres" (Malien, Aniassué – illustrant, si besoin était, l'absence d'information sur la loi de 1998)

"... peut stopper les tentatives d'arrachage de terre que les héritiers de cédants de toutes ethnies développent". (Baoulé, Ayénouan)

"... va mettre fin à l'anarchie et aux contestations d'achat, ça va arrêter les arrachages par les enfants des vendeurs qui ne reconnaissent pas les papiers que nous avons faits et c'est plus dur pour ceux qui ont perdu leurs papiers ou qui n'en ont pas fait". (Abron, Gnamagui)

"... va protéger l'acheteur qui peut se faire chasser par un "retour à la terre"". (Baoulé, Gnamagui)

"... va éviter les problèmes qui arrivent tôt ou tard entre acheteur et vendeur" (Malinké, Ménéké)

"...va permettre d'éviter les problèmes parce que quand un litige survient, les cédants oublient les bons rapports qui existaient entre nous. Ils nous rappellent toujours que nous ne sommes pas chez nous. Les problèmes entre personnes sont réguliers et nous sommes toujours menacés d'expulsion, même si nous avons raison". (Malinké, Ménéké)

[Le contrat évitera la situation suivante :]...

"... Souvent, il s'entend avec son frère. Il te vend. Dès que tu finis de payer, son frère vient dire que cette parcelle là était à lui et tu dois encore lui donner pour la garder. Tu paies deux fois pour la même parcelle". (Baoulé, Doboua)

"... Souvent les gens sont obligés de payer à nouveau de l'argent à l'autre qui conteste". (Yacouba, Zro)

- En lien direct avec le point précédant, le contrat présenterait l'intérêt de rendre explicite la perte de propriété par le vendeur.

"Le contrat doit préciser que l'acheteur devient propriétaire à vie. De telle sorte qu'il n'y ait pas de problème à l'avenir. Dès l'instant il a payé, il devient propriétaire à vie. C'est une grande garantie". (Baoulé, Damé)

"Avec le contrat, c'est pour toujours, le vendeur n'a plus de droit sur la portion". (Baoulé, Aniassué)

"La terre achetée devient pour toujours pour l'acheteur et ses enfants". (Sénofo, Marandallah)

"La parcelle reste avec l'acquéreur jusqu'à sa mort et ses enfants héritent". (Wobé, Doboua)

"La terre devient le bien propre du preneur, le cédant n'a plus rien à voir avec cette terre". (Ouan, Doboua)

- Certains allochtones et allogènes voient là l'occasion de se libérer du tutorat, de ne plus être sollicités par les cédants

"Celui qui t'a vendu une terre, il te dit "fais-moi ça", "donne-moi ceci". Si l'Etat garantit, tout ça va finir". (Baoulé, Aniassué)

"Moi j'ai fait un peu la forêt [la zone forestière] où mes parents sont allés, ils ont acheté des terres. Leurs propriétaires de terre viennent à chaque fin d'année ou chaque fois qu'ils ont des problèmes pour demander qu'on leur verse quelque chose. Tu as ou tu as pas, tu dois obligatoirement le faire. Et des fois ça crée des palabres entre eux là-bas. Moi j'ai vécu des cas. Alors si aujourd'hui l'Etat décide de faire des papiers en bonne et dû forme pour libérer l'acheteur, je crois que c'est à saluer. L'Etat devrait préciser dans le contrat d'achat que l'acheteur est le nouveau propriétaire de la terre et qu'il peut s'en servir comme il veut. L'acheteur doit être le nouveau propriétaire en plein temps". (Baoulé, Allokrokro)

D'autres avantages sont mentionnés dans les enquêtes par les allochtones et les allogènes, mais de façon moins systématique : éviter la remise en cause du prix, éviter les ventes multiples, éviter les problèmes de limites.

2.4.4 Les éléments-clé d'une sécurisation par un contrat d'achat-vente, dans l'optique des acteurs

Cette section récapitule les clauses considérées comme nécessaires par les acteurs (ou certains des acteurs) enquêtés, pour assurer une sécurisation des achats-ventes – souvent de façon contradictoire, comme le laisse anticiper la présentation qui précède.

- Noms du vendeur, de l'acheteur
- Noms des héritiers des deux parties
- Noms des témoins
- Superficie

- Limites (propriétaires limitrophes), bornage
- Montant payé : versement intégral ou spécification de l'échéancier des versements
- L'objet de la transaction. Les attentes sont évidemment ici contradictoires :
 - pour les uns (essentiellement les autochtones), il convient de spécifier que le cédant reste propriétaire de la terre et que c'est le droit d'exploitation qui est cédé ("*préciser la terre n'appartient pas à l'acquéreur*");
 - pour les autres (essentiellement les allochtones et allogènes), le contrat doit préciser qu'il y a transfert complet de la propriété de la terre en tant que telle. Le contrat doit donc rendre explicite la perte de propriété par le vendeur.
 - Devant la position systématique actuelle de la grande majorité des autochtones de dénier à tout non-autochtone (Ivoirien ou non) la propriété foncière, certains allochtones suggèrent que l'Etat "rappelle que tout Ivoirien est Ivoirien, et que du Nord au Sud, il a le droit d'acheter ou de posséder la terre partout dans le pays".
 - Sur le même registre, certains acquéreurs (en particulier à Gnamagui) suggèrent de spécifier explicitement que les terres en jachères sont couvertes par le droit de propriété acquis par l'acheteur et ne peuvent être saisies.
- En lien avec la conception très incomplète que la majorité des autochtones a de la vente, certains considèrent que le contrat d'achat-vente devrait spécifier les cultures autorisées.
- La dimension temporelle de la transaction. Ici encore les attentes sont contradictoires :
 - pour les uns (essentiellement les autochtones), la terre doit revenir au cédant si la plantation meure, ou à l'issue d'une durée déterminée, "puisque la terre n'est pas vendue";
 - pour les autres (essentiellement les allochtones et allogènes), le transfert est définitif.
- Le caractère personnel ou pas de la transaction. Pour de nombreux autochtones, si l'acquéreur part, il doit restituer la terre. D'autres autochtones envisagent la succession de l'acquéreur, mais uniquement par ses enfants ("ce sont eux qui sont sur place qu'on connaît"). Certains demandent à ce que la revente soit explicitement interdite, d'autres suggèrent plutôt de prévoir un droit de préemption ou une clause de rachat par le cédant. Cette suggestion est dans la logique de la norme actuelle qui veut qu'un acquéreur ne doit pas revendre sans informer le vendeur, pour permettre (entre autres choses) à ce dernier de racheter la plantation ou la terre.
- Les clauses "non foncières" de la transaction.
 - Pour certains autochtones qui inscrivent la transaction dans une relation de tutorat, le contrat doit mentionner le "devoir de reconnaissance" de l'acquéreur.

"Il doit être indiqué que la terre reste pour le propriétaire et que le preneur vienne chaque année me faire des dons". (Guéré, Zro)

"J'aimerais que l'Etat dise aux gens à qui nos parents ont laissé la brousse, les gens ne nous considèrent plus, maintenant ce n'est plus ça. Je veux que l'Etat dise à ces gens là de connaître les gens [de témoigner leur reconnaissance aux gens] qui les ont donné la parcelle". (Bakwé, Gnamagui)

"Même s'il a tout payé, il n'a qu'à nous payer chaque année pour la parcelle que je lui ai donnée". (Gban, Booda)
 - La plupart des allochtones et allogènes insiste au contraire pour que le contrat les "libère" explicitement de cette relation et, plus largement, de toute tracasserie venant du cédant ou de membres de sa famille.

"Le contrat doit dire qu'on ne doit pas emmerder l'acquéreur ni ses héritiers". (Malien, Aniassué)

"Le contrat doit dire qu'une fois qu'on a payé, on ne doit plus rien". (Baoulé, Booda)

"Le contrat doit dire que personne n'est autorisé à troubler le preneur, que l'acheteur a pleine autorité. Aucun membre de la famille du vendeur ne doit compromettre ses activités". (Gouro, Doboua)

- Une demande systématique des non-autochtones et, fréquemment, des autochtones, est que la famille du cédant soit impliquée dans la transaction : fourniture d'un procès verbal du conseil de famille, signature du contrat de vente par les héritiers potentiels du vendeur. Cette demande est des plus logique : on a vu que le facteur majeur des conflits fonciers induits par des transactions passées est la remise en cause de ces dernières par des membres de la famille du cédant, collatéraux ou héritiers.

"Si chacun des membres de la famille du cédant s'engage à reconnaître la transaction, il n'y aura plus de palabre à l'intérieur des familles concernant une parcelle vendue. En plus, le preneur sera en sécurité dans l'exploitation de la parcelle ainsi que ses héritiers, si le preneur décède". (Agni, Aniassué)

"S'ils veulent vendre, il faut que la famille soit associée. Si la famille est associée, là y a pas assez de palabres. Sinon, s'ils ne sont pas associés, il va avoir toujours des palabres dedans". (Koro, Marandallah)

"Pour une terre familiale, il faut un conseil de famille qui décidera de l'opportunité de la vente. Il faut un PV du conseil de famille qui garantirait la validité du papier qui sera signé". (Baoulé, Kpouèbo)

- Certains allochtones et allogènes (en particulier de Ménéké et de Gnamagui) suggèrent que le Président des jeunes (autochtones) soit également signataire du contrat, pour éviter à l'avenir les "arrachages" de terres par les jeunes.

2.4.5 Les limites de la formalisation et de la sécurisation

Quelques rares enquêtés ont manifesté des doutes sur la sécurisation que pourrait apporter une formalisation des contrats d'achat-vente. Ces doutes méritent d'être rappelés ici.

Une crainte est que cette formalisation des transactions conduise à des conflits graves au sein des familles des vendeurs, précisément du fait de la sécurisation apportée à l'acheteur et donc du caractère irréversible de la cession.

"[Ces contrats] peuvent créer des conflits au sein des familles parce que généralement, les membres de la famille du cédant ne sont pas tous sur place au village. Lorsque les contrats seront faits, c'est avec celui qui est sur place qu'il sera fait, c'est lui qui aura les papiers. Et comme c'est l'Etat qui les a garantis, les autres parents une fois de retour au village ne bénéficieront pas de l'argent des transactions et ils ne pourront rien faire puisque le contrat de vente est garanti par l'Etat. Alors les enfants, les frères d'une même famille vont s'entredéchirer, se tuer". (Baoulé, Ménéké)

D'autres enquêtés ont des doutes sur le recours effectif à ces contrats, du fait de la non-perception de l'intérêt de la formalisation ou de la divergence possible entre la loi et les "pratiques coutumières".

"Même si on fait des textes, il y en a qui ne vont même pas s'intéresser à leur lecture et ils vont vivre dans l'esprit coutumier". (Mr Kaboré, Comité consultatif pour le règlement des litiges S/P Guiglo)

"Pour régler, il faut aussi que l'Etat tienne compte de la note coutumière. Donc je crois que si les décisions de l'Etat ne collent pas avec les notes coutumières, ce n'est pas bien. Il y aura beaucoup de problèmes. Bon, les accords par la loi et les lois coutumières sont différents. L'Etat est maître mais ses décisions doivent être aussi approuvées par l'assemblée coutumière, faute de quoi elles manquent d'application. Dans les bureaux ils écrivent la loi, or ici chaque village a sa loi et ses coutumes". (Kroumen, Ménéké)

3. TYPOLOGIE DES PRATIQUES DE DELEGATION DE DROITS D'USAGE

Avant d'envisager de façon détaillée les transactions à dimension monétaire ou plus largement économique qui organisent les transferts de droits fonciers mais ne sont pas qualifiées de ventes, il peut être utile d'en dresser un bref panorama général et de les resituer dans l'ensemble des dispositifs de transferts.

L'accès à la terre pour un usage productif à travers une délégation de droit d'usage peut s'organiser à travers les grands types d'arrangements institutionnels suivants :

La **location**, qui correspond à **l'usage d'une parcelle contre le versement d'une rente fixe indexée sur la superficie**. La rente peut être versée en espèces, en nature ou en combinant espèces et nature. Certaines formes de mise en garantie s'apparentent directement à une location, lorsque la somme prêtée contre la "garantie" d'une parcelle ne fait pas l'objet d'un remboursement et que la durée d'exploitation de la parcelle est déterminée *ex ante*.

Le **métayage**, au sens **d'accès à la terre contre un pourcentage de la production**, en espèces (après commercialisation) ou en nature.

Des *arrangements correspondant à des échanges de court terme terre/travail*, i.e., à une **rente foncière sous forme de travail** (avec donc une dimension économique affirmée, même s'il n'y a pas versement d'espèces ou de produit). Le propriétaire foncier peut ainsi autoriser un accès provisoire à la terre contre le débroussaie d'une parcelle, ou l'implantation de cultures vivrières dans sa jeune palmeraie ou dans sa nouvelle plantation d'hévéas, ce qui en assure provisoirement l'entretien, etc. Tous ces arrangements se traduisent par une économie de travail pour le propriétaire.

Le **prêt sans condition spécifique**, pour la durée d'un cycle de culture ou à durée non déterminée.

Le **"prêt" avec contrepartie explicite** correspond à ce qui peut être appréhendé comme un dispositif transitoire entre le prêt gratuit et la location : l'accès à la terre est autorisé contre une contrepartie en nature ou en espèces, mais sans que cette contrepartie puisse être interprétée comme une rente foncière au sens strict, en particulier parce qu'elle n'est pas indexée sur la superficie.

Rapportée à la superficie totale possédée et/ou exploitée par les enquêtés (y compris les friches, jachères et forêts), ces pratiques de faire-valoir indirect (FVI) apparaissent comme relativement marginales : 7.8 % des superficies, 13.1 % des parcelles de culture. L'importance relative du FVI est cependant à apprécier avant tout au regard des superficies cultivées en cultures non pérennes (cultures vivrières, ananas, coton). Au niveau de l'ensemble de l'échantillon (superficies possédées par les enquêtés, ou prises en FVI), ces dernières couvrent 1345 ha, soit 24 % des superficies (cf. Tableau A4, annexe 4). Sur ces 1345 ha, 32.8 % (436.9 ha) sont exploités en FVI (286 parcelles de culture sur 854, soit 33.5 %) (cf. Tableau A5, annexe 4). La pratique du FVI prend alors un tout autre relief.

Un dernier type d'arrangements, le **contrat "planté-partagé"**, relève d'une logique d'échange terre/travail, mais correspond à des arrangements sur le long terme qui intègrent souvent en sus un investissement financier du preneur. A travers un tel contrat, un exploitant crée une plantation pérenne pour le compte du propriétaire et en retour en conserve une partie, avec un droit de propriété sur sa partie de la plantation et de ce fait un droit d'usage pérennisé sur la terre qui la porte. Dans certains cas, il peut y avoir transfert non seulement du droit d'usage, mais également du droit de propriété sur la terre.

La suite de ce texte est organisée autour de la présentation des différents arrangements institutionnels à dimension monétaire ou plus largement économique, ainsi que du contrat "planté-partagé". Le métayage et les dispositifs de rente en travail, non ou très peu conflictuels, ne sont pas traités dans ce rapport.

4. LES CONTRATS "PLANTE-PARTAGE"

Ce type d'arrangement, en plein essor, est pratiqué en zone forestière sous des appellations diverses: *domientché* ou *yomientché* (selon les villages) en pays agni, *ditché* souvent employé par les Baoulé, *troukatlan* en dioula, *goulipaigne* en Gban, *ô douè ayé gblé* en Guéré, *plahapô* à Gnamagui, *nounin*, *bônounin* ou sa version française "fais pour toi, fais pour moi" à Tabou, ou encore "travail partagé" (Daloa) ou "planté-partagé", correspondant à l'usage le plus générique rencontré.

Le contrat de "planté-partagé" peut être défini en termes génériques comme un arrangement contractuel par lequel un exploitant gagne l'accès à un droit d'usage de long terme, voire à un droit de propriété du sol, en mettant en valeur une terre par la réalisation d'une plantation pérenne et en rétrocédant au propriétaire foncier une partie de la plantation créée. Le contrat est ainsi fondé sur la complémentarité entre (i) la capacité en travail et/ou techno-économique d'un exploitant (sous contrainte foncière) à créer une plantation pérenne et (ii) les disponibilités foncières d'un propriétaire n'ayant pas les moyens ou le désir de s'investir dans la création d'une plantation. Ce type d'arrangement institutionnel est connu en Afrique de l'Ouest, où il a en particulier été utilisé lors de la phase pionnière du développement de l'économie de plantation. Au Togo, le *dibi-ma-dibi* est un contrat à travers lequel un immigrant crée la plantation de cacaoyers et l'entretient, en disposant de la totalité du revenu jusqu'au moment où la production arrive en régime de croisière. La plantation est ensuite partagée en deux, l'immigrant disposant d'un droit d'exploitation sur une moitié de la plantation, transférable à ses héritiers tant que la plantation survit (Antheaume, 1982; Gu-Konou, 1986). Une telle pratique correspond à l'*abusa land system* au Ghana (Polly Hill, 1956) : le migrant qui crée une plantation de cacaoyers récupère le tiers de la plantation en propriété. Toujours au Ghana, Amanor et Diderutuah (2001) décrivent un tel type d'arrangement dans le New Abirem, avec un contrat d'*abunu* selon lequel la personne qui crée une plantation de palmiers ou de citriques en conserve la moitié pour toute la durée de vie de cette dernière.

En Côte d'Ivoire, la littérature abondante des années 1950-1980 n'évoque pas ces contrats, qui n'apparaissent que dans des travaux récents. Selon Léonard et Balac (2005b), cet arrangement est introduit dans le Sud-Ouest au milieu des années 80, dans la zone de Tuih et en pays kodia. De Fina (1995), après des enquêtes conduites entre 1990 à 1992, identifie de tels contrats dans le Sud-Ouest et le Centre-Ouest, mais les signale comme étant très marginaux. Elle évalue également aux années 80 leur introduction dans le Sud-Ouest. Elle n'identifie alors aucune pratique de ce type dans le Sud-Est. Quelques années plus tard à peine, Koffi (1999) mentionne le *domientché* dans l'Indénié. Selon M. Koné (2001), les Ghaboua le pratiquaient avec des immigrants lobis au milieu des années 80, mais ce type de contrat restait rare dans le Centre-Ouest.

4.1 UNE DYNAMIQUE FORTE

Les enquêtes conduites dans le cadre de cette étude révèlent une dynamique très forte de cet arrangement sous des formes diverses, qui concernait 14.4 % (114 sur 791) des parcelles foncières¹ : 5 % des parcelles en "planté-partagé" (2.2 % des superficies concernées) ont été plantées dans les années 80 (toutes sur Damé), 12.3 % ont été plantées dans les années 90 (11.4 % des superficies; sur Damé et Aniassué), 83.3 % ont été plantées dans les années 2000 (86.3 % des superficies; tous sites). La figure 3 illustre la progression exponentielle de ce type de contrat.

L'importance relative de ce contrat varie selon les sites : il est devenu structurant à Damé, Aniassué et Doboua, revêt une importance non négligeable à Gnamagui et Ménéké, est rencontré de façon marginale à Booda, Ayénouan et Zro, et enfin n'a pas été relevé lors des enquêtes à Kpouèbo et sur les sites de savane (Dih, Marandallah, Allokrokro) (Tableau 14).

A Zro, la pratique du "planté-partagé" a été introduite en 2007. Nous avons enquêté le seul cas de contrat entre villageois, mais tous les enquêtés mentionnent le contrat qui s'engageait alors entre un Libanais et un propriétaire (cadre) de Zro, sur 58 ha à planter en hévéa (33 pour l'exploitant, 22 pour le cédant). "C'est la nouvelle politique qui est arrivée ici. Vers la région de Bloléquin, ça été concrétisé. Sinon, c'est pas encore développé ici, mais l'idée commence à mûrir. Quelqu'un a déjà

¹ Du fait du caractère pérennisé des droits acquis ou cédés à travers le "planté-partagé", la parcelle foncière constitue une unité d'analyse plus appropriée que la parcelle de culture.

commencé, c'est lancé". (Yacouba, Zro). A Kohourou, cette pratique venait également de s'engager avec une plantation à réaliser en palmier à huile.

Figure 3 Evolution du nombre de parcelles et des superficies exploitées en "planté-partagé"

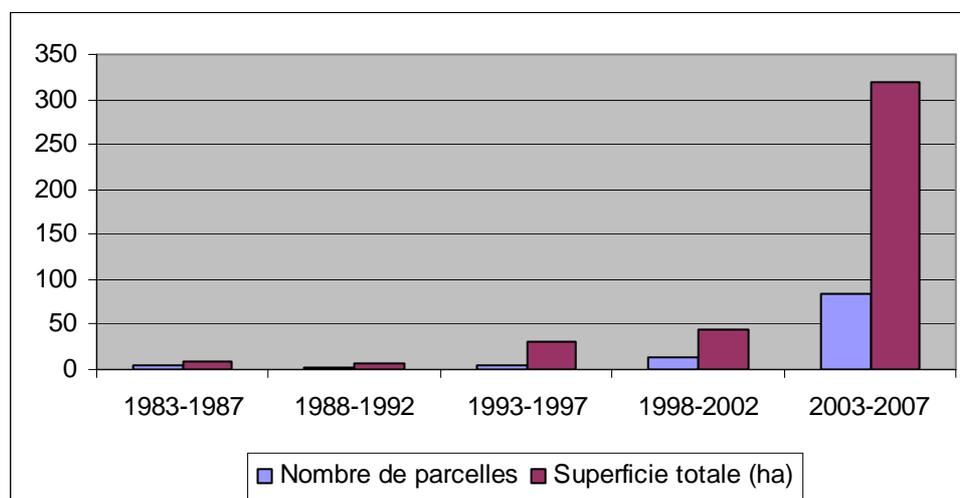


Tableau 14 Importance relative du contrat "planté-partagé"

	% du nombre de parcelles en "planté-partagé", rapporté au nombre total de parcelles foncières
Damé	41.2 % (14)
Aniassué	39.4 % (13)
Doboua	26.3 % (10)
Ménéké	18.5 % (5)
Gnamagui	18.2 % (6)
Booda	6.5 % (2)
Ayénouan	4.6 % (1)
Zro	3.7 % (1)
Autres villages	0 %

(x) nombre de parcelles en "planté-partagé"

A l'heure actuelle, le cacao domine parmi les différentes cultures pratiquées en "planté-partagé" dans la population enquêtée :

Tableau 15 Cultures pratiquées en "planté-partagé"

	Superficie	Nombre de parcelles
Cacao	303.9 ha (72.6 %)	92 (80.7 %)
Hévéa	112 ha (26.8 %)	20 (17.5 %)
Palmier	2 ha (0.5 %)	1 (0.9 %)
Anacarde	0.5 ha (0.1 %)	1 (0.9 %)
Total	418.4 ha (100%)	114 (100%)

Même s'il n'apparaît que marginalement dans notre échantillon, le palmier est fréquemment mentionné par les enquêtés comme faisant l'objet d'un arrangement en "planté-partagé" (voir également Akindes et Kouamé, 2001). La place de l'hévéa dans notre échantillon ne rend pas compte non plus de la très forte dynamique de cette culture en "planté-partagé", mentionné en particulier par les enquêtés et par les agents du Ministère de l'Agriculture aussi bien dans le Sud-Est (Aboisso, Agnibilekrou) que dans le Centre (Toumodi) ou le Sud-Ouest (Tabou).

D'Aboisso à Guiglo et à Tabou, le lien est fait par les enquêtés, les sous-préfets et les agents du Ministère de l'agriculture, entre l'essor du "planté-partagé" et une baisse des ventes de terre (ou de droits de culture), ou une perspective de baisse des ventes, avec une référence constante au discours des cadres autochtones selon lesquels *"il ne faut plus vendre la terre, il faut la céder en "planté-partagé", puisque ainsi on conserve la maîtrise foncière"*.

4.2 LES ACTEURS DES ARRANGEMENTS "PLANTE-PARTAGE"

Nos enquêtes ont uniquement saisi les contrats entre villageois, ou entre des villageois et des encadreurs de la SAPH ou de PALMCI. Les enquêtés, comme les agents du Ministère de l'agriculture, font fréquemment référence à des cadres s'engageant en tant qu'exploitants dans de tels contrats pour la culture de l'hévéa (le terme parfois utilisé dans ce cas est celui de "financier").

Dans nos enquêtes, les autochtones sont en position de "cédant" pour 90 % des parcelles exploitées en "planté-partagé"; aucun autochtone de notre échantillon ne prend avec ce contrat. Les exploitants sont donc allochtones (90 %) ou allogènes (11 %).

Tableau 16 Par parcelle enquêtée exploitée en "planté-partagé" : origine des cédants et des exploitants

	Parcelles cédées en "planté-partagé"				Parcelles prises en "planté-partagé"			
	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total
Nombre de parcelles	78	7	2	87	0	24	3	27
% nombre de parcelles en "PP"	89.7 %	8 %	2.3 %	100 %	0 %	88.9 %	11.1 %	100 %
Superficie (ha)	314.4	32.5	13	359.9 ha	0	55.5	3	58.5 ha
% superficie	87.4 %	9 %	3.6 %	100 %	0 %	94.9 %	5.1 %	100 %

On retrouve, comme dans le cas des achats-ventes, le biais induit par le faible nombre d'allogènes enquêtés. Ce biais peut ici encore être partiellement redressé, des informations ayant été collectées, pour les parcelles cédées ou prises en "planté-partagé", relativement au cédant et au preneur. Ces informations font apparaître un poids relatif plus important des allochtones dans la cession en "planté-partagé" (25.9 %, pour 74.1 % pour les autochtones et aucun allogène), et surtout un poids relatif beaucoup plus important des allogènes dans la prise en "planté-partagé" (51.3 % des parcelles). Quelques cas de prise en "planté-partagé" par des autochtones sont également ainsi identifiés (5.1 % des parcelles), tous en pays agni.

4.3 LES DIFFERENTES FORMES DU CONTRAT

4.3.1 Trois types de contrats, selon l'objet du partage

Le principe général commun d'un contrat "planté-partagé" est que le propriétaire foncier fournit la terre et l'exploitant réalise une plantation pérenne (cacao, palmier à huile, hévéa). Trois types de contrats peuvent être distingués, au regard de l'objet du partage.

Contrat portant sur la plantation uniquement. Ce contrat, qui domine largement, correspond à un droit sur la plantation, mais non sur la terre : à l'entrée en production, la plantation est partagée entre l'exploitant et le cédant, qui conserve son droit de propriété sur l'ensemble de la terre. L'exploitant dispose donc uniquement d'un droit sur la partie de la plantation qu'il récupère lors du partage et exploite dès lors de façon indépendante;

Contrat portant sur la plantation et sur la terre. Lors du partage, l'exploitant conserve non seulement une partie de la plantation, mais également la terre portant cette dernière.

Contrat portant sur la récolte uniquement. Dans le troisième type de contrat, il n'y a pas un partage de la plantation (et éventuellement de la terre), mais un partage de la récolte. La personne qui réalise la plantation l'exploite ensuite en conservant une partie de la récolte.

Tableau 17 Les différents type de contrats "planté-partagé"

	Partage de la plantation		Partage de la récolte
	Uniquement la plantation	Plantation et terre	
Superficie	339.9 ha (81.2 %)	13.5 ha (3.2 %)	65 ha (15.5 %)
Nombre de parcelles	92 (80.7 %)	3 (2.6 %)	19 (16.7 %)

L'encadré suivant rapporte le texte d'un contrat qui prévoit une acquisition définitive :

Encadré 14 Contrat de "planté-partagé" mentionnant une cession définitive (Aboisso)

CONTRAT D'EXPLOITATION DE TERRAIN	
Entre	
Monsieur B. N., né le 22/12/1950 à EFFROTO S/P Aboisso, planteur à KOHIRA-BAKRO S/P Aboisso, propriétaire terrien;	
Et	
Monsieur D. A. CNI n°xx établie le 02/03/1999 à Abidjan au Commissariat du Plateau, planteur domicilié à BONOUA	

Il a été convenu ce qui suit :

Monsieur B. N. accepte que Monsieur D. A. mette en valeur six hectares 22 ares en Hévée culture sur son terrain.

Après le plantage, l'acquéreur, s'engage à faire l'entretien de toute la parcelle plantée pendant six (06) ans;

Le partage se fera dès la mise en valeur à part égale (03 HA 11 A pour chaque partie)

La durée du contrat d'exploitation est indéterminée (acquisition définitive de la part de l'acquéreur.)

Aboisso, le 25 avril 2006

[suivent les noms et signatures de l'acquéreur", du "cédant", et de 4 témoins] [Signatures légalisées à la s/préfecture]

Quelques cas de contrats avec partage de la récolte apparaissent dans les enquêtes réalisées à Damé et Doboua, mais la plupart se concentrent sur Aniassué, où ils représentent 48 % des parcelles et 62 % des superficies en "planté-partagé".

4.3.2 Parts du propriétaire et de l'exploitant

Deux points focaux structurent le partage :

- le partage à la moitié, qui domine nettement, qu'il s'agisse du partage de plantation (90 % des parcelles) ou du partage de la récolte (75 % des parcelles);
- le partage au tiers, avec 1/3 pour le propriétaire et 2/3 pour le cédant, est moins répandu que le partage à la moitié (8.8 % des parcelles en partage de plantation, 18.8 % des parcelles en partage de récolte). L'exploitant se trouve alors dans un rapport symétrique à celui d'un manoeuvre aboussan : alors que ce dernier est rémunéré au tiers de la production, l'exploitant d'une parcelle en "planté-partagé" selon ce type de modalité perçoit les deux-tiers de la production.

D'autres modalités de partage ont été identifiées, mais elles restent anecdotiques. Ainsi à Gnamagui, un Bakwé cède en "planté-partagé" à raison de 2,5 ha pour lui et 2 ha pour le preneur, car il s'agit d'une terre jugée particulièrement fertile. On a pu trouver dans les dossiers de la Direction de l'agriculture d'Aboisso un contrat de partage de plantation pour une culture de cacaoyers, prévoyant que l'exploitant conserve les 2/3 de la production jusqu'à 7 ans, la moitié au delà (encadré 19). A Ayénouan, l'un des cas enquêtés est celui d'un propriétaire sollicité en 1992 par un encadreur de PALMCI, qui plante 6 hectares mais en récupère 2 seulement (on peut penser qu'aujourd'hui ce preneur proposerait un taux de partage plus à son avantage, au regard de ce qui se fait généralement).

Partage à la moitié et partage au tiers (pour le propriétaire) sont rencontrés sur tous les sites enquêtés, le partage au tiers étant davantage pratiqué sur Ménéké (38,5 des 43,5 ha recensés avec ce type de contrat). Les parcelles plantées en cacaoyer font l'objet d'un partage à la moitié (98 % des parcelles); celles plantées en hévéa ou palmier sont également fréquemment partagées à la moitié (64 % des parcelles), mais font également souvent l'objet d'un partage au tiers (pour le propriétaire) (36 %).

Pour le partage de plantation, deux systèmes sont pratiqués. Dans certains cas, rares, l'exploitant crée pour le compte du propriétaire une plantation sur une parcelle et se voit octroyer une autre parcelle pour créer sa propre plantation. Ce système, qui semble avoir caractérisé les premiers temps de la pratique du "planté-partagé", semble d'ores et déjà en désuétude (on verra l'interprétation que l'on peut donner de cette dynamique). A l'heure actuelle, la règle générale est plutôt la création d'une plantation sur une même parcelle par le preneur, avec un partage de la parcelle intervenant à l'entrée en production. Au moment du partage, c'est usuellement le propriétaire qui choisit la partie qui lui revient.

A Damé, la prise d'une parcelle en "planté-partagé" s'accompagne du versement, par le preneur, d'une certaine somme au cédant ("*l'argent de la boisson*") avant de commencer le travail. Cette somme, le plus souvent déterminée sur la base du nombre d'hectares, est variable : de 20.000 FCFA pour 4 hectares au minimum (relations privilégiées entre le cédant et le preneur), jusqu'à un maximum de 100.000 F par hectare, avec un "standard" local de 30.000 à 40.000 FCFA par hectare. Un tel versement est également noté par les agents du Ministère de l'agriculture d'Aboisso, dans la région de Krindjabo¹. Cette pratique n'a pas été notée sur les autres sites enquêtés.

¹ Ces agents ont ainsi mentionné deux cas : versement de 400.000 FCFA (au total) pour un contrat portant sur 21 ha, et 100.000 FCFA (au total) pour un autre contrat portant sur 9,7 ha. Dans ce dernier cas, le preneur a

Il arrive qu'une fois le partage de la plantation réalisé, le cédant demande au preneur de prendre en charge l'exploitation de sa propre partie, dans le cadre d'un contrat d'aboussan, "pour éviter que ça reste dans la brousse".

4.3.3 Autres clauses des arrangements

4.3.3.1 Les conditions de la mise en place de la plantation

Dans un cas sur deux, le propriétaire n'intervient en rien sur la parcelle, lors de la plantation et de l'entretien avant l'entrée en production. Lorsque intervention il y a, il s'agit essentiellement de restreindre les choix culturels du preneur, relativement aux cultures associées pratiquées au moment de la plantation (avec en particulier une prohibition du manioc)¹. Deux enquêtés seulement ont fait état d'une demande adressée au preneur pour mieux entretenir la parcelle, ou parce qu'ils trouvaient que les travaux prenaient du retard. Dans les termes de l'un d'entre eux, "J'ai eu des inquiétudes parce que le travail ne marchait pas bien. J'ai dû menacer et tout est rentré dans l'ordre" (Kroumen, Ménéké). Lorsque le preneur est un technicien d'un service agricole (pour une plantation de palmier ou d'hévéa), l'asymétrie en termes de capacités techno-économiques est forte et le cédant s'en remet à l'expertise du preneur. Il en va de même, y compris pour la culture du cacaoyer, dans les régions où les cédants s'impliquent peu dans la production agricole (Centre-Ouest, Sud-Ouest).

Relativement aux cultures vivrières associées à la plantation pendant les premières années, la règle générale est (i) que le propriétaire ne dispose pas du droit d'implanter des cultures vivrières sur la parcelle concédée à l'exploitant, sans l'accord de ce dernier², et (ii) le preneur conserve la production vivrière, même s'il est évidemment bien vu qu'il manifeste sa reconnaissance à l'égard du cédant en lui portant des produits au moment de la récolte. Dans certains cas, rares, le cédant exige de recevoir une partie de la production vivrière, dans les mêmes proportions que le partage à venir de la plantation ou de la récolte de la culture pérenne.

4.3.3.2 Durée de l'arrangement

Sauf exception, le contrat est conclu "jusqu'à ce que la plantation meure", l'exploitant ne devant pas renouveler le verger. Lorsque la réponse à la question de la durée de l'arrangement était "tant que la plantation produit" et que l'on cherchait à faire préciser par l'enquêté ce qui définira cette échéance, les réponses laissent entrevoir une variabilité non négligeable et donc, à terme, des conflits entre cédants et preneurs :

- "lorsque la production devient faible, lorsque elle devient de la brousse"
*"Si c'est à 10-15 sacs et que ça devient 1 ou 2 sacs, c'est que je vais reprendre mon terrain";
"si la plantation a vieilli et que ça ne produit pas comme avant 10 sacs et maintenant c'est 1 sac, c'est que c'est la fin"; "si au départ je produisais 20 sacs et que je me retrouve avec 1 sac, c'est que c'est fini pour moi";
"Si nous deux on voit qu'on ne gagne plus rien dedans";
"Si le cacao devient de la brousse et que le preneur n'arrive plus à récolter 1 sac, je reprends la terre"; "lorsque la récolte n'atteint plus 1 sac; le preneur ne va plus investir du travail sur la plantation devenue improductive, il laissera la brousse l'envahir"; "rien n'a été dit, mais pense que tant que la plantation produit, il va la garder; si ça devient brousse, je récupère";*
- "lorsque les arbres meurent"
*"Si c'était 10.000 pieds et que maintenant ça ne vaut pas 1.000 pieds, c'est que c'est mort";
"dès que les cacaoyers sont morts et que ça a du mal à produire"; "si avant c'était 3 pieds et que maintenant c'est 1, c'est que c'est mort"; "lorsque les hévéa deviennent secs";*
- "on s'en rendra compte, on sera d'accord"

versé en sus 500.000 F pour solder une dette du cédant et lui éviter la prison, mais il s'agirait d'un prêt dont le montant sera récupéré par le preneur avant le partage de la parcelle.

¹ Les nouvelles plantations d'hévéa, de palmier ou de cacaoyer sont réalisées par complantation des cultures pérennes et de cultures vivrières, les premières années de la plantation.

² Faisant référence à une telle éventualité, un Baoulé d'Aniassué qui prend en *domientché* s'exclame : "Jamais ! ça, c'est coup de poing !".

"Ça c'est difficile à dire mais si la plantation meurt tous les deux on sait, soit 35 ans après la plantation"; "votre affaire là c'est compliqué dhè. Ce qui est sûr, si on doit renouveler nous deux on sait"; "le preneur lui-même voit que malgré ses travaux il sort zéro dans la récolte; lui-même il va abandonner la plantation".

Lorsqu'elle est définie (cas exceptionnels), la durée de l'arrangement va de 60 à 70 ans pour l'hévéa, de 25 à 70 ans pour le cacaoyer, de 25 à 30 ans pour le palmier.

De fait, cette question n'est souvent pas explicitement discutée. Dans les termes d'un cédant de Ménéké, *"Ce sont des choses que je n'ai pas envisagées. Pour le moment on en est au début du contrat"*.

4.3.3.3 Le transferts des droits de l'exploitant

Le droit d'usage sur la plantation qu'il a créé est généralement considéré comme pouvant faire l'objet d'une transmission par héritage (92.5 % des cas, sans distinction significative selon que l'enquêté est preneur ou cédant). Par contre, la vente de la plantation n'est considérée comme envisageable que dans 39.8 % des cas (ici encore sans distinction selon que l'enquêté est preneur ou cédant).

4.3.3.4 Clauses non foncières

Une attente existe, ou un "devoir de reconnaissance" est reconnu, dans 59 % des transactions (50 % des cédants, 85 % des preneurs). L'attente peut être (comme dans le cas des ventes) très explicite.

