

# Sécuriser les transactions foncières marchandes en Afrique de l'Ouest rurale

par Jean-Philippe Colin<sup>1</sup>, juillet 2017

Même si les transactions foncières marchandes sont pratiquées dans certaines régions depuis l'époque coloniale, leur dynamisme ces toutes dernières décennies est noté dans de nombreux pays de l'Afrique de l'Ouest. La sécurisation de ces transactions est un enjeu majeur en termes de développement, du fait de ses implications tant sur les investissements productifs, que sur la paix sociale. La grande majorité des transactions marchandes en Afrique de l'Ouest rurale sont « informelles » ou « extralégales » ; elles recouvrent différents types d'accords. Cette fiche explique d'une part pourquoi il serait plus pragmatique de sécuriser ces transferts de droits plutôt que les droits fonciers, comme tentent de le faire les politiques publiques actuelles ; et d'autre part, pourquoi la priorité devrait être donnée en la matière à la reconnaissance et la consolidation des pratiques locales d'ores et déjà mises en œuvre par les acteurs, compte tenu des contraintes auxquelles est confrontée la formalisation légale.

## Des transactions foncières qui se développent

Une transaction foncière marchande correspond à un transfert de droits d'appropriation ou d'usage de la

terre contre une contrepartie exigible, impliquant ou non le recours à la monnaie.

<sup>1</sup> Jean-Philippe Colin, directeur de recherche à l'IRD : [jean-philippe.colin@ird.fr](mailto:jean-philippe.colin@ird.fr)

Les transactions foncières marchandes comprennent :

- a) **les transferts (permanents) de droits d'appropriation sur la terre**, le plus souvent à travers des achats-ventes, mais parfois aussi à travers d'autres dispositifs, comme certains types de contrats de plantation impliquant un transfert du droit de propriété sur la terre (lorsqu'un propriétaire confie à un exploitant la réalisation d'une plantation pérenne et qu'à l'entrée en production, la plantation et la terre qui la porte sont partagées) ;
- b) **les transferts non définitifs de droits d'usage** à travers des contrats de faire-valoir indirect (FVI) :
  - location : cession du droit d'usage d'une parcelle contre le versement d'une rente fixe indexée sur la superficie ; la rente peut être versée en espèces ou en nature, avant la mise en culture ou après la récolte ; les contrats sont généralement à court terme, mais des engagements sur plusieurs décennies se développent avec des membres des élites urbaines ou des entreprises, pour la réalisation de plantations pérennes ;
  - métayage (également qualifié de contrat à part de fruit) : le coût de l'accès à la terre (et éventuellement à d'autres facteurs) correspond à un pourcentage du produit, qu'il y ait ou non participation du cédant à la production ;
  - certaines formes de mise en gage impliquant le transfert du droit d'exploitation au bénéfice du prêteur ;
  - accès à la terre contre divers types de prestations : fourniture de travail manuel ou mécanisé, réalisation d'une plantation « clé en main », comme dans certains contrats de plantation (lorsque le partage porte sur la plantation, mais non sur la terre qui la porte, ou sur la production).

« Contrat » est entendu ici au sens d'accord, même non formalisé.

Comité technique

Foncier & développement



## Tensions et conflits autour des transactions foncières marchandes

Les conflits impliquant les parties aux transactions relèvent de différents registres.

**a) Contestation des droits du cédant à céder.** Cette contestation peut être extrafamiliale, et porter sur une remise en question du droit de propriété du cédant : par exemple contestation de limite de terrain, ou dénégation, par les autochtones qui avaient accordé un accès à la terre à un allogène, du droit de cet allogène ou de ses héritiers à vendre la terre. Elle peut aussi être intrafamiliale, si la cession est jugée illégitime par des membres de la famille du cédant lorsque celui-ci est l'héritier d'un patrimoine familial.

**b) Il peut y avoir, non pas remise en cause de l'existence de la transaction même, mais de son type ou de ses termes.** C'est le cas lorsque les droits transférés à travers une « vente » restent largement non spécifiés, ouvrant le champ à des interprétations divergentes de la transaction : s'agissait-il d'une vente « complète » ou de la cession du seul droit d'exploitation ?

**c) Non-respect des engagements contractuels :** par exemple, dans le cas de la location, non-respect des échéances du paiement de la rente ou de la restitution de la parcelle par le preneur ; dans celui du métayage, litiges autour du partage de la production ; ou encore non-respect, par les acquéreurs des élites urbaines, des engagements pris à l'égard des communautés locales en termes de contribution au développement du village.

**d) Tensions et conflits liés à des pratiques ouvertement frauduleuses,** comme la cession de la même parcelle

à différents preneurs, ou d'une parcelle sur lequel le cédant n'a aucun droit.

De façon générale, les contrats de FVI apparaissent peu ou non conflictuels, car ils mettent le plus souvent en rapport des acteurs qui se connaissent et sont établis pour une durée limitée, dans un cadre contractuel explicite. L'enjeu actuel en matière de sécurisation des transactions marchandes porte donc avant tout sur les ventes de terre.

## Des pratiques locales de sécurisation des transactions à l'efficacité variable

Les acteurs impliqués dans les transactions foncières mettent en œuvre des stratégies de sécurisation visant à réduire ces risques de litiges, tant en termes de contestation de droits de propriété, que de respect des engagements contractuels :

**a) Établissement de clauses contractuelles permettant de prévenir les problèmes :** paiement de la rente en début de contrat (pour éviter un défaut de paiement en fin de cycle), restrictions sur les droits d'usage du locataire, comme l'interdiction de planter des arbres (pour prévenir les revendications ultérieures de la propriété de la parcelle par le tenancier), etc.