"Il doit me rendre service de temps en temps, m'aider si j'ai des problèmes" (Agni, Damé)

"Nous sommes convenus qu'il me doit assistance en cas de problème. Il a déjà donné du riz à Madame". (Baoulé, Ménéké)

"Je lui ai dit de m'aider à travailler de temps en temps". (Gban, Booda)

Il en va de même de l'expression du "devoir de reconnaissance" :

"C'est mon tuteur. S'il a un problème je ne peux pas fuir, je dois l'aider; c'est ça on vit nous à Damé". (Burkinabè, Damé)

"Chaque année, il vient 4 fois et à chaque fois sa bâchée est remplie d'igname, manioc, banane et légumes". (Baoulé, Doboua)

4.4 TENSIONS ET CONFLITS AUTOUR DU CONTRAT "PLANTE-PARTAGE"

Les enquêtes font apparaître des tensions sur 6 % des parcelles en "planté-partagé" – rappelons le caractère récent de ces contrats. Au-delà de ces expériences directement vécues, les acteurs font état de sources de conflits dont ils ont eu écho ou qu'ils anticipent concernant le "planté-partagé".

4.4.1 Tensions autour du partage ou non des cultures vivrières associées

Ce problème a été mentionné plus particulièrement à Doboua. Lors d'une réunion avec les notables, l'un d'eux déclare ainsi *"Il y a une opposition sur le partage ou non de la production vivrière. Dans l'esprit du propriétaire, c'est tout ce qui est planté qui est partagé alors que le preneur pense que c'est seulement les cultures pérennes, qu'il plante les cultures vivrières pour lui même et parfois les vend. Certains preneurs sont chassés à cause de ça"*. Ce problème renvoie directement au fait que l'arrangement "planté-partagé", récent, n'est pas encore stabilisé, dans la perception des acteurs, autour d'une convention partagée.

4.4.2 Mauvais entretien de la plantation

On a vu que dans un type de "planté-partagé", le preneur réalise une plantation pour le compte du propriétaire, en échange d'une (autre) parcelle où il réalise sa propre plantation. Ce type d'arrangement avec disjonction des parcelles revenant au cédant et au preneur (peu pratiqué aujourd'hui) porte en germe le risque d'un mauvais entretien de la parcelle du propriétaire.

A Ménéké, où il semble y avoir évolution de la première vers la deuxième formule, un Kroumen précise : *"Dans "Fais pour toi, fais pour moi", si les parcelles ne sont pas ensemble, celui qui plante n'est pas motivé pour les travaux sur la parcelle du propriétaire. Comme on fait maintenant, quand c'est la même parcelle qu'on va partager après, le travail est bien fait et le partage se fait dès que la plantation entre en production"*.

Selon Léonard et Balac (2005b:177), dans les années 1980, dans la région de Tuih et en pays kodia, "deux hectares de forêt étaient cédés à des pionniers baoulé en contrepartie de la mise en place d'une cacaoyère d'un hectare sur un terrain dissocié du précédent; devant le mauvais entretien et la mortalité élevée des jeunes plantations, le contenu de ces contrats a évolué en intégrant des conditionnalités beaucoup plus contraignantes pour l'acquéreur : dans des villages tels que Inahiri, Lobakuya, Gréguibré ou Gabiadji, ils mettent désormais en jeu des surfaces de 2 à 4 hectares de forêt primaire, où l'acquéreur doit assurer l'ensemble des travaux de défrichage, buttage, plantation des vivriers et des cacaoyers, ainsi que leur entretien durant une période de quatre à cinq ans, nécessaire à l'entrée en pleine production du verger; au cours de cet intervalle, la production vivrière peut être partagée suivant des modalités variables entre les deux parties. Au terme du contrat, le verger est divisé en deux parcelles d'égale superficie, suivant des critères qui relèvent du seul bailleur des terres".

4.4.3 Insatisfaction lors du partage de la plantation

Lorsque (cas le plus courant) la plantation est créée sur une même parcelle puis partagée, le grief courant des preneurs est que les cédants choisissent la partie de la plantation qui a le mieux réussi. On a rencontré un cas où le cédant remet en cause l'impartialité d'une tierce partie dans la délimitation :

"En 2007, lors du partage, il est allé chercher un gars de l'agriculture pour faire le partage en sa faveur parce que j'avais dit que je voulais le côté gauche et il a mesuré le côté droit 35 ha et moi mon côté 15 ha. Ils voulaient me voler et j'ai pris le côté droit et lui le côté gauche". (Agni, Aniassué)

4.4.4 Fraude lors du partage de la récolte

Dans les contrats avec partage de la récolte et non de la plantation, le problème évoqué est le détournement de récolte par le preneur. Lorsqu'un tel problème est effectivement rencontré, il conduit au partage de la plantation, chacun exploitant dès lors sa partie.

"Il a récolté et puis il a volé aussi pour se cacher en 2005. C'est les témoins qui ont réglé le problème. Alors on a divisé la plantation". (Agni, Damé)

"[L'enquêté, parlant de son frère] Avec le yomientché là, il partageait la récolte. Mais il n'y avait pas de confiance, le manœuvre n'était pas clair. C'est que quand vous êtes au campement, il y a des gens qui sont là qui voient tout ce qui s'y passe. Comme nous on n'est pas là-bas, donc y a quelqu'un qui nous a soufflé que " ton yomientché là, il récolte plus que ça". Mon frère s'est fâché et il est allé voir le type. Ils ont partagé la plantation maintenant. Mon frère a pris des manœuvres qui s'occupent de sa plantation en aboussan". (Agni, Damé)

Du point de vue des cédants, un critère majeur du choix entre le partage de récolte (qui permet de résoudre le problème de l'accès au travail, une fois la plantation en production) et le partage de plantation, tient ainsi à la perception du risque de fraude sur la récolte par le preneur.

"Partage de récolte, c'est mieux, parce qu'ils travaillent bien, ils ont plus de force que nous¹. Par contre, il faut la confiance car il peut te trander. Si tu n'as pas confiance, ou si tu veux exploiter directement, tu partages la plantation". (Agni, Damé)

4.4.5 Remise en cause des droits de l'exploitant

Les enquêtes n'ont pas fait apparaître de cas de remise en cause des droits du preneur, mais ce problème a été mentionné aussi bien par le Secrétaire général de la préfecture d'Agnibilekrou que par les agents du Ministère de l'agriculture de Soubré. Ces remises en cause interviendraient tout particulièrement (outre dans les cas de cessions frauduleuses, cf. *infra*), après le décès du cédant (contestation du contrat par un héritier revenu de la ville) ou le décès du preneur (refus de reconnaître ses héritiers). Elles porteraient soit sur l'ensemble de la plantation du preneur, soit sur la limite entre cette plantation et celle du cédant, dans une tentative d'étendre cette dernière.

¹ Dans les termes d'un notable de Doboua, le partage de récolte est préférable "car il y a des sorciers, chez lui ça produit et chez moi non...".

4.4.6 Remise en cause des droits du cédant sur sa plantation ou sur la terre

Un grief symétrique fait état de la tentative des preneurs, au décès du cédant, de s'approprier la terre portant la partie de la plantation qui lui est revenue.

"On veut abolir ça [le planté-partagé] ici parce que les gens disent que quand tu le fais, à un moment donné, le preneur soit te liquide et s'accapare le terrain ou bien si tu meurs, il modifie le contrat et puis après il dit que c'est pour lui". (Agni, chef de village, Ayénouan)

La perception de ce risque s'accompagne en effet fréquemment de la crainte de pratiques occultes du preneur. A Aniassué, certains autochtones redoutent de céder de la terre "planté-partagé" aux Burkinabè ou aux Korhologais (Sénofo) par crainte de leurs pratiques mystiques qui rendraient le propriétaire invalide ou le tueraient et permettrait au preneur de s'accaparer toute la plantation ("si tu fais domientché, c'est que tu cherches ta mort").

"Les gens s'empoisonnent beaucoup. Le propriétaire peut tuer le monsieur qui a mis en valeur ou bien c'est lui qui tue le propriétaire pour prendre toute la plantation. La plantation reste en brousse à cause des empoisonnements. Ce contrat est complètement à bannir" (Roi du Sanwi, Kindjabo)

Une autre source d'inquiétude, manifestée en particulier par la chefferie agni du Sanwi, tient dans la crainte d'une revendication, par le preneur, de la propriété de la terre elle-même.

"Nous sommes opposés à ce contrat parce que la plantation est partagée mais est-ce que le monsieur ne va pas réclamer la terre plus tard ? Le contrat est très ambigu". (Roi du Sanwi, Kindjabo)

4.4.7 Cession illégitime ou frauduleuse en "planté-partagé"

En pays agni, le fait que le contrat "planté-partagé" s'accompagne d'un versement monétaire initial explique que l'on retrouve certaines pratiques opportunistes déjà mentionnées dans le cas des ventes.

L'encadré suivant illustre un cas de cession de terre familiale en "planté-partagé" par un jeune de la famille, tel qu'il nous a été restitué par le sous-préfet de l'un des villages enquêtés.

Encadré 15 Cas de cession illégitime en "planté-partagé"

"En 2006, un jeune installe un Burkinabè en yomientché sur la parcelle familiale sans en informer ni le chef de la cour, ni celui qui a la gestion testamentaire de la parcelle de la famille. L'affaire est portée devant le chef de famille qui en fin de compte dit bon, il s'agit de la même famille, comme le neveu a déjà certainement pris de l'argent et ainsi de suite, si celui qui est installé est expulsé, ça devient un cas de conflit. Et le chef de famille demande au gestionnaire testamentaire de laisser tomber et de prendre à son compte l'installation qui a été faite par l'autre.

Cette année, le même fautif installe à nouveau un autre à qui il prend 100.000 frs et quand il a des besoins pressants, un 10.000 frs par ci, un 15.000 frs. par là, il va prendre l'argent avec cet autre. Donc cette fois-ci, l'affaire est portée devant le chef de village et apparemment le chef veut régler de la même manière. Mais cette fois-ci, il y a une différence : dès que le bénéficiaire du yomientché a commencé, le type est parti lui dire "non, tu ne t'installes pas ! Celui qui t'a donné la portion n'en est pas propriétaire, c'est une portion familiale, ne cultive pas dessus !". De l'autre côté, le cédant, le faux cédant, persiste et signe : "continue de travailler, ça m'appartient". Donc le type a coupé, il a désherbé, il a fait des buttes, des ignames, il s'apprêtait à mettre du cacao et à mettre des rejets de banane. Alors l'autre a compris que s'il ne vient pas à la sous-préfecture, il risque d'être mis une fois de plus devant le fait accompli. Donc il vient ici. Je me rends compte qu'il faut arrêter la saignée. Donc j'ai dit au bénéficiaire du yomientché, un Burkinabè, d'arrêter les cultures. Je donne tort au neveu. Je lui ai fait comprendre qu'il n'est pas dans ses droits et que c'est pas normal. Il aurait dû tirer les leçons de la première expérience et approcher le gestionnaire testamentaire, approcher la famille, avant de faire ce qu'il a fait.

Mais j'ai su qu'il y avait autre chose, j'ai compris qu'en fait son comportement était fondé sur une frustration réelle. En fait, le vrai problème, c'est qu'il ne reconnaît pas, il a encore du mal à accepter l'autre comme le gestionnaire testamentaire. Voilà le fond du problème. Voilà, c'est ce conflit là. Mais il n'arrive pas à l'exprimer. Je lui pose la question : "J'ai l'impression que tu remets en cause l'autorité de celui qui gère les biens familiaux ?" Il est allé même à dire qu'il ne savait pas que celui-là était le gestionnaire testamentaire des terres de sa famille... vous voyez ?

Quelque jours après donc, on a arrêté les activités de l'autre [du preneur]. Bon, il a posé la question des dépenses qu'il a faites. Je lui ai dit "mais, tu t'adresses à celui qui t'a installé". Bon, ils sont partis. Enfin j'ai fait exprès pour l'amener à aller vers ses parents pour faire amende honorable. Parce que s'il l'avait, s'il avait reconnu l'autorité de l'autre, l'autre l'aurait accepté. A la limite, les autres [les parents du neveu fautif] auraient accepté à la limite de laisser l'autre travailler. Mais comme il n'a pas eu cette humilité de partir vers eux, ils sont restés sur leur position : pas question d'un autre yomientché après le premier cas. Mais quelques jours après, le gestionnaire testamentaire est venu me voir : "Ecoutez c'est mon parent. S'il a des problèmes judiciaires et s'il a honte dans le village, la honte me revient en tant que responsable de la famille". Donc il a pris l'initiative de restituer les 100.000 FCFA que le neveu avait pris au Burkinabè. C'est le gestionnaire lui-même qui a restitué, de son propre chef il est venu, il m'a donné. Quand j'ai appelé le Burkinabè, il a évalué ses dépenses jusqu'à 517.000 frs y compris les 100.000 frs et les autres dépenses : l'argent qu'il a dépensé pour couper la parcelle, pour faire les buttes, pour acheter les rejets de banane, pour acheter les pépinières de cacao et puis ainsi de suite. Donc on lui paie 100.000 frs, l'argent qu'il a payé pour pouvoir bénéficier du yomientché. Et puis je demande au gestionnaire testamentaire de faire une faveur au Burkinabè : de

le laisser il va faire son igname qui est une culture saisonnière, son maïs qui est également une culture saisonnière mais point de café, point de cacao, point de cultures pérennes en fait. Point de bananier parce que la banane survie plus longtemps. J'ai lui ai demandé d'accepter cela parce que le Burkinabè aura perdu 400.000 FCFA, 417.000 FCFA. Je dis bon avec la récolte d'igname, la récolte du maïs il peut rentrer dans ses fonds, avec ces trois hectares. Voilà comment on a géré ce problème".

Un cas a également été enquêté à Ménéké :

"En 2007, j'ai obtenu d'un jeune Kroumen une portion de 8 ha que j'ai défrichée pour planté-partagé. Mais lorsque j'allais commencer le planting de l'hévéa, les parents du jeune homme sont venus me demander de quitter la place parce que le jeune ne les respecte pas. Alors j'ai abandonné la parcelle. Ils sont venus me demander de la reprendre mais j'ai refusé. C'est environ 600.000 frs que j'ai perdus comme investissement". (Baoulé, Ménéké)

Des cas de cessions en "planté-partagé" contestés au sein de la famille du cédant ont également été mentionnés par les agents du Ministère de l'agriculture d'Aboisso et de Daloa.

Dans un cas rapporté par les agents du Ministère de l'agriculture d'Aboisso, un cadre paye 22 millions pour qu'un ami réalise 100 hectares de palmiers et 50 ha d'hévéa en "planté-partagé"; lorsqu'il se rend sur le terrain, cet ami lui montre les plantations d'autres personnes comme étant les réalisations en cours. L'affaire est découverte après le décès accidentel de son "ami".

4.4.8 Ils vont "faire durer la plantation"

La cession en "planté-partagé" suppose (dans son modèle dominant) que la terre revient au propriétaire à la mort de la plantation. Une crainte (anticipée, puisque les plantations ne sont pas encore arrivées en fin de vie) de certains cédants est que le preneur "fasse durer" la plantation en renouvelant progressivement le verger.

"Tant qu'il y a le cacao, tu récoltes, tu bouffes jusqu'àààà ! Même si c'est 20 ans, même si c'est 30 ans que y a toujours le cacao, c'est pour toi. Maintenant, s'il n'y a plus de cacao, ma terre revient à moi. Y a d'autres, le manoeuvre, il voit que le cacao s'affaiblit, il commence à renouveler. S'il laisse que c'est foutu là, tu vas prendre la terre, mais lui il n'est pas bête. S'il voit que presque tout va mourir là, il voit que c'est un peu faible, il met d'autres cacao et il est là-dessus jusqu'àààà !".

4.5 UNE FORTE DEMANDE DE SECURISATION PAR LA FORMALISATION ET LA VALIDATION PUBLIQUE DU "PLANTE-PARTAGE"

Les enquêtes conduites dans le cadre de cette étude font état d'un réel besoin de sécurisation : même si ces transactions ne posent pas de problème majeur actuellement (ce qui est guère étonnant étant donné la phase actuelle de leur développement), leur potentiel en termes de conflictualité, tel qu'il peut être apprécié par l'observateur et anticipé par les enquêtés, est considérable. Il s'agit véritablement d'une "bombe à retardement" (selon l'expression de plusieurs enquêtés) qui demande une attention particulière des pouvoirs publics. Parmi tous les enquêtés, 92 % estiment nécessaire une telle intervention. Les attentes des sous-préfets comme des autorités villageoises vont également dans ce sens.

4.5.1 Les pratiques actuelles

Sauf exceptions, des témoins sont présents lors de l'arrangement (97 % des transactions) et un "petit papier" est produit dans la majorité d'entre elles (73 %). Ce chiffre est d'autant plus significatif que certains attendent le moment du partage de la plantation pour produire un tel document; nombre de transactions n'ayant pas été sécurisée par un "papier" devraient donc l'être à terme. La pratique du "petit papier" est ainsi largement diffusée pour les contrats "planté-partagé". Par contre, seuls 15.7 % de ces papiers sont "validés" par une autorité (chef de village ou légalisation des signatures à la sous-préfecture).

Dans l'exemple donné dans l'encadré suivant concernant un partage par moitié d'une plantation de cacaoyers, on notera la référence faite à la fourniture de produits vivriers par le preneur, ainsi qu'à la somme versée initialement.

Encadré 16 Contrat "planté-partagé" (Damé)

Damé, le 23 avril 2007

Monsieur A.I. reconnaît avoir donné sa portion de 1,5 ha à K.S. pour la culture du cacao à Etchiankro. En effet, après la culture le champ sera divisé en deux parties égales. Quand toutes les cultures seront détruites le terrain reviendra à son propriétaire

c'est à dire à monsieur A.I. Néanmoins, A.I. recevra de la part de K.S. quelques produits vivriers avant la réussite de son champ. A cet effet, monsieur A.I. a pris une somme de trente mille francs (30.000 F) avant l'exploitation du champ (terrain).

A.I., signature

K.S., signature

Témoin I.A.F., signature

témoin O.S.B., signature

Le contrat suivant (dont la signature a été légalisée à la sous-préfecture) correspond à un arrangement entre un villageois et un acteur "urbain", pour la création d'une palmeraie avec disjonction des parcelles du preneur et du cédant, avec un partage au quart et, contrairement à l'habitude, sans entretien par le preneur de la parcelle du cédant, entre la plantation et l'entrée en production.

Encadré 17 Contrat "planté-partagé" (Aboisso)

CONTRAT D'EXPLOITATION DE TERRAIN

Monsieur K. A., planteur à ADAOU, reconnaît avoir cédé son terrain de 06 ha situé à SOUMIE Groupe 203, secteur ABOISSO à Monsieur F. W., comptable.

Monsieur F. accepte d'exploiter du palmier à huile sur le terrain de monsieur K. A.

LES CLAUSES DU CONTRAT SONT LES SUIVANTES

- 1) Le partage après planting se fera sur la base de 02 ha sur un autre terrain à DIATOKRO pour le propriétaire terrien et de 06 ha pour l'exploitant, situé à SOUMIE.
- 2) Après le planting, chaque partie s'engage à faire l'entretien de sa parcelle.
- 3) La durée d'exploitation est de vingt cinq ans (25) ans minimum et trente ans (30) maximum à compter de la date du planting
- 4) Le présent contrat peut-être renouvelé sur accord des deux parties.

Fait à Aboisso, le 08/04/1999

Le propriétaire terrien K. A.

L'Exploitant Mr F. W.

Le Témoin A. B.

Le Témoin B. K.

Le contrat suivant, conclu entre deux planteurs de Kohourou et empruntant un modèle proposé par la sous-préfecture d'Aboisso, intègre la clause "de sauvegarde" déjà rencontrée dans un cas de vente, en cas d'impossibilité pour le preneur d'exploiter la parcelle du fait du cédant ou de sa famille.

Encadré 18 Contrat "planté-partagé" (Kohourou)

CONTRAT D'EXPLOITATION DE TERRAIN

Monsieur B. B., né en 1930 à TONKON, planteur domicilié à KOHOUROU, reconnaît avoir cédé son terrain de 09 ha 50 Ares, situé à KOHOUROU sous-préfecture d'Aboisso à Monsieur T. A. né le 05 01 1970 à KOHOUROU planteur domicilié à KOHOUROU

Monsieur T. A. accepte d'exploiter de l'Hévéa sur le terrain de monsieur B. B.

LES CLAUSES DU CONTRAT SONT LES SUIVANTES

1. Le partage après planting se fera à part égale : 04 ha 25 Ares;
2. Après le planting, l'acquéreur, s'engage à faire l'entretien de toute la parcelle plantée pendant cinq (05) ans;
3. La durée du contrat d'exploitation est de soixante-dix (70) ans à compter de la date de planting.

N.B: Le contrat conclu, une résiliation n'est pas envisageable avant terme. Toutefois, si par le fait du Cédant, ou ses ayants droits, il devenait impossible pour l'Acquéreur ou à ses ayants droits de disposer et d'exploiter la plantation pour toutes causes, le Cédant ou ses ayants droit, doit rembourser au concessionnaire ou ses ayants droits toutes les dépenses engagées par le concessionnaire.

Aboisso, le 23 Mai 2005

Le concessionnaire T. A.

Le cédant B. B.

Témoins [suivent trois noms et trois signatures] [signatures légalisées]

Le contrat suivant de "planté-partagé" avec partage de la récolte (avec signatures légalisées par la sous-préfecture) mentionne explicitement le droit de propriété du cédant sur la terre.

Encadré 19 Contrat "planté-partagé" (Ayamé)

PROTOCOLE D'ACCORD

Il a été conclu entre les sous-signés:

A. N., planteur domicilié à Sanhoukro, sous-préfecture d'Ayamé, CNI n° xx du 16/09/94 par Sous-préfecture d'Ayamé I de nationalité Ivoirienne,

Propriétaire

d'une part;

Et

Y. O.; planteur domicilié à Sanhoukro, sous-préfecture d'Ayamé de nationalité Ivoirienne;

Financier

d'autre part;

Il est conclu un protocole d'accord pour le financement et la création d'une plantation de cacao sur une superficie de 15 ha sise à Sanhoukro, sous-préfecture d'Amié, appartenant à monsieur A. N.

Monsieur Y. O. est chargé du financement, de l'exploration de la forêt en plantant du cacao et l'entretenir jusqu'à la production.

A la production, les 2/3 de la récolte reviendra à monsieur Y. O. le financier et le 1/3 reviendra au propriétaire qui est monsieur A. N. pendant sept (07) ans.

Après les sept (07) la récolte sera divisée en deux (02) parts égales.

NB : Après exploitation, la parcelle revient entièrement au propriétaire qui est A. au quel cas monsieur Y. O. peut renégocier à reprendre le protocole d'accord.

Ledit protocole d'accord sera enregistré par les deux parties pour servir et valoir ce que de droit.

Aboisso, le 22 mai 2006

Le propriétaire (nom, signature)

Le financier (nom, signature)

On trouvera quelques autres exemples de contrats "planté-partagé" en annexe 6. Des contrats relatifs à des parcelles en "planté-partagé" à Aniassué (mais que nous n'avons pas pu consulter) mentionneraient explicitement qu'en cas de décès de l'une ou l'autre des parties, le survivant doit continuer le contrat avec l'héritier du défunt.

4.5.2 Les cas d'absence de demande de formalisation des contrats "planté-partagé" : le rejet de ce type d'arrangement

Comme dans le cas des ventes, mais dans une moindre mesure, on trouve des acteurs qui rejettent l'idée d'une formalisation de l'arrangement "planté-partagé" parce qu'ils rejettent le principe même d'un tel contrat, avec deux arguments : "ces contrats encouragent la paresse", ou "ces contrats sont ou vont devenir trop conflictuels".

"Nous-même on veut interdire ça ici car même si l'Etat fait un papier, ça va toujours envoyer palabres" (Agni, Aniassué)

"Ce ne sont pas de bons contrats. Il y a des problèmes lors du partage : quand le propriétaire constate qu'une partie a réussi plus qu'une autre, il la prend". (Bété, Doboua)

"Je refuse ce contrat car c'est être paresseux". (Yacouba, Zro)

"L'Etat doit interdire ça parce que ça rend les enfants paresseux, ils laissent tout aux étrangers". (Bakwé, Gnamagui)

"Je ne suis pas d'accord : ça va faire que les enfants des propriétaires terriens vont au fur et à mesure hériter de plus petites parcelles car il ne restera plus rien, leurs parents auront tout cédé". (Zro, Guéré)

"Je ne suis pas d'accord pour cette manière de faire, ça peut entraîner des conflits à terme. Avec cette méthode, les positions ne sont pas égales. Le preneur est plus fort que le cédant; il y a mainmise du preneur sur le cédant. A la longue, le propriétaire va acquérir les moyens et ses enfants pourront sortir de la pauvreté, et se rebeller contre le preneur à la longue. C'est une bombe à retardement. L'Etat doit en prendre conscience à présent". (Kroumen, Ménéké)

"Ce n'est pas normal qu'on donne comme ça à quelqu'un, il va devenir [plus] riche que moi". (Gban, Booda)

On a vu également la position en la matière de la chefferie agni du Sanwi.

Au-delà de ces positions, c'est une opinion très largement favorable à ce type de contrat et à sa dynamique actuelle qui émerge des enquêtes et des entretiens conduits dans les différentes régions. Le rapport est systématiquement établi entre le développement de cet arrangement et la diminution, ou une perspective de diminution, des ventes.

"Le propriétaire ne sera plus démuné. Car avec la vente des terres, le propriétaire devient comme un mendiant. Avec planté-partagé, il aura toujours la terre pour se nourrir". (Guéré, Zro).

"Les gens vont arrêter de vendre en préférant planté-partagé". (Guéré, Zro)

"Payer une parcelle est source de litige. Les gens ne veulent plus ici. Planté-partagé c'est bien pour les deux. Tu as pour toi, il a fait pour lui. Il mange, tu manges. Donc nous on trouve que c'est un bon contrat". (Kroumen, Ménéké)

Un argument fort en faveur du "planté-partagé" est ainsi que ce contrat permet à des propriétaires qui ne sont pas en mesure de réaliser eux-mêmes leur plantation du fait de contraintes en travail ou financière, de bénéficier des investissements du preneur¹.

4.5.3 Des besoins convergents

Le besoin de sécurisation par une formalisation et une validation publique des arrangements est ainsi net.

Dans les termes du Chef du village de Damé, *"Il faut des contrats sur le yomientché"*. Les notables dioula de Damé vont dans le même sens : *"ça va permettre de régler les problèmes entre nos tuteurs et nous. Si on va dès au départ prendre les conventions auprès du gouvernement, c'est très bien. Problème du yomientché, c'est on oublie ce qu'on paye au début, c'est flou, il faut que l'Etat intervienne"*.

"Il faut que l'Etat fasse quelque chose pour ça sinon ça va devenir conflictuel à la longue" (Bété, Doboua).

Les problèmes qui, selon les enquêtés, pourraient être évités ainsi sont évidemment à mettre en rapport avec les difficultés rencontrées ou anticipées évoquées précédemment. Deux points majeurs sont avancés par les enquêtés : résoudre les problèmes lors du partage et sécuriser ultérieurement les droits de chacune des parties.

- Eviter les conflits au moment du partage en explicitant bien les conditions de ce partage. Il s'agit là d'un argument central.
- Sécuriser les droits du preneur. Il s'agirait en particulier de prévenir l'"arrachage" de la plantation revenue au preneur après le partage, ou l'éviction de l'exploitant de la plantation sous la forme de partage de la récolte. Le preneur devrait être à l'abri des manœuvres des membres de la famille du cédant. *"Je peux te donner sans papier et puis demain si je meurs c'est sûr que mes enfants vont vouloir te chasser et puis ça va entraîner des dégâts, palabres, blessures"; "il y a des tuteurs qui sont gourmands. Si le preneur ne vit plus, le cédant peut dire à ses ayants droit que c'est 2 ha alors que c'est 4 ha"; "avant le partage, si le cédant meurt, ses héritiers peuvent contester le mode de partage. Donc s'il y a papier légal, ça va les calmer"*.
- Prévenir tout risque d'appropriation, par le preneur, de la terre ou d'une partie de la plantation du cédant. Le contrat devrait ainsi permettre d'éviter... *"...le vol de terre parce que celui avec qui tu fais yomientché là si tu meurs peut dire que tu lui a vendu la terre", "... qu'il te tue avec médicaments pour prendre ta plantation", "... que le preneur dise un jour que la terre lui appartient alors que c'est la plantation seulement qui est pour lui"*.

De façon plus secondaires, d'autres avantages sont attendus de la formalisation et d'une validation publique des contrats.

- Clarifier les clauses relatives au partage ou non de la production vivrière associée initialement aux cultures pérennes. *"Dans le domientché, il est dit que c'est la plantation qui est partagée. Le preneur peut faire des cultures vivrières dans le champ. Mais souvent il arrive que le propriétaire va couper de la banane, récolter des tarots sans prévenir le preneur. Ce dernier quand il lui demande ça devient des histoires entre les deux. Je crois que s'il y a un papier qui détermine les devoirs de chacun, ça allait éviter ces histoires"*.
- Eviter les retards dans mise en valeur, ou un travail insatisfaisant du preneur.
- Eviter des conflits dans les familles des cédants, en prévenant les cessions jugées illégitimes ou ne faisant pas l'objet d'un consensus familial. *"Domientché souvent ça envoie des litiges dans la famille si c'est une terre familiale parce que quand ton frère veut cultiver et puis tu as fait domientché lui ne peut pas"*.

¹ Notons que la portée générale de cet argument, qui fait indéniablement sens, est discutable dans les régions ayant une faible tradition agricole et une forte tradition de "bradage" de terre : le sous-préfet de Guiglo note que le propriétaire revend rapidement sa partie de plantation, y compris à l'exploitant avec lequel il avait le contrat en "planté-partagé", et parfois même avant d'arriver au stade du partage. Le Directeur régional de l'agriculture de Daloa fait le même constat.

4.5.4 Les éléments-clé d'une sécurisation par un contrat "planté-partagé", dans l'optique des acteurs

Les attentes des acteurs au regard des clauses à faire figurer dans le contrat sont convergentes. Certaines sont exprimées systématiquement ou quasi-systématiquement :

- Nom des héritiers, devant lesquels le contrat devrait être signé.
- PV du conseil de famille du cédant donnant son accord pour la cession en "planté-partagé".
- Culture concernée.
- Préciser explicitement ce qui est partagé (et ce qui ne l'est pas), au vu de la négociation entre les parties : la plantation uniquement, la plantation et la terre, la récolte ou l'argent de la récolte. Certains attendent une mention explicite du type "La terre reste la propriété du cédant", ou à l'inverse "la terre et la plantation reviennent totalement et définitivement au preneur".
- La part de chacun : partage par moitié, les deux-tiers pour le preneur, etc.
- Le partage de la plantation doit être réalisé en intégrant l'hétérogénéité éventuelle de cette dernière : *"s'il y a une bonne et une mauvaise partie, chacun doit en avoir et cela doit être mis dans le contrat"*.
- La possibilité des ayants droit du preneur d'hériter, en cas de décès de ce dernier.

D'autres reviennent dans les enquêtes, mais avec une moindre intensité :

- Le contrat devrait être signé avant que les travaux soient engagés.
- Mentionner le versement monétaire initial éventuel comme partie intégrante du contrat.
- Délimiter la parcelle et faire intervenir un tiers (comme l'ANADER ou les agents du Ministère de l'agriculture) pour réaliser le partage de la plantation.
- Expliciter les cultures vivrières associées permises ou exclues; expliciter si le cédant a le droit, ou non, de produire lui-même des cultures vivrière sur la parcelle, ou de bénéficier de la production du preneur, et dans ce cas, dans quelles proportions.
- Exiger un entretien correct de l'ensemble de la plantation par le preneur, sous peine d'être évincé de la parcelle.
- Expliciter s'il y a ou non possibilité, pour le preneur, de vendre la plantation.
- Expliciter l'interdiction, pour le preneur, de renouveler progressivement la plantation.
- Certains preneurs suggèrent une clause précisant que le cédant et sa famille doivent *"laisser le preneur tranquille"*, *"respecter ce qu'ils ont dit et laisser les gens travailler"*.
- Certains cédants appellent de leurs vœux une clause qui imposerait au preneur de travailler comme manœuvre aboussant la partie de la plantation qui leur revient.

On remarquera que les conditions de réalisation de la plantation (choix du matériel végétal, utilisation de fertilisants et produits phytosanitaires, etc.) n'interviennent jamais comme une demande, par les enquêtés, de clause à faire figurer dans le contrat.

5. LES LOCATIONS DE COURT TERME

5.1 CARACTERISATION DES ARRANGEMENTS CONTRACTUELS

5.1.1 Conditions d'émergence, importance

Partout en zone forestière on note, à partir des années 1980-90, l'émergence et le développement des locations de court terme pour des cultures vivrières, parallèlement à d'autres formes de rente en travail ou en nature (non abordées dans ce rapport).

Cette émergence a été plus précoce en Basse-Côte et y a atteint une intensité inégale, relativement aux cultures vivrières mais également à la production d'ananas (Colin, 2004). Les locations de terre ont été initiées vers le milieu des années 60 en Basse-Côte, à l'Est de la Comoé, avec l'introduction de la culture de l'ananas de conserve en plantations villageoises par la SALCI¹ puis la SOCABO², dont les planteurs alimentaient la conserverie de la SIACA³ (créée en 1970). Cette introduction conduisit à une augmentation de la demande en terre, la culture étant pratiquée pour partie par des migrants sans terre, et donna la possibilité matérielle au preneur d'acquitter un fermage, l'ananas – culture de rapport et non d'autoconsommation – assurant un revenu relativement élevé à l'hectare. A l'origine, l'apparition d'une rente foncière a été ainsi induite plus par la nature de la culture de l'ananas ("il y avait de l'argent dedans, il fallait qu'on en profite") que par la "raréfaction" des terres – dans un premier temps, les parcelles destinées aux cultures vivrières ont continué à être provisoirement cédées à titre de prêt. La monétarisation du rapport foncier a concerné ultérieurement ces parcelles, lorsque la demande a encore augmenté avec l'afflux de migrants. L'introduction de la culture de l'ananas a ainsi impulsé une évolution d'un accès temporaire à la terre à travers les prêts, opérés sur la base du principe d'économie morale (Scott, 1976) "tout individu a le droit d'avoir accès aux ressources nécessaires à sa subsistance", à un accès à la terre relevant d'une relation foncière utilitariste. L'émergence de la rente foncière dans ce contexte vient de la combinaison de plusieurs facteurs : (i) la "raréfaction sociale" des terres se traduisant par une impossibilité d'accès à la propriété par simple droit de défriche, comme à l'époque pionnière; (ii) l'existence d'une offre potentielle, l'abandon des vieilles plantations caféière et cacaoyère faisant apparaître des disponibilités foncières chez certains propriétaires; (iii) l'apparition d'une demande consécutive à l'introduction de la culture de l'ananas, culture non pérenne conciliable avec un mode de faire-valoir indirect, et à l'arrivée d'une nouvelle vague migratoire; (iv) le revenu monétaire assuré par cette nouvelle spéculation.

Initialement, la production d'ananas de conserve était réalisée sur des parcelles individuelles en faire-valoir direct (FVD) ou prises en location disséminées sur les terroirs villageois. A partir de 1977, afin de réduire les difficultés d'accès à la terre et d'optimiser l'organisation de la production, la SODEFEL organise les planteurs en Groupements à Vocation Coopérative (GVC) et introduit un système de location à double niveau : le GVC loue alors des terrains aux propriétaires fonciers, par blocs de plusieurs hectares, avec des baux de 20 ans, et à chaque campagne, les coopérateurs ont accès à une petite parcelle pour la durée d'une sole. Ce type de location a disparu en 1985, avec l'effondrement total de la production d'ananas de conserve dans la région. Le marché locatif pour la production d'ananas n'a pas pour autant disparu, du fait du développement de la production d'ananas destinée à l'exportation en frais – les locations étant conclues de nouveau au niveau inter-individuel. Avec la crise de ces toutes dernières années qui frappe l'ananas de Côte d'Ivoire sur le marché européen, on note un large report des petits planteurs d'ananas vers la culture du manioc, en métayage mais surtout en location.

Ailleurs en zone forestière, les locations de court terme portent uniquement sur des cultures vivrières. On y note, surtout à partir des années 90, la même logique de substitution de la location au prêt, parallèlement à l'augmentation de la pression foncière, à la saturation, par les migrants, de leurs

¹ Société alsacienne de Côte d'Ivoire, devenue ultérieurement Société des ananas de Côte d'Ivoire, installée à Ono. A partir de 1969, l'encadrement des planteurs villageois d'ananas de conserve est assuré par la SODEFEL (Société d'état pour le développement de la production des fruits et légumes en Côte d'Ivoire), la SALCI restant acquéreuse de la production.

² Société Coopérative Agricole de Bonoua.

³ Société Ivoirio-Allemande de Conserves d'Ananas, transformée en Société Ivoirienne d'Ananas et de Conserves Alimentaires.

disponibilités foncières avec des cultures pérennes, mais aussi et parfois surtout, à la commercialisation des productions vivrières (voir Ruf, 1988, Koffi, 1999, pour le Sud-Est; Aka, 1996, Chauveau, 1997, Oswald, 1997, Koné M., 2001, Zongo, 2001, pour le Centre-Ouest; Léonard, 1997, pour le Sud-Ouest). Cette dynamique concerne les cultures pluviales mais aussi les bas-fonds destinés à la riziculture irriguée et au maraîchage en zones péri-urbaines (Aka, 1996; Oswald, 1997). L'entretien suivant conduit à Kpouèbo fait bien apparaître le rôle joué par la destination de la production – autoconsommation ou vente – dans le fait qu'une parcelle soit prêtée ou louée :

"Les Dioula et les Mossi faisaient du riz avant. Comme on a vu qu'ils gagnent de l'argent, nous avons commencé à en faire. [Question : pourquoi les parcelles destinées à l'igname ne sont-elles pas louées ?] Bon ! Parce que chaque famille a au moins une surface pour cultiver ses ignames. En tout cas, pour les autochtones, chaque famille a de la place pour cultiver ses ignames. Les étrangers viennent là, mais on leur donne pas ça en location. On leur donne pour qu'ils puissent vivre. Le riz on loue parce qu'ils le vendent, ils cherchent l'argent avec ! Alors que l'igname, on suppose qu'on vend pas l'igname. Mais en réalité, maintenant, on a commencé à vendre l'igname. Donc, on va louer aussi... [Rire]". (Baoulé, Kpouèbo)

La relation entre le développement du marché locatif et une (relative) réduction des ventes de terre doit être soulignée (Léonard, 1997; Oswald, 1997; Koné, 2001; Colin, 2004) :

- elle vient de l'intérêt de plus en plus affirmé des acteurs de ne pas se déposséder d'une source pérennisée de rente : vendre la terre revient, lorsque le marché locatif se développe, à perdre cette source de rente;
- la cession en location contribue par ailleurs à réduire les ventes induites par des besoins financiers urgents;
- la cession en location est enfin économiquement plus avantageuse que la vente de terre, du fait d'un faible rapport entre le prix de vente et la valeur locative, qui s'explique par une forte préférence pour le présent (la valeur des ventes, à l'hectare, correspondent à quelques années seulement de valeur locative).

Si les locations sont largement mentionnées dans la littérature récente portant sur la zone forestière, les données quantitatives restent pratiquement absentes. On peut ici mobiliser deux sources : les résultats de l'enquête conduite dans le cadre de la présente étude, et ceux d'une recherche en cours sur le marché locatif en Basse-Côte (Colin et Bignebat, 2008)¹.

Rapportée à la superficie totale possédée et/ou exploitée par les enquêtés (y compris les friches, jachères et forêts), la location apparaît marginale : 1.7 % des superficies² et 4.4 % des parcelles de culture. L'importance relative de la location s'apprécie mieux au regard des superficies cultivées en cultures non pérennes (cultures vivrières, ananas, coton) : ce contrat concerne alors 7.2 % des superficies et 11.2 % des parcelles de culture.

Lors de enquêtes, la location n'a été documentée qu'en zone forestière³; la revue de littérature n'a pas non plus fait apparaître de location au sens strict (versement d'une rente fixe indexée sur la superficie) en zone de savane (on peut penser qu'elle y est pratiquée, de façon ponctuelle, dans certains bas-fonds). Son importance varie selon les sites. Elle domine partout où le faire-valoir indirect "marchand" (exclusion du prêt sans condition explicite) est largement pratiqué : Ayénouan (57 % des superficies en FVI marchand), Doboua (67 %), Zro (73 %), Gnamagui (76 %), Kpouèbo (100 %)⁴. Elle est par contre peu ou très peu pratiquée à Damé, Aniassué, Booda, Kohourou, Ménéké⁵.

¹ Enquêtes conduites en 2007 dans 10 villages de Basse-Côte, portant sur 329 patrimoines fonciers et 178 tenanciers-producteurs sans terre.

² En Basse-Côte, sur les sites enquêtés par Colin et Bignebat, la location représente 4 % des superficies totales possédées ou exploitées par les enquêtés.

³ L'importance relative de la location augmente donc dans une analyse restreinte à la seule zone forestière (12 % des superficies en cultures non pérennes, 17 % des parcelles de culture). A Marandallah, un seul cas de location passée a été noté, pour une culture de riz de bas-fond.

⁴ En Basse-Côte, la location concerne 46 % des superficies en FVI (Colin et Bignebat, 2008).

⁵ Il n'entrait pas dans les objectifs de cette étude de proposer une analyse des facteurs qui influent sur l'importance relative des différents types d'arrangements contractuels. On notera simplement ici, à titre hypothétique, deux éléments qui pourraient contribuer à expliquer ces différences selon les sites : le dynamisme ou non de la pratique de la mise en garantie de plantations (forte sur Booda ou Damé, par exemple), qui représente une source de numéraire pour les propriétaires alternative à la cession en location, et l'opportunité ou

5.1.2 Les termes des contrats

5.1.2.1 Culture, durée

Le riz, le maïs, le manioc et l'igname (en cultures pures ou en association) correspondent à 95 % des superficies prises ou cédées en location par les enquêtés, le solde revenant au maraîchage ou à l'arachide (Tableau A6, annexe 4). Hors Basse-Côte, la culture du manioc est souvent exclue par les propriétaires, qui jugent son cycle trop long et qui considèrent qu'elle épuise le sol. La location pour la culture de l'ananas n'apparaît pas dans cette enquête mais revêt une importance majeure sur les sites de Basse-Côte étudiés en 2007 par Colin et Bignebat (2008), puisque 56 % des superficies louées étaient consacrées à cette culture (42 % au manioc).

De façon générale, les parcelles sont louées en précisant la culture concernée. Lorsque le contrat est passé pour une culture donnée, le fait d'y associer une autre culture peut donner lieu à une réévaluation du prix; on verra que cette question des cultures concernées par le contrat constitue une source de tensions évoquée sur plusieurs sites.

"Il ne peut pas faire autre chose que du maïs ou faire plusieurs cultures, sinon j'arrache ou j'augmente le prix". (Bakwé, Gnamagui)

Les locations sont usuellement conclues pour la durée d'un seul cycle de culture : de quelques mois pour le maïs, l'igname, le riz, à une année pour le manioc et deux ans et demi à trois ans pour l'ananas (production des fruits, puis production des rejets¹).

Zongo (2001) note qu'à Bodiba (Centre-Ouest), le contrat était conclu pour une année lorsque la location a commencé à être pratiquée, ce qui autorisait deux récoltes dans l'année (une "grande récolte" courant juillet-août et une "petite" concernant le maïs et le riz en octobre). Au moment de ses enquêtes, la durée de la location ne couvrait plus que la récolte principale.

5.1.2.2 Rente locative : type, modalités de paiement et montant

La rente peut être payée en nature, après la récolte; c'est très fréquemment le cas pour la production de riz, avec la fourniture d'un nombre donné de sacs de paddy par hectare. Elle peut également être versée en espèces, le plus souvent avant la mise en culture, parfois aussi après la récolte. Ainsi à Kpouèbo la règle est le paiement *ex post* de la rente monétaire. Sur les autres sites, cette dernière est versée usuellement en début de cycle. Dans les termes d'un enquêté de Doboua : *"Je donne en location parce que j'ai besoin d'argent, je ne vais pas attendre pour recevoir !"* (Bété, Doboua).

Le règlement *ex post* de la rente pose évidemment le problème du risque de défaut de paiement en cas de mauvaise récolte. Interrogés sur une telle éventualité, les villageois de Kpouèbo se semblent se montrer conciliants : *"Si je cultive une parcelle et qu'il n'a pas plu et puis rien n'a réussi, je trouve un vieux. Je lui dis d'aller demander pardon au propriétaire, car ce que j'ai fait n'a pas réussi parce qu'il n'a pas plu. Il accepte, comme il sait que ça pas réussi, il vous le concède"*. On verra cependant qu'il y a là une source de tensions entre les acteurs du marché locatif.

La rente peut par ailleurs donner lieu à une combinaison de versements en espèces et en nature. Ainsi à Kpouèbo, elle est déterminée en espèce sur la base d'un standard par hectare (20.000 F/ha, cf. *infra*), mais la convention locale veut que le preneur fournisse, en sus du bangui consommé au moment de la conclusion du contrat avec le cédant et les témoins, le *baka* (bouillie de riz ou de mil, littéralement), correspondant à un "cadeau" de 10 à 20 kg de riz paddy, voire plus (sans indexation mécanique du montant du *baka* à la superficie de la parcelle).

Les normes considérées comme les valeurs de référence autour desquelles les acteurs négocient varient de 100.000 FCFA pour la culture de l'ananas en Basse-Côte², à 50.000 FCFA/ha en Basse-Côte, hors production d'ananas (Ayénouan, Kohourou), à 15 à 20.000 FCFA/ha sur les autres sites (en ne considérant que ceux pour lesquels la pratique de la location est courante). A Gnamagui, où le versement de la rente en nature est fréquent, la norme est d'un sac de riz de 100 kg par quart

non de produire des cultures vivrières pour la commercialisation (avec par exemple un problème d'enclavement à Kohourou).

¹ La pratique la plus courante, pour l'ananas, est de laisser le locataire récolter trois fois ses rejets. Certains propriétaires imposent cependant une location de date à date, sur deux ans et demi ou sur trois ans.

² Zone non couverte par la présente étude puisqu'ayant fait l'objet d'une investigation récente (Colin et Bignebat, 2008).

d'hectare (soit de l'ordre de 30.000 à 40.000 F/ha pour une valorisation du kilogramme de paddy de 75 à 100 FCFA).

Tous sites et toutes cultures confondus, la rente locative, lorsqu'elle est payée en espèces, s'élève en moyenne à 29.000 FCFA/ha (écart-type 15.700 F, données sur 86 contrats). Les valeurs effectives varient évidemment dans un même village autour des normes locales, selon les conditions spécifiques de chaque arrangement contractuel¹, et varient également selon les villages (voir Tableau A7, annexe 4, pour les données détaillées). En moyenne, les valeurs suivantes ont été relevées :

- 14.000 FCFA/ha à Doboua,
- 17.000 FCFA/ha à Zro,
- 19.000 FCFA/ha (+ 17 kg de riz en baka) à Kpouèbo,
- 36.000 FCFA/ha (ou 3.8 sacs de riz) à Gnamagui,
- 40.000 FCFA/ha à Kohourou,
- 43.000 FCFA/ha à Ayénouan.

Sur un même site, la valeur de la rente peut varier selon la culture pratiquée. A Gnamagui (seul village pour lequel le nombre de données disponibles collectées lors de la présente étude autorise la comparaison de façon significative), une location pour la culture de l'igname s'élève en moyenne à 50.000 F/ha, contre un montant de l'ordre de 30.000 F/ha pour le maïs ou le riz.

L'enquête réalisée sur le marché locatif en Basse-Côte (Colin et Bignebat, 2008), qui intègre 8 autres sites en sus de Kohourou et d'Ayénouan, fait apparaître, elle, une valeur moyenne de 70.000 FCFA/ha (avec une fourchette allant de 35.000 à 100.000 F/ha). Le montant moyen de la location pour une culture de manioc varie, selon les villages, de 40.000 à 90.000 F/ha (Tableau A8, Annexe 4). A Djimini-Koffikro ou Tchintchébé (sites pour lesquels le nombre de contrats permet la comparaison), la location pour une culture d'ananas est de 30 à 40 % plus élevée que pour une culture de manioc.

5.1.2.3 Clauses non foncières

Comparativement à la location ou au contrat "planté-partagé", la location s'établit davantage dans une relation "désenchantée socialement", avec un rapport contractuel qui se limite le plus souvent au rapport foncier correspondant à l'accès à la terre contre le versement de la rente. Seuls 29 % des contrats donnent lieu à des "clauses non foncières" : aides ponctuelles en travail (aide au désherbage d'une parcelle), don de produits alimentaires (un sac d'igname, une bassine de maïs égrené, etc.).

5.1.3 Les acteurs du marché locatif

Relativement aux acteurs du marché locatif, les enquêtes font apparaître une nette dichotomie : 78 % des parcelles cédées en location appartiennent à des autochtones, 85 % des parcelles prises en location le sont par des allochtones ou allogènes. Ces derniers, lorsqu'ils possèdent de la terre, tendent souvent à utiliser leurs disponibilités foncières pour planter des cultures pérennes et ont recours à la location (et à d'autres arrangements de FVI) pour la production vivrière destinée à l'autoconsommation ou à la vente.

Du fait de la sous-représentation des allogènes dans l'échantillon, le nombre de producteurs sans terre (PST) ayant accès à la terre par le seul FVI est réduit. Sur les 47 parcelles prises en FVI, seulement 10 le sont par des PST. A titre de comparaison, une étude en Basse-Côte montre que 82 % des acteurs prenant en FVI sont des PST (Colin, 2005)².

La prise en FVI est le fait de chefs de famille, mais également d'aides familiaux (19 % des parcelles). La participation féminine au marché locatif reste exceptionnelle, contrairement à d'autres formes de FVI (prêt sans condition, prêt pour une complantation de cultures vivrières dans une jeune plantation pérenne).

¹ Si le preneur plante du manioc en sus de la culture (igname, riz, maïs) pour laquelle il avait loué la parcelle, le propriétaire réclame un complément de rente : "Si tu loues pour igname et tu mets manioc dedans, si tu avais payé 20.000, tu vas rajouter 20.000" (Baoulé, Gnamagui); "Si tu ne dis pas que tu veux associer le riz au manioc, le propriétaire double le loyer, il te fait payer 15.000 de plus, parce que le manioc fait plus d'une année" (Baoulé, Zro); "Je loue demi-hectare pour igname à 20.000. C'est pour ilgname seulement; si tu mets autre chose, tu paies encore la location pour ce que tu as mis" (Baoulé, Booda).

² Il faut préciser toute fois qu'il s'agit d'un site caractérisé par une forte présence de producteurs sans terre burkinabè attirés par l'opportunité de pratiquer la culture de l'ananas.

Le contrat ne met qu'exceptionnellement en rapport des inconnus : dans 57 % des contrats, les deux acteurs avaient déjà contracté ensemble par le passé. Seuls 4 % des contrats ont été conclus entre des personnes qui ne se connaissaient pas, les autres étaient dans un rapport d'interconnaissance antérieure variable. Les enquêtés qualifient la relation avec leurs partenaire du contrat avec les termes suivants :

- "On se connaissait" : 36.3 % des contrats
- "C'est un ami" : 31.8 %
- "J'ai l'habitude de louer avec lui" : 12.1 %
- Relation de tutorat, relation employeur/manœuvre : 8.8 %
- C'est un parent (en général parenté par alliance) : 4.4 %
- On le connaissait dans la famille ("mon père avait l'habitude de lui donner en location", etc.) : 2.2 %

Cette interconnaissance contribue à expliquer la faible conflictualité de la location.

5.2 TENSIONS ET CONFLITS AUTOUR DES PRATIQUES DE LOCATION

Les enquêtes réalisées dans le cadre de cette étude vont dans le sens d'observations antérieures plus locales : la location génère peu de conflits (Koné, 2001; Zongo, 2001; Colin, 2004; Colin et Bignebat, 2008¹). Dix cas de tensions ou conflits seulement ont été documentés dans le cadre des enquêtes; la location n'est vue comme intrinsèquement conflictuelle sur aucun site, que ce soit par les autorités préfectorales ou par les agents du Minagri. Les problèmes mentionnés par les enquêtés sont ainsi plus souvent évoqués en termes généraux que comme ayant été directement subis. Ces pratiques ne posent donc pas de difficultés majeures aux acteurs concernés, mais la revue des sources de conflits envisagées apporte des éléments intéressants pour la conception de modèles de contrats permettant de les anticiper.

Les risques de tensions et conflits autour des locations relèvent de trois registres principaux : (i) une contestation du contrat en lui-même, au sein de la famille du cédant ou extrafamiliale; (ii) des difficultés dans l'exécution du contrat, venant en particulier de comportements opportunistes au niveau de la relation bilatérale cédant-preneur; (iii) la crainte d'une contestation, par le preneur, du droit de propriété sur la terre, en cas de décès du cédant (le preneur prétendant avoir acheté la parcelle).

5.2.1 Contestation du contrat

5.2.1.1 Contestation intrafamiliale du droit du cédant à louer

La contestation de la location par un membre de la famille du cédant est évoquée sur tous les sites où ce type de contrat est pratiqué, avec une intensité plus prononcée à Kpouèbo (mais sans que les enquêtés aient été eux-mêmes concernés).

"Quand les gens prennent des terres, il y a des intellectuels qui viennent les traumatiser en les menaçant de les chasser parce que la terre leur appartient. Cela gêne le travail". (Burkinabè, Kpouèbo)

"Souvent tu loues un terrain et après il y a des gens qui viennent te dire que le terrain n'appartient pas à celui qui t'a donné". (Baoulé, Damé)

Le cas le plus illustratif de la répercussion, sur les tenanciers, des tensions internes au groupe cédant de la terre, est donné par le conflit entre jeunes abouré et tenanciers burkinabè producteurs d'ananas, qui s'est déroulé en 2001 dans la sous-préfecture de Bonoua (voir Kouamé, 2006). Durant le premier semestre 2001, les jeunes abouré essaient d'imposer la prohibition des locations de terre aux étrangers. De nombreux troubles sont enregistrés autour des parcelles louées par les planteurs burkinabè, lorsque ces jeunes arrachent les rejets et plantent des drapeaux rouges dans les parcelles en préparation de planting qu'ils suspectent d'être louées à des Burkinabè, en guise d'avertissement. Cette situation trouve ses racines dans un ressentiment général vis-à-vis de ces derniers, du fait de

¹ Dans l'étude de Colin et Bignebat (2008) réalisée en Basse-Côte, 6 % des cédants et 6 % des preneurs seulement déclarent avoir eu des problèmes contractuels (tous arrangements institutionnels confondus).

leur succès dans la production d'ananas, avec le rapprochement fait entre le montant de la rente locative et "les millions" tirés de la production d'ananas par les tenanciers burkinabè. Ce ressentiment se combine avec des tensions particulièrement fortes dans la société abouré autour de l'héritage et de la gestion des terres familiales. Après quelques mois d'agitation, la situation s'est calmée et la production a pu reprendre pour la majorité des planteurs.

Au-delà de ce cas abouré, la cession en location est source de tensions potentielle au sein des groupes familiaux. Certaines tensions peuvent naître lorsque des membres de la famille tendent à céder "exagérément" en faire-valoir indirect.

"J'ai eu un palabre avec ma mère, qui a mis tout un bloc en location. Je suis allé à Abidjan voir K.Y. [oncle maternel de l'enquêté, propriétaire des terres] et maintenant on laisse ce bloc en priorité pour la famille pour travailler, on ne peut plus louer. Ma mère a accepté de ne plus louer car sinon, si ensuite elle venait dire qu'elle avait un problème, elle n'aurait pas de réponse". (Baoulé, Djimini-Koffikro, cité par Colin et Bignebat, 2008)

D'autres conflits identifiés en Basse-Côte ne sont que les révélateurs de contestations d'héritage et plus largement de droits de propriété au sein des familles, avec en particulier des tensions entre fratries, dans le cas des ménages polygames. A cet égard, la cession en FVI peut être un moyen d'assurer ses droits sur la terre familiale :

"La location ça a été pour moi un moyen rapide de récupérer cette parcelle. Quand je l'ai cédée en location, les preneurs l'ont mises en valeur et personne n'a parlé. Quand mon père vivait, je ne me préoccupais pas de la gestion de ses terres. Mon vieux avait plusieurs terrains vers la SODEPALM. A sa mort, feu K.K., mon grand-frère, a vendu tous ces terrains aux Dioula sans qu'il nous informe. Je suis la première fille de mon vieux mais comme je suis une femme et que j'étais mariée, je m'en préoccupais pas. A la mort de mon mari en 2002, j'ai constaté que mon petit frère K.N. a pris la succession de notre grand-frère K.K. en mettant des preneurs sur la parcelle qui reste. J'ai dû lutter dur pour avoir cette terre. C'est finalement cette année (2007) que j'ai réussi à prendre possession de cette terre en installant deux burkinabè dessus", (Baoulé, Nzikro, cité par Colin et Bignebat, 2008)

Le plus souvent, l'enjeu intrafamilial que constitue le contrôle de la rente foncière apparaît clairement. Il a pu ainsi arriver que des tenanciers, après avoir versé le montant de la location, soient sollicités par un autre membre de la famille du cédant se présentant comme le propriétaire de la parcelle et réclamant le versement de la rente à son profit. Tous les cas recensés par Colin et Bignebat se sont cependant réglés sans que le tenancier ait à procéder à un nouveau règlement.

"J'exploitais un terrain. J'avais voyagé et à mon retour, j'ai constaté que mon grand-frère a donné en location à un Burkinabè. Je me suis opposé au Burkinabè et à mon frère. Il a fallu l'intervention des amis de mon frère qui m'ont dit que la parcelle avait déjà été labourée, il fallait le laisser faire et attendre la récolte pour reprendre la parcelle. J'ai accepté". (Baoulé, Nzikro, cité par Colin et Bignebat, 2008)

Il arrive également que différents membres de la même famille cèdent en location une même parcelle (cf. *infra*).

5.2.1.2 Contestation extrafamiliale du droit du bailleur sur la terre et donc de son droit à céder en location

Quelques cas de telles contestations ont été identifiés lors des enquêtes :

"J'ai pris une terre avec un monsieur du village. Lorsque j'ai commencé à débroussailler, un monsieur est venu me dire que cette terre est litigieuse. Il me disait qu'à plusieurs reprises mes propriétaires ont eu tort. J'ai dû abandonner cette parcelle pour en prendre une autre avec un autre propriétaire". (Baoulé, Kpouèbo)

"Un jour, après le labour complet du terrain, un homme est venu me voir pour me dire que la terre lui appartient. J'ai informé mon propriétaire qui a invité ce monsieur. Ce dernier ne s'est pas exécuté. Il profite de l'absence de mon propriétaire pour venir me traumatiser. Il m'a interdit de continuer le travail. Après il a divisé le terrain en deux et voulait faire des maraîchers sur une partie. Mon propriétaire m'a dit que la terre est à lui. Il m'a dit qu'une année, un parent du plaignant était malade. La maladie était contagieuse. Ils ont demandé un petit terrain à côté de mon site pour construire une cabane qui a servi à soigner le malade. Le fait-là, ne saurait traduire

une certaine propriété sur la terre. Malgré les menaces, nous avons continué le travail jusqu'à la récolte". (Burkinabè, Kpouèbo)

Colin et Bignebat (2008) en évoquent également :

"J'avais un terrain que je louais avec quelqu'un à Dosso. Et un jour, 8 ans après un monsieur est venu me dire que c'est son terrain et qu'il fallait que je paye les 8 années que j'ai passées sur ce terrain. Et il m'a même convoqué chez les huissiers à Bassam". (Burkinabè, Tchintchébé)

"J'ai une fois loué un terrain à 200.000 F avec Mr B.. Je lui ai remis une avance de 150.000 F et moins d'un mois après le vrai propriétaire est venu me demander de quitter la parcelle. J'étais obligé de lui donner encore 250.000 F puisque j'avais commencé à planter". (Burkinabè, Tchintchébé)

Le cahier du tribunal coutumier de Zro mentionne le cas suivant :

Encadré 20 Contestation d'une mise en location induite par la contestation du droit sur la terre

ZRO, le 12/08/2007

Objet : Affaire de forêt.

Plaignant : Y.A.

Accusé : Z.V.

Plaignant : V. a mis en location ma parcelle sans mon avis. Et même il a eu à discuter avec mon père et mon père avait raison. A chaque année, il donne toujours en location. 2x (deux fois) lui et moi avons parlé de cette parcelle et il m'a demandé pardon. Pour la 3^{ème} fois, quand je l'ai vu je lui est demandé il a dit pardon. C'est en cela j'ai dit qu'il vienne avec celui qui loue et une semaine après quand on s'est croisé après dispute, il a dit d'envoyer où je veux.

Accusé : Ce que j'ai dit il n'a pas compris. Où j'ai nettoyé ne lui appartient pas parce que quand je nettoyais cette place, elle n'appartenait à personne.

Délibération

Après délibération, vu la preuve du plan de bornage, effectivement Z.V. est dans le secteur de Mr Y.A.

5.2.1.3 Locations multiples de la même parcelle

Relativement aux locations, un grand classique du comportement opportuniste des cédants évoqué sur tous les sites est la location de la même parcelle, par un même propriétaire, à différents tenanciers – en général, du fait qu'un second tenancier propose un montant plus élevé que le tenancier ayant passé initialement un accord. Le cédant rembourse alors l'avance ou la totalité de la rente déjà versée par le premier locataire.

"J'ai loué un terrain l'année passée avec un jeune Bakwé. Au moment où je m'apprêtais à faire mes buttes, je vois un Burkinabè qui me demande ce que je fais. Lui aussi avait loué. On a convoqué le jeune chez le chef. Malheureusement il est allé à Abidjan. Son frère aîné a attribué une nouvelle parcelle au Burkinabè". (Baoulé, Gnamagui)

"Une fois, j'ai pris une parcelle qui était déjà louée. Le propriétaire m'a donné une autre parcelle et des années après je continue à prendre chez la même personne". (Malien, Gnamagui)

"Mon fils m'a demandé de l'argent pendant la fête de décembre passé. Je lui ai donné la moitié, 100.000 F, mais pour se compléter il a loué 1 ha de mes parcelles à deux personnes différentes. Pour régler cette affaire, j'ai dû donner un autre hectare à l'autre. Sans mon intervention les deux personnes allaient faire palabre". (Gban, Booda)

"J'ai loué un terrain avec l'ancien patron de mon mari décédé et son fils a loué le même à une autre personne. Comme le monsieur me connaît bien il m'a donné une autre place" (Wogninkro, cité par Colin et Bignebat, 2008).

5.2.2 Tensions et conflits dans l'exécution du contrat

5.2.2.1 Problème d'échéance du contrat

Le problème de non-respect de l'échéance du contrat est souligné surtout par les cédants : *"ils durent sur ton terrain avant de partir", "les gens ne donnent [rendent] pas vite la parcelle".*

"En 2007 j'ai donné 1.5 ha à un jeune burkinabè pour faire du riz sous forme de location. Ce jeune m'a donné 20.000 F comme loyer. Quand le riz a été récolté, il devait céder la parcelle mais il m'a demandé de lui louer encore la parcelle à 5.000 F pour culture du maïs, mais j'ai refusé. Les rejets de riz qui ont poussé dans la parcelle, j'ai commencé à nettoyer la parcelle et le riz qui

a poussé dans la parcelle. Alors le jeune a dit que ce riz lui appartient. J'ai refusé. Il m'a convoqué chez le sous-préfet qui m'a dit de le laisser récolter le riz puis après je récupère ma parcelle. Le sous-préfet nous a réconcilié". (Agni, Aniassué)

Le problème de non-respect de l'échéance est également parfois évoqué par les preneurs :

"J'ai loué à un Bété pour un an. Quand le contrat est arrivé à terme, je n'avais pas fini de récolter mon gombo. Le Bété est venu récolter le reste pour vendre, et a nettoyé parcelle". (Agni, Doboua)

"Quand tu loues la terre que tu n'arrives pas à planter le manioc vite, lorsque tu plantes et que le manioc arrive à terme et que le contrat est terminé, le propriétaire menace de t'arracher la parcelle. Tu es obligé de reconduire le contrat pour récolter". (Sénoufo, Kohourou)

En Basse-Côte, dans la région productrice d'ananas, cette question d'échéance du contrat est également parfois évoquée, avec une reprise prématurée de la parcelle par le propriétaire sans que le planteur ait eu le temps de procéder aux trois récoltes successives de rejets d'ananas, ou à l'inverse un tenancier qui "fait durer" excessivement ces dernières.

5.2.2.2 Tensions dans le paiement de la rente

Une première source de tensions évoquée sur tous les sites concernés par les cédants, est le retard dans le versement du loyer ou le non-paiement de la totalité de la somme, lorsque la rente n'est pas versée intégralement avant la mise en culture de la parcelle.

"Des fois, quand les gens louent, ils ne donnent pas la totalité de l'argent aux propriétaires. Ils leur donnent une avance, après pour payer le reste ça devient palabre". (Agni, Damé)

"Souvent le locataire ne paye pas tout l'argent, il te donne seulement une avance et puis après plus rien; il te dit que son champ n'a pas réussi". (Agni, Aniassué)

"Chez nous, on vend le riz avant de donner l'argent au propriétaire. Il y a des gens qui refusent de donner l'argent comme c'était prévu". (Baoulé, Kpouèbo)

"Si on ne peut pas payer après la récolte, on demande pardon; certains propriétaires pardonnent, d'autres demandent la moitié de ce qui était prévu; ça arrive souvent". (Baoulé, Kpouèbo)

"J'ai donné un hectare à un jeune à 20.000 par an; il a fait deux ans et tiré 6 bâchées de manioc et jusqu'à présent c'est 10.000 il m'a donné". (Baoulé, Ayénouan)

Les preneurs, eux, évoquent les tentatives de redéfinition *ex post* du montant de la location par le cédant :

"Les gens ici là sont malins. Ils te donnent une parcelle et quand tu mets ton riz que ça a réussi, ils viennent et ils veulent que tu leur donnes aussi forcément alors que tu as déjà payé". (Burkinabè, Doboua)

"Si le propriétaire découvre que la culture est en pleine réussite, il peut estimer que le coût de la location est trop faible". (Baoulé, Doboua)

Le Directeur régional de l'agriculture de Daloa va dans le même sens : *"Ils se mettent d'accord par rapport à un nombre de sac par hectare et si la récolte est bonne, le propriétaire en veut plus et dit que tu en as eu trop".*

5.2.2.3 Tensions relativement aux cultures pratiquées

Une source de tensions également évoquée sur tous les sites, essentiellement par les cédants, tient aux cultures pratiquées par le tenancier. Le cas-type est celui du preneur qui plante du manioc dans une parcelle louée pour faire du maïs, du riz ou de l'igname, ou qui louent une parcelle pour faire du manioc et sèment en premier cycle de l'arachide ou du maïs, avec donc un décalage dans la restitution de la parcelle.

"Des fois il y a problème parce qu'il peut te dire que c'est maïs il va faire et puis il met manioc dedans" (Agni, Damé)

"Parfois, ils louent pour le riz et mettent du manioc sans l'accord du propriétaire. Le propriétaire demande alors une rallonge et ça peut faire palabre". (Yacouba, Zro)

"Il y a ceux qui prennent pour faire du riz, et qui font aussi du maïs". (Bété, Doboua)

"Souvent ils mélangent au lieu de faire une culture" (Baoulé, Zro); "les gens mélangent tout pour planter" (Guéré, Zro). Ce reproche fait aux tenanciers de pratiquer des cultures associées est également avancé à Gnamagui : "au lieu de faire uniquement igname, il ajoute maïs. Quand on lui demande de payer pour le maïs ajouté, il refuse" (Bakwé, Gnamagui)

Le reproche de pratiquer des cultures associées alors qu'il n'y a pas d'allongement du temps d'occupation de la parcelle (associations maïs/igname, ou tomates/igname, par exemple) est révélateur de la perception, par les cédants, d'un "juste prix" au regard non seulement de la durée d'occupation du sol, mais aussi au regard des gains tirés par le preneur.

On trouve des positions symétriques exprimées par les preneurs :

"Ici il y a la mauvaise foi des propriétaires qui ne reconnaissent pas être tombés d'accord sur la culture et que si c'est ainsi, la production doit être partagée". (Baoulé, Doboua)

"Souvent quand tu loues, le propriétaire ne te dit pas ce que tu dois planter. Quand tu plantes deux cultures il te demande de payer encore de l'argent et ça envoie palabre". (Baoulé, Gnamagui)

"Souvent quand tu loues le propriétaire ne dit pas ce que tu dois planter et quand tu mets igname et maïs il te demande de payer pour maïs aussi". (Baoulé, Booda)

"Quand tu loues une parcelle, le propriétaire refuse souvent que tu plantes beaucoup de cultures, or il faut mettre piment maïs, aubergines dans le champ d'igname pour manger". (Baoulé, Booda)

5.2.2.4 Problèmes de non-respect des limites des parcelles louées

Autre source de tensions mentionnée par les cédants des différents sites : le franchissement, par le preneur, des limites de la parcelle louée.

"En 1996, j'ai pris un terrain d'un hectare pour produire du riz. Lorsque j'ai fini de débroussailler le terrain, mon propriétaire est allé voir et s'est aperçu que j'ai dépassé la limite d'environ 10 mètres sur 100 mètres. Il est allé plaider pour que la femme qui a la partie débordée me laisse travailler et la dame a accepté. Après la récolte, je suis allé donner 20.000 frs comme c'était convenu avec le propriétaire, plus 5.000 frs. Puis ce dernier est parti remettre 5.000 frs à la dame. Celle-ci a pris cet argent et tout s'est terminé là !" (Baoulé, Kpouèbo)

5.2.2.5 Non-respect du droit de propriété du locataire sur sa production

De façon beaucoup plus marginale, à Ménéké des locataires évoquent le problème posé par les propriétaires qui "viennent se servir" sur les parcelles qu'ils ont données en location :

"J'avais loué 10.000 pour faire maïs, igname et manioc. Le propriétaire et les gens de sa famille venaient couper des épis du maïs. Quand je lui ai fait le reproche, il s'est fâché et m'a dit de ne plus utiliser sa parcelle. Cela a coïncidé avec le conflit Kroumen/Dagari en 1999. Donc ce que j'avais planté est resté en brousse". (Baoulé, Ménéké)

5.2.3 La location comme source de contestation du droit de propriété du cédant par le preneur

La délégation temporaire du droit d'usage à travers une location est parfois vue, dans certains pays du Sud, comme induisant un risque, pour le cédant, de voir à terme contester son droit sur la terre par le bénéficiaire du transfert (voir Lyne *et al.*, 1994; Kevane, 1997, relativement à d'autres contextes africains). Ce risque a parfois été mentionné dans les enquêtes, même si de façon très générale la délégation du droit d'usage intervient dans un rapport contractuel explicite.

"Si je ne suis pas là [si je suis décédé], le locataire peut dire que je lui ai donné définitivement le terrain". (Agni, Aniassué)

"En cas de décès du propriétaire pendant la durée du contrat, le locataire peut dire qu'il a acheté la terre". (Baoulé, Kpouèbo)

Même si les tensions et conflits passés ont pu être sous-déclarés lors de enquêtes (les enquêtés font toutefois facilement état des problèmes qu'ils rencontrent ou ont rencontré), il est évident que les cas de conflits personnellement vécus ou, plus souvent, dont on a eu écho, ne sont pas tels qu'ils conduisent à l'avortement des pratiques contractuelles. Ces expériences ou ces craintes influent en fait moins sur le type de contrat retenu ou les termes des contrats, que sur les partenaires avec

lesquels ces pratiques seront engagées. Les relations contractuelles s'établissent souvent sur la base d'une relation de confiance interpersonnelle ou sur la réputation des contractants (cf. *supra*).

5.3 LES ATTENTES DES ACTEURS EN MATIERE DE SECURISATION FONCIERE

Au-delà de l'énoncé des risques de tensions ou de conflits qui viennent d'être évoqués, la perception du caractère peu conflictuel de la location et le fait qu'elle intervient sur le court terme entre des acteurs qui sont le plus souvent en situation d'interconnaissance expliquent que seulement 49 % de l'ensemble des enquêtés considèrent nécessaire une formalisation et une validation des arrangements à travers l'intervention publique. Ce pourcentage reste cependant important et la question de cette formalisation est donc légitime, dans l'optique des acteurs.

5.3.1 Les pratiques actuelles de sécurisation

La formalisation de la location par contrat sous seing privé reste peu développée¹ : 4 % seulement des 91 contrats de location pour lesquelles nous disposons de l'information ont été formalisés à travers un "petit papier" (24 % des contrats font intervenir des témoins). En Basse-Côte, l'étude réalisée en 2007 montre un taux de "semi-formalisation" plus élevé (18 % des 499 contrats de location) (Colin et Bignebat, 2008). Une étude réalisée sur l'ensemble des parcelles en FVI dans le seul village de Djimini-Koffikro au début des années 2000 avait donné des résultats similaires : 17 % des parcelles louées avaient fait l'objet de contrats formalisés par un "petit papier" (Colin, 2004).

Ces papiers restent le plus souvent sommaires : ils indiquent l'identité des parties et des témoins, le montant versé et la date du contrat. Le contenu précis des droits et devoirs n'est pas mentionné.

Le contrat suivant correspond à une location pour quatre années dans la région d'Aboisso

Encadré 21 Contrat de location de terrain à Amanikro (Aboisso)

CONTRAT DE LOCATION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A AMANIKRO S/P D'ABOISSO	
Monsieur : K.N.	
Planteur domicilié à Amanikro S/P d'Aboisso CNI N° xx établie à Aboisso le 28/02/1999, reconnais avoir cédé son terrain de 08 hectares sis à Amanikro :	
A Monsieur S. Issaka, planteur domicilié à Bonoua, Bp xx Bonoua	
Les clauses du contrat sont les suivantes	
La durée de l'exploitation du terrain est de 4 ans minimum à compter du 26 juin 2001.	
La location du terrain est de 40.000F CFA l'hectare soit : 40.000 X 8 X 4 = 1.280.000 F CFA (un million deux cent quatre vingt mille francs).	
Le présent contrat peut être renouvelé sur accord des deux parties	
Fait à Amanikro le 26 mai 2001	
L'EXPLOITANT S. Issaka	LE CEDANT K.N.
LES TEMOINS (noms et signatures)	

Le contrat suivant, signé après le conflit entre un Abouré et un Burkinabè planteur d'ananas à Bonoua en 2001, porte le sceau de la Cour royale de Bonoua et utilise un formulaire rempli à la main.

Encadré 22 Contrat de location de terrain à Bonoua

CONVENTION	
OBJET : Cession de terrain de culture	
ENTRE	
Monsieur :N.A.....	
Demeurant à :Bonoua (CNI n°xxx)	
ET	
Monsieur :K.L.....	
Demeurant à :Djimini..... CNI n°.... xxx....	
Il a été convenu ce qui suit :	
A/ MonsieurN.A..... propriétaire à titre coutumier du terrain de culture si-dessus désigné loue à MonsieurK.L..... qui consent ledit terrain à l'effet d'y cultiver de.....l'ananas....	
B/ Le terrain mis par MonsieurN.A..... à la disposition de MonsieurK.L..... s'identifie comme suit :	
* Lieu de situation : Kbida (Bonoua).....	

¹ Ce constat est également tiré par Koffi (1999) relativement à la région d'Abengourou et par Zongo (2001) dans le Centre-Ouest. Zongo note cependant qu'un document est généralement produit lorsque le "louage" porte sur plusieurs années.

Notons que certains règlements intérieurs de Comités villageois de gestion foncière rurale exigent une validation des "petits papiers" : *"Toute convention de location ne peut être valable que si elle a été paraphée par le comité. Tout contrevenant verra ses semences récoltées par le comité au profit de la communauté villageoise"*. (CVGFR de Gbaleville, Soubré)

Le fait de ne pas "faire de papier" alors que cette pratique est souvent jugée souhaitable dans les conversations générales, non indexées sur le cas spécifique de la personne enquêtée, s'explique par quatre registres de facteurs non exclusifs.