**b) « Rendre visible » sa possession** par la pose de panneaux, de bornes, de clôtures, la réalisation d'investissements concrets sur les terres (plantations), l'emploi de gardiens.

**c) Mobilisation ou construction de capital social :** pour le preneur, en contractant de manière privilégiée avec des personnes « de confiance », en mobilisant au besoin des réseaux pour s'informer de la fiabilité d'un partenaire potentiel, en impliquant des témoins, en se comportant « en bon étranger », s'il s'agit d'un allogène.

**d) « Formalisation locale », extra-légale, de l'accord,** à travers la production de documents écrits, dont le niveau de formalisation est très variable. Les autorités villageoises peuvent être impliquées à titre de témoins, pour « viser » le document, voire dans le cadre d'une procédure qu'elles auront édictée. Les administrations locales sont également fréquemment impliquées, avec la légalisation des signatures portées sur le document. Une telle légalisation donne du poids à l'acte à défaut d'en légaliser le contenu. L'implication de ces administrations va parfois plus loin, avec la proposition de modèles de contrats ou la production de documents administratifs (attestation de plantation, etc.), ici encore sans force légale quant à la reconnaissance du transfert, mais qui sont susceptibles, s'ils sont pris en considération par le juge, de contribuer à la reconnaissance du droit de l'acquéreur, en cas de litige porté devant la justice, ou pour le moins de l'existence de la transaction.

## Des politiques d'enregistrement légal des droits aux résultats incertains

Certains conflits induits par des transactions foncières ne relèvent pas d'un registre contractuel mais viennent, en amont, d'incertitude sur les droits du cédant sur la parcelle concernée.

En Afrique de l'Ouest rurale, les transactions portent, dans leur grande majorité, sur des droits de propriété non reconnus légalement. Une reconnaissance formelle des droits des cédants résoudrait une bonne partie des conflits induits par leur transfert. Les politiques de formalisation des droits initiées dans différents pays sont censées aller dans ce sens. Elles posent l'enregistrement des droits détenus

sur une parcelle foncière par un individu ou une famille, comme préalable à l'enregistrement des transferts de droits. En pratique cependant, l'accès aux dispositifs de formalisation des droits coutumiers demeure à l'heure actuelle très limité dans de nombreux pays, et le restera très probablement pendant longtemps, du fait de l'ampleur de la tâche en termes d'organisation et de moyens, de la lourdeur des procédures et de leur coût pour les demandeurs, ou encore des facteurs potentiels de blocages dans le processus de certification/titrage (en particulier lors de l'identification des droits et des détenteurs de droits).

Dans ces conditions, l'enregistrement des transferts de droits représente une alternative. Ce type de dispositif est souvent vu comme moins solide légalement qu'un enregistrement des droits, mais dans des contextes où l'insécurité foncière vient pour l'essentiel des transactions foncières, la formalisation et l'enregistrement de ces dernières peut constituer l'option la plus pragmatique pour remédier au mieux à cette insécurité et contribuer à la paix sociale.

### Quelques principes pour une formalisation souple des transferts de droits, y compris sur des parcelles non légalisées

Dans des contextes où une infime minorité des acteurs ruraux ont accès à la reconnaissance légale de leurs droits, et où cette situation ne peut que perdurer, le principe selon lequel il ne peut y avoir de formalisation des transactions que pour des parcelles « entrées dans la vie juridique » maintient la grande majorité des transactions foncières dans l'illé-

galité. Il convient donc de trouver des procédures pragmatiques permettant de sécuriser les transactions sur des parcelles non légalisées, même si cela passe par des solutions juridiquement imparfaites. Les pratiques de formalisation locale évoquées précédemment offrent des réponses de proximité à ces risques, mais qui restent insuffisantes. Il revient à la puissance publique de mettre à disposition des dispositifs fiables et accessibles.

Ces dispositifs doivent traiter en priorité le problème de la légitimité à céder, en particulier pour les terres familiales, en exigeant un procès-verbal du conseil de famille qui autorise la cession, et ce même si le conseil de famille n'a pas d'existence légale. Dès lors que le PV existe, que la majorité des ayants droit (ou ceux dont le poids social est le plus important) a donné son accord, il est plus difficile de contester la légitimité d'une vente.

Par ailleurs, la mise à disposition de modèles de contrats pour les grands types de transactions pratiquées devrait inciter les acteurs à expliciter les clauses qui les lient et éviter ainsi les flous ou ambiguïtés, sources de conflits. Ces contrats types devraient en particulier expliciter, dans le cas des ventes, que le cédant renonce à tout droit sur la parcelle. Pour les arrangements de FVI avec des baux à long terme, le recours à la formalisation écrite devrait être encouragé pour définir les clauses essentielles (restrictions ou non sur les cultures pratiquées, niveau de la rente et conditions de son actualisation, etc.).

La délimitation de la parcelle par un relevé topographique est par ailleurs nécessaire pour toutes les transactions de long terme ou définitives. Ce relevé devrait pouvoir être réalisé (y compris au prix d'une moindre précision) par d'autres que les seuls géomètres-



experts, pour des raisons de coût et d'accessibilité (techniciens agricoles homologués, etc.).

La procédure devrait également prévoir pour les ventes ou toute transaction à long terme, une validation écrite des contrats par une instance légitime, qui atteste du lien contractuel entre les parties, afin d'explicitier