- D'abord, le rapport social entre les acteurs peut être tel qu'une demande de papier est jugée totalement inappropriée, avec l'argumentaire suivant : *"je connais très bien mes propriétaires, des vieilles personnes, donc en leur demandant de faire papier c'est comme si je manquais de respect pour eux"*. Ne pas demander l'établissement d'un accord écrit ne signifie pas systématiquement une relation de confiance, mais peut traduire le souci de ne pas créer une défiance : *"je ne fais pas papier pour que le propriétaire ne croit pas que je ne lui fais pas confiance"*. D'autant que les personnes enquêtées jugent qu'elles ne peuvent pas demander à ce qu'un papier soit rédigé si ce sont elles qui sont en position de demandeurs : *"en faisant papier le propriétaire trouvera que tu ne lui fais pas confiance et ce n'est pas bien quand tu cherches quelque chose chez quelqu'un"* (Colin, 2004).
- Ensuite, un papier est jugé inutile s'il existe une relation de confiance entre les acteurs. La confiance dont font état les tenanciers et les propriétaires est parfois une confiance "sociale" (*"c'est un vieux, je dois lui faire confiance"*). Il s'agit surtout d'une confiance trouvant son origine dans une relation interpersonnelle extérieure au rapport contractuel, ou encore construite à travers des relations contractuelles antérieures. Le partenaire n'est ainsi généralement pas un inconnu.

"C'est mon ami d'enfance, on a grandi ensemble donc on se fait confiance" (Agni, Damé); *"on se fait confiance, c'est tout"* (Baoulé, Damé); *"on se connaît bien et on ne fait pas contrat pour un truc comme ça !"* (Baoulé, Gnamagui)

- Un papier peut être également jugé inutile du fait de la brièveté du contrat et (l'argument est souvent avancé en même temps) ces arrangements ne posent pas de réel problème. L'argument d'une faible durée est mentionné sur les sites où la location concerne avant tout des cultures vivrières de cycle court (maïs, riz, igname) nécessitant des investissements réduits. Cet argument n'est jamais avancé en Basse-Côte, en particulier par les planteurs d'ananas.

"C'est un contrat pas durable, le témoin suffit". (Baoulé, Damé)

"Je ne fais pas de papier parce qu'il n'y a pas de problème dans ce contrat et ça dure pas". (Malien, Gnamagui)

"Depuis 15 ans je fais ça, je n'ai jamais eu de problème, personne n'a le besoin de faire papier". (Burkinabè, Kpouèbo)

"On ne fait pas papier pour ça ici, il va quitter sans problème". (Guéré, Président du tribunal coutumier, Zro)

- Enfin, certains enquêtés, tout particulièrement à Kpouèbo, évoquent le fait qu'il n'est pas dans les usages locaux de produire des contrats "semi-formels" pour les locations – ce qu'ils semblent regretter :

"Ici là c'est comme ça, on ne fait pas de papier. Je ne peux pas changer les choses, je fais comme tout le monde". (Nigérien, Kpouèbo)

"Ici on fait pas de papier, on dit que ça ne dure pas. On a trouvé ça comme ça, on peut pas changer". (Malien, Kpouèbo)

5.3.2 Les cas d'absence de demande de formalisation des contrats de location

L'absence de demande de formalisation et validation de contrats de location par les pouvoirs publics chez certains enquêtés s'explique par la perception de ces contrats comme non ou peu conflictuels, les difficultés éventuelles pouvant être gérées à un niveau local. A la question de l'intérêt d'une formalisation, on a alors des réponses du type :

"Non, ça c'est entre nous et puis son problème n'est pas fort". (Malien, Aniassué)

"Non, ce n'est pas la peine, ce n'est pas un contrat de longue durée et ça pose pas de problème". (Wobé, Baoulé, Malinké, Doboua)

"Non parce que ce sont des contrats qui ne durent pas, donc l'Etat n'a pas besoin de faire des papiers". (Sénoufo, Kohourou)

"Non, il non, pas de palabres là dessus". (Baoulé, Bakwé, Gnamagui)

"L'Etat ne doit pas intervenir pour des cultures de cycle court". (Sénoufo, Ménéké)

"Non. Ici, quand on n'est pas content, on ne renouvelle pas le contrat. Comme il n'y a pas assez de terres, les preneurs sont bien". (Baoulé, Ayénouan)

"Non ce sont des arrangements entre des individus qui vivent ensemble depuis longtemps". Malien, Ayénouan

5.3.3 Demande de formalisation

Les enquêtés qui adhèrent au projet éventuel de formalisation et validation publique des locations font évidemment référence au fait que ces dernières permettraient d'éviter les risques de conflits évoqués précédemment :

- locations multiples de la même parcelle,

- location par des "faux propriétaires"

"Cela va arrêter les petits bandits qui louent parcelles des gens alors que ce n'est pas pour eux". (Gban, Booda – l'enquêté fait ici directement référence à son propre fils)

"Lorsqu'on aura sanctionné grâce au papier un ou deux faux-cédants au village, les autres qui ne sont pas des propriétaires seront sages". (Burkinabè, Kpouèbo)

- non-respect de l'échéance du contrat

"Cela va éviter les conflits, les palabres entre le propriétaire et celui qui vient pour louer parce que le contrat peut arriver à terme et celui qui est en train de travailler peut dire non, ce n'est pas encore arrivé. Alors que l'autre dit non je t'ai dit fin décembre ça doit finir, et ça devient des palabres. Or s'il y a un papier qui régleme ça à la fin du contrat tout un chacun a son papier, ils savent à quel moment tu dois arrêter et l'autre reprendre sa place. Je crois que ça va éviter les conflits". (Baoulé, Damé)

"C'est bien parce que parfois quand tu donnes et que tu décèdes, le locataire peut dire que c'est pour 10 ans qu'il a loué alors que c'est un an". (Agni, Ayénouan),

- palabres relatifs au paiement du loyer

"Avec l'Etat comme garant les gens auront peur de contester leur engagement ou de dire que ce n'est pas le loyer qui a été décidé au début du contrat". (Baoulé, Aniassué)

"Chacun va respecter sa parole; le locataire pourra payer tout le loyer régulièrement". (Agni, Aniassué)

"Il n'y aura plus de risque de changement du loyer en cours par le propriétaire". (Yacouba, Zro)

"Cela évitera que certains viennent renégocier le montant du contrat à la vue de la réussite du champ". (Burkinabè, Doboua)

- palabres relatifs aux cultures pratiquées par le locataire

"Il n'y aura plus d'histoire sur ce qu'il peut planter ou non". (Gban, Booda)

"Cela évitera éviter que preneur plante autre chose". (Sénoufo, Doboua)

- risque de revendication d'appropriation de la terre par le preneur

"Comme ça personne ne dira que la terre lui a été cédée définitivement". (Agni, Aniassué)

"Il y a des gens qui peuvent dire qu'ils ont acheté la terre alors que c'est la location. Le papier va couper l'herbe aux pieds de ces faussaires". (Baoulé, Kpouèbo)

"Ici nous sommes habitués à la vente et à la garantie, donc la confusion de la location et de l'achat sera évitée". (Gban, Booda)

5.3.4 Les éléments-clé d'une sécurisation par un contrat de location à court terme, dans l'optique des acteurs

Cette section récapitule les clauses considérées comme nécessaires par les acteurs enquêtés, pour assurer une sécurisation des locations à court terme.

- Le dispositif contractuel doit permettre de garantir que le cédant est bien en droit de donner en location.
- Information de la famille du cédant.
- Informer ou signer devant chef de village ou le Comité villageois de gestion foncière.
- Noms des témoins.
- Localisation et superficie de la parcelle.
- Date de prise d'effet et échéance du contrat; selon l'accord passé entre les parties : de date à date ou préciser que le contrat prendra fin après la récolte.
- Pénalités éventuelles en cas de restitution tardive de la parcelle.
- Culture(s) concernée(s), avec mention explicite éventuelle des cultures exclues (pas de manioc, pas de cultures pérennes, etc.).
- Montant du loyer.
- Conditions de paiement du loyer; selon l'accord passé entre les parties : versement intégral initial, ou échéancier à préciser.
- Préciser que ce montant, une fois négocié, n'est plus modifiable par l'une ou l'autre des parties.
- Pénalités éventuelles en cas de paiement retardé.
- Mention explicite du fait que le terrain reste la propriété du cédant.
- Mention explicite du fait que la seule contrepartie à l'accès à la terre, pour le preneur, est le paiement du loyer; une fois ce paiement réalisé, le preneur ne doit plus rien au cédant.
- Mention explicite de la liberté d'action laissée au locataire sur la parcelle, sous réserve des contraintes précisées par le contrat.

5.4 NOTE SUR LA "GARANTIE" COMME FORME DE LOCATION

La mise en garantie (en gage) de plantation pour un accès à un crédit informel est une pratique bien connue en zone forestière, même si elle est difficilement saisissable à travers des enquêtes rapides, du fait des réticences des enquêtés, en particulier des cédants, à reconnaître leur recours à cet arrangement (l'enquête réalisée dans le cadre de la présente étude ne fait pas exception à la règle).

Deux formes de "garantie" peuvent être distinguées :

- avec remboursement du crédit : tant le planteur emprunteur n'a pas remboursé le prêteur, ce dernier conserve l'usage et contrôle donc les fruits de la plantation mise en garantie;
- sans remboursement du crédit : le prêt est accordé pour une durée déterminée à l'avance, contre la mise en garantie d'une plantation. Le prêteur exploite la plantation pendant cette durée puis la restitue au propriétaire.

Le second type de garantie correspond, de fait, à la location d'une plantation en production, avec paiement *ex ante* intégral de la rente.

Dans le courant des années 80, Ruf (1988) notait que cette forme de garantie, alors récente, se développait en zone forestière. Koffi (1999) la décrit dans la région d'Abengourou, Chauveau (1997),

Zongo (2001) et Koné (2001) dans celle d'Oumé, avec en général une durée de deux ans. Koné (2001) note toutefois le premier type de mise en garantie comme caractéristique du site de Zahia (pays bété).

Lors des enquêtes, très peu de cas de garantie ont été identifiés (4 contrats, tous à Booda, où elle semble fréquente, comme à Damé), mais cette pratique est mentionnée par les enquêtés sur d'autres sites. Elle serait par contre pratiquement inconnue au Nord (une situation susceptible d'évoluer avec le développement de l'anacardier en zone de savane¹) et ne serait pas, ou que très marginalement, pratiquée à Kpouèbo et Zro².

Tous les contrats de garantie identifiés dans le cadre de cette étude correspondent à la forme sans remboursement du prêt, assimilable donc à une location de plantation. Le tableau suivant rapporte les données disponibles relatives aux contrats identifiés lors des enquêtes ou ultérieurement, lors de la tournée sur les différents sites (dossiers de litiges consultés dans les DDA ou sous-préfectures).

Tableau 18 Traits essentiels des contrats de mise en garantie

	Occupation du sol	Superficie (ha)	Durée	Montant (FCFA)	Montant/ha/ha
Gnamagui	Cacao	2	2,5 ans	400.000	80.000
Soubré	Cacao	6	2 ans	1.000.000	83.000
Booda	Cacao	1	2	200.000	100.000
Booda	Cacao	1	3	275.000	92.000
Booda	Cacao	1	2	130.000	65.000
Booda	Cacao	1,5	3	410.000	91.000
Booda	Cacao	1	4	250.000	62.500
Booda	Jachère	0,5 ha	1 an	40.000	80.000
Damé*	Cacao				50 à 100.000*

* Normes locales, selon les villageois interrogés

On note un cas de "mise en garantie" de terre nue, qui correspond donc à une location telle qu'elle a été traitée dans les pages qui précèdent.

On retrouve, avec les mises en garantie, des types de problèmes déjà rencontrés à propos des ventes et locations :

"Ça fait 4 ans, un jeune gagou m'a garanti 1 ha de cacao pour 2 ans à 200.000. Un Burkinabè est venu me trouver dans le champ pour me dire aussi que le même jeune lui avait garanti le même champ à 250.000 F pour 3 ans. Nous sommes partis chez le chef de village, mais le jeune était parti à Abidjan. Sa famille a repris le champ et son frère m'a donné 100.000 F, il reste encore 100.000 F que je n'ai pas eu. Depuis ce jour là, je ne fais plus de garantie". (Baoulé, Booda)

"Pour des raisons de scolarisation de mes enfants, j'ai décidé de garantir 1 ha de cacao à 275.000 F à un Burkinabè. Mon fils qui se trouve à Abidjan s'oppose, alors que j'ai déjà utilisé l'argent. Il menace d'interdire le Burkinabè d'aller sur la parcelle. Il m'a convoqué chez le secrétaire du chef, qui n'a pas encore réglé le problème". (Gban, Booda)

"Y a les parents qui, quand ils ont des problèmes, vont garantir leurs champs. Ils ont des fils qui vont à l'école, il faut payer leur scolarité et le père quand il n'a rien, il fait recours à son champ, garantir son champ. C'est une bonne chose, mais ce qui entraîne très souvent ces problèmes c'est que après avoir garanti ses champs, ils vont clandestinement cueillir les cabosses. C'est un problème qui existe présentement. Ils garantissent leur champ et sachant que ils n'ont plus rien, ils n'ont rien à manger à la maison, ils n'ont plus de champ, ils vont cueillir les cabosses là ! Et lorsque l'acquérant les voit ça devient des histoires au champ là-bas. Y en a même qui prennent des machettes, ils prennent des machettes là-bas. Seul le chef arrive à résoudre cela". (Président des jeunes, Booda)

"Mon grand frère a vendu les hectares avec un Baoulé. Quand il est revenu de la ville, il voulait récupérer maintenant ce champ qui a été mis en valeur. D'abord il a réussi à le faire. Puisque avec la force il a chassé le Baoulé et il a récupéré le champ. Quand il a récupéré, au lieu de

¹ Coulibaly (2003) note l'absence de la mise en garantie dans le Nord. G. Koné (2001) la mentionne (pour des plantations d'anacardiens) en pays baoulé, dans son étude sur Kouakro (Département de Bouaké).

² Dans le contexte de la Basse-Côte, en région productrice d'ananas, l'absence de mise en garantie qui y est également notée peut être mise en rapport avec le dynamisme du marché locatif, qui permet de répondre aux besoins monétaires conjoncturels des propriétaires (Colin et Ayouz, 2006). Cette interprétation pourrait être également valide dans une situation telle que celle de Kpouèbo.

travailler lui-même dans le champ, il préféré garantir cela. Il a donné ça à un instituteur qui a pris ça à 900.000. Le Baoulé a envoyé cette affaire à la justice. Et il était question maintenant de chasser l'instituteur et le Baoulé a repris son champ. Mon grand frère il a fait la prison ! Il a fait deux ans en prison. Et c'est tout récemment là, il est revenu ". (Gban, Booda)

Le sous-préfet d'Oupoyo (Soubré) évoque également le cas fréquent où face à un besoin d'argent, un individu met en gage une plantation et cherche ultérieurement à la récupérer avant terme.

On peut penser que les modèles de contrat qui pourraient être élaborés et proposés aux villageois pour la sécurisation de la location à court terme soient adaptés pour sécuriser également les pratiques de "garantie".

6. LA DELEGATION DE DROITS D'USAGE A DUREE INDETERMINEE ET A COMPOSANTE MONETAIRE

On observe, en région de savane, une ébauche de monétarisation de l'accès à la terre, qui peut être mise en rapport, comme en zone forestière, avec l'avènement de cultures de rapport (coton, anacarde, cultures de bas-fond) et avec les demandes de terre de migrants. De plus en plus, l'accès à la terre pour les non-autochtones passe non plus par le don symbolique, au chef de terre, d'une bûche de bois ou de quelques produits après la récolte¹, mais par le versement d'une somme d'argent.

6.1 LES CONDITIONS D'UNE MONETARISATION DE L'ACCES A LA TERRE

Dans le Centre, Babo, écrivant en 2003, mentionne l'initiation de transactions foncières "depuis ces 5 dernières années". Sur l'un des sites qu'il étudie, Allokrokro, l'accès des maraîchers aux 5 hectares de bas-fonds est alors conditionné, pour les 48 membres du groupement, par le paiement de 1.000 FCFA chaque trimestre (soit 192.000 F pour la famille propriétaire). Babo interprète ce versement comme une location. Il note également la "location" de terres pour la plantation d'anacardiens sur un autre site d'étude en pays baoulé, Kouakro, avec un forfait annuel de 2.500 F versés au chef de terre – certains propriétaires commençant à revendiquer un partage équitable de la récolte ou de l'argent issu de la vente (voir également G. Koné, 2001).

Bassett et Koné (2008), pour le pays sénoufo (Katiali), évoquent également une évolution du prêt de terre à la location depuis la fin des années 90, avec la substitution, aux dons symboliques, d'une demande par les cédants d'un sac de 50 kg de riz ou de 10.000 FCFA. En 2002/2003, ce montant était passé à 25.000 FCFA. Toujours en pays sénoufo, à Niofoin, Coulibaly (2003) évoque le projet (dont on ignore s'il a été effectivement réalisé) d'instaurer la location de terre pour la culture de l'anacardier par les non-autochtones, avec un montant envisagé de 5.000 à 10.000 F/ha par campagne agricole.

Il y a ainsi émergence incontestable d'une monétarisation de l'accès à la terre. Au stade actuel, interpréter cette monétarisation comme des locations semble cependant contestable : le paiement, lorsqu'il n'est pas indexé à la superficie, s'approche plus du versement d'un droit d'installation que d'une rente foncière *stricto sensu*². Le développement de la culture de l'anacardier et les perspectives de développement de celle du jatropha, ainsi qu'un discours explicite des autochtones sur les avantages de la location, laissent toutefois bien anticiper une telle émergence.

Lors de nos enquêtes, la monétarisation de l'accès à la terre est apparue nettement à Marandallah, dans les relations entre migrants sénoufo (Ivoiriens) et autochtones koro (Malinké). Elle n'a par contre pas été notée à Dihi et Allokrokro. Lors des enquêtes dans ce dernier village, le groupement de maraîcher décrit par Babo avait disparu du fait de la guerre, avec le départ des jeunes maraîchers en zone gouvernementale, et aucun versement de numéraire pour l'accès à la terre n'a été enregistré dans ce village.

A Marandallah, les premiers Sénoufo enquêtés sont arrivés dans les années 60, les derniers, dans les années 90. Les informations divergent sur l'accès à la terre des premiers migrants. Selon les autochtones koro, les aînés des trois grandes familles qui contrôlent la terre dans le village octroyaient initialement cet accès sans condition. Ce seraient les Sénoufo eux-mêmes qui auraient introduit la pratique de donner quelques bottes de riz en fin d'année à leur tuteur. Dans la version sénoufo, les tuteurs koro auraient demandé, dès les premières installations, le versement d'une somme de 5.000 FCFA par "étranger", outre des dons en nature. Selon les agents de la CIDT, les Sénoufo ne donnaient pas initialement de l'argent, mais allaient travailler collectivement un jour pour le tuteur et lui donnaient un peu de produit. Dugué *et al.* (2004), qui ont travaillé début 2002 dans la sous-préfecture de Marandallah, mentionnent également l'obligation qu'avaient initialement les migrants de travailler quelques jours par an dans les parcelles de leurs propriétaires pour rappeler

¹ Comme nous l'avons encore noté lors des enquêtes à Dihi, près de Korhogo.

² La situation actuelle dans le Nord rappelle celle qui prévalait dans certaines régions de la zone forestière voilà quelques décennies, lorsque les migrants accédaient à la terre moyennant un paiement indépendant de la superficie concernée.

leur relation de dépendance. Cette demande provoquant des tensions, les propriétaires auraient institué comme substitut le paiement d'une redevance annuelle par chaque migrant.

6.2 CARACTERISATION DE LA DELEGATION DE DROITS D'USAGE A DUREE INDETERMINEE ET A COMPOSANTE MONETAIRE A MARANDALLAH

Si une incertitude demeure sur les conditions initiales d'accès à la terre des Sénoufo, la pratique actuelle est quant à elle bien établie. Les Sénoufo installés à Marandallah bénéficient d'un droit d'exploitation à durée indéterminée. En retour, ils versent chaque fin d'année une somme forfaitaire indépendante de la superficie, ainsi que des produits en nature (bottes de riz, sacs de maïs) et, parfois, une aide en travail. Le principe de l'arrangement est que la terre est cédée pour la culture du coton ou pour une production vivrière, mais que la plantation d'anacardières est exclue.

Aucun terme local ne désigne cet arrangement. Pour les Koro qui ont cédé de la terre à des migrants, il s'agit d'un prêt gratuit à durée indéterminée soumis à la seule interdiction de pratiquer des cultures pérennes et à des témoignages de gratitude; pratiquement aucun ne reconnaît la perception d'une somme d'argent. Certains Sénoufo qualifient quant à eux leur accès à la terre de location, voire d'achat (cf. *infra*).

Aucun de ces transferts de droits d'usage ne fait l'objet d'un "papier", même si une promesse d'établissement d'un papier a pu être faite, dans un cas (cf. *infra*).

"On fait pas de papier car le cédant est le chef du village, donc on n'a pas besoin de papier". (Sénoufo)

"J'ai pas de papier car si je dis au propriétaire de faire papier il risque de me reprendre la parcelle. Donc comme il ne l'a pas proposé, je n'ai pas demandé". (Sénoufo)

6.2.1 Montant de la redevance monétaire

La somme forfaitaire varie de 5.000 F à 20.000 F selon le tuteur (30.000 F exceptionnellement). Un même migrant disposant de plusieurs parcelles obtenues de différents tuteurs peut payer des redevances différentes. La valeur initiale de référence était de 5.000 F par migrant; certains des installés de longue date n'ont pas connu d'augmentation, d'autres ont vu passer la redevance de 5.000 F à 10.000 F puis, récemment, à 20.000 FCFA – l'augmentation intervenant en particulier lors de la succession du tuteur. Il n'y a pas de relation entre la superficie allouée et la redevance monétaire versée. Rapportée à l'hectare, la redevance reste modique : de l'ordre de 1.500 FCFA par an, avec un maximum de 3.750 FCFA.

Tableau 19 Redevance monétaire annuelle par migrant, Marandallah

Montant de la redevance (FCFA)	Nombre de parcelles	Superficies	Superficie moyenne	Redevance/ha (FCFA)
5.000	12	de 3 à 33 ha	10.6 ha	680
10.000	7	de 6 à 15 ha	9.1 ha	1.250
20.000	8	de 4 à 15.5 ha	9.75 ha	2.570
30.000	1	8 ha		3.750
	28		Moyenne 10 ha	Moyenne 1.470 F

Un seul des Sénoufo enquêtés a déclaré ne pas payer de redevance, pour des terres reçues en héritage et qu'il présente comme des terres familiales. Un autre, qui présente son accès à la terre comme un achat, continue "à la payer" :

"Depuis 1988, je donnais 5000 F/an, puis depuis le décès du tuteur, il y a 8 ans, c'est passé à 10.000. Il y a 4 à 5 ans, B. qui est l'héritier de mon défunt tuteur, est revenu au village. Il était en Basse-Côte. Il est venu me voir pour me proposer de lui payer 28.000 F pour que lui me fasse un papier pour ma plantation d'anacarde de 12 ha. Il dit que comme cela la portion va me revenir définitivement. J'ai payé les 28.000 F, mais jusque là il ne m'a pas donné de papier comme promis. Si on calcule, $5.000 \times 12 + 10.000 \times 8 = 140.000 + 28.000 = 168.000$. Je considère le paiement relativement terminé. Je fais confiance à l'héritier du tuteur parce que ce qu'il m'a proposé, j'ai trouvé que ça va me mettre à l'abri de toute contestation, ça allait me sécuriser. Jusque là, je ne suis pas allé trouver B. pour lui réclamer le papier. Comme il y a 3 ans il a été désigné chef de terre au niveau du village, j'espère qu'il va me donner ce papier, donc je suis patient, j'attends".

6.2.2 Redevances en nature

La redevance en nature consiste usuellement en quelques bottes de riz (2 à 5, soit environ 4 à 10 kg). Elle peut être parfois un peu plus lourde : un sac de riz de 100 kg, un sac d'igname ou un sac de maïs. Le riz est rassemblé par tous les migrants installés par un même tuteur et apporté collectivement chez ce dernier. Les aides éventuelles en travail manuel ou avec attelage portent sur quelques journées dans l'année, lors du semis du riz ou du maïs, à la plantation de l'igname, etc. Certains tuteurs sont également connus pour leurs sollicitations au quotidien. A des occasions exceptionnelles, les demandes peuvent être plus importantes, dans la logique habituelle du tutorat :

"Quand notre tuteur est décédé, son héritier nous a demandé de donner un bœuf pour les funérailles. Nous ne l'avons pas fait parce qu'on a pas d'argent pour acheter un bœuf. Alors on a donné chacun 5 bottes de riz de 2 kg et 5000 F pour lui donner une participation". (Sénoufo)

Ces prestations sont vécues par les Sénoufo comme une obligation à remplir pour sécuriser leurs droits sur la terre.

"Souvent les enfants de mon tuteur défunt viennent demander du riz, 10 ou 15 kg, ou 2 fois par an un sac d'igname. En faisant des présents, ça permet d'améliorer et de garder une bonne qualité des rapports entre nous. Si les rapports sont mauvais, c'est pas bon pour la cohabitation. Dans ces conditions, il peut m'arracher la portion qu'il m'a attribuée. J'ai donné avant-hier un sac d'ignames d'à peu près 20 kg à un des enfants de mon tuteur que j'apprécie bien par rapport à ses autres frères car il n'est pas comme les autres, il est calme et sympathique". (Sénoufo)

6.2.3 L'enjeu de la ristourne coton

Les OPA (organisations de producteurs agricoles) de coton bénéficient d'une ristourne destinée à des investissements d'intérêt collectif : 6,3 F/kg, soit 3.875 FCFA de ristourne par hectare pour le rendement moyen en coton en 2006-07 selon les données de la CIDT pour la sous-préfecture de Marandallah (615 kg). La gestion de cette ristourne (versée directement aux OPA), dont tout le monde reconnaît l'opacité, est un enjeu majeur entre les quelques familles koro qui contrôlent la terre et les migrants sénoufo. Les Koro considèrent que ces derniers doivent commercialiser leur production à travers les OPA qu'ils contrôlent, sous peine de retrait de terre (entretien avec le responsable de la CIDT de Marandallah).

6.2.4 La question de l'anacardier

Les Sénoufo reconnaissent la conditionnalité, dans leur accès à la terre, posée par les Koro : ne pas planter de cultures pérennes, manguiers et surtout anacardiens. Cette conditionnalité, qui s'impose également dans les prêts de terre à des autochtones, s'explique évidemment par le rôle de l'arbre dans la pérennisation des droits délégués, voire comme marqueur de propriété. Dans les faits, 10 Sénoufo sur 14 ont planté de l'anacarde... Ils contrôlent ainsi 37 % des superficies en anacardiens par les producteurs de notre échantillon. Ces plantations sont récentes : 57 % d'entre elles ont été réalisées depuis 2000.

Dans l'un des cas, cette plantation aurait été réalisée avec l'accord du tuteur koro :

"En 1972 la femme de mon tuteur est tombée malade et je lui ai donné 20.000 F, c'était une forte somme à l'époque. Comme j'ai vu qu'il ne pouvait pas me rembourser, je lui ai dit de laisser. Alors il m'a remercié et m'a dit que comme j'avais été gentil avec lui, je pouvais planter ce que je veux sur cette portion".

Dans les autres cas, la plantation a été réalisée malgré la condition posée par les Koro lors de la cession de terre, ce qui n'est pas sans provoquer des tensions (cf. infra).

La symétrie avec la situation observée en pays sénoufo est notable. Coulibaly (2003) décrit la remise en cause du principe coutumier interdisant la plantation d'arbres, sauf pour les chefs de terre et les membres de leur lignage. A Niofoin, des plantations d'anacardiens sont créées par des villageois n'appartenant pas au lignage du chef de terre, dans une logique de fait accompli s'accompagnant d'une demande de "pardon". Ce dernier demande une demande de contrepartie annuelle en nature (un sac de noix de cajou), sous réserve de respecter un seuil de tolérance de l'ordre d'un hectare. On a déjà noté le projet de mettre en place des contrats de location pour la culture de l'anacardier. Bassett et Koné (2008) mentionnent la plantation d'anacardiens à Katiali par des Dioula, du fait d'une tolérance du chef de terre, ici encore sous réserve d'une limitation des superficies. En pays baoulé (Bodokro), Beauchemin (2000) décrit comme un phénomène en cours d'émergence la plantation de

cultures pérennes par des jeunes (dont des émigrants urbains) sur des terres qu'ils ne possèdent pas (selon Beauchemin, ces jeunes parlent "plantations volées"). La pratique était alors récente et aucun conflit n'avait encore éclaté. Les jeunes migrants de retour tablaient sur une possibilité de conciliation, en tant qu'enfants du village et parce qu'ils limitaient d'eux-mêmes à un hectare au maximum les plantations.

6.3 TENSIONS ET CONFLITS AUTOUR DE LA DELEGATION DE DROITS D'USAGE A DUREE INDETERMINEE

Les tensions entre Koro et Sénoufo autour de l'accès de ces derniers à la terre sont immédiatement perceptibles à Marandallah. On y retrouve, en zone de savane, des ingrédients de conflits déjà décrits en zone forestière dans les rapports entre autochtones et "étrangers".

6.3.1 La plantation d'anacardiers par les Sénoufo : une logique de coup de force

Les Koro reprochent systématiquement aux Sénoufo le fait, après avoir obtenu de la terre pour faire des cultures vivrières ou du coton, de planter souvent de l'anacarde sans l'autorisation du cédant. Ils interprètent cette pratique comme une tentative d'appropriation de la terre par les Sénoufo.

"Nos aînés, le chef de village, le chef de canton et le chef de terre ont donné et continuent de donner des portions de terre aux Sénoufo qui ont planté et continuent de planter de l'anacarde, alors qu'en leur donnant ces terres, nos aînés leur disaient de ne pas planter de l'anacarde. C'est ce qui nous révolte actuellement nous les jeunes et nous ne sommes pas d'accord avec ce que nos aînés font car ils laissent les Sénoufo planter des arbres. Et quand c'est comme ça on ne peut plus leur arracher la portion. Si on veut le faire, ça va amener des histoires. Donc nous nous plaignons de nos aînés. Ils auraient dû louer ces terres à ces Sénoufo et non les leur donner. Le jour que nos aînés ne seront plus, nous les jeunes, nous allons redéfinir les règles en leur disant qu'ils doivent désormais louer la terre avec nous en versant chaque année un montant au propriétaire ou à son héritier". (Koro, membre influent de l'association des jeunes)

"En 2006, il a planté anacarde sans que je sois au courant. Ici, les Sénoufo ont cette habitude de planter l'anacarde quand tu leur donnes une partie de terre. Comment ils le font ? Ils te demandent d'abord une portion pour planter le riz ou le maïs, quand tu donnes, ils plantent le riz et à l'intérieur, ils plantent l'anacarde. Quand tu arrives sur le champ, tu constates que l'anacarde a poussé. On te met face aux faits. Pour moi, lorsque j'ai constaté que dans le champ de coton, il a planté l'anacarde, je lui ai dit simplement que ce qu'il a fait n'était pas bon, que je ne suis pas d'accord. Pour le moment, je n'ai rien dit à quelqu'un ni rien fait". (Koro)

"Sur une parcelle il a planté anacarde; comme c'est mon frère qui lui a donné la portion en 62 je lui ai rien dit quand j'ai pris l'héritage". (Koro, chef de terre)

"En 2000, le Sénoufo a planté anacarde. Donc on lui a dit de nous payer chaque année 1 sac de 100 kg d'anacarde par hectare. Le gars nous a répondu qu'il a compris. Nous sommes aujourd'hui en 2008, le Sénoufo là n'a encore rien donné. Mais on n'a rien dit encore. On est là, on espère qu'il va négocier et puis on va tomber d'accord. Si on ne tombe pas d'accord, on va le convoquer à la justice de Séguéla". (Koro)

"J'avais donné gratuitement pour riz et coton à une personne et il a planté anacarde. J'ai demandé de déterrer, il m'a demandé pardon. Pour le moment je n'ai pas encore dit au chef, je n'ai pas pris de décision". (Koro)

Les Sénoufo, eux, savent qu'ils ne doivent pas planter d'anacardiers – il n'y a là-dessus aucun malentendu – mais forcent ostensiblement la main des tuteurs koro¹.

"Il y a deux ans, en 2006, comme mon tuteur m'avait dit de ne pas mettre de l'anacarde et que j'ai mis quand même, il s'est fâché et a menacé d'arracher mes anacardes. Je lui ai donné l'année en

¹ Les enquêtes réalisées à Dihi, en pays sénoufo, font apparaître le même type de problème. "[Evoquant un Sénoufo non originaire du village, qui en tant qu'"étranger" n'a pas le droit de planter de l'anacarde] J'ai donné une portion de terre à un père de famille. A la mort du père, l'héritier a planté l'anacarde sans même me demander la permission étant chef de terre. Je me suis fâché et j'ai donné la portion à une autre personne. La nouvelle personne est venue couper l'anacarde sans avertir même l'héritier. Celui-ci est allé porter plainte contre le nouvel occupant. Il a failli faire la prison en 2007, n'eut été l'intervention du secrétaire du chef. J'ai réglé le problème à l'amiable : la parcelle est revenue à l'héritier jusqu'à ce qu'il exploite l'anacarde planté et après il va libérer la parcelle pour donner au nouvel occupant". (Sénoufo, Chef de terre de Dihi)

question 2 bottes de riz pour lui demander pardon. Cette année, il est revenu sur le problème. Il demande 20 bottes de riz, ce que je ne suis pas en mesure de donner. Donc je lui ai demandé pardon, mais il ne m'a pas encore donné sa réponse. J'attends qu'il réagisse." (Sénoufo)

"Le tuteur a augmenté l'argent à 20.000 mais nous sommes en train de négocier pour qu'il n'augmente pas. Il interdit de planter de l'anacarde mais je lui ai demandé pardon pour le faire, mais il n'a pas voulu et il veut augmenter le loyer à 20.000 F donc moi ainsi que les autres exploitants du tuteur on a commencé à mettre de l'anacarde sur nos portions". (Sénoufo)

[Déclaration de l'enquêté traduite par un jeune sénoufo] "Il dit ça fait à peine trois ans qu'il a commencé l'anacarde. Donc le tuteur l'oblige à payer une somme du côté de l'anacarde en dehors des 20.000 F. C'est lui-même qui n'a pas encore accepté de lui donner quelque chose, sachant que l'anacarde ne produit pas suffisamment, c'est encore jeune. Sinon, ses tuteurs avaient refusé même qu'on plante l'anacarde dans le terrain. Comme on a essayé de forcer un peu, on a semé quatre hectares et demi, ses tuteurs veulent qu'il paie 10.000 francs en plus des 20.000F. [Question : Il savait que normalement il ne devait pas planter; comment justifie-t-il qu'il ait quand même planté ?] Il dit, c'est comme un bébé qui pleure et tu veux qu'il se taise et il ne veut pas se taire : tu es obligé de lui donner un peu de bonbon... C'est-à-dire, le tuteur est en palabre avec toi, mais toi, tu cherches à semer ton champ, tu ne lui fais pas palabre. Tu lui fais [satisfais à] quelques besoins pour qu'il annule ses énervements. Au fur et à mesure vous progressez, finalement il va finir par comprendre". (Entretien avec un groupe de Sénoufo)

A l'heure actuelle, les Koro réagissent rarement autrement que par des remontrances ou par une demande d'augmentation de la redevance foncière – le fait que toutes les terres aient été attribuées par quelques aînés réduit le potentiel conflictuel à court terme. On peut cependant craindre que les rapports entre autochtones et migrants dégénèrent, en particulier au moment de la mise en œuvre de la loi de 1998 (cf. *infra*).

"Jusqu'à présent, on n'a pas encore trouvé de solution à ce problème qui est entre nous Koro et les Sénoufo; en tout cas, c'est ça qui va commencer palabre là. Cette situation, ça ne nous plaît pas, mais on n'a pas jugé encore. C'est par humanisme qu'on n'a pas encore posé le problème, parce qu'on ne veut pas chasser quelqu'un, on ne veut pas se détruire entre nous Koro et Sénoufo. Quand un propriétaire vient se plaindre chez le chef de village ou le chef de canton ou le chef de terre, on parle, on donne des conseils pour que le Sénoufo change son comportement envers le propriétaire terrien. On ne sait pas comment ça va se terminer d'une bonne manière" (chef du village de Marandallah).

6.3.2 "Il ne me regarde pas" versus "il me harcèle"

Certains tuteurs koro adressent aux Sénoufo qu'ils ont installé le même type de reproches que celui enregistré en zone forestière à l'encontre des migrants : "il ne me regarde pas", i.e., il ne respecte pas les obligations du tutorat.

"T. est un Sénoufo de Napié à qui mon frère a donné une portion de terre dans les années 60 pour se nourrir. Ce monsieur donnait des bottes de riz à mon frère. Quand ce monsieur est décédé, son fils H. a pris la place et a continué à y faire du riz et du coton, mais lui il ne fait plus comme son père avec mon frère. Il ne me regarde pas. Il ne me donne rien comme riz ou autre chose. En plus, il a commencé à planter de l'anacarde sans ma permission. Il a fait au total 8 ha d'anacarde, c'est à dire sur toute la superficie qui a été donnée par mon frère à son père soit 6 ha, plus 2 ha qu'il a pris sur ma terre sans rien me dire, de manière frauduleuse. J'ai approché H. pour lui dire qu'il n'a pas le droit de planter des arbres. Il a reconnu son tort, donc je lui ai dit que comme il est depuis longtemps sur la parcelle, je ne peux pas le chasser. Je lui ai dit de me payer à partir de maintenant 20.000 F chaque année pour ces 8 ha. C'est l'année passée en 2007 que je le lui ai dit. Il a donné 4 bottes de riz parce que j'avais perdu ma sœur – ça, c'est parce que je l'avais appelé pour lui faire le reproche qu'il ne m'a pas assisté alors que je suis en deuil. Pour le nouveau contrat que je lui propose, il ne m'a pas encore donné de réponse. Donc jusque là, je l'attends". (Koro, chef de terre).

Les Sénoufo sont nombreux à se plaindre du "harcèlement" qu'ils subiraient de la part de leurs tuteurs, qui augmenteraient de façon intempestive la redevance annuelle et les solliciteraient "excessivement" pour des assistances financières ou des dons en nature, quand bien même ils versent la redevance annuelle et font des dons en denrées alimentaires à la récolte.

"Ce qu'on me fait c'est comme location, mais je dois payer par an, amener un peu de riz, d'igname, travailler dans le champ du propriétaire, c'est trop !"

"Les héritiers de mon tuteur sont imprévisibles. Du jour au lendemain, ils augmentent l'argent qu'il faut payer. C'est ce qui se passe au village ici".

"Je suis inquiet car quand je ne paye pas il menace de m'arracher la parcelle, souvent il veut augmenter".

6.3.3 Dépassement des limites

Un autre reproche quasi-systématique à l'encontre des Sénoufo est que ces derniers ne respectent pas les limites des terrains qui leur ont été alloués.

"Le problème entre propriétaires terriens et les Sénoufo, c'est que, à la différence des Koro non-propriétaires terriens ou non autochtones, les Sénoufo multiplient toujours par deux la superficie des portions qui leur sont allouées à l'insu du propriétaire ou sans son accord préalable". (Chef de village, Marandallah)

"Il vient te voir, "donne-moi 1 hectare ou bien 2 hectares". Tu le donnes; il fait 10 hectares ! S'il fait 10 hectares, à la fin d'année, c'est même 10.000 F là il te donne. Comme nous, on ne contrôle pas tout ce qu'il fait, donc c'est pour ça ils sont en train de planter anacarde sans nous dire encore. [Question : Qu'est-ce qui empêche de contrôler ?] Voilà ce qui nous empêche de contrôler : c'est moi j'ai donné le terrain mais je ne t'ai pas informé officiellement toi qui est mon fils pour te dire que j'ai donné le coin à Monsieur Nagalourougo – je prends un exemple. Est-ce que toi, le fils, tu peux venir dire au monsieur : "ah, ce que ce que tu as fait là tu as dépassé". Non. Parce que tu n'as pas été informé lorsqu'on donnait le coin. Mais tu sais que y a monsieur Nagalourougo qui travaille dans notre coin; or tu connais le coin. C'est un jour tu vas aller demander à ton papa : "le coin que tu as donné à Nagalourougo, c'est combien d'hectares ?". Il dit te dit : "je lui ai donné 10 hectares"; mais en ce moment là il a déjà fait 20 hectares. Et c'est combien on donne ? On donne les même 10.000F. Peut-être il va lui donner des bottes de riz là. Ou bien, s'il y a un décès, il vient donner 3 bottes et après les 12 mois il donne les 10.000 francs. Et on dit on paie la terre ! [l'enquête se met à imiter les Sénoufo qui disent selon lui en dioula aux Koro] "An bè a ta dougou sara laho" ["Nous achetons/payons vos terres"]; "An ba haw sara" ["on vous paie"]. C'est comme ça les gars "paient" la terre chez nous ici. (...) à Marandallah on donne on dit pas. Toi-même tu vas, tu vois que le gars a fini plus que 20 hectares. Et c'est même 10.000 F on donne plus quelques bottes de riz. Voilà pourquoi on fouille pas derrière eux. Quand on fouille trop derrière eux, on dit tu es contre ton papa. Le papa il se plaint". (Entretien avec des jeunes Koro)

6.3.4 Menaces sur les droits des migrants

On retrouve à Marandallah, comme en zone forestière, les menaces portant sur les droits des migrants, qui s'expriment à l'occasion du renouvellement des générations ou en réaction à la plantation d'anacardiens par les Sénoufo.

"Il y a 3 ans environ, l'héritier de mon tuteur a voulu me prendre 6 ha de ma plantation d'anacarde pour donner à un membre de sa famille. C'est parce qu'il est jaloux. Il a vu que ma plantation s'est bien développée que pour lui. Quant il a voulu faire ça, les autres membres de sa famille lui ont dit qu'il n'a pas raison de me faire ça. C'est ce qui fait qu'il y a renoncé. Mais je ne suis pas tranquille parce qu'on ne sait jamais, il peut encore soulever l'affaire". (Sénoufo)

"Hier je suis allé au champ et j'ai constaté qu'un Sénoufo a été installé sur une partie de la terre qui m'a été octroyée par mon tuteur. C'est 1 ha qu'il a pris et nettoyé. Je ne sais pas qui l'a installé là, ça doit être sûrement mon tuteur. Je ne lui ai pas encore demandé si c'est lui qui l'a installé. Mon Sénoufo là je n'ai encore rien dit. Je ne suis pas du tout content. Ça doit être encore une provocation de mon tuteur B.. Parce qu'avec lui je peux m'attendre à tout. Mais je vais le voir pour lui demander d'abord, puis j'irai voir mon frère sénoufo là pour lui dire que les 1 ha font partie de la terre qui m'a été octroyée et pour laquelle je paye 20.000 F par an. Depuis 2002 B., de qui j'ai obtenu le 4^{ème} champ, vient chaque fois m'emmerder. En plus des 20.000 F que je lui paie chaque fin d'année, il vient me demander de l'argent chaque fois : 5.000, 10.000, 15.000... Quand je lui dis que je n'ai rien, il va sur la terre qu'il m'a octroyée et y met un fétiche. Tant que le fétiche est là tu ne peux pas travailler. Je suis obligé de lui donner ce qu'il demande sinon il n'enlève pas. Il peut faire ça trois fois par an. Pendant 5 ans il a fait ça. Il est en train de gâter

mon nom dans le village. Il dit même que j'ai eu ma fortune sur sa terre, alors qu'elle n'est que de 7 ha. En 2005, le même B. a voulu prendre 4 ha sur mes 8 ha d'anacarde. L'anacarde avait 7 ans. J'ai fait pulvériser la portion avec le Gramoxon. Et quand l'herbe a séché B. a pris quelqu'un pour enlever l'herbe séchée et a proclamé que la portion lui appartient. J'ai porté l'affaire chez le chef canton. Celui-ci lui a donné tort. Il s'est désisté mais malgré les interventions du chef de canton, le type envoie ses enfants ramasser les anacardes. Ce monsieur me fatigue. Je ne sais pas quoi faire. J'estime à environ 1 tonne d'anacardes que ses enfants ont ramassée dans mon champ. Le kilo est payé à 100 ou 200 F ces temps-ci. Donc il m'a fait perdre entre 100.000 et 200.000 F". (Sénoufo) Cette relation tendue est rendue en ces termes par le tuteur : "Après la mort de S., D. qui est aussi sénoufo et avait été intermédiaire de S. auprès de mon frère, est en train de récupérer cette portion. En 2007, il a commencé à ramasser les anacardes de S. Cette plantation de S. me revient en tant que propriétaire héritier de mon frère. Cette année encore D. a ramassé l'anacarde. J'ai envoyé mes enfants pour aller ramasser l'anacarde mais D. les a chassés et leur a arraché le sac d'anacardes qu'ils avaient déjà ramassés. J'ai informé le chef de canton pour qu'il convoque Mr D. pour lui parler. Je lui ai dit de dire à D. de laisser cette portion car c'est pour moi. D. dit qu'il a compris mais continue de ramasser les anacardes. C'est comme s'il n'avait pas de respect pour nous puisqu'il n'a pas pris l'engagement de quitter la portion. J'attends de voir comment il va réagir l'année prochaine quand j'irai ramasser l'anacarde. Comme ça je saurai s'il veut persister ou non à accaparer cette portion". (Koro, chef de terre)

6.3.5 Tensions autour de l'inscription des Sénoufo planteurs de coton dans les OPA

On a évoqué les tensions entre Koro et planteurs sénoufo de coton autour du contrôle des ristournes versées aux OPA par les sociétés cotonnières. Les tuteurs koro tentent en particulier de dissuader les Sénoufo qu'ils ont installés d'adhérer à des groupements de producteurs qu'ils ne contrôlent pas, sous la menace d'un arrachage des terres allouées.

"Il y a 14 ans environs, une nouvelle coopérative avait vu le jour ici au village. Je suis allé m'inscrire dans cette nouvelle coopérative. Un des fils de mon tuteur défunt n'a pas aimé cela. Il a exigé que tous les exploitants qui étaient sur les terres de mon tuteur viennent s'inscrire dans leur coopérative pour la vente du coton. Nous étions trois Sénoufo sur les terres de mon tuteur. Il a chassé les autres personnes parce que nous avions refusé d'adhérer à leur coopérative de coton et avions préféré la nouvelle coopérative. Il a tout fait pour nous chasser comme les autres de cette terre. Il me provoquait. Il est même allé jusqu'à saisir mes outils de travail, mes dabas pour les confisquer. Je suis venu les réclamer et ils ont refusé de me les rendre. Il a conditionné la restitution de mon matériel par ma signature d'une fiche d'adhésion à leur coopérative. Je lui ai dit d'accord et j'ai signé la fiche en apposant mon empreinte dessus. Mais une fois qu'il m'a rendu mes outils, à la vente du coton, je n'ai pas vendu mon coton dans leur coopérative. C'est à la nouvelle coopérative que j'ai vendu mon coton. Il était allé donner une copie de ma fiche signée à la nouvelle coopérative pour leur dire que je suis dans la leur et qu'elle ne devrait pas accepter mon adhésion. Mais la nouvelle coopérative n'a pas voulu l'écouter. Elle a accepté mon adhésion. Les deux autres Sénoufo que l'enfant de mon tuteur a chassé sont allés s'installer dans un autre village. Ils se nomment T.S. et S.K. L'enfant de mon tuteur, le secrétaire du chef du village se nomme K. La coopérative à laquelle il voulait qu'on adhère est une coopérative à laquelle lui-même appartenait et dans laquelle il y a beaucoup d'autochtones. Comme une nouvelle coopérative a vu le jour, nous on a voulu y aller pour voir si elle était avantageuse". (Sénoufo)

6.3.6 Tensions autour de l'élevage

De façon plus ponctuelle, la pratique de l'élevage (qui suscite de nombreux conflits avec les agriculteurs dans la région) par un Sénoufo installé à Marandallah peut conduire à des menaces de retrait de terre :

"J'ai un bétail de 80 têtes. J'ai commencé l'élevage de bœufs il y a 6 ans, en 2002. Quand l'héritier de mon tuteur a vu ça, il est venu me voir et m'a convoqué chez le chef de village. Ils ont dit alors, comme je suis entré dans cette histoire d'élevage, de quitter leurs terres. Je leur ai dit que je quitterais si c'est le gouvernement qui me le demande. Alors, chaque fois qu'un ou des bœufs dans le village détruisent des cultures – en général ce ne sont pas les miens, ce sont ceux des nomades pour la plupart du temps – les autochtones mettent l'affaire sur moi. Ils me taxent un dédommagement. Les sommes que je payais à ce sujet allaient de 50 à 60.000 F. Ils m'ont harcelé pendant un an. Tout ce que j'ai payé, j'ai fait le calcul, s'élève à 500.000 F. Mais ils

avaient honte de ce mal qu'ils me faisaient, alors ils ont arrêté de me harceler. Maintenant il n'y a plus de problème entre eux et moi". (Sénoufo)

6.4 LES ATTENTES DES ACTEURS EN MATIERE DE SECURISATION FONCIERE

Le séjour de la mission d'expertise à Marandallah est vite apparu comme revêtant, aux yeux des Koro et des Sénoufo, un enjeu majeur. Les perspectives de sécurisation des droits évoquées lors des entretiens ont fait nettement apparaître les inquiétudes des premiers quant à leur droit de propriété sur les terres cédées, la crainte d'avoir perdu la terre concédée aux Sénoufo étant palpable ("*on a laissé gratuitement la terre et leurs enfants se considèrent comme propriétaires*"). Dans les termes du chef de village, "*c'est au fil du temps que les Koro ont pris conscience de ce qui était en train de leur arriver : la suprématie des Sénoufo sur les Koro qui les avaient installés. Maintenant les Koro ont pris consciences et savent qu'un propriétaire terrien doit bénéficier de sa terre plus que l'étranger qu'il a installé*". Leur espoir est que la mise en œuvre de la loi de 1998 conduira à une reconnaissance de leur droit de propriété et à percevoir les redevances foncières – certains souhaitant, plus que la formalisation des accords actuels, l'établissement de contrats de location à long terme.

"La loi de 98, moi j'étais pas au courant, moi je connais pas, ni aucun règlement de terre à l'heure là. Ce que nous souhaitons, que notre terre soit louée, parce qu'on a des enfants, nous aussi, nos enfants vont faire des enfants qui vont venir après et, c'est là qui sera problème. Ici quand on donne, on donne clandestinement. Ton papa même il ne te dit pas or il a donné un coin. Or il ne sait pas que si lui-même il n'est pas là, la personne peut dire "il m'a vendu". Donc, chez nous ici voilà ce que se passe. Parce que, nous non seulement y a pas de témoin, et ils disent que ils [les Sénoufo] ont pris, ils ont des terre et puis ils sont en train même de planter de l'anacarde dessus; y en a plein plein ! Tous ceux qui ont eu des terres ont mis de l'anacarde dessus, or c'est pas pour eux. Ils viennent chez nous ici, ils viennent planter, on dirait que c'est leur terre. Ils sont quittés à Korhogo pour venir semer le coton partout ici. Ils peuvent faire 10 hectares, 18 hectares, 40 hectares. C'est les biens de nos grands-parents et aujourd'hui on n'a pas accès à la parole, parce que nos vieux qui sont avec eux, ils les corrompent avec 2 bottes riz, avec 5.000 francs. Est-ce que à la longue ça sera pas une petite affaire ? On va se tuer ici ! Bien sûr ! Donc nous on veut pas ça. Nous voulons que nos terres soient louées : si c'est loué 10 ans, si c'est loué 20 ans, on écrit. Et 20 ans finissent, il plie ses bagages, il va où il veut. Ou bien il reloue le contrat je signe s'il est d'accord. C'est la guerre encore qui va se lever bientôt; parce que, non seulement nous on va se voir minimiser, on va trouver qu'ils ont donné notre patrimoine cadeau ! Non ! Nous on n'est pas d'accord avec nos vieux. Vous ne savez pas ? On n'est pas d'accord avec eux. Moi mon oncle, je suis pas d'accord avec lui, parce qu'il donne la terre comme ça ! Lui-même il a fait Agnibilékro, avant de faire maïs là bas là on paie. Moi je suis né à Dokia, en ce moment-là la sous préfecture c'était Oumé. Mais quand tu donnes un carré : 50.000F. Tu sèmes maïs et quand tu enlèves tu paies encore 50.000F avant de semer. C'est comme ça au jour d'aujourd'hui. Donc voilà ce que moi je veux : ici, si moi j'ai donné à quelqu'un, il faut que ça soit écrit. Si moi j'ai laissé, on loue. Si j'ai vendu à quelqu'un, je mets dans le papier que j'ai vendu, là je n'ai plus rien à avoir avec lui. Mais à la manière informelle là, à la manière parallèlement comme ça, c'est pas du tout clair". (Jeune Koro)

Les Sénoufo, eux, manifestent avant tout le souci de sécuriser les droits sur les plantations d'anacardières qu'ils ont créées :

[Déclaration de l'enquêté traduite par un jeune sénoufo. L'enquêté évoque le contrat qui pourrait lier les autochtones et les migrants, lors de la mise en œuvre de la loi de 1998] "Il dit, concernant ce papier, il ne voulait plus que ce soit un contrat comme location. Ça doit être un truc qui va jusqu'à l'infini, parce que, ceux qui sont nos parents et puis les vieux qui sont les tuteurs se comprennent. Mais nous les enfants, peut-être avec l'avenir on pourra pas se comprendre concernant les plantations que eux-mêmes ils ont déjà faites en nos noms, puisque c'est eux les parents qui ont mis l'anacarde dans le terrain. Et demain, nous qui sommes les enfants, nous devons récupérer les champs. Les enfants des tuteurs voient que nous n'avons pas droit à ces terrains, ça va envoyer des conflits. Donc eux [les Sénoufo participants à la réunion] ils veulent que si ça doit être fait, ça doit être un truc jusqu'à à à... l'infini, c'est-à-dire y a pas de date". (Entretien avec un groupe de Sénoufo)

Certains souhaitent que soit reconnu leur droit total et définitif sur la terre. D'autres espèrent une stabilisation des redevances au niveau actuel et un désengagement des obligations du tutorat

"Ce que je fais c'est la location. Ici les prix augmentent chaque année, donc cela [le bail à long terme] va me permettre de payer un prix fixe". (Sénoufo)

"Il n'y aura plus de discussion parce que le propriétaire ne pourra plus changer comme il veut l'accord sur le prix, parce qu'il y aura le papier de l'Etat entre nous. On sera en sécurité". (Sénoufo)

"On ne pourra plus nous obliger à donner des sacs d'igname ou de maïs". (Sénoufo)

6.5 NOTE SUR LA QUESTION DES DROITS DE PATURE EN ZONE DE SAVANE

La monétarisation de l'accès aux pâtures en zone de savane est parfois évoquée dans la littérature. La mention la plus explicite que j'ai trouvée est celle de Bassett et Koné (2008), qui décrivent, sur Katiali, comment les exploitants agricoles commencent à demander aux bergers non autochtones un droit de pâture avant que les bêtes puissent avoir accès à la vaine pâture. Le montant demandé varie de 1.500 à 2.000 FCFA par hectare, selon la qualité des résidus de récolte. Les auteurs mettent en rapport l'émergence de ce droit avec la raréfaction relative des bons pâturages, du fait de l'augmentation des superficies mises en culture et de l'accroissement du cheptel. Coulibaly (2003) mentionne également rapidement, pour Korokara et Niofoin, le paiement d'un droit d'accès à la ressource pastorale, sous la forme d'un animal donné au chef de village ou au chef de terre avant l'installation sur les terres du village. Il évoque aussi, mais sans apporter de précision, le même type de contrepartie monétaire que celle mentionnée par Bassett et Koné, pour l'accès aux résidus de culture.

Des trois sites enquêtés dans le Nord, Marandallah est le plus concerné par les activités d'élevage, en plein développement comme dans le Worodougou en général¹. Selon Dugué *et al.* (2004), la majorité des éleveurs présents dans la sous-préfecture de Marandallah pratiquerait la transhumance en alternant les séjours dans le centre du bassin cotonnier et dans le nord de la Côte d'Ivoire ou les pays limitrophes.

Certains villages de la région n'ont pas accepté la présence de troupeaux sur le terroir, du fait des risques de dégâts de culture, mais tel n'est pas le cas dans le village de Marandallah. La plupart des troupeaux ne sont pas sédentaires et ne font que transiter sur les terres du village, mais quelques-uns restent, avec l'installation de parcs pour contenir les animaux la nuit plus longtemps, voire restent à demeure. Quelques Koro et Sénoufo se sont en effet engagés dans l'activité d'élevage, en embauchant des bouviers peuhls. Aucun droit de pâture du type de celui décrit par Bassett et Koné (montant monétaire par hectare) n'est pratiqué. Rien n'est demandé aux éleveurs transhumants. Par contre, un droit d'installation du parc est perçu pour les troupeaux sédentarisés une partie au moins de l'année. Si le propriétaire de la terre sur laquelle le parc est installé possède suffisamment de terre (ce n'est pas toujours le cas), le droit de pâture est alors implicite, mais les animaux seront également conduits également (sans coût) sur d'autres terres, selon les disponibilités fourragères.

Dans la sous-préfecture de Marandallah, Dugué *et al.* (2003) évoquent un accès généralement libre aux zones de pâture, avec quelques rares cas où l'éleveur paye une somme forfaitaire (moins de 1 000 F CFA/tête) à l'installation de son parc à bétail. Les agents de la CIDT mentionnent également la fourniture annuelle d'un taurillon ou une génisse (soit une valeur de 50 à 60.000 F), ou, depuis trois ans environ, le versement de 25.000 FCFA pour 6 mois, pour l'établissement d'un parc. L'éleveur que nous avons enquêté inscrit très explicitement son rapport avec le propriétaire foncier dans le cadre du tutorat.

"La place du parc là ne m'appartient pas. Elle appartient à un Koro. Il m'a dit de lui donner un bœuf pour que je garde mes bœufs sur cette place, mais une seule fois. [Question : vous ne lui donnez-vous pas quelque chose ?] On l'honore en lui faisant des présents. On ne lui donne pas ça chaque mois. Toujours on lui fait plaisir. S'il a un besoin de nourriture, on lui fait plaisir. Lorsqu'il vient sur ses terres, ce que tu as, tu lui donnes par reconnaissance. Quelques fois on lui donne de l'argent, des fois on lui donne du riz, des fois on lui donne de l'igname. Il n'y a pas de somme fixe. Y a des moments je peux lui donner 2.000 frs; s'il a un problème difficile, je lui donne 5.000 frs. [Question : Il vous le demande ou bien vous le faites de vous-même ?] C'est pas forcé. C'est moi-même qui lui donne cela pour lui faire du bien. Pour l'honorer. Il ne me force pas. Mais si tu ne donnes pas cela, il peut te chasser déh !".

¹ Le Worodougou offre d'importantes ressources fourragères en saison sèche, période de pénurie dans les zones pastorales de l'extrême nord de la Côte d'Ivoire et du sud Mali (Dugué *et al.*, 2003).

7. LES BAUX A LONG TERME

Les perspectives ouvertes par la mise en œuvre de la loi de 1998, relativement aux baux à long terme, demandent une analyse qui restera essentiellement prospective, du fait du caractère très marginal des pratiques de ce type aujourd'hui, dans le monde rural ivoirien.

Les contrats à long terme de location de terrains ruraux ne sont en effet pas inconnus en Côte d'Ivoire, mais sont restés extrêmement rares jusqu'à présent. A l'époque de l'encadrement par la SODEFEL des Groupement à Vocation Coopérative de production d'ananas de conserve (entre 1977 et 1985), les GVC louaient la terre aux propriétaires fonciers avec des baux de 20 ans, à raison de 5.000 ou 10.000 FCFA par hectare et par an (sans clause d'indexation) selon la nature de la végétation avant l'implantation du bloc de culture (friche ou plantation encore production). Le GVC sous-louait ensuite aux coopérateurs une parcelle sur chaque sole, à chaque campagne (Colin, 1990)¹.

Les dossiers de la sous-préfecture d'Aboisso contiennent un contrat – malheureusement incomplet – signé en 1998 entre une société productrice d'ananas et le village d'Alliékro. Le contrat (correspondant à un formulaire préétabli fourni par la société) précise :

"Le village d'Alliékro ne détient aucun titre de propriété administratif sur le domaine, sa revendication de propriété se fonde uniquement sur les lois traditionnelles et coutumières et une lettre administrative faisant état d'un projet d'exploitation agricole sur ce lieu par le GVC du dit village. (...) Le locataire déclare connaître parfaitement le terrain. (...) Le locataire s'engage à respecter les délimitations de la parcelle qui lui est allouée, à ne pas détruire l'équilibre de la nature et à entretenir la route du village jusqu'à l'axe principal Aboisso- Abidjan. (...) Le locataire s'engage à supporter des frais de délimitation de sa parcelle. (...) Le locataire sera sollicité pour apporter son aide pour toute la réalisation de divers projets socio-économiques dans le village".

Signé pour 30 ans avec un loyer initial de 20.000 F/ha, le contrat prévoit une réévaluation du loyer à partir de la 6^{ème} année, de 2.000 FCFA par tranche de 5 années : 22.000 FCFA/ha de la 6^{ème} à la 10^{ème} année, 24.000 FCFA/ha de la 11^{ème} à la 15^{ème} année, 26.000 FCFA/ha de la 16^{ème} à la 20^{ème} année, 28.000 FCFA/ha de la 21^{ème} à la 25^{ème} année, 30.000 FCFA/ha de la 25^{ème} à la 30^{ème} année.

Un autre contrat à long terme dont nous avons eu connaissance concerne la location d'un terrain de 2 ha à Djimini-Koffikro, pour 50 ans, pour la réalisation d'un hangar de conditionnement de l'ananas destiné à l'exportation. Ce contrat ne comporte aucune clause d'indexation.

Encadré 26 Contrat de location d'une parcelle sur 50 ans (Djimini-Koffikro)

ACTE DE LOCATION DE TERRAIN	
Je soussigné Y.Y., né le 28/08/1963 à Aboisso, titulaire de la CNI n° xx établie de 04/07/94 à la Police d'Adiaké, planteur domicilié à Djimini-Koffikro S/P Adiaké, reconnais avoir donné en location un terrain nu de deux hectares (02 h 00 a) (voir extrait topographique n°128/MINAGRI) sis à Djimini- Koffikro	
A Monsieur A.K. né le 12/01/58 à Bonoua, titulaire de la CNI n°xx établie à la Sous-Préfecture de Bon oua le 13/05/92, planteur domicilié à Bonoua pour y installer une unité de conditionnement d'ananas.	
La durée du contrat est de cinquante (50) ans renouvelable et payé à deux cent cinquante mille francs (250 000 F) par an.	
En foi de quoi, le présent acte de location lui est délivré pour servir et valoir ce que de droit.	
	Fait à Adiaké, le 09 octobre 2000
Monsieur Y.Y.	
Timbre & légalisation de la signature à la mairie d'Adiaké. Plan de situation établi par le Minagri joint.	

A Ayénouan, une société agro-industrielle israélienne projette la création d'une unité agro-industrielle dans le village. Il s'agit d'installer une huilerie, d'apporter une aide à la création de plantations villageoises sous contrat et de réaliser des plantations pour la production directe, par la société, de graines de palme sur des terres prises en location avec un bail de longue durée. En août 2008, l'entreprise n'avait pas encore arrêté avec précision le contrat qu'elle allait proposer aux propriétaires

¹ On a pu également trouver trace, lors de nos enquêtes, de quelques contrats engageant une parcelle foncière dans la durée, avec paiement *ex ante* intégral, qui ne fournissent donc pas de points de référence. On trouvera en annexe 7 l'exemple d'une cession réalisée à Adaou (Aboisso) en 2004, de 3 ha pour 35 ans, moyennant le versement de 2 millions de FCFA, et d'un contrat de "mise en gage" conclu en 2002 à Krindjabo, pour la réalisation de 5 ha de palmiers à huile, sur une durée de 27 ans, ici encore avec un paiement intégral réalisé *ex ante* (550.000 FCFA).

fonciers pour la location à long terme de terres pour la création de ses propres plantations¹. La durée du contrat envisagée par l'entreprise, 99 ans, était jugée excessive par les villageois, qui demandaient une durée de 40 ans (deux cycles de palmier). Le loyer que l'entreprise envisageait de proposer variait de 10.000 à 20.000 F/ha par an, selon la qualité du sol, l'emplacement et la superficie. Il n'était pas prévu de clause d'actualisation du loyer. La proposition de l'entreprise incluait également une participation des propriétaires au bénéfice ainsi que des actions sociales : prêts de soudure et prêts scolaires, création d'une mutuelle de santé, équipement du dispensaire du village (sources : entretien avec le Directeur adjoint de cette société).

Ce projet offre une illustration des tensions que peut provoquer l'apparition de ce type d'opportunité contractuelle induites par l'intervention d'entreprises agro-industrielles². Le village agni d'Adaou, qui avait installé les migrants sénoufo à Ayénuouan au début du 20^{ème} siècle, revendique en effet la perception de la rente. Deux planteurs concernés, qui avaient donné leur accord pour la location, se sont alors rétractés, puisqu'il est désormais simplement question de les indemniser pour l'abattage des plantations en place.

Les sections qui suivent, en s'appuyant sur les enquêtes réalisées dans le cadre de cette étude, font apparaître une perception globalement très favorable à la mise en place de ces baux, mais avec – comme on pouvait s'y attendre – des attentes contradictoires en la matière, et le problème posé aux acteurs du monde rural par une absence de référentiel relativement à ce type de contrat.

7.1 UNE PERSPECTIVE PLEBISCITEE...

Le projet de contrats de location à long terme rencontre, sur son principe, une large adhésion sur tous les sites. Seuls quelques enquêtés s'y sont déclarés opposés, pour ne pas engager la ressource foncière sur la longue durée et la laisser disponible pour les enfants, ou manifestent des inquiétudes.

Il faut cependant rappeler la sous-représentation des étrangers dans notre échantillon, combinée à une méconnaissance des dispositions de la loi de 1998 relativement aux bénéficiaires et aux exclus du certificat foncier et du titre foncier, ainsi que des conditions effectives de délivrance des certificats et titres fonciers.

7.1.1 Une réception favorable par les autochtones

En cohérence avec la position actuelle dominante des autochtones relativement aux rejets des ventes définitives (cf. *supra*), ces derniers plébiscitent la perspective d'établissement de contrats de long terme avec les exploitants qui n'auront pas accès au certificat ou au titre foncier. Les avantages qu'ils en attendent peuvent être organisés en quelques grandes catégories.

- Ce dispositif contractuel améliorera les relations avec les étrangers, réduira les arrachages de terre et permettra ainsi de sortir du conflit

"Ceux qui ont vendu et leurs héritiers seront moins tentés d'arracher; ça créera un bon climat de travail, puisqu'ils seront satisfaits qu'ils n'ont pas perdu leurs terres". (Bété, Doboua)

"Ce contrat évitera la hargne de vouloir tuer les étrangers pour s'accaparer leurs terres, ça va calmer les autochtones et leurs enfants. En 2002, à l'entame de la crise politico-militaire de septembre, et à la faveur de la prise de Daloa par les rebelles, mon frère avait souhaité qu'on abatte les étrangers, surtout ceux qui ont acheté leurs terrains. Il voulait qu'on les tue et qu'on les jette dans les puits. La raison première, c'est que les rebelles tuaient assez d'autochtones bété mais aussi les autres Ivoiriens. Mais la deuxième raison majeure, c'est qu'il faut le faire pour récupérer les plantations de ces étrangers. Mais nous ne l'avons pas fait parce que moi je l'ai pas encouragé". (Bété, Doboua)

¹ Les villageois demandaient initialement un contrat "planté-partagé" (1/3 de la plantation pour le propriétaire), mais l'entreprise a rejeté cette formule, craignant l'incapacité des planteurs à entretenir correctement leurs plantations, après le partage.

² Ce type de conflit, suscité par l'opportunité de percevoir une rente foncière, n'est pas exceptionnel. Déjà Raulin (1957) décrivait, dans le Centre-Ouest, les disputes entre villages autochtones d'origine et villages autochtones déplacés par l'administration coloniale et accueillis par les premiers, autour du contrôle de la redevance versée par les Baoulé.

"Il y a trop de gens qui en veulent aux migrants, surtout aux Ivoiriens qui ont eu en leur temps les terres presque cadeau. Ce contrat peut réduire les crises sur la terre". (Bakwé, Gnamagui)

"Le propriétaire ne sera plus dans la misère donc il ne va plus arracher une plantation à quelqu'un; ça va réduire les conflits fonciers, le tribalisme". (Bakwé, Gnamagui)

"Ce contrat évitera que mes enfants se lèvent un matin pour arracher la plantation de l'étranger". (Gban, Booda)

"Cela est bon parce qu'il n'y aura plus de palabres entre nos enfants et ceux qui exploitent les terres, ils ne vont plus chercher à les prendre". (Gban, Booda)

"Les héritiers vont éviter d'arracher les terres aux Burkinabè à qui leurs parents ont donné des terres cadeau avant avant". (Guéré, Zro)

*"Cela peut créer la faveur envers les étrangers, parce que c'est une sorte d'impôt pour notre bénéficiaire à nous Ivoiriens. On croyait nos terres définitivement perdues". (Baoulé, Kpouèbo)
Lucide, ce même enquêté ajoute : "Je souhaite que les étrangers acceptent..."*

- Ce contrat, en assurant l'accès à une source de revenu sans se dessaisir du capital foncier, constituera une alternative aux ventes de terre et devrait donc réduire fortement ces dernières.

"C'est bon parce que ceux qui ont de la terre mais qui n'ont pas de moyens vont gagner un peu et puis celui qui loue là lui aussi il va gagner. Ça va faire que les gens ne vont plus vendre". (Agni, Aniassué)

"C'est une très bonne chose. Si ces baux existent, ça va permettre aux gens de ne plus vendre leurs terres. Parce qu'aujourd'hui vendre une terre, c'est diviser presque une famille; si au moins il y a ces baux-là ça permet de résoudre. On peut avoir un problème de maladie ou de décès et puis on n'a pas d'argent. Et on est obligé de céder une partie de sa terre, de vendre. Alors que si on a ces contrats là, ça permet au locataire de pouvoir t'aider mais la terre est toujours là. Ça va permettre aux gens de ne plus vendre les terres". (Agni, Ayénouan)

"Cela peut freiner l'ardeur des étrangers à acheter les terres et peut créer une prise de conscience de la part des cédants pour qu'ils ne vendent plus leurs terres. L'état pense aux pauvres que nous sommes. Il faut qu'il mette cette loi en application". (Baoulé, Kpouèbo)

"Les gens vont arrêter de vendre et louer le peu de terres qui leur restent". (Guéré, Zro)

"Ça va diminuer nos problèmes d'argent et nos enfants ne vont plus arracher les terres aux Burkinabè". (Guéré, Zro)

"Il y a des gens qui vendent pour avoir de l'argent. Si le bail est fait, ces contrats peuvent prendre fin". (Bakwé, Gnamagui)

- Ce contrat permettra de tirer profit des terres cédées par le passé.

"Les étrangers ont pris les terres presque gratuitement. Le bail permet de récupérer un peu et d'avoir de la faveur pour les étrangers". (Baoulé, Kpouèbo)

"La propriété de la terre vendue nous inquiétait nous les Ivoiriens. Je suis heureux que les propriétaires fonciers auront une sorte de ristourne de la part des étrangers". (Baoulé, Kpouèbo)

"On va bénéficier de nos terres. Quelqu'un qui est sur nos terres, à qui on a cédé gratuitement la terre, qui gagne 10 millions et qui te donne 10.000...". (Koro, Marandallah)

"Cela évitera que les étrangers installés puissent garder leur terre; ça va permettre à nos enfants de ne pas manquer de terre". (Bété, Doboua)

"La préoccupation des gens dont on a exploité l'ignorance, c'est qu'ils veulent revenir sur ce qui a été fait. On souhaite un contrat avec tous ceux qui sont installés, pour qu'ils payent un certain montant. Ils ont déjà assez exploité nos terres. Qu'on leur demande quelque chose c'est pas trop. Ceux qui se disent propriétaires exploitent nos terres à leur gré, à la longue ça va créer des palabres, les jeunes n'ont rien, ils sont capables de se révolter". (Guéré, Zro)

"C'est bon ce contrat-là, tu pourras louer à quelqu'un ta parcelle et puis tu es là seulement, tu attends que le type te paie ton argent chaque fin de mois ou d'année. Tu es tranquille quoi et puis le type t'apporte l'argent". (Jeune guéré, Zro)

"Nous avons été gentils en donnant des parcelles; nous avons la récompense de nos actes envers les migrants". (Bakwé, Gnamagui)

- Du fait de sa formalisation et validation par les pouvoirs publics, ce contrat évitera toute confusion, dans l'esprit de l'acquéreur, avec une vente.

"Le type ne pourra pas dire qu'on lui a vendu la terre, ça peut éviter des conflits de machettes suite au fait que le locataire ou son héritier, à la mort du cédant, mente en disant qu'il a acheté la terre". (Agni, Damé)

"Le contrat va permettre au propriétaire de ne pas avoir peur de perdre sa parcelle". (Koro, Marandallah)

"Ça va éviter les problèmes qui peuvent surgir après. Parce que s'il y a un papier, qui est fait entre vous, quand la fin du contrat arrive, tu pourras présenter ça au type en disant "on s'est arrêté sur cette date, voilà le papier. Qu'est-ce que tu dois faire maintenant ? Tu me donnes ma terre". Donc y a plus d'histoires. Si la personne ne veut pas d'histoire, elle te libère ta place. Si la personne te demande de la laisser sur le terrain et puis vous allez juger un autre prix, là, ça dépend de la personne". (Koro, Marandallah)

"C'est bien, ça va éviter que le locataire croit que la terre lui appartient. Si l'état garanti le contrat, le propriétaire sera en sécurité parce qu'il sait que le preneur ne va pas dire qu'il a acheté la terre. Il sera dit qu'elle est louée". (Guéré, Zro)

"Par ce contrat je crois que beaucoup de choses vont être résolus parce que quelqu'un qui exploite une terre depuis certaine date et qui ne sait pas que son père a acquis cette terre par l'intermédiaire d'un terrien pourrait un jour revendiquer la propriété de cette terre. Mais si le contrat existe et que à chaque période bien donnée l'exploitant paye une somme, son fils va demander à son père, "papa mais pourquoi tu fais ça ?". Il dira "ha c'est vrai si je paye cette somme, c'est parce que nous ne sommes pas originaires d'ici et que nous ne sommes pas propriétaires terriens, mais avons un droit de terre à payer à ce propriétaire-là". Ça peut faire naître à l'enfant que les terres qu'il exploite il n'est pas propriétaire terrien. Sinon si ça n'existe pas, il finira par se prendre pour un propriétaire terrien parce qu'avec le temps, quand son pouvoir d'achat va augmenter, il verra ce propriétaire terrien, il va le minimiser, donc quelque part ça garantit la place de chacun. Si c'est pas ça parce que quelqu'un qui n'est pas propriétaire terrien et il devient excessivement riche va vouloir écraser les propriétaires terriens donc ça peut éviter un conflit lointain mais certain" (Bakwé, Gnamagui)

- Le contrat évitera que le preneur prolonge l'usage de la parcelle

"Si l'Etat fait papier dans ça là, c'est bon. Parce que tous les problèmes que nous les planteurs on a sur la terre, c'est parce que y a pas de bon papier. Si l'Etat fait on sera content, ça pourrait éviter beaucoup de problèmes, de palabres, de discussions. Car nous-mêmes qui donnons la terre on n'a pas de problème entre nous mais c'est les enfants. Parce que si tu n'es pas là [si tu es décédé], il peut dire que c'est pour 30 ans alors que c'est pour 20 ans vous avez fait. L'Etat doit écrire pour dire que tant que la date n'est pas encore arrivée, tu ne peux pas venir réclamer ton terrain". (Agni, Damé)

"Un contrat à long terme garanti par l'Etat peut permettre d'éviter le prolongement de la date parce que sans papier le type va dire qu'on a parlé pour 20 ans alors qu'on a parlé pour 15 ans. Si c'est bien défini dans le contrat là, c'est bien. Là tout le monde sait qu'on a parlé pour 15 ans; c'est clair !". (Agni, Damé)

Certains, dans l'attente de clauses relativement strictes sur la durée des baux, espèrent explicitement pouvoir récupérer ainsi un capital végétal en pleine production.

- Le contrat sécurisera le versement du loyer

"Le locataire ne pourra pas ne pas me payer, s'il le fait la justice est là; ça va éviter que les gens se battent concernant l'échéance du contrat et le loyer". (Agni, Aniassué)

"Il n'y aura plus de palabre car il devra obligatoirement payer le loyer". (Guéré, Zro)

- En modifiant formellement le rapport de force entre autochtones et migrants, le bail à long terme "va remettre les étrangers à leur place", "ils vont nous respecter"...
"A partir du bail l'étranger saura que la terre a un propriétaire et il va être courtois et généreux avec lui". (Bété, Doboua)
"Le contrat va faire qu'il y aura respect de l'Ivoirien. On a trop souffert avec les étrangers". (Bété, Doboua)
"Le contrat permettra aux propriétaires de ne pas être vus comme ridicules, pour avoir cédé toutes leurs terres". (Bakwé, Gnamagui)
"On ne va plus chercher à arracher les terres que nos parents ont donné ou vendu parce qu'ils vont nous donner un peu d'argent. C'est bon car ça va mettre la paix et le respect entre celui qui travaille sur cette terre et nous les propriétaires fonciers". (Bakwé, Gnamagui)
"Les tuteurs seront respectés. L'exploitant travaillera tranquillement et moi je serai tranquille dans mon coin". (Guéré, Zro)
- Enfin, certains autochtones évoquent les mérites du contrat du point des étrangers : il réduira ou mettra fin aux arrachages (un point mentionné *supra*), sécurisera leurs droits d'exploitation et leur permettra de pratiquer des cultures pérennes sans être propriétaires de la terre.
"Comme ça celui qui a donné le terrain ou bien ses enfants ne peuvent pas venir reprendre ou emmerder celui qui a pris le terrain jusqu'à ce que ça finisse". (Agni, Damé)
"Les gens qui n'ont pas de terre pourront cultiver leur cacao ou café sans problème". (Agni, Aniassué)
"Ça va aider ceux qui cherchent un terrain pour plusieurs années pour faire de l'anacarde". (Koro, Marandallah)

7.1.2 ... comme par les allochtones

Dans la perspective des allochtones, la perspective d'un bail à long terme concerne les étrangers (non ivoiriens), avec l'exception de Marandallah. Eux-mêmes se positionnent donc du point de vue des cédants (ici encore avec l'exception de Marandallah), plus que des preneurs potentiels (à de rares exceptions près). On retrouve logiquement certaines attentes déjà exprimées par les autochtones. La grande différence avec la position des autochtones est que les allochtones ne voient pas ce contrat comme le cadre d'interaction avec les étrangers auxquels ils ont cédé de la terre par le passé, mais, dans une perspective véritablement contractuelle, comme une nouvelle alternative dans les dispositifs institutionnels régissant les transferts fonciers.

- Le contrat à long terme améliorera les relations avec les étrangers, réduira les arrachages de terre et permettra ainsi de sortir du conflit
"Cela peut contenter les propriétaires et les étrangers, ça peut calmer les tensions". (Baoulé, Doboua)
"Les autochtones ruminent l'envie de chasser les étrangers. Cette loi va changer les faveurs : les étrangers seront bienvenus". (Abron, Gnamagui)
"Ça va régler le problème entre les héritiers sans terre et les exploitants qui travaillent sur leurs terres". (Baoulé, Booda)
"Le contrat évitera les arrachages de terre de la part des jeunes qui n'ont plus de terre parce que le frère ou le père a tout vendu". (Baoulé, Zro)
- Cette opportunité va réduire les ventes
"L'état même est en retard, sinon nous on allait pas vendre nos terres. Depuis les années 80, l'Etat devait faire ça. On allait être bien aujourd'hui". (Sénoufo, Kohourou)
- Ce contrat évitera toute confusion, dans l'esprit de l'acquéreur, avec une vente
"C'est un contrat signé, donc demain si je ne suis plus là le locataire ne peut pas dire que c'est pour lui". (Baoulé, Ayénouan)

- On retrouve également, chez certains allochtones, une interprétation du bail à long terme orientée par un ressentiment fort à l'égard des étrangers

"Le pays ne sera plus envahi comme avant. Le pays sera en paix. Les étrangers doivent louer la terre, ils sont trop bandits". (Gouro, Doboua)

"Cela va emmener un minimum de respect pour l'Ivoirien, car les étrangers font ce qu'ils veulent en piétinant le droit des Ivoiriens. Partout, c'est eux qui veulent commander. Il faut que les étrangers acceptent le bail; ils ne doivent plus assassiner mystiquement pour garder les terres comme le font certains". (Baoulé, Ayénouan)

"Cela permettra aux Ivoiriens d'avoir de l'argent, c'est une bonne résolution. On ne peut pas être Ivoirien et avoir le profil bas devant les étrangers". (Baoulé, Ayénouan)

- Comme certains autochtones, les allochtones soulignent que le contrat sécurisera le preneur et lui permettra de cultiver des cultures pérennes

"C'est bien ce type de contrat parce qu'on ne peut pas arracher la terre aux étrangers". (Baoulé, Doboua)

"Tout le monde va pouvoir se débrouiller et devenir grand planteur un jour". (Baoulé, Aniassué)

"Celui qui n'a pas de terre et peut pas faire domientché il pourra faire des cultures comme café, cacao, hévéa". (Baoulé, Aniassué)

A Marandallah, les Sénoufo enquêtés font référence explicitement à leur propre situation :

"C'est bien. Un propriétaire ne pourra plus te chasser n'importe comment de sa terre. Si l'état nous fait des papiers pour que nous soyons dans la paix avec nos tuteurs, c'est ce qui est bon".

"Celui qui prend en louage pourra planter des cultures pérennes en paix pendant longtemps, ses enfants pourront continuer à la faire s'il n'est pas là".

"C'est comme planté-partagé : ça va éviter les palabres".

"C'est une bonne chose, ça va permettre de cultiver aux non-propriétaires. Tu vas pouvoir planter des cultures comme l'anacarde sans qu'on dise que tu n'en as pas le droit".

- La mise en place de ce contrat rééquilibrera la force respective des étrangers (non ivoiriens) et des allochtones dans l'accès à la terre

"C'est bien pour les Ivoiriens : les propriétaires vont nous laisser respirer un peu, leur attention sera sur les étrangers". (Baoulé, Gnamagui)

"Les Ivoiriens constatent qu'il y a assez d'étrangers qui luttent les terres avec eux. Ils ne sont pas contents d'eux. Il faut que la loi soit appliquée". (Baoulé, Ayénouan)

"Il y a trop d'étrangers chez nous. Partout où ils sont ils veulent avoir les mêmes droits que nous. Ainsi la terre reviendra aux Ivoiriens". (Malinké, Ayénouan)

- On ne sera plus harcelé par le propriétaire :

"Le locataire sera en paix parce que personne ne viendra l'emmerder pendant la durée de la location s'il paie normalement le loyer au propriétaire". (Sénoufo, Marandallah)

Un Baoulé de Ménéké, qui envisage le bail à long terme dans la perspective du preneur également, est particulièrement explicite : *"Le contrat évitera les conflits fonciers et les tracasseries de ceux qu'on appelle "tuteurs". Quand le monsieur, le propriétaire, celui qu'on appelle le "tuteur", lorsqu'il a des maux de têtes, "c'est vous", lorsqu'il a des funérailles chez lui, "c'est encore vous". Que ce soit des funérailles de son père ou de sa mère, "c'est vous". Lorsque son enfant doit aller à l'école pendant la rentrée scolaire, "c'est encore vous". Bon, Dieu merci pour moi que je ne suis pas tombé sur un emmerdeur... peut-être que c'est parce que je ne suis pas encore en production. Tous ces papiers [le bail à long terme évoqué lors de l'entretien] évitent beaucoup de choses parce que vous savez qu'il ne peut jamais vous arracher la terre ou la plantation selon ses humeurs. Voilà ! Là, cela vous met un peu en*

force, mais actuellement il lui suffit d'aller planter deux rameaux et vous ne travaillerez plus jamais [référence aux pratiques mystiques]".

7.1.3 ... et par les étrangers

Les étrangers qui ont pu être interrogés (rappelons le biais en la matière) sur la perspective du bail à long terme l'envisagent favorablement – mais avec en vue un bail d'une durée maximale et d'un montant minimal (cf. *infra*). Ils le voient, eux aussi, dans le cadre de la situation socio-politique de ces dernières années (le contrat comme facteur de paix sociale), comme un dispositif qui permettra de sécuriser leurs droits d'exploitation et leur permettra de pratiquer des cultures pérennes.

"Je soutiens la loi. Il faut que la situation de papier soit clarifiée pour chacun pour que la paix revienne". (Malien, Kpouèbo)

"Beaucoup de gens ont acquis des terres sans papiers, ils sont en danger. Cette loi leur permettra de garantir leurs droits. Les conflits sur la terre n'arrangent personne. Il faut que la loi s'applique pour mettre les étrangers en sécurité". (Nigérien, Kpouèbo)

"C'est une bonne décision. Tu peux laisser la parcelle en jachère, tu peux partir du pays et revenir travailler après. Mais avant si tu fais ça, tu vas trouver quelqu'un d'autre sur ta parcelle". (Burkinabè, Doboua)

"Les enfants ne vont plus arracher les terres que leurs parents ont vendus. C'est bien pour nous les étrangers et ça va faire qu'il n'y aura pas de problème entre nous et les enfants des propriétaires". (Malien, Gnamagui)

"On ne va pas te gêner toujours pour dire que donne ta plantation; tu pourras travailler comme tu veux". (Burkinabè, Booda)

"Ça va sécuriser les plantations qui durent comme l'hévéa. Si tu n'as pas de terre, tu pourras quand même faire plantations". (Malien, Aniassué)

"Si tu n'as pas de titre foncier et que tu peux faire une plantation pendant 40 ans et plus, c'est une bonne chose qui vient reconforter ceux qui n'ont pas de terre". (Burkinabè, Aniassué)

7.1.4 Quelques craintes

Même si, dans la perception que les enquêtés peuvent en avoir, la perspective du bail à long terme rencontre un large assentiment, quelques craintes sont manifestées quand à la réaction des étrangers – ce qui renvoie, en amont, au processus de certification.

"Ça va faire que la guerre ne va pas finir en Côte d'Ivoire. La terre est aux mains des étrangers, il sera difficile d'appliquer cette loi. La terre a été vendue sous Houphouët aux étrangers. Il faut utiliser une stratégie pour prendre un peu d'impôt aux étrangers et les laisser tranquille. Les étrangers contribuent déjà à l'économie du pays. Il faut que nous ayons la paix en ne touchant pas à la question des terres des étrangers". (Baoulé, Ayénouan)

"Cette loi peut créer des problèmes : les étrangers n'accepteront pas de louer les terres qu'ils ont acquises. Ceux qui ont eu la terre avant les indépendances doivent avoir les titres fonciers. Pour les autres, la loi peut s'appliquer; ça va créer certes un choc aux étrangers, mais cela va libérer les étrangers qui ne supportent pas d'être traités comme des moins que rien". (Malien, Ayénouan)

"La loi est venue un peu tard. Elle devait arriver depuis les années 60. Beaucoup d'étrangers sont devenus des Ivoiriens. Ceux-là auront des problèmes pour avoir leur titre foncier, puisqu'on les connaît comme étrangers. Les étrangers doivent accepter de faire le bail. Si les étrangers pouvaient accepter et faire la paix aux Ivoiriens, cela arrangerait tout le monde". (Baoulé, Ayénouan)

"Bon, moi je suis Burkinabè, on me vend une terre. Au moment de la vente, y avait pas ce contrat. Si la loi existait, moi je ne connaissais pas. Et puis le propriétaire, celui qui vend la terre ne connaissait pas cette loi. Et puis aujourd'hui on me dit "voilà que on doit pas vendre les terres, y a une loi, donc tous ceux qui ont acquis ces terres là, tous ceux-là, en principe on devrait les déposséder de cette terre là ?" Je ne serais pas content parce que j'ai investi, j'ai mis mon argent dedans. Si aujourd'hui vous venez me retirer cette terre là, ma position est que je dois chercher à me défendre. Au moment où moi je paie une terre, on ne parle pas de location. On dit "je vends cette surface de 10 ha ou bien 30 ha à 100.000/ha". Je l'achète, j'investis, je fais ma plantation.

Pour moi, cette terre-là, je l'ai acquise. Et si aujourd'hui on vient, on fait les papiers, et qu'on dit à partir de maintenant, le terrain ne m'appartient plus, que je dois louer... Voyez que ça change les données, ça change les données ! Je ne serais pas content. Bon je ne dis pas que les gens ne vont pas accepter, mais ils vont accepter avec difficultés. C'est ce que je dis". (Baoulé, Kpouèbo)

Une autre source de crainte, manifestée par les allochtones, est que les perspectives ouvertes par ce contrat conduisent les autochtones à "arracher" les terres des allochtones pour les céder en location aux étrangers (dont les capacités économiques sont jugées meilleures), ou encore que cela ne tarisse l'offre sur le marché à l'achat-vente.

"L'ensemble des Ivoiriens se sent soulagée par cette loi. Les étrangers doivent savoir que la terre est aux Ivoiriens. Mais aucun propriétaire foncier ne doit utiliser de subterfuge pour arracher la terre aux Ivoiriens pour la céder aux étrangers afin de gagner doublement". (Baoulé, Doboua)

"Ce contrat va diminuer la tendance à l'arrachage, ça va calmer un peu les héritiers de nos propriétaires. Le risque c'est la faveur prononcée aux étrangers qui desservirait les Ivoiriens. Ils risquent d'arracher aux Ivoiriens pour céder aux étrangers". (Baoulé, Gnamagui)

"Ce contrat peut contenter les propriétaires et les étrangers. Mais il peut accroître la faveur des étrangers et le refus de vendre aux Ivoiriens". (Baoulé, Doboua)

Certains manifestent également des doutes sur l'établissement d'une relation contractuelle qui les libère véritablement de la relation de tutorat et qui les sécurise dans la durée. Ils manifestent alors une nette préférence pour un contrat passé avec l'Etat plutôt qu'avec un propriétaire autochtone.

Rappelons ici les propos d'un Yacouba installé à Zro (*supra*) : "(...) aujourd'hui, on te dit : "bon, à partir de telle date, tu vas lui donner tel argent par mois ou bien par année"... (...) Mais que ça soit alors dans le cadre de l'Etat, parce que je suis pas trop sûr des gens [autochtones] : toi tu peux mourir, tes enfants vont rester, ils vont continuer toujours à être subjugués par les hôtes. (...) On te dit il faut au moins payer 500.000 francs à un individu qui est assis comme ça, qui a vendu volontairement sa parcelle et toi tu lui donnes 500.000 francs par année, est ce que c'est bon ? Mieux vaut donner ça à l'Etat même, là tu as l'esprit tranquille. Puisque négocier avec le village, toi tu es subjugué, tu es assujéti à ce dernier au point que tu n'as plus ton indépendance, c'est difficile !". (Yacouba, Zro)

"S'il y a entre nous et l'Etat ça nous arrangerait [plus] qu'entre nous et les tuteurs. Ils savent bouffer l'argent. Même si il y a un contrat entre nous, l'année ne va pas finir, il va demander l'argent. Ça va envoyer des problèmes. Ils ont peur de l'Etat. S'il y a des funérailles, il va réclamer un peu d'argent. C'est pas même problème?". (Malinké, Ménéké)

"En tout cas, je trouve que cela n'est pas bon parce que cela deviendra plus tard un grave problème. Les enfants d'aujourd'hui sont impolis. Lorsque tu parles, ils ne t'écoutent pas. Tu acceptes, si c'est 10.000frs, par mois ou par an que tu dois payer. Le jour où l'un d'entre vous n'est plus, cela sera un très grave problème. Il y a ton champ sur la terre de ses parents. Chaque année, le champ produira un peu plus. Cela commence et produit beaucoup plus tard. Eux, les enfants, penseront que le prix du loyer est trop petit et cela va troubler le contrat établi. Selon moi, ça ne marchera". (Agni, Aniassué)

7.2 ... MAIS AVEC DES ATTENTES CONTRADICTOIRES

Les attentes des différentes catégories d'acteurs¹ ne sont évidemment pas toujours convergentes, relativement aux clauses souhaitées pour un contrat de location à long terme : liberté ou pas du preneur relativement au choix culturel, durée du contrat, possibilité ou non de transmettre le contrat par héritage, ou encore maintien ou non de clauses relevant du tutorat. Les positions ne sont pas pour autant opposées, la distance la plus grande apparaissant dans l'estimation de ce que serait une "bonne" durée de l'arrangement.

¹ On conserve ici les catégories d'autochtones, d'allochtones et d'allogènes (non-Ivoiriens) du fait de l'ambiguïté de la position des allochtones concernant le bail à long terme (dans leur esprit, ils sont avant tout potentiellement cédants, alors que dans l'esprit de beaucoup d'autochtones, qui espèrent voir les terres cédées par le passé certifiées à leur nom, ils sont des locataires potentiels).

7.2.1 Attentes relatives aux droits et devoirs du preneur

Le tableau suivant présente les indicateurs les plus importants autres que la forme et le niveau de la rente (cf. *infra*) pour les variables majeures d'un bail à long terme.

Tableau 20 Droits & devoirs attendus du tenancier dans un bail à long terme, selon les catégories d'acteurs

	Choix de la culture laissé au preneur	Durée moyenne du bail suggérée par les enquêtés	Possibilité de transmettre le bail par héritage	Maintient d'un "devoir de reconnaissance" du preneur
Autochtones (168)	80 %	29 ans	91 %	10 %
Allochtones (109)	94 %	42 ans	98 %	13 %
Etrangers (28)	97 %	48 ans	97 %	14 %
Tous enquêtés	86 %	35 ans	94 %	11 %

(x) Nombre de personnes enquêtées

7.2.1.1 Choix culturel

La très grande majorité des enquêtés considère que le tenancier doit être laissé libre du choix culturel – les autochtones étant toutefois plus nombreux à envisager des restrictions.

Le fait qu'une restriction soit souhaitée par certains s'explique par le rapport établi par les enquêtés, entre niveau de la rente et cultures pratiquées, et entre culture pratiquée et durée d'occupation du sol. La concertation sur ce sujet est alors jugée indispensable.

"Il ne peut pas planter ce qu'il veut parce que moi c'est par rapport à ce qu'il veut planter que je vais donner mon prix". (Agni, Damé)

"Si le locataire plante ce qu'il veut ce n'est pas bon car il peut y avoir des cultures qui durent plus que 50 ans". (Agni, Aniassué)

"Pour la culture, on doit décider avant de signer. Après, chaque fois qu'il veut faire quelque chose avec la parcelle que je lui loue, le preneur doit m'informer pour que je donne mon accord". (Guéré, Zro)

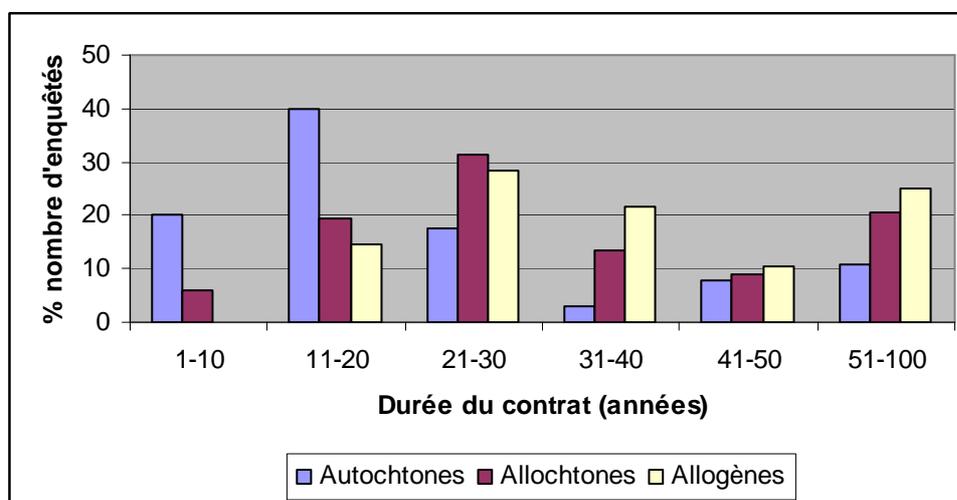
Dans un cas intéressant, le contrôle du propriétaire sur l'usage du sol est mis en rapport avec le risque d'incapacité de paiement, en cas de mauvais choix culturel :

"Le locataire ne doit pas planter n'importe quoi. Parce que s'il plante n'importe quoi et qu'après il ne peut pas donner mon argent, ça va faire une autre affaire. C'est fonction de ce qu'il va planter que je vais lui donner". (Agni, Damé)

7.2.1.2 Durée du contrat

La durée moyenne envisagée 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.

Figure 4 Durée du bail à long terme suggérée par les enquêtés



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 autochtones 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.

Ainsi, à Damé, lors d'une réunion avec les notables agni, la question de la durée du bail provoque de longues discussions à l'issue desquelles 30 ans sont avancés pour l'hévéa, la justification étant la crainte que "si ça dure trop, le locataire va accaparer la terre". Après explication sur la garantie qu'apporterait en la matière un contrat formalisé est validé par l'Etat, la discussion continue. L'un des notables propose 50 ans pour l'hévéa, suggestion fortement et immédiatement contestée par les autres, selon lesquels si le contrat est de 30 ans, l'hévéa produisant au bout de 7 années, en 23 ans le preneur a largement tiré son bénéfice; par ailleurs le contrat pourrait être renouvelé.

Certains suggèrent que la durée du contrat soit revue, si l'exploitant change de culture.

Pour d'autres enquêtés, la durée du contrat doit être maximale – c'est en particulier le cas des étrangers et des Sénoufo de Marandallah (la solution préférable restant évidemment, pour ces derniers, de se voir reconnaître propriétaires des terres qu'ils exploitent). C'est également le cas de certains autochtones qui, se positionnant clairement dans une logique de rente, souhaitent sécuriser et assurer dans la durée le versement du loyer.

"Il faut le plus de temps possible parce que quand tu es vieux, tu ne peux pas cultiver quand tu es propriétaire de la terre. Donc tu mets en location pour beaucoup d'années". (Koro, Marandallah)

7.2.1.3 Possibilité de transférer le bail par héritage

Presque tous les enquêtés (94 %) envisagent favorablement la transférabilité du contrat à l'héritier en cas de décès de l'exploitant, avec maintien de la date d'échéance initialement prévue. Certains considèrent que la possibilité d'hériter soit subordonnée à la signature d'un nouveau contrat.

L'exclusion d'une telle possibilité est justifiée dans les termes suivants :

"S'il meurt c'est fini, parce que c'est avec lui que j'ai signé le contrat". (Agni, Aniassué)

"Il ne peut pas hériter, puisque c'est son papa qui a été d'accord sur 10 ans. Son enfant ou un de ses frères, ce qu'ils vont penser ne sera pas la même pensée de leur papa, donc je ne peux accepter. Le locataire et moi on s'est compris, on a signé un papier, je suis content; mais ce qui va venir après, le nouveau locataire sa loi qu'il va envoyer demain je ne sais pas". (Gban, Booda)

"Le locataire ne peut pas transférer son contrat par héritage parce que s'il n'est plus, l'héritier doit venir négocier un nouveau contrat avec le propriétaire terrien car ce ne serait plus le même contrat. Parce que l'autre, il est venu avec des idées bien précises de ce qu'il veut faire mais celui qui va le remplacer, est-ce que c'est la continuité ? Ça peut être autre chose. Il ne peut pas respecter le même contrat". (Agni, Ayénouan)

Implicitement ou non, les quelques autochtones qui n'envisagent pas la possibilité de succession du preneur ont la crainte (déjà évoquée relativement à la vente) d'une rupture de la relation de tutorat et donc des avantages "non explicitement contractuels" du contrat de location à long terme.

7.2.1.4 Une perspective de désenclassement social de la transaction

La grande majorité des enquêtés envisage le bail à long terme comme un simple rapport contractuel. En cela, ils l'assimilent à la location de court terme plus qu'à la "vente", comparativement aux pratiques foncières actuelles – ce qui n'exclut pas le don de cadeaux dans le cadre d'une sociabilité de la vie quotidienne ni, plus fondamentalement, le fait que ce type de transfert foncier reste vu comme socio-politiquement enchâssé¹. Le versement du loyer est vu comme libérant le locataire de tout autre obligation vis-à-vis du propriétaire (outre la question du choix culturel qui vient d'être évoquée). Cette position est souvent exprimée en termes nets :

"Mais vous avez signé un contrat et puis il te paye ce qu'il doit te donner. Tu veux quoi encore ? Le locataire ne me doit plus rien une fois la location payée chaque année". (Agni, Damé)

¹ Pour une analyse de la déconnexion possible des dimensions socio-politiques et économiques de l'enchâssement des transferts fonciers en Côte d'Ivoire, voir Chauveau et Colin (à paraître).

"Il n'a rien d'autre à faire, il ne doit plus rien, c'est comme location de maison". (Agni, Aniassué)

"S'il veut faire cadeaux lui-même, là d'accord. Sinon, tu n'as pas le droit de l'emmerder. Vous êtes déjà convenus, il te paie ton argent, et tu le déranges encore à côté, ça c'est pas bon. Si lui-même il veut, il peut te faire volontairement des cadeaux à ta famille ou à toi-même le propriétaire. Mais tu ne dois pas l'obliger à te donner telle ou telle chose, non !" (Koro, Marandallah)

Reste cependant, dans quelques cas (10 % des autochtones), une attente tout aussi explicite.

"Si j'ai un malheur, il doit me venir en aide". (Bété, Doboua)

"Il doit payer régulièrement le loyer et reconnaître que je suis son patron. Il doit participer aux obsèques de la famille, aux travaux de construction...". (Kroumen, Ménéké)

7.2.2 Attentes relative à la forme et au niveau de la rente

La plupart des enquêtés estime que la rente devrait être payée en numéraire, sur une base fixe par hectare. Une forte minorité, en particulier chez les autochtones, privilégie plutôt le versement d'une fraction de la récolte ou, plus généralement, de la valeur de la récolte, i.e. une formule de métayage (comme pur rapport foncier).

Tableau 21 Forme attendue de la rente foncière dans les contrats à long terme

	Loyer fixe par hectare	Pourcentage de la valeur de la récolte
Autochtones (162)	76.5 %	23.5 %
Allochtones (102)	80.4 %	19.6 %
Etrangers (29)	87.7 %	12.3 %
Tous enquêtés	79.2 %	20.8 %

(x) Nombre de personnes enquêtées

Ceux qui privilégient la location plutôt que le métayage avancent comme argument le risque de comportement opportuniste du tenancier :

"Si c'est partie de la récolte, il peut ne pas vous présenter la totalité du produit, c'est pourquoi en argent, ça on est d'accord. Qu'il fasse ce qu'il veut, ça c'est son problème. Mais le montant qui a été fixé, chaque année il faut qu'il verse". (Bété, Doboua)

"Il faut loyer fixe en argent, pas un pourcentage, sinon ils risquent de tricher : c'est eux qui sont en brousse !". (Agni, Damé).

"L'acquéreur a pu récolter cinq 5 tonnes, mais vous le propriétaire, n'êtes pas au champ. L'Etat n'est pas au champ. Le mieux c'est de fixer un quota par hectare. Qu'on dise que : "celui qui a tel nombre d'hectares paye telle somme, pour tout le monde"". (Kroumen, Ménéké).

Quelques rares enquêtés avancent plutôt comme argument le risque pesant sur les revenus fonciers, en cas de mauvaise campagne, si le loyer est une fraction de la récolte.

"Le loyer fixe en argent c'est bon parce que les années ne sont pas les mêmes. Si le loyer est comme ça, le propriétaire ne va pas perdre". (Bété, Doboua)

A l'inverse, les tenants du métayage privilégient la couverture du risque qu'assure ce contrat (preneurs potentiels) ou l'intéressement au résultat agricole, en cas de bons prix (cédants potentiels), la rente fluctuant avec la production physique ou en valeur.

Interroger les acteurs sur le niveau attendu de la rente foncière présentait évidemment le risque de sur- ou sous-estimation des attentes effectives, dans une logique d'instrumentalisation de l'enquête. L'intérêt de "gonfler" les valeurs suggérées a ainsi été discuté explicitement (en langue vernaculaire comprise par un membre de l'équipe d'enquête) par les notables de deux des villages, lors de réunions que nous avons eu avec eux. A l'un des notables qui souhaitait avancer des valeurs particulièrement fortes, d'autres ont fait remarquer qu'actuellement lui-même vendait de la terre pour le tiers du loyer annuel qu'il suggérait pour le bail à long terme...

Si on exclut les valeurs extrêmes avancées, la rente attendue par les cédants, pour une location, varie de 15.000 à 100.000 FCFA/ha/an pour le cacaoyer et le palmier (le caféier n'est pratiquement plus mentionné par les enquêtés), de 50.000 à 200.000 FCFA/ha/an pour l'hévéa. On notera que ces estimations sont en fait équivalentes ou dépassent largement les valeurs actuelles des ventes des terres... Une estimation sans doute plus raisonnable est donnée par les valeurs avancées non

indexées sur l'usage du sol. Ces valeurs s'organisent autour de deux points focaux, 10.000 et 20.000 FCFA/ha. La variabilité des suggestions pour une rente correspondant à une fraction du produit (métayage) est beaucoup moins forte : du quart au tiers de la production (le tenancier conservant donc des trois-quarts aux deux-tiers de la valeur du produit). La suggestion dominante correspond à une formule "d'aboussan inverse" (dans le contrat de travail sous forme d'aboussan, le manœuvre conserve le tiers du produit). Certains suggèrent une modulation entre le quart et le tiers du produit selon l'état de la plantation (1/3 pour une plantation productive, 1/4 pour une plantation moins productive).

Relativement au loyer fixe en espèces (formule privilégiée par les enquêtés), ce qui ressort avant tout des enquêtes est l'absence de point de référence des acteurs et le rôle d'orientation attendu de l'Etat en la matière. Ce point rend stratégique la réflexion sur la régulation publique des prix de la terre (attendue du rapport de la deuxième phase de l'expertise), puisque les valeurs mobilisées initialement dans les contrats à long terme feront office de "points focaux" qui orienteront le jeu contractuel futur¹.

Un autre élément qui ressort est l'absence d'attention portée à l'indexation temporelle de la rente. Certains font ainsi référence au fait que la durée du contrat ne devrait pas excéder 20 ans, pour permettre un réajustement du loyer... Un seul des enquêtés a mentionné cette question :

"Les contrats qui durent aussi il faut dire qu'il faut revoir les prix au fur et à mesure après au moins 5 ans, parce que on peut changer d'intensité, on peut changer aussi de méthode de travail. Aujourd'hui, c'est avec la main qu'on travaille mais peut-être dans 2 ou 3 ans on va travailler avec les tracteurs, on va travailler avec d'autres choses... Peut-être que en ce moment il va y avoir une modification et le prix peut hausser. La technique peut évoluer donc le contrat de bail chaque 5 ans doit être renouvelé". (Bakwé, Gnamagui)

7.2.3 Les éléments-clé d'une sécurisation par un contrat de location à long terme, dans l'optique des acteurs

Cette section récapitule les clauses considérées comme nécessaires pour assurer une sécurisation des locations de long terme, qui convergent largement avec celles suggérées pour les locations à court terme mais font apparaître quelques éléments additionnels importants.

- Le dispositif contractuel doit permettre de garantir que le cédant est bien en droit de donner en location.
- Information de la famille du cédant et signature des héritiers. *La transaction doit être validée par un PV du conseil de famille, s'il s'agit d'une terre familiale.* La question de l'implication de la famille dans le processus de contractualisation, pour une location à long terme, revêt la même importance que pour les ventes et les contrats "planté-partagé". Ce souci s'ancre dans le constat réaliste du rôle des membres de familles des cédants dans les contestations des arrangements contractuels.
- Noms des témoins.
- Localisation et superficie de la parcelle.
- Relevé topographique de la parcelle.
- Date de prise d'effet et échéance du contrat.
- Pénalités éventuelles en cas de restitution tardive de la parcelle.
- De très nombreux enquêtés souhaitent que la possibilité de renouveler le contrat, à l'arrivée à échéance, soit explicitement mentionnée.
- Certains enquêtés demandent à ce que le contrat précise explicitement qu'à l'échéance, la parcelle revient au cédant (sauf renouvellement de l'accord), même si la terre porte une plantation en production.

¹ L'émergence de points focaux joue un rôle central dans l'établissement d'une convention en favorisant 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 stabilise donc le dispositif de coordination (Colin, 2002).

- Le contrat doit explicitement évoquer le devenir de l'accord en cas de décès de l'une des parties.
- Préciser si le choix cultural est laissé au tenancier et si non, préciser la (les) culture(s) concernée(s).
- Forme et montant du loyer : somme fixe par hectare ou pourcentage de la récolte ou de la valeur de la récolte.
- Lorsque la parcelle est louée avant la réalisation d'une plantation pérenne, préciser si le loyer est dû dès la signature du contrat ou uniquement à l'entrée en production de la culture.
- Date ou époque de paiement du loyer.
- Préciser que ce montant, une fois négocié, n'est plus modifiable par l'une ou l'autre des parties.
- Pénalités éventuelles en cas de paiement retardé.
- Mention explicite du fait que le terrain reste la propriété du cédant.
- Mention explicite du fait que la seule contrepartie à l'accès à la terre, pour le preneur, est le paiement du loyer; une fois ce paiement réalisé, le preneur ne doit plus rien au cédant.
- Dans une logique inverse, quelques très rares enquêtés suggèrent que le contrat impose au locataire d'apporter une aide au propriétaire en cas de besoin.
- Mention explicite de la liberté d'action laissée au locataire sur la parcelle, sous réserve des contraintes précisées par le contrat.

8. CONCLUSION : REFLEXIONS D'ORIENTATION DES RECOMMANDATIONS

L'élaboration de recommandations fait partie du cahier des charges de la seconde mission. Sans anticiper, quelques premières réflexions d'orientation peuvent être formulées.

L'importance d'un diagnostic approfondi et documenté empiriquement pour saisir la diversité des arrangements...

Les transactions foncières identifiées relèvent d'une large gamme d'arrangements institutionnels. Celle-ci déborde les catégories classiques de la vente et de la location, et intègre des formes originales, répondant aux enjeux de développement économique contemporains, comme les contrats "planté-partagé". L'offre de sécurisation devra répondre à cette diversité.

La diversité des clauses pour un même type de contrat, l'existence de variantes régionales, de clauses négociées de façon ad hoc par les acteurs concernés, sont à prendre en compte. Préserver la possibilité de clauses *ad hoc* dans des formulaires de contrat sera important.

... mais aussi leurs ambiguïtés et les conflits qu'ils génèrent

Ces différents types d'arrangements posent des problèmes de sécurisation spécifiques : les conflits sont rares sur les locations de court terme, fréquents sur les ventes et pourraient à l'avenir toucher massivement les contrats de type "planté-partagé". Ils renvoient pour partie à des désaccords ou incertitudes sur les clauses des transactions, pour partie à des comportements opportunistes liés à ces incertitudes ou aux évolutions sociales et politiques (renouvellement générationnel, retour au village des ressortissants partis en ville, etc.).

Des attentes de sécurisation et de formalisation des contrats différentes suivant les acteurs

Malgré les pratiques et stratégies mises en place par les acteurs pour sécuriser les contrats (production de "petits papiers", élaborés sous seing privé et en présence de témoins, parfois validés par les autorités locales ou administratives, les conflits s'accroissent et comportent le risque dans certains cas et pour certains types de contrats de dégénérer à l'avenir.

Il n'est donc pas étonnant que dans la plupart des arrangements étudiés à l'exception des locations à court terme, on rencontre une forte demande de sécurisation publique des transactions de la part des acteurs. Les attentes diffèrent suivant les acteurs, leur positionnement dans les transactions (preneurs et les cédants) et dans la société locale (autochtones, allochtones, allogènes).

Pour les autochtones, la tendance générale exprimée va dans le sens d'une reconnaissance de leur droit de propriété sur les terres cédées par le passé, un certain nombre d'entre eux se positionnant clairement dans une logique de rentier et souhaitant une sécurisation de cette rente. Dans cette perspective, ils ont donc globalement une perception négative des "ventes de terres" – même si dans la pratique les ventes sont encore aujourd'hui très pratiquées – auxquelles ils préfèrent des contrats de location.

Les allochtones et allogènes rencontrés soulignent, eux, l'opportunité d'une intervention publique qui permettent de sécuriser les droits acquis dans le cadre des contrats passés (ventes, location, délégation de droits de culture), mais qui autorise des innovations dans la mise en place de nouveaux dispositifs institutionnels les libérant des obligations liées au tutorat et leur permettant de pratiquer des cultures pérennes.

Enjeux et pistes de réflexions à travailler pour une sécurisation des transactions

L'étude confirme que, pour les transactions foncières, et en particulier celles qui mobilisent de l'argent ou engagent le patrimoine foncier dans la durée (ventes, "planté-partagé"), le recours à l'écrit, sous forme de contrat sous seing privé, est quasi-généralisé. Dans de nombreux cas, et en particulier les achats, les acteurs cherchent à faire valider le contrat par une autorité publique, quand bien même cette validation n'a pas de valeur juridique.

Dès lors une réflexion sur la sécurisation doit partir des pratiques existantes, tout en cherchant à en accroître la fiabilité et l'efficacité. Deux axes de réflexion se dégagent : celui des contrats et de leur formalisation, et celui des mécanismes de validation/enregistrement.

En termes de formalisation, proposer une gamme de contrats-type, pour les grands types d'arrangements, semble bien répondre à la demande de formalisation. Les contrats-type devront inciter les acteurs à expliciter les clauses de la transaction et éviter ainsi les flous ou ambiguïtés, principales causes de conflits identifiées. Il semble utile de couvrir l'ensemble des pratiques : ainsi, proposer un contrat de "vente du droit d'exploiter une plantation", différent du contrat de vente de terre, obligerait les acteurs à expliciter la nature de leur transaction. Une place doit être conservée pour des clauses *ad hoc*. Une difficulté probable porte sur les "clauses non foncières" des transactions, qui font l'objet d'une perception très différente par les deux parties et peuvent être délicates à expliciter.

En termes de mécanisme de validation/enregistrement, il sera nécessaire de définir les procédures permettant à une autorité publique de valider le contrat. Cette procédure doit être légale. L'autorité en question doit pouvoir vérifier le respect d'un certain nombre de conditions avant de valider le contrat. En particulier, l'aval de la famille du cédant semble indispensable. La question d'un enregistrement et d'un archivage des contrats devra être discutée, en termes de pertinence, d'efficacité et de viabilité.

Les perspectives de baux de long terme semblent intéresser les acteurs ruraux, malgré leur faible connaissance de la loi de 1998 et de ses implications. Les contenus devront être élaborés avec soin, et sans doute faire l'objet d'expérimentations.

Les objectifs de la seconde phase à la lumière du diagnostic

Conformément aux termes de référence, la seconde phase de l'étude s'attachera à formuler des recommandations en vue de proposer :

- des modalités plus sécurisantes de passation de contrats de vente, de location et de "planté-partagé",
- de nouveaux textes régissant les baux ruraux,
- des modalités de taxation des terres et d'enregistrement de baux et de contrats de vente de terres rurales plus adaptées au milieu rural,
- des modalités d'indexation des loyers et prix de vente des terres rurales,
- des modèles de contrats de vente, de location des terres rurales et d'arrangement "planté-partagé", ainsi que les moyens de leur promotion auprès des propriétaires fonciers et des exploitants agricoles.

Les deux tableaux qui suivent proposent un récapitulatif synthétique des arrangements institutionnels concernés par cette étude et des demandes de sécurisation les concernant.

Tableau 22 Tableau descriptif des arrangements institutionnels observés

Type d'arrangement	Ampleur et conditions d'émergence	Les types d'acteurs en jeu	Les termes du "contrat"	Niveaux et modalités de fixation des prix
Les ventes	<p>Une monétarisation progressive des transactions sur la terre, entre migrants et autochtones, sous l'effet de la pérennisation de l'usage du sol par des cultures de cycle long, et l'appariation d'un enjeu économique autour de la maîtrise foncière.</p> <p>Concerne la zone forestière (forêt noire, friches)</p> <p>Un grand nombre de transactions, y compris depuis le vote de la loi de 1998.</p>	<p>Le développement des transactions marchandes s'opère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entre autochtones et migrants, souvent dans le cadre d'une relation de tutorat • Entre migrants • Très marginalement entre autochtones <p>Les cadres (autochtones ou non) sont récemment devenus des acteurs stratégiques des achats-ventes.</p>	<p>Le contenu de ce qui est transféré fait débat et l'objet de plusieurs interprétations suivant les acteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la majorité des migrants, il s'agit de ventes définitives avec transfert de la terre et de l'ensemble des faisceaux de droits, même si une obligation morale envers le cédant persiste parfois. • Pour la majorité des autochtones, il s'agit de ventes incomplètes avec le transfert non pas de la terre mais du droit d'exploitation de la plantation, pour sa durée de vie (droit transmissible ou non aux héritiers de l'acheteur). 	<p>Les valeurs de référence sont fixées localement (« standard local) selon :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la nature de la végétation (forêt, friche, plantation, etc.) • les rapports entre autochtones et non-autochtones <p>Actuellement, les prix sont déterminés sur la base d'une référence à l'hectare (de 57.000 à 197.000 FCFA/ha).</p> <p>La transaction peut s'accompagner du "devoir de reconnaissance" qui caractérise les relations de tutorat, avec une composante économique (versements en argent ou en nature).</p>
Les contrats "planté-partagé"	<p>Arrangements apparus récemment en Côte d'Ivoire forestière, aujourd'hui en plein essor.</p> <p>Un dynamisme qui varie suivant les sites.</p> <p>Lien entre l'essor du "planté-partagé" et une baisse relative des ventes de terre.</p>	<p>Les cédants sont essentiellement autochtones.</p> <p>Les exploitants sont essentiellement allochtones ou allogènes</p>	<p>Accès à un droit d'usage à long terme, voire à une propriété du sol, par la création d'une nouvelle plantation et la rétrocession au propriétaire d'une partie de la plantation créée.</p> <p>Trois types de contrats :</p> <ul style="list-style-type: none"> • avec partage de la seule plantation • avec partage de la plantation et de la terre • avec partage de la récolte <p>Le partage de la plantation est le plus fréquent.</p> <p>Le contrat est conclu jusqu'à ce que la plantation meure.</p> <p>La transmission du droit d'usage sur la plantation est majoritairement autorisée pour l'héritage, mais moins pour ce qui concerne les ventes.</p> <p>Un "devoir de reconnaissance" de l'exploitant envers le propriétaire est explicite dans la majorité des cas.</p>	<p>Deux modalités de partage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le partage à moitié (dominant quel que soit le type de contrat) • Le partage au tiers, avec 1/3 pour le propriétaire et 2/3 pour l'exploitant <p>Sur certains sites, le planté-partagé s'accompagne du versement d'une somme payée avant de commencer le travail, calculée sur la base de la superficie (de 5.000 à 40.000 FCFA/ha) et des relations privilégiées ou non entre les acteurs.</p>
Les locations de court terme	<p>Dès les années 60 en Basse-Côte pour la culture de l'ananas. A partir des années 80 en zone forestière pour des cultures vivrières.</p> <p>Logique progressive de substitution de la location au prêt sous l'effet de plusieurs facteurs.</p>	<p>Les cédants sont majoritairement des autochtones, les preneurs sont massivement allochtones et allogènes</p>	<p>La culture concernée est précisée.</p> <p>La durée correspond généralement à un seul cycle de culture</p> <p>L'arrangement s'établit dans la majorité des cas dans une relation "désenchâssée socialement", mais sur la base d'un rapport d'interconnaissance préalable au contrat.</p>	<p>Prix et modalités varient en fonction du type de culture et des normes locales (cf. Annexe 4). 3 formes de rente possible possibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En nature, après la récolte avec indexation sur la superficie • En espèce, le plus souvent avant

Type d'arrangement	Ampleur et conditions d'émergence	Les types d'acteurs en jeu	Les termes du "contrat"	Niveaux et modalités de fixation des prix
	Une importance relative qui varie selon les sites et la marchandisation des autres arrangements		Rente fixe par hectare	<p>mais aussi parfois après la récolte (moyenne de 29.000 FCFA/ha)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Combinaison nature/espèce
Les délégations de droits d'usage à durée indéterminée et à composante monétaire	En zone de savane, monétarisation récente (non systématique) d'accès à la terre pour les migrants.	Mode d'accès qui se développe de plus en plus pour les non-autochtones.	<p>Le preneur bénéficie d'un droit d'usage à durée indéterminée en retour du versement annuel d'une somme forfaitaire et de produits en nature. Interdiction de planter des arbres.</p> <p>La perception de ces contrats diffère suivant les acteurs. A Marandallah :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les autochtones, c'est un prêt gratuit à durée indéterminée, avec exclusion des cultures pérennes et en échange de témoignages de gratitude • Pour les migrants, ce contrat est assimilé à une "location" voir un "achat". 	<p>Le forfait est indépendant de la superficie.</p> <p>A Marandallah, son montant varie entre 5.000 et 20.000 FCFA/an versé par le migrant à son tuteur.</p> <p>Les OPA bénéficient d'une ristourne dont la gestion est un enjeu entre migrants et autochtones.</p> <p>Des redevances en nature (botte de riz, aide manuel, etc.) perçues par les migrants comme une obligation pour sécuriser les droits d'usage</p>
Les baux à long terme (pratiques effectives documentées)	Arrangements actuellement extrêmement rares en Côte d'Ivoire, mais appelés à se développer en application de la loi foncière de 1998.	Les quelques cas rencontrés mettent en jeu des sociétés agro-industrielles ou des Groupement de producteurs et des propriétaires fonciers.	<ul style="list-style-type: none"> • Contrat signé pour une durée de 20 à 50 ans. • Location de la terre à des propriétaires fonciers pour la création de plantations pérennes • Loyer payé annuellement • Participation des propriétaires au bénéfice de l'exploitant • Mise en place d'actions sociales par l'exploitant 	<p>Le montant du loyer annuel dépend de la qualité du sol, de l'emplacement et de la superficie (de 10.000 à 25.000 FCFA/ha/an).</p> <p>Il peut être réévalué suivant une période définie à l'avance.</p>

Tableau 23 Tableau comparatif des demandes de sécurisation par type d'arrangement

Type d'arrangement	Fréquence et intensité des conflits	Les sources de conflit	Les pratiques de sécurisation foncière	Demandes/attentes en matière de formalisation/sécurisation
Les ventes	Des conflits exacerbés depuis les années 90 par un contexte d'épuisement des terres, de retours des autochtones des villes et de renouvellement des générations 20% des parcelles achetées sont l'objet de conflits	Les droits transférés ne sont pas spécifiés, avec une ambiguïté sur la nature des droits, leur contenu et la contrepartie attendue. En particulier, ambiguïté sur l'objet en jeu : la terre ou la plantation. La majorité des conflits interviennent entre héritiers de cédants et héritiers d'acquéreurs, sous la forme de remise en cause des transferts passés. Les remises en cause peuvent viser la revente de la parcelle.	3 types de pratiques : <ul style="list-style-type: none"> • Présence de témoins • Production de "petits papiers" • Validation des "petits papiers" par autorités villageoises; légalisation des signature à la mairie ou à la sous-préfecture • Levés de parcelles et attestation de plantation par le Minagri Mais : <ul style="list-style-type: none"> • pas de mention des "clauses non foncières" • pas de valeur juridique des "petits papiers" 	Des attentes fortes de sécurisation par tous les acteurs, mais des besoins contradictoires : <ul style="list-style-type: none"> • Pour les autochtones, une demande de formaliser l'incomplétude des ventes et le fait qu'elle porte sur le droit d'exploitation et non sur la terre elle-même. • Pour les migrants, une demande de sécurisation de vente complète
Les contrats "planté-partagé"	Faible fréquence de conflits (pratique très récente) porteuse de conflits à venir, du fait de l'ambiguïté sur la fin du contrat.	Contrat encore récent qui ne fait pas l'objet d'une convention partagée et stabilisée entre les acteurs. Fraudes dans la cession ou le partage Remise en cause des droits de l'exploitant avec le décès du cédant. Tentative d'appropriation de la plantation ou de la terre par les preneurs	Un petit papier est produit devant témoins dans la majorité des arrangements actuels Très peu sont "validés" par une autorité	Des attentes fortes et des besoins convergents des acteurs, avec la nécessité de : <ul style="list-style-type: none"> • Résoudre les problèmes liés au partage de la plantation • Sécuriser les droits de chacune des parties
Les locations court terme	Génèrent peu de conflits	Contestation intrafamiliale du droit du cédant à louer Contestation extrafamiliale du droit à céder (contestation du droit de propriété) Location multiple de la même parcelle Non-respect de l'échéance du contrat (surtout par les tenanciers, mais aussi par les preneurs) Retard dans le paiement de la rente Tentative de redéfinition de la rente par le cédant Désaccord sur la culture pratiquée par le preneur Non-respect des limites de la parcelle par le preneur Non-respect du droit de propriété du preneur sur sa production	Peu de contrats sont formalisés (brièveté du contrat, relations de confiance)	Une demande relativement faible de formalisation et de validation par les pouvoirs publics (efficacité des procédures au niveau local pour gérer les risques et sources de conflit)

Type d'arrangement	Fréquence et intensité des conflits	Les sources de conflit	Les pratiques de sécurisation foncière	Demandes/attentes en matière de formalisation/sécurisation
		Contestation du droit de propriété du cédant par le preneur		
Les délégations de droits d'usage à durée indéterminée et à composante monétaire (savanes)	Tensions perceptibles	<p>Pratique de cultures pérennes par les migrants sans autorisation du cédant.</p> <p>Non-respect des obligations de tutorat par les migrants.</p> <p>Augmentation des redevances des cédants.</p> <p>Dépassement des limites des parcelles allouées.</p> <p>Menaces sur les droits des migrants à l'occasion du renouvellement des générations ou en réaction aux plantations d'anacardiens</p> <p>Gestion de la ristourne des OPA</p>	Aucun des transferts de droit d'usage ne fait l'objet d'un "papier"	<p>Les attentes dépendent des acteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les autochtones, attente d'une reconnaissance de leur droit de propriété et de percevoir des redevances foncières (glissement vers la « location ») • Pour les migrants, demande de sécurisation des droits les plantations pérennes, de reconnaissance de leur droit total et définitif sur la terre, d'une stabilisation des redevances et d'un désengagement des obligations de tutorat.
Les baux à long terme	Arrangement potentiellement porteur de conflits du fait de l'immobilisation de la terre à long terme et de l'opportunité de recevoir une rente foncière sur le long terme.	<p>Potentiellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • disputes entre autochtones autour de la perception de la redevance versée • "arrachage" de terre à des autochtones pour les louer à des allogènes • maintien des sollicitations "extra-contractuelles" des cédants autochtones • divergences sur les droits et devoirs des contractants, selon la perception du contrat comme portant sur le droit d'exploitation ou sur la terre; divergences sur l'horizon temporel du contrat 		<p>Une réception très favorable pour la formalisation de ce type de contrat, mais des attentes très contrastées suivant les acteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les autochtones, surtout une alternative aux ventes. • Pour les autochtones, une nouvelle alternative parmi d'autres dans les dispositifs institutionnels. • Pour les étrangers, un moyen de sécuriser leurs droits d'exploitation, de pratiquer des cultures pérennes, de se libérer de la relation de tutorat.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Affou Y., 1978. Gaspillage des forêts dans le canton Kette du pays akyé. Actes du séminaire "Le dynamisme foncier de l'économie de plantation", Abidjan, novembre 1978.
- Akindes F., Y.S. Kouamé, 2001. Les ajustements dans l'économie de plantation villageoise de palmier à huile face à la privatisation de la filière en Côte d'Ivoire, *OCL* 8(6) : 636-640.
- Akka A., 1997. Modes de faire-valoir des bas-fonds et risques sanitaires liés à la riziculture irriguée et au maraîchage en zone urbaine et périurbaine de Daloa. Mémoire de maîtrise, Université de Bouaké, Département d'Anthropologie et de Sociologie.
- Amanor K. et M. Kude Diderutuah, 2001. *Share contracts in the Oil Palm and Citrus Belt of Ghana*. London : International Institute for Environment and Development.
- Amon d'Aby, F.J., 1960. *Croyances religieuses et coutumes juridiques des Agni de la Côte d'Ivoire*. Paris, Editions Larose.
- Antheaume B., 1982. "Ne dites pas à mon patron que je vends des produits vivriers, il me croit planteur de café", *Economie rurale* 147-148:120-122.
- Babo A., 2003. Dynamique sociale et mutations dans le système de gestion du foncier en zone de savane. Une réflexion à partir des cas des villages baoulé d'Allokokro, Kouakro, Mandéké et Sahouny (Côte d'Ivoire). Thèse de doctorat unique, Université de Bouaké, Laboratoire l'Economie et de Sociologies Rurales.
- Bassett T., M. Koné, 2008. Shifting ground: land competition and agricultural change in northern Côte d'Ivoire, in *Land-Change Science in the Tropics: The Changing Countryside* A. Millington and W. Jepson (Eds.). Springer: Boston, pp. 143-164.
- Beauchemin C., 2000. Le temps du retour ? L'émigration urbaine en Côte d'Ivoire, une étude géographique. Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Université Paris VIII.
- Bonnecase V., 2001. *Les étrangers et la terre en Côte d'Ivoire à l'époque coloniale*. Document de travail de l'UR 095 de l'IRD, n°2.
- Boutillier J.-L. 1960. *Bongouanou, Côte d'Ivoire. Etude socio-économique d'une subdivision*. Paris, Berger-Levrault.
- Chaléard J.-L., 1979. Structures agraires et économie de plantation chez les Abè (Département d'Agboville, Côte d'Ivoire). Thèse de doctorat, Université de Paris X-Nanterre.
- Chaléard J.-L., 1984. Occupation du sol et dynamique spatiale des grandes plantations modernes dans le département d'Agboville (Côte d'Ivoire), in *Le développement rural en question*, Ch. Blanc-Pamard, J. Bonnemaïson, J. Boutrais, V. Lassailly-Jacob, A. Lericollais (eds), pp. 323-352.
- Chauveau J.-P., 2006. How does an institution evolve? Land, politics, intergenerational relations and the institution of the *tutorat* amongst autochtones and immigrants (Gban region, Côte d'Ivoire), in *Land and the politics of belonging in West Africa*, R. Kuba and C. Lentz (eds). Boston: Brill, pp. 213-240.
- Chauveau J.-P., 2002. La loi ivoirienne de 1998 sur le domaine foncier rural et l'agriculture de plantation villageoise : une mise en perspective historique et sociologique, *Land Reform*, 2002(1) :63-78.
- Chauveau J.-P., 1997. Jeu foncier, institutions d'accès à la ressource et usage de la ressource. Une étude de cas dans le centre-ouest ivoirien, in *Le modèle ivoirien en questions. Crises, ajustements, recompositions*, B. Contamin et H. Memel-Fotê (eds), Karthala-ORSTOM, pp. 325-360.
- Chauveau J.-P., J. Richard, 1983. *Bodiba en Côte d'Ivoire. Du terroir à l'Etat : petite production paysanne et salariat agricole dans un village gban*. Paris : Editions de l'ORSTOM.
- Chauveau J.-P., Colin J.-Ph., à paraître. Customary transfers and land sales in Côte d'Ivoire. Revisiting the embeddedness issue, à paraître, *Africa* 80(1).
- Chauveau J.-P. et J. Richard, 1977. "Une "périphérie recentrée" : à propos d'un système local d'économie de plantation en Côte d'Ivoire." *Cahiers d'Etudes africaines* 68(17-4): 485-523.
- Colin J.-Ph., 2008. Disentangling Intra-Kinship Property Rights in Land: A Contribution of Economic Ethnography to Land Economics in Africa, *Journal of Institutional Economics* 4(2): 231-254.

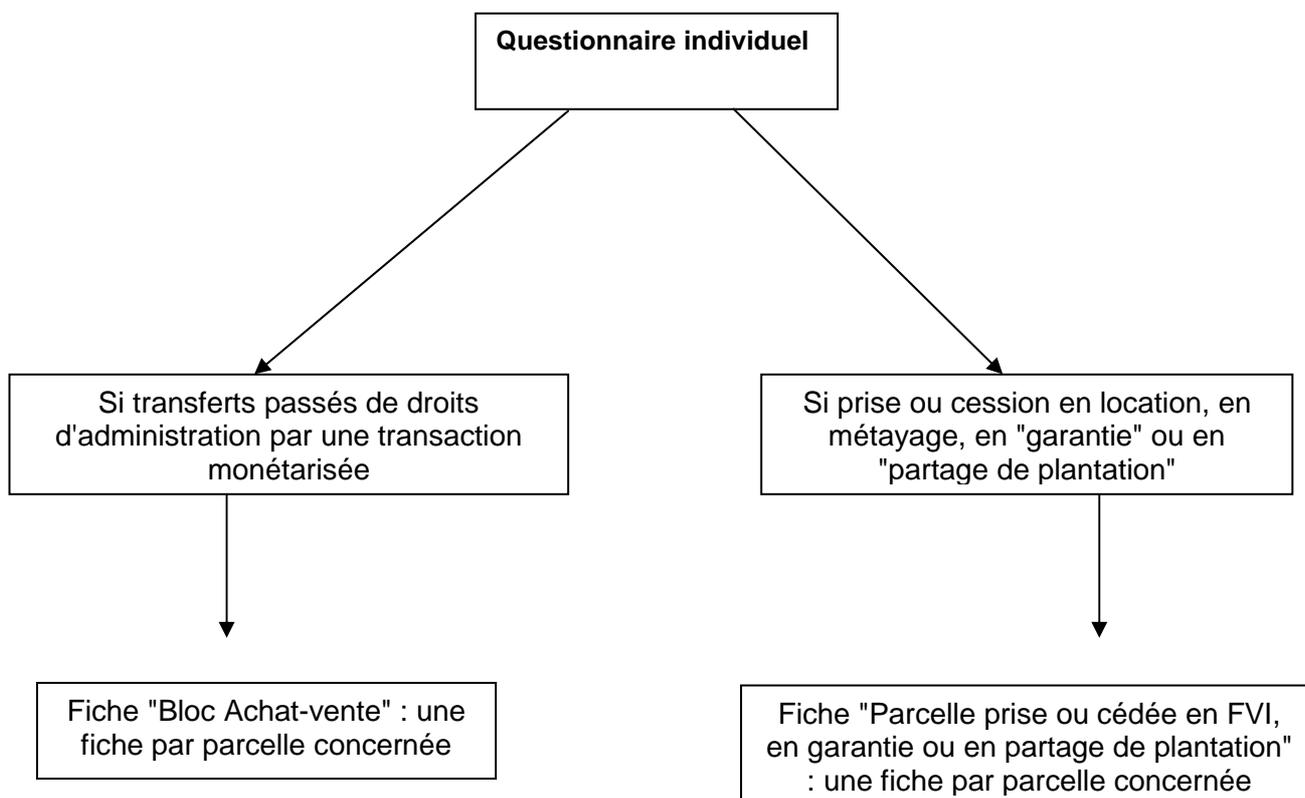
- Colin J.-Ph., 2007. Le contrat d'*abougnon* pour la production d'ananas en Côte d'Ivoire : du métayer-manceuvre au métayer-entrepreneur. Communication au colloque "Le métayage à l'époque moderne et contemporaine (15^e-20^e siècle)". Rennes, 8-10 novembre 2007. CERHIO, Université de Rennes 2, CNRS.
- Colin J.-Ph., 2005. Le développement d'un marché foncier ? Une perspective ivoirienne, *Afrique contemporaine*, 213:179-196.
- Colin J.-Ph., 2004. Le marché du faire-valoir indirect dans un contexte africain. Eléments d'analyse, *Economie rurale*, 282:19-39.
- Colin J.-Ph., 2002. Contrats agraires ou conventions agraires ? *Economie rurale*, 272 :57-73.
- Colin J.-Ph., avec la contribution de G. Kouamé & D. Soro, 2004. Lorsque le Far East n'était pas le Far West. La dynamique de l'appropriation foncière dans un ancien "no man's land" de basse Côte d'Ivoire, *Autrepart*, 30:45-62.
- Colin J.-Ph., M. Ayouz, 2006. The Development of a Land Market? Insights from Côte d'Ivoire, *Land Economics* 82(3):404-423.
- Colin J.-Ph., C. Bignebat (avec la contribution de G. Kouamé), 2008. Le marché des contrats agraires en basse Côte d'Ivoire. Rapport provisoire (Juin 2008), Appel à proposition du volet "Recherche" du FSP Foncier & Développement, Thème "Dynamiques de transactions foncières".
- De Fina C., 1995. Le contrat de travail dans un univers complexe. Conventions et contrats en agriculture de plantation ivoirienne. Thèse de doctorat, ENSAM, Montpellier (2 volumes).
- Deininger K., G. Feder, 2001. Land Institutions and Land Markets, in *Handbook of Agricultural Economics*, vol. 1A Agricultural Production, Gardner Rausser (eds). North Holland : Elsevier, pp. 288-324.
- Dje Assane Djeto M., 1977. La problématique de l'implantation étrangère dans le Moronou (rapport de stage). Abidjan, ORSTOM, Centre de Petit Bassam.
- Dozon J.-P., 1985. *La société bété (Côte d'Ivoire)*. Paris, Karthala-ORSTOM.
- Dozon J.-P., 1982. Epistémologie du "foncier" dans le cadre des économies de plantation ivoiriennes, in *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Le Bris E., E. Le Roy, F. Leimdorfer (eds). Paris : ORSTOM/Karthala, pp. 56-60.
- Dozon J.-P., 1978. Economie marchande et structures sociales : le cas des Bété de Côte d'Ivoire. *Cahiers d'Etudes Africaines* XXII(68):463-483.
- Dugué P., F. Koné, G. Koné, 2003. Gestion des ressources naturelles et évolution des systèmes de production agricoles des savanes de Côte d'Ivoire. Conséquences pour l'élaboration des politiques agricoles, in Jamin J.Y., Seiny Boukar L., Floret C. (éditeurs scientifiques), *Savanes africaines : des espaces en mutation, des acteurs face à de nouveaux défis*. Actes du colloque, mai 2002, Garoua, Cameroun. Prasac, N'Djamena, Tchad - Cirad, Montpellier, France.
- Dugué P., F. Koné, G. Koné, F. Akindes, 2004. Production agricole et élevage dans le centre du bassin cotonnier de Côte d'Ivoire. Développement économique, gestion des ressources naturelles et conflits entre acteurs, *Cahiers Agricultures* 13:504-9.
- Dupire M., 1960. Planteurs autochtones et étrangers en Basse-Côte d'Ivoire orientale, *Etudes éburnéennes*, (7) :7-237.
- Gastellu J.-M., 1982, *Fastes agni. La formation des plantations (Vol. 3)*. Abidjan, Centre ORSTOM de Petit Bassam, 119 p. multig.
- Gu Konu E., 1991. L'arboriculture, in *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, E Le Bris, E Le Roy, P Mathieu (eds.). Paris: Karthala, pp. 83-87.
- Gu-Konou E., 1986. Une pratique foncière dans le sud-ouest du Togo, le "dibi-ma-dibi", in *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, B. Crousse, E. Le Bris, E. Le Roy (eds.). Paris : Karthala.
- Hanak Freud E., Ph. Petithuguenin, J. Richard, 2000. *Les champs du cacao. Un défi de compétitivité Afrique-Asie*. Paris : Karthala-CIRAD.
- Heath J., 1993. Land Rights in Côte d'Ivoire. Survey and Prospects for Project Intervention. World Bank Technical Paper number 238, Africa Technical department Series.

- Hecht R., 1985. Immigration, Land Transfers and Tenure Change in Divo, Ivory Coast, 1940-80, *Africa* 55(3):319-336.
- Ibo J., 1997. Litiges de forêts dans la région de Sassandra. Quelles implications ? in *Le modèle ivoirien en questions. crises, ajustements, recompositions*, B. Contamin et H. Memel-Fotê (eds). Paris : Karthala-ORSTOM, pp. 379-391.
- Ibo J., 2006. Retraits de terres par les " jeunes " autochtones sur les anciens fronts pionniers de Côte d'Ivoire : expression d'une crise de transition intergénérationnelle. Communication au colloque "Les frontières de la question foncière : Enchâssement social des droits et politiques publiques" 17-19 Mai 2006, Montpellier.
- Kevane M., 1997. Land Tenure and Rental in Western Sudan, *Land Use Policy* 14(4):295-310.
- Köbben A., 1963. Land as object of gain in a non-literate society. Land-tenure among the Bete and Dida (Ivory Coast, West Africa), in *African Agrarian Systems*, A. Biebuyck (ed.), Oxford University Press, pp. 245-266.
- Köbben A., 1956. Le planteur noir, *Etudes Eburnéennes* V:7-189.
- Koffi K.M., 1999. Impact du Plan Foncier Rural sur les pratiques locales de sécurisation foncière. Abengourou, Côte d'Ivoire. Mémoire du DITARC, CNEARC, Montpellier.
- Kohlhagen D., nd. Gestion foncière et conflits entre agriculteurs et éleveurs, autochtones et étrangers dans la région de Korhogo (Côte d'Ivoire). Rapport de mission dans le cadre du projet de recherche " Loi et Coutume " (APREFA – LAJP – CIRAD).
- Koné G., 2001. La place de l'anacardier dans la gestion foncière et recomposition des relations sociales : L'exemple du village de Kouakro. Mémoire de maîtrise de sociologie, Université de Bouaké.
- Koné M., 2001. Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles dans le Centre-Ouest : Bodiba (Oumé) et Zahia (Gboguhe). Rapport final, Projet " Droits délégués d'accès à la terre et aux ressources naturelles en Afrique de l'Ouest ". Abidjan : GIDIS.
- Koné M., Chauveau J.-P., 1998. Décentralisation de la gestion foncière et " petits reçus " : Pluralisme des règles, pratiques locales et régulation politique dans le Centre-Ouest ivoirien, *Bulletin de l'APAD*, 16:41-64.
- Kouamé G., 2006. Du conflit intra-familial au conflit inter-ethnique autour des transferts fonciers. Le cas de la société abouré (Basse Côte d'Ivoire). Colloque international "Les frontières de la question foncière : Enchâssement social des droits et politiques publiques", 17-19 Mai 2006, Montpellier.
- Lavigne Delville Ph., C. Toulmin, J.-Ph. Colin, J.-P. Chauveau, 2001. *L'accès à la terre par les procédures de délégation foncière (Afrique de l'Ouest rurale). Modalités, dynamiques et enjeux*. GRET, IIED, IRD.
- Lavigne Delville, 2003. When Farmers Use 'Pieces of Paper' to Record Their Land Transactions in Francophone Rural Africa: Insights into the Dynamics of Institutional Innovation, in *Securing Land Rights in Africa*, T. Benjaminsen et C. Lund (eds). Londres : Frank Cass, in pp. 89-108.
- Le Guen T., 2004. Le développement agricole et pastoral du Nord de la Côte-d'Ivoire : problèmes de coexistence, *Cahiers d'outre-mer*, 226-227, *Afriques*, 2004, [En ligne], mis en ligne le 13 février 2008. URL : <http://com.revues.org/document563.html>. Consulté le 28 juillet 2008.
- Léna Ph., 1981. Quelques aspects du processus de différenciation économique en zone de colonisation récente (Région de Soubré, Sud-Ouest de la Côte d'Ivoire), *Cahiers du CIRES*, 30 : 65-95.
- Léna Ph., 1979. Transformation de l'espace rural dans le front pionnier du Sud-Ouest ivoirien. Abidjan : Centre ORSTOM de Petit-Bassam.
- Léonard E., 1997. Crise écologique, crise économique, crise d'un modèle d'exploitation agricole. Ajustements et recompositions sociales sur les anciens fronts pionniers ivoiriens, in *Le modèle ivoirien en questions. crises, ajustements, recompositions*, B. Contamin et H. Memel-Fotê (eds). Paris : Karthala-ORSTOM, pp. 393-413.
- Léonard E., R. Balac, 2005a. Colonisation agraire et construction de clientèles : la mise en place d'un nouvel ordre économique et social (1960-1990), in *Crises et recompositions d'une agriculture pionnière en Côte d'Ivoire. Dynamiques démographiques et changements économiques dans le Bas-Sassandra*, E. Léonard et P. Vimard (eds). Paris : IRD-Karthala, pp. 93-148.

- Léonard E., R. Balac, 2005b. L'achèvement du cycle pionnier et la crise du système agraire : stabilisation ou destructuration sociale ? (1990-2000), in *Crises et recompositions d'une agriculture pionnière en Côte d'Ivoire. Dynamiques démographiques et changements économiques dans le Bas-Sassandra*, E. Léonard et P. Vimard (eds). Paris : IRD-Karthala, pp. 149-214.
- Lesoud M., 1982. L'émigration baoulé vers le Sud Ouest de la Côte d'Ivoire. Thèse de doctorat en géographie, Université de Paris X.
- Lesourd M., 1984. Mise en valeur agricole et organisation de l'espace en zone pionnière : les Baoulé dans le sud-ouest de la Côte d'Ivoire, in *Le développement rural en question : paysages, espaces ruraux, systèmes agraires*, C. Blanc-Pamard, J. Bonnemaïson, J. Boutrais, V. Lassailly-Jacob, A. Lericollais (eds). Paris : ORSTOM, pp. 353-380.
- Lewis B., 1991. Land, Property, and Politics: Rural Divo et the Fin de Regime. Communication au colloque de l'African Studies Association, St Louis, 23-26 novembre 1991.
- Lyne M., M. Roth & B. Troutt, 1994. Land Rental Markets in Sub-Saharan Africa: Institutional Change in Customary Tenure, in *Issues in agricultural competitiveness: markets and policies*, R. Rose, C. Tanner, M. Bellamy (eds.). Aldershots : Dartmouth Publishing Company, pp. 58-67.
- Mair L., 1956 (reprinted from Africa, 1948). Modern Developments in African Land Tenure, in *Anthropology and Social Change*, University of London, The Athlone Press, pp. 44-52.
- Mathieu P., à paraître. Transactions foncières ambiguës dans l'ouest du Burkina Faso : communication rusée et échanges monétaires sans marché, *Cahiers du Mauss*.
- Meillassoux C., 1964. Anthropologie économique des Gouro de Côte d'Ivoire. Paris : Mouton.
- Oswald M., 1997. Recomposition d'une société au travers de plusieurs crises : la société rurale bété (Côte d'Ivoire). Thèse de doctorat, Institut National Agronomique Paris-Grignon.
- Paulme D., 1962. *Une société de Côte d'Ivoire hier et aujourd'hui*. Les Bété. Paris : Mouton & Co.
- Pescay M., 1994. Essai de synthèse sur les transformations des systèmes fonciers en Côte d'Ivoire. Communication au colloque "Crises, ajustements et recompositions en Côte d'Ivoire : la remise en cause d'un modèle", Abidjan, GIDIS-CI et ORSTOM.
- Prady B., 1983. Immigration et économie de plantation dans la région de Vavoua (Centre-Ouest ivoirien). Thèse de doctorat en géographie, Université de Paris X.
- Raulin H., 1957. *Mission d'étude des groupements immigrés en Côte d'Ivoire. Problèmes fonciers dans les régions de Gagnoa et Daloa*. Paris : ORSTOM.
- Rougerie G., 1957. Les pays Agni du Sud-Est de la Côte d'Ivoire forestière, *Etudes éburnéennes*, (6) :7-212.
- Ruf F., 1988. Stratification sociale en économie de plantation ivoirienne. Thèse de doctorat, Université de Paris X, UER de géographie.
- Schwartz A., 1993. Sous-peuplement et développement dans le Sud-Ouest de la Côte d'Ivoire : cinq siècles d'histoire économique et sociale. Paris: ORSTOM.
- Schwartz A., 1979. Colonisation agricole spontanée et émergence de nouveaux milieux sociaux dans le sud-ouest ivoirien : l'exemple du canton bakwé de la sous-préfecture de Soubré, *Cah. ORSTOM, sér. Sci. Hum.*, XVI(1-2):83-101.
- SEDES, 1967a. *Région du Sud-Est, étude socio-économique*. Volume Agriculture 1. Abidjan, République de Côte d'Ivoire, Ministère du Plan.
- SEDES, 1967b. *Région du Sud-Est, étude socio-économique*. Volume La démographie. Abidjan, République de Côte d'Ivoire, Ministère du Plan.
- Sedia N'da A.G., 2001. Introduction de la culture de l'anacardier et renégociation des règles des jeux fonciers et sociaux. L'exemple de Baradougou et de Touro en zone de contact forêt-savane (Côte d'Ivoire). Mémoire de DEA de sociologie, Université de Bouaké.
- World Bank, 2003. *Land Policies for Growth and Poverty Reduction*. A World Bank Policy Research Report, Oxford : Oxford University Press.
- Zongo M., 2001. Etude des groupements d'immigrés burkinabè dans la région d'Oumé (Côte d'Ivoire) : organisation en migration, rapports fonciers avec les groupes autochtones et les pouvoirs publics. Document de travail de l'UR "Régulation foncières, politiques publiques et logiques d'acteurs", IRD.

ANNEXE 1 QUESTIONNAIRES

Les questionnaires ont été construits sur une logique modulaire :



Etude sur la location et les ventes de terres rurales en Côte d'Ivoire
REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE – MINISTERE DE L'AGRICULTURE / DELEGATION EUROPEENNE

QUESTIONNAIRE INDIVIDUEL

[en grisé : ne pas poser la question si l'enquêté est étranger]

Nom de l'enquêteur : ... Date enquête : ...

Participation de la personne enquêtée : très bonne / moyenne / réticences

1. Localisation

Département : ... Sous-préfecture : ... Village : ...

2. Identification du " propriétaire " foncier ou exploitant agricole

La personne enquêtée est : le " propriétaire ", possesseur ou exploitant agricole / son représentant

Nom du " propriétaire ", possesseur ou exploitant : ...

Nationalité : Ethnie : Sexe : M / F Age : ...

Niveau d'études : sans / primaire / secondaire / supérieur / école coranique

Né : ici / dans la région / ailleurs CI / étranger

Résidence principale : ...

- sur place / autre village de la région / Abidjan / autre ville de CI / ailleurs en CI / étranger

Si résidence locale et si non natif d'ici : réside ici depuis : ...

Autres activités que planteur-producteur agricole : ...

3. Terres possédées et/ou exploitées dans le village enquêté ou sur un terroir proche

3.1 Origine de l'appropriation/possession

N° Bloc	Superf.	Origine de l'appropriation/possession (1)	Année acquisition	Terre propre / familiale / lignage ou communauté

(1) Héritage, donation intra- ou extrafamiliale, achat, cédé par tuteur (pas qualifiée d'achat), allocation par autorité coutumière, etc.

N°des blocs hérités ou reçus en donation qui avai e nt été achetés par le défunt ou le donateur : ...

La personne dont vous avez hérité ou vous-même avez, par le passé, cédé des terres en recevant de l'argent : oui / non

Remplir la fiche Bloc " Achat-vente " pour chacune des transactions identifiées

3.2 Mode de faire valoir des terres possédées y compris parcelles travaillées ou cédées en FVI par des dépendants familiaux du " propriétaire "

N° Bloc	N° parc	Sup.	Occupation du sol	Date plantation	MFV (1)	Cédé par (si cession en FVI)

*FVD, cession sur le long terme à travers tutorat, contrat de partage de plantation (préciser alors si avant ou après partage de la plantation), parcelle mise en en garantie, parcelle cédée en location, en métayage, prêtée contre travail, prêtée sans conditions, etc. Utiliser les termes locaux
Remplir la fiche " Parcelle prise ou cédée en FVI " pour chacune des parcelles concernées*

3.3 Terres travaillées mais non possédées : prises en FVI, garantie ou en partage de plantations y compris par des dépendants familiaux du chef de famille

Parc.	Sup.	Occupation du sol	Date plantation	Conditions d'accès à la terre (1)	Bénéficiaire, si dépendant familial

*(1) Parcelle prise avec contrat de partage de plantation (préciser si plantation déjà partagée ou pas encore partagée), en garantie, en location, en métayage, emprunt gratuit, emprunt contre travail, etc. Utiliser les termes locaux
Remplir la fiche " Parcelle prise ou cédée en FVI " pour chacune des parcelles concernées*

4. Connaissance du cadre légal relativement à l'achat-vente de terre

Avez vous entendu parler de la loi sur le foncier : oui / non

Si oui, à votre connaissance, la loi de 1998 permet-elle les ventes de terre : oui / non

- Si oui, quelles sont les conditions à remplir pour vendre la terre : ...
- Si oui, est-ce possible pour : uniquement les terres propres / les terres de la famille / n'importe quelles terres
- Si oui, qui peut décider de vendre la terre : ...
- Si oui, qui peut acheter : ...

5. Perception de l'enquêté relativement aux achats-ventes de terre [Enregistrer si accord de l'enquêté]

Selon vous, ce qui est cédé ou acquis lors d'une " vente ", c'est : la terre / le droit d'usage

Plus généralement, que veut dire " acheter " ou " vendre la terre " pour vous : ...

L'acquéreur peut-il, selon vous :

		Si oui, conditions ?
planter ce qu'il veut	oui / non	
mettre en garantie	oui / non	
donner en louage	oui / non	
faire une donation	oui / non	
vendre la terre	oui / non	
transmettre la terre par héritage	oui / non	
vendre la plantation	oui / non	
transmettre la plantation par héritage	oui / non	

Estimez-vous que l'acquéreur doit encore quelque chose au cédant ou à sa famille, une fois le paiement effectué : ...

6. Perception sur la formalisation des ventes et la régulation des prix [Enregistrer si enquêté OK]

L'Etat a prévu l'établissement de contrats d'achat-vente. A votre avis, quels types de problèmes pourront être ainsi évités ou résolus : ...

Pour cela, qu'est-ce qui devrait être précisé dans ce contrat : ...

Etes-vous favorable à ce que l'Etat donne une indication du prix de la terre : oui / non

Quelle serait actuellement une valeur ou une fourchette de valeurs " justes " par hectare [remplir tableau] :

	Prix ou fourchette de prix / hectare
Vieille plantation redevenue forêt	
Vieille plantation encore un peu productive	
Terre nue (jachère Sékou Touré...)	
Terre de terre de bas-fonds	
Plantation en production : précisez pour les principales cultures pérennes pratiquées localement	

7. Perception sur la formalisation des locations de court terme et la régulation du loyer

Etes-vous favorable à ce qu'un contrat reconnu par l'Etat précise bien droits et devoirs de chacun : oui / non

- Si oui, quels types de problèmes pourraient être ainsi évités ou résolus : ...
- Pour cela, qu'est ce qui devrait être précisé dans ce contrat : ...

Etes-vous favorable à ce que l'Etat indique la valeur locative de la terre : oui / non

Quelle serait la valeur par hectare qui serait " juste " actuellement, selon la culture :

8. Perception sur la formalisation du métayage et la régulation des pourcentages

[ne concerne pas les contrats aboussan ou abougnon comme rapports de travail. Utiliser termes locaux]

Etes-vous favorable à ce qu'un contrat reconnu par l'Etat précise les droits et devoirs de chacun : oui / non

- Si oui, quels types de problèmes pourraient être ainsi évités ou résolus : ...
- Pour cela, qu'est ce qui devrait être précisé dans ce contrat : ...

9. Perception sur la formalisation des contrats de partage des plantations (Troukatlan, Domientché)

[Poser d'abord question : " Vous connaissez ce type de contrat ? " Utiliser la terminologie locale]

FICHE "BLOC ACHAT-VENTE"

Rappel nom de la personne enquêtée : ...

Bloc n°: ...

Si terre vendue par le passé : Superficie : ...

Année : ...

1. Identification des parties

[Si l'enquêté est l'acquéreur, son héritier ou son représentant] Identification du **cédant**

- Autochtone / non-autochtone
- Ethnie ou nationalité : ...
- Sexe : H / F
- Chef de famille / jeune / planteur quittant le village / autres *[préciser]* : ...

[Si l'enquêté est le cédant, son héritier ou son représentant] Identification **du bénéficiaire**

- Autochtone / non-autochtone
- Ethnie ou nationalité : ...
- Sexe : H / F

Relation antérieure entre acquéreur et cédant : tutorat / employeur- manœuvre / aucune relation / autre *[préciser]* : ...

- si employeur-manœuvre, avec quel contrat de travail : aboussan / abougnon / annuel / autre : ...
- pendant combien de temps a-t-il travaillé pour manœuvre avant d'acquérir la terre : ...

2. Occupation du sol au moment de la transaction

Lors de la transaction, terre occupée par : ...

Si plantation en production, culture(s) et âge de la (des) plantation(s) : ...

[Noter le cas échéant les caractéristiques spécifiques de la terre : bas-fond, etc.] : ...

3. Description de la transaction

La superficie a-t-elle été précisée : oui / non

Les limites ont-elle été indiquées sur le terrain : oui / non

- Si oui, ont-elles été matérialisées (arbres, piquets...) : oui / non

Combien avez-vous payé / combien avez-vous reçu au total : ...

Le montant était-il fixé dès le début : oui / non

Le paiement s'est fait : en une fois / en plusieurs fois

- Si en plusieurs fois, " échéancier " des paiements : ...
- Si en plusieurs fois, paiement terminé : oui / non
 - si non, reste combien à payer : ...

Le montant a-t-il été calculé explicitement sur la base d'un prix à l'hectare : oui / non

Est-ce que la transaction s'est accompagnée d'autres choses en plus de l'argent *[préciser]* : ...

Les propriétaires des parcelles voisines ont-ils été prévenus de la transaction : oui / non

Le chef de la famille du cédant a-t-il été informé de la transaction : oui / non

Les membres de la famille du cédant ont-ils été informés de la transaction : oui / non

Les autorités villageoises ont-elles été informées de la transaction : oui / non

Y a-t-il eu recours à un intermédiaire pour la transaction : oui / non

- Si oui, qui : ...
- Si oui, a-t-il reçu quelque chose (combien ou quoi) : ...
- Donné par : acquéreur / cédant / les deux

Présence de témoins : oui / non

Cadeau donné aux témoins : oui / non

- Si oui, quoi ou combien : ...
- Donné par : acquéreur / cédant / partagé entre les deux

Avez-vous fait un " papier " pour la transaction : oui / non

- Si pas de papier, pourquoi : ...
- Si oui, quand *[lors du premier versement, du dernier versement, etc.]* : ...
- Papier : manuscrit / dactylographié
- Utilisation d'un formulaire / rédaction libre

Le document a été rédigé : par un jeune lettré / par un agent de l'administration, à titre privé / par un agent de l'administration, dans le cadre de ses fonctions / autre *[précisez]* : ...

Le document a-t-il été "validé" par une autorité : oui / non

- Si oui, par qui : ...

Combien cela vous a-t-il coûté de faire le papier *[détailler les coûts]* : ...

Payé par : acquéreur / cédant / les deux

[Si papier disponible, le retranscrire au dos du questionnaire]

Contenu du papier : identité des parties / noms des témoins / localisation de la parcelle / limites précisées / superficie / montant versé initialement / montant à verser ultérieurement / date des versements ultérieurs / autres *[préciser]* : ...

[Si l'enquêté est l'acquéreur] Avez-vous obtenu d'autres " papiers " ensuite : oui / non

- Si oui, quel(s) document(s) (*certificats de plantation, etc.*) : ...
- Combien cela vous a-t-il coûté [*détailler les coûts*] : ...

4. Contreparties post-transaction [*Enregistrer si enquêté OK, partir d'ici jusqu'à la fin de cette fiche*]

[Questions suivantes à poser uniquement si l'enquêté est l'acquéreur, son héritier ou son représentant]

Depuis la transaction, est-il arrivé que le cédant ou sa famille vienne demander quelque chose : oui / non

- Si demande d'argent
 - quel montant approximatif, à chaque fois : ...
 - fréquence, moment de l'année : ...
 - en tant que complément du prix payé / prêt (effectivement remboursé) / "prêt" dont vous savez qu'il ne sera pas remboursé / cadeau explicite
 - concrètement, combien avez-vous donné ces 12 derniers mois [*à qui, montant*] : ...
- Si autres choses que de l'argent (travail, etc.) [*décrivez*] : ...

Depuis la transaction, arrive-t-il que vous rendiez service (aide en travail, etc.) ou donniez quelque chose (produits agricoles, argent, etc.) au cédant ou à sa famille, sans avoir été sollicité : oui / non

- Si oui, pourquoi faites-vous cela et comment qualifiez-vous ce type de gestes : ...
- Ces gestes correspondent-ils à votre avis à une attente du cédant et ne pas les faire pourrait-il vous poser un problème : ...
- Décrivez précisément ce que vous avez fait ou donné ces 12 derniers mois et qui en a bénéficié :

Comment jugez-vous vos relations actuelles avec le cédant / l'héritier du cédant : ...

Comment jugez-vous vos relations actuelles avec la famille du cédant (jeunes en particulier) : ...

[Questions suivantes à poser uniquement si l'enquêté est le cédant, l'héritier ou le représentant du cédant]

Depuis la transaction, arrive-t-il que le preneur vous rende service (aide en travail, etc.) ou vous donne quelque chose (produits agricoles, argent, etc.) : oui / non

- Si oui, décrivez précisément ce qu'il a fait ou donné ces 12 derniers mois : ...

Le fait-il : parce que vous le sollicitez / de lui-même / les deux

Comment jugez-vous vos relations avec le preneur ou son héritier : ...

5. Transfert des droits par héritage

Si l'acquéreur est décédé, son héritier a-t-il été présenté au cédant initial ou à ses héritiers : oui / non

- Si oui, qu'est-ce qui a été dit alors *[décrivez]* : ...

6. Tension et conflits autour de cette transaction

Y a-t-il eu des tensions ou conflits autour de cette transaction : oui / non

- Si non, avez-vous des inquiétudes relativement à la contestation possible de vos droits *[décrire]*
- Si oui, détailler *[quel(s) type(s) de problème(s); arrivé quand; avec qui; arguments; recours à des médiateurs/autorités; le problème est-il réglé; si oui, comment, sur la base de quel accord; coûts induits par le conflit et par sa résolution] : ...*

FICHE "PARCELLE PRISE OU CEDEE EN FVI, EN GARANTIE OU EN PARTAGE DE PLANTATION"

Parcelle n°: ... Superficie (rappel) : ... Rappe l nom de la personne enquêtée : ...

1. Identification des parties

[Si l'enquêté est le preneur] Identification du **cédant**

- Autochtone / non-autochtone
- Ethnie ou nationalité : ...
- Sexe : H / F
- Propriétaire / membre d'une famille possédant de la terre

[Si l'enquêté est le cédant] Identification **du bénéficiaire**

- Autochtone / non-autochtone
- Ethnie ou nationalité : ...
- Sexe : H / F
- A-t-il (elle) lui-même de la terre ici, ou sa famille a-t-elle de la terre ici : oui / non

Relation du preneur avec le cédant : tutorat / employeur / ancien employeur / débiteur-créditeur / ami / apparenté / a l'habitude de lui prendre ou céder de la terre / simple connaissance / ne le connaissait pas / autre [préciser] : ...

Première relation contractuelle foncière entre ce cédant et ce preneur : oui / non

2. Description de l'arrangement contractuel

Désignation locale de l'arrangement : ...

Culture(s) concernée(s) : ...

Caractéristiques spécifiques éventuelles de la parcelle (bas-fond, etc.) : ...

La superficie a-t-elle été précisée : oui / non

Les limites ont-elles été indiquées sur le terrain : oui / non

Si la parcelle est prise / cédée "en garantie"

- Montant emprunté : ...
- Type de " garantie "
 - le preneur conserve l'usage de la parcelle tant que le cédant n'a pas remboursé : oui / non
 - le preneur conserve l'usage de la parcelle pour une durée définie, puis la restitue sans qu'il y ait remboursement : oui / non
 - dans ce cas, combien de temps garde-t-il la parcelle : ...

Si la parcelle est prise / cédée en location

- Montant : ...
- Ce montant a-t-il été calculé sur la base d'un prix à l'hectare : oui / non
- Le choix de la culture ou des cultures que le preneur peut pratiquer est-il strictement décidé [cession de la parcelle pour telle culture, interdiction de faire autre chose sous peine d'arrachage, etc.] : ...

- Durée du contrat : ...
- " Clauses non foncières " du contrat [*aide en travail, etc.*] : ...

Si la parcelle est prise / cédée en métayage [en tant que contrat foncier]

- Modalités du partage de la production : ...
- Contribution des acteurs au contrat & qu'est-ce qui est coupé avant partage : ...
- " Clauses non foncières " du contrat [*aide en travail, etc.*] : ...

Si la parcelle est prise / cédée avec un contrat de partage de plantation (Troukatlan, etc.)

Avant le partage

- le propriétaire peut-il faire des cultures vivrières en association avec les jeunes plants sans demander l'accord du preneur : oui / non
- si la parcelle est louée ou donnée en métayage pour des cultures associées, qui récupère la rente : le propriétaire de la terre / le preneur
- Le propriétaire de la terre est-il intervenu ou intervient-il pour suivre le travail de plantation du preneur : choix du matériel végétal / usage engrais / cultures associées permises ou prohibées
- Le propriétaire de la terre a-t-il contribué ou contribue-t-il aux dépenses de création de la plantation [*préciser*] : ...

Lors du partage

- Ce qui sera ou a été partagé c'est : la terre / la plantation uniquement
- Lors du partage, quelles superficies auront ou ont eu respectivement le propriétaire de la terre et la personne qui a planté : ...
- La durée de l'arrangement a-t-elle été précisée : oui / non
 - Si l'arrangement est " tant que la plantation produit ", comment le preneur et le cédant se mettront-ils d'accord sur cette échéance [*la perception du moment opportun pour un renouvellement de plantation peut ne pas être la même entre les deux personnes*] : ...

La part de la plantation revenant au preneur peut-elle être : mise en garantie / héritée / vendue

" Clauses non foncières " du contrat [*aide en travail, etc.*] : ...

Prêt contre entretien de jeune plantation

Dans ce type de contrat, y a-t-il des restrictions sur les cultures qui peuvent être associées [*préciser*] :

Si la parcelle est prise / cédée avec autre type de contrat [décrire] : ...

3. Conditions de la passation de l'arrangement

Présence de témoins : oui / non

Cadeau donné aux témoins : oui / non

- si oui, quoi ou combien : ...

- donné par : preneur / cédant / partagé entre les deux

Avez-vous fait un " papier " lors de la transaction : oui / non

- Si non, pourquoi : ...

- Si oui : manuscrit / dactylographié utilisation d'un formulaire / rédaction libre

Contenu du papier : identité des parties / noms des témoins / localisation de la parcelle / superficie / nom du contrat / somme versée, modalités de paiement / culture / durée ou date d'échéance [préciser] : ...

Si papier disponible, le retranscrire au dos du questionnaire

Le document a-t-il été "validé" par une autorité : oui / non

- Si oui, par qui : ...

- Combien cela vous a-t-il coûté de faire ce papier [détailler] : ...

4. Tension et conflits actuels ou passés autour de la pratique de ce contrat

[Ne remplir que pour une fiche, si plusieurs parcelles font l'objet de ce contrat]

Avez-vous eu par le passé des problèmes lors de ce type de contrat : oui / non

- Si non, avez-vous des inquiétudes relativement à ce type de contrats [décrire] : ...

- Si oui, détailler [quel(s) type(s) de problème(s); arrivé quand; avec qui; arguments; recours à des médiateurs/autorités; le problème est-il réglé; si oui, comment, sur la base de quel accord; coûts induits par le conflit et par sa résolution] : ...

5. Tension et conflits actuels ou passés autour de la pratique de contrats non pratiqués actuellement [décrire] : ...

ANNEXE 2 ACTIVITIES DE L'EXPERT PENDANT LA MISSION CONDUITE EN COTE D'IVOIRE

Juin		
22	Voyage Paris-Abidjan	
23		Debriefing enquêteurs, préparation tournée
24		Réunion Ministère Direction foncier rural; point comptable
25		Exploitation des questionnaires passés pendant la première phase de l'expertise
26		Réunion Ministère Direction de la statistique; réunion Mr Kakou; travail sur questionnaires
27		Exploitation des questionnaires
28		Exploitation des questionnaires
29		Travail sur questionnaires
30	Trajet Abidjan - Damé (Agnibilekrou)	Premières réunions avec Mr Soro, Directeur départemental de l'agriculture (DD), Mr le Secrétaire général de la préfecture d'Agnibilékrou, Mr le Sous-préfet de Damé
Juillet		
01	Damé	Réunion avec le DD; réunion avec le chef de village et les notables agni
02	Damé	Entretiens avec des villageois; réunion avec les représentants des communautés dioula et burkinabè
03	Trajet Damé - Mankono	Réunion avec le Sous-préfet de Mankono
04	Mankono	Entretiens avec des villageois; réunion avec le Sous-préfet, le DD, le chef de secteur de la CIDT et des agents de la CIDT de Mankono
05	Mankono	Réunion avec le chef de secteur de la CIDT et des agents de la CIDT de Mankono (suite)
06	Trajet Mankono - Marandallah	Réunion avec le Sous-préfet de Marandallah; réunion avec le chef de secteur de la CIDT et des agents de la CIDT de Marandallah
07	Marandallah	Réunion avec le chef de canton, le chef de village et le chef de terre koro; réunion avec les jeunes koro; réunion avec des exploitants sénoufo
08	Marandallah	Exploitation et mise en forme des entretiens réalisés jusqu'alors.
09	Trajet Marandallah - Toumodi	Réunion avec le Préfet et le Secrétaire général de la préfecture de Toumodi
10	Toumodi-Kpouèbo	Réunion avec la DD de Toumodi et ses agents (Toumodi); réunion avec le Sous-préfet de Kpouèbo; réunions avec des villageois (Kpouèbo)
11	Trajet Toumodi-Daloa	Réunion avec le Préfet et le Secrétaire général de la préfecture de Daloa; réunion avec le Sous-préfet de Gboguhé
12	Daloa	Travail sur questionnaires
13	Daloa	Travail sur questionnaires
14	Doboua	Réunion avec le Directeur régional de l'agriculture, le DD et leurs agents; Réunion avec le chef et le Comité Villageois Foncier Rural de Doboua
15	Trajet Daloa - Guiglo	Réunion avec le préfet de Guiglo; réunion avec le Sous-préfet de Guiglo; réunion avec le Directeur régional de l'agriculture, le DD et leurs agents
16	Zro, Guiglo	Réunion avec le chef de village, le président du tribunal coutumier et les notables et cadres guéré; réunion avec les représentants de la communauté yacouba; réunion avec la personne en charge des conflits fonciers auprès du Sous-préfet de Guiglo
17	Trajet Guiglo - Soubré	Réunion avec le Sous-préfet d'Oupoyo (Gnamagui)
18	Soubré	Réunions avec les agents du Ministère de l'Agriculture en charge du

		foncier rural
19	Soubré	Travail sur questionnaires
20	Soubré	Travail sur questionnaires
21	Trajet Soubré - Tabou	
22	Tabou	Réunion avec le DD et ses agents; réunion avec le Directeur des plantations villageoises de la SOGB; réunion avec le Sous-préfet de Tabou
23	Ménéké; trajet Ménéké - Abidjan	Réunion avec le chef de village de Ménéké et le Président des jeunes; réunion avec des planteurs non autochtones. Retour sur Abidjan, arrivée dans la nuit.
24	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
25	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
26	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
27	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
28	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
29	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
30	Trajet Abidjan - Aboisso	Réunions avec la DR de l'agriculture d'Aboisso et ses agents chargés du foncier; rencontre avec le Préfet d'Aboisso
31	Aboisso & Kinjabo	Réunion avec le Sous-préfet d'Aboisso; réunion avec le Roi du Sanwi et ses notables à Krinjabo
Août		
01	Aboisso & Ayénouan; trajet retour sur Abidjan	Réunions avec le chef du village d'Ayénouan et les chefs des communautés baoulé et sénoufo
02	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
03	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
04	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
05	Abidjan	Réunion avec le Directeur adjoint de la société DekelOil; travail sur données collectées lors de la tournée
06	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
07	Abidjan	Travail sur données collectées lors de la tournée
08	Abidjan; retour sur la France	Réunion au Ministère de l'Agriculture; travail sur données collectées lors de la tournée; départ d'Abidjan à 22 h
09	Trajet retour	Arrivée à Montpellier à 9 heures

ANNEXE 3 PERSONNES RENCONTREES PENDANT LA MISSION

Agnibilekrou	Mr Zogbo, Secrétaire Général de la préfecture Mr Soro, Directeur Départemental de l'Agriculture (DDA)
Damé	Mr Coulibaly, Sous-préfet Mr Mian, Chef de village. Notables, représentants des communautés dioula et burkinabè Villageois
Mankono	Mr Gonbagui, Sous-préfet de Mankono Mr Barro, Directeur de cabinet du Préfet Mr Konan, DDA Mr Gbemere, Chef de Zone de la CIDT de Mankono Mr Diarrassouba, Technicien CIDT Mr Dao, ANADER Mr Sylla, ANADER Mr Koné, C/Z sud UCEA-CI Mr Kouakou, OMP Technicien R/D
Marandallah	Mr Diarrassouba, Sous-préfet de Marandallah Mr Yeo, chef de Zone de la CIDT de Marandallah Mrs Koné N., Koffi, Koné S., Mompin, agents CIDT Mr Tuote K., Chef de canton de Marandallah Mr Tuote S., Chef de village de Marandallah Mr Tuote B., Chef de terre de Marandallah Mr Diarra, Secrétaire du comité chargé des litiges Mr Bakayoko, Président des Jeunes de Marandallah Mr Yeo, représentant de la communauté sénoufo Villageois
Toumodi	Mr Ekpokou, Préfet Mme Konan, Directrice Départementale de l'Agriculture Mrs. Yapo, Nguessan, Soumahoro, Netro, agents du Ministère de l'Agriculture
Kpouebo	Mr Odi, Sous-préfet Mr Diby, fonctionnaire à la retraite, frère aîné du chef de village, représentant du Chef de village Villageois
Daloa	Mr le Préfet Mr Gnago, Sous-préfet Mr Soungalo, DR Mr Bonga, DD
Doboua	Mr Zozo, Chef de village Membres du Comité villageois de Gestion Foncière Rurale Notables, représentants des communautés non autochtones Villageois
Guiglo	Capitaine Koné, Sous-préfet de Guiglo Mr Koffi, DR Mr Dion, DDA Mrs Comoe, Dion B., agent du Ministère de l'Agriculture Mr Kaboré, Responsable de la Commission de règlement des litiges de la Sous-préfecture
Zro	Mr Zompohe, Chef de village Mr Zeaï, Président du Tribunal Coutumier de Zro Mr Tarcisus, Secrétaire du chef de village de ZRO Mr Dezaï, Président des jeunes Cadres du village résident à Abidjan, représentants de la communauté yacouba Villageois
Soubré	Mr.Kouadio, Sous-préfet Mr Kouassi, chef de service chargé du foncier rural, Ministère de l'agriculture Mrs Goré Bi, Gbagoué, Koffi, Kouassi, Aka, Djamadjama, Agents du Ministère de l'agriculture
Tabou	Mr Achi Yapi, Sous-préfet

	Mr Soro, Directeur des plantations villageoises SOGB
	Mr Silué Niolo, DD
Ménéké/ Wuéléké	Mrs. Motchia, Zakara, Tekoi, Kouassi, Bah, commissaires enquêteurs Mr Houdé, Chef du village de Ménéké Mr Kapet, Président des jeunes, adjoint au chef du village Villageois
Aboisso	Mr. Coulibaly, Sous-préfet Mme Konan, DR
Kindjabo	Mr. N'Gbesso, chef du bureau des affaires domaniales rurales Sa Majesté Nanan N'Doufou V, roi des Agni-Sanwi Mr. Ahoussi, Directeur de cabinet du roi
Ayénoouan	Mr. Ahissan, porte canne du roi Mr. Kablan, chef du village Mr. Kouamé N'Guessan, chef de la communauté baoulé Mr. Coulibaly, chef de la communauté sénoufo Villageois
Abidjan	Mr. Boa, Directeur Adjoint de Dekeloil

ANNEXE 4 DONNEES

Tableau A1. Achats et ventes de terre : nombre de parcelles foncières

Village	Pas de transaction				Achat				Cession			Total
	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total	Autochtones	Allochtones	Total	
Ménéké	37	6		43		11	4	15	5		5	63
Damé	82	15	11	108	1	3	1	5	8		8	121
Booda	43	2		45		15	2	17	41		41	103
Dihi	32			32								32
Gnamagui	32	4	2	38		11	6	17				55
Kohourou	1	15		16		1		1		4	4	21
Ayénouan	13	27	4	44	2	6		8		1	1	53
Doboua	29	2		31		18	3	21	36		36	88
Zro	34			34	12	12		24	23		23	81
Aniassué	40	20	7	67	6		5	11	3		3	81
Marandallah	15	31	1	47								47
Allokro	30			30								30
Kouépbo	15			15			1	1				16
Total	403	122	25	550	21	77	22	120	116	5	121	791

Tableau A2 Origine des cédants et des acquéreurs

	Identification des cédants par les enquêtés, pour les parcelles acquises				Identification des acquéreurs par les enquêtés, pour les parcelles cédées			
	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total	Autochtones	Allochtones	Allogènes	Total
Nombre de transactions	99	15	3	117	6	35	78	119
% nombre de transactions	84.6 %	12.8 %	2.6 %	100 %	5%	29.4 %	65.6 %	100 %
% superficie	88.3 %	11.6 %	0.1 %	100 %	4.6 %	43.3 %	52.1 %	100 %

Tableau A3 Montant moyen des transactions par hectare (FCFA /ha)

	1954-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-1999	2000-2008
Ménéké (Tabou)				24.795 [5]	19.451 [6]	40.000 [2]
Damé (Agnibilékrou)				30.000 [3]	66.444 [3]	31.667 [2]
Booda (Oumé)		2.000 [1]	10.348 [9]	68.611 [9]	102.552 [16]	193.486 [12]
Gnamagui (Soubré)			1.278 [1]	56.667 [13]	95.222 [15]	129.167 [6]
Kohourou (Aboisso)						162.500 [2]
Ayénouan (Aboisso)				103.167 [4]		192.458 [12]
Doboua (Daloa)	1.792 [2]	21.500 [6]	65.000 [3]	61.667 [3]	80.093 [9]	113.307 [30]
Zro (Guiglo)	13.333 [1]		43.625 [4]	29.808 [9]	42.250 [20]	57.422 [22]
Aniassué (Abengourou)			4.000 [1]	75.000 [1]	63.438 [2]	117.778 [6]
Kpouébo (Toumodi)						50.000 [1]
Moyenne tous sites	5.639 [3]	18.715 [7]	25.995 [18]	53.385 [47]	71.520 [71]	118.882 [95]

[Nombre de transactions]

Tableau A4 Occupation du sol, terre possédée ou prise en FVI par les enquêtés

	Superficie	Nombre de parcelles de culture
Cultures non pérennes	1345.31 ha (24.1 %)	854 (39.2 %)
Cultures pérennes	2173.7 ha	988
Réserves foncières (jachère, forêt, plantations abandonnées)	2067.05 ha	338
	5586.08 ha	2180

Tableau A5 Importance des différents arrangements de FVI (hors "planté-partagé")

	Superficie (ha)	Nombre de parcelles de culture
Location	96.25	96
Métayage	12.75	13
Rente en travail	29.25	32
Prêt sans condition spécifique	51.65	55
Garantie	4.5	4
Prêt avec contre-partie explicite	242.5	86
Total	436.9	286

Tableau A6 Cultures pratiquées en location

	Superficie (ha)	Nombre de contrats
Riz	32.25	35
Maïs	19.75	23
Manioc	19.5	15
Igname	7.25	8
Associations de culture	13	10
Maraîchage	4	4
Arachide	0.5	1

Tableau A7 Valeur moyenne des locations (FCFA / hectare, pour une année ou un cycle de culture)

		Prix/ha	Ecart-type	Nombre de contrats	"Standard" local actuel
Ayénouan (Aboisso)	Manioc	46.000	6.580	10	50.000
	Maraîchage	27.000	0	2	-
	<i>Toutes cultures</i>	<i>43.000</i>	<i>9.600</i>	<i>12</i>	
Booda (Oumé)	Igname	40.000	-	1	
Doboua (Daloa)	Manioc	25.000	-	1	15.000 à 20.000 F/ha
	Igname	15.000	-	1	
	Maïs	10.900	4.300	4	
	Igname + maïs	10.000	-	1	
	Riz	10.000	-	1	
	Maraîchage	20.000	-	1	
<i>Toutes cultures</i>	<i>14.000</i>	<i>5.900</i>	<i>9</i>		
Zro (Guiglo)	Riz + maïs	17.000	3.500	2	15.000 à 20.000 F/ha
	Igname + maïs	15.000	-	1	
	Maïs + manioc	15.000	-	1	
	Maïs	20.000	-	1	
	<i>Toutes cultures</i>	<i>17.000</i>	<i>2.700</i>	<i>5</i>	
Gnamagui (Soubré)	Igname	50.000	20.000	8	50.000 F/ha 4 sacs de riz / ha
	Maïs, arachide	29.000	10.990	16	
	Igname + maïs	49.000	2.300	2	
	Riz	34.000	9.760	7	
	Riz	3.8 sacs de riz	0.4 sac	11	
	<i>Toutes cultures (espèces)</i>	<i>36.000</i>	<i>15.600</i>	<i>33</i>	
Ménéké (Tabou)	Riz	7.500	0	2	
Kpouèbo (Toumodi)	Maraîchage	10.000	-	1	20.000 F/ha + "baka"
	Riz	20.000 + 17 kg riz	2.200	15	
	<i>Toutes cultures</i>	<i>19.000 (+ baka)</i>	<i>3.300</i>	<i>16</i>	
Damé (Agnibilékrou)	Maïs	10.000	0	3	
Kohourou (Aboisso)	Manioc	40.000	10.000	5	50.000 F:ha

Tableau A8 Basse Côte d'Ivoire : Valeur locative par hectare, selon le village et la culture (2007)
(sources: Colin et Bignebat, 2008)

	Ananas		Manioc		Moyenne toutes cultures	
	Montant	Nombre de contrats	Montant	Nombre de contrats	Montant	nombre de contrats
Djimini	91.000	167	65.000	83	82.000	250
Tchintchébé	53.000	58	41.000	34	49.000	92
Petit-Paris	67.000	3	61.000	11	63.000	14
Amangare	75.000	4	75.000	7	75.000	11
Nzikro	35.000	1	40.000	14	40.000	15
Ayénouan	75.000	2	49.000	25	50.000	27
Wogninkro	100.000	4	90.000	20	91.000	24
Adosso	48.000	6	55.000	18	52.000	24
Kohourou	0	0	39.000	10	36.000	10
Kongodjan	95.000	6	92.000	16	93.000	22
Moyenne	80.000	251	60.000	238	70.000	489

ANNEXE 5 EXEMPLES DE CONTRATS VISANT A SECURISER DES ACHATS-VENTES

Encadré 27 Attestation de vente de plantation (original manuscrit)

Reçu de Mr T. K. fait à Aboisso le 8-/04-67

O. S. a vendu sa plantation de cacao.

Prix de vente : 120.000francs CFA (cent vingt mille francs) payé cache.

Témoin de Mr O. S. est Mr T. M.

Témoins de T. K. sont :

Mr M. S.

B. K. commerçant à Aboisso.

(Suivent trois signatures hésitantes)

Encadré 28 Attestation de vente (original manuscrit)

Mercredi le 30/5/1990

Monsieur A.I. reconnaît avoir vendu une parcelle de terre à Monsieur L.A. chauffeur, d'une valeur de 40.000F, lieu Sirikro

Monsieur L.A., signature

Monsieur A.I., signature

Témoin A., signature

Encadré 29 Attestation de "don" de forêt contre argent

Reçu – Forêt

Je sous-signé Monsieur O.J., reconnais avoir donné une parcelle de forêt à Monsieur K.N., superficie est de 10 hectares d'une valeur de TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (355.000 F) payée au comptant en présence des témoins.

En foi de quoi, je lui délivre le présent reçu pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à TROYA, le 10/02/1980

Le vendeur (nom & signature) Les témoins (3; idem) Acquéreur (idem)

Encadré 30 Attestation de vente d'un terrain

ATTESTATION DE VENTE D'UN TERRAIN RURAL

Je soussigné, Monsieur O.B., planteur résidant à Gnankédougou sous-préfecture d'Aboisso, CNI N° xx AMA du 01-09-89 Abidjan

Fils de feu L. C. et de A. C.

Reconnais avoir vendu ma jachère d'une superficie de 04ha 79ares, sise à Gnankédougou sous-préfecture d'Aboisso à la somme de sept cent soixante cinq mille (765.000 F) francs à Monsieur B. S., CNI n°xx du 19-02-1999.

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

Fait à Aboisso, le 17 novembre 2005

L'Acquéreur

Le Cédant

(noms et signatures, ainsi que les noms et signatures de quatre témoins)

[signatures légalisées par la sous-préfecture]

Encadré 31 Attestation de vente impliquant plusieurs membres de la famille du cédant

ATTESTATION DE VENTE DE TERRAIN (FORET)

Nous soussignés, Monsieur et Madame TAHOU ZARABI DENISE née BOHOU Suzanne ainsi que notre fils DREGNON Denis, reconnaissons avoir vendu 2 Ha (deux hectares) de bas-fond à monsieur GBA Albert, instituteur à l'école primaire publique de ZRO.

Nous avons vendu ces deux (02) hectares de bas-fond à 60.000F (soixante mille francs) soit 30.000F (trente mille francs) l'hectare.

En cas de fois, nous lui délivrons la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit

Signatures.

M. Tahou Zérahahi Denis : a signé avec empreinte posée

M^{me} T Zérahahi Dénis née Bohou Suzanne : a signé avec empreinte posé

M. Drégnon Denis; a signé

Fait à ZRO, le 14/07/1991

Encadré 32 Attestation de vente récente, impliquant plusieurs cédants, et qui reste largement incomplète

Attestation de vente			
Nous soussignés K.K., K.A., K.B, reconnaissons avoir vendu définitivement notre parcelle non exploitée roseau de 5 hectares à Monsieur B.T. à 600.000 FCFA, six cent mille. Après cette vente, aucune réclamation possible quelque soit le motif.			
En foi de quoi je signe cette attestation pour servir et valoir ce que de droit.			
Fait à Aniassué, le 20-01-2008			
Lu et approuvé			
vendeur	acheteur	témoin 1	témoin 2

ANNEXE 6 EXEMPLES DE CONTRATS VISANT A SECURISER DES ARRANGEMENTS 'PLANTE-PARTAGE'

Encadré 33 Cession de forêt pour un arrangement "planté-partage"

Cession de forêt	
Monsieur T.K., Président des jeunes de X., reconnaît avoir cédé dix hectares (10) de forêt à Monsieur S.Y.	
Nous nous sommes convenus de ce que les 10 hectares soient plantés par Monsieur S.Y., qui à la production doit partager équitablement les dix hectares entre Mr T.K. et lui, c'est à dire la part de chacun reviendra à 5 hectares.	
En foi de quoi cette attestation est faite pour servir et valoir ce que de droit.	
Fait à X, le 20/11/2007	
Témoin du donateur:	Témoin de l'acquéreur
le chef de village, T.L.	S.B.
Chef de terre K.H.	D.N.

Encadré 34 Cession de forêt pour un arrangement "planté-partage" (Ménéké)

Mr T.N. reconnaît avoir donné la forêt à Mr N. (19 ha), 13 ha pour demandeur et 6 pour cédant.
Signé : chef de village, chef de terre, Président des jeunes (cédant), notable

EXEMPLES DE CONTRATS VISANT A SECURISER DES CESSIONS DE TERRE A LONG TERME, AVEC PAIEMENT INTEGRAL EX ANTE DE LA RENTE

Encadré 35 Contrat de cession à long terme d'un terrain à Adaou (Aboisso)

CONTRAT D'EXPLOITATION D'UNE PLANTATION DE CAFE ET QUELQUES PIEDS DE CACAO D'UNE SUPERFICIE DE 3 HA POUR UNE PERIODE DE 35 ANS

Monsieur A. B. Lazare planteur domicilié à ADAOU, sous-préfecture d'ABOISSO CNI N° xx établie à Aboisso le 11 juin 1990, né le 13 septembre 1929 à ADAOU, sous-préfecture d'Aboisso, reconnaît avoir cédé sa plantation de café contenant quelques pieds de cacao d'une superficie de 3 ha située à KOUTOUAKRO à Monsieur T. BOUBAKARY né en 1959 à TEKOUROU/TO/SISSILI, au Burkina-Faso, commerçant domicilié à DIATOKRO sous-préfecture d'Aboisso carte d'identité consulaire n°xx délivrée à Abidjan le 05 Avril 2000 .

Les clauses du contrat sont les suivantes :

Monsieur T. BOUBAKARY a versé une somme de deux millions (2.000.000)frs à Monsieur A.B. Lazare.

Monsieur T. BOUBAKARY entretiendra la plantation et l'exploitation sans partager.

La durée du contrat est de trente-cinq (35) ans à compter du 1^{er} janvier 2004 au 1^{er} janvier 2040

Le présent contrat expire à la date du 1^{er} janvier 2040

NB : Le contrat conclu, une résiliation n'est pas envisageable avant terme. Toutefois, si par le fait du cédant ou de ses ayants droits, il devenait impossible pour l'acquéreur ou ses ayants droits de disposer et d'exploiter la plantation pour toutes causes, le cédant ou ses ayants droits doit rembourser au concessionnaire ou ses ayants droits toutes les dépenses engagées par le concessionnaire.

Fait à Aboisso le 12 Octobre 2004

L'acquéreur

T. BOUBAKARY (empreinte)

Témoin de l'acquéreur

O.N. (empreinte)

Le cédant

A.B. Lazare (empreinte)

Témoin du cédant

B.A. (empreinte)

Chef du village de Diatokro

(empreinte)

Encadré 36 Cession à long terme d'un terrain à Krindjabo, sous le label de "mise en gage"

PROTOCOLE D'ACCORD

Objet : Mise en gage d'une portion de terre cultivable de 5ha à Krindjabo

Les frères et sœurs : A.Y., A. S., F. E., D. A. et A. N. résidants à Krindjabo et composant la famille des défunts : (A. E. – A. A. – A. A.) mettent en gage un terrain de cinq (05) hectares contre une somme de Cinq Cent Cinquante mille francs (550.000 F) CFA à Mlle K. E. BP xx Aboisso pour la création d'une palmeraie.

Cette portion de terrain reviendra à la famille citée ci-dessus après vingt sept (27) ans d'exploitation, c'est-à-dire en 2029 à compter du 13 juin 2002 sans remboursement des Cinq Cent Cinquante Mille francs (550.000 F) CFA qu'elle nous a versé ce même jour.

Fait à Krindjabo, le 13 juin 2002

Les propriétaires de terre

1. Mr A. N.

2. Mme A. S.

3. Mme A. Y.

Témoins

- Mr D. A.

- Mr A. Ak.

L'acquéreur

Mlle K. E.

Témoins

Mr A. B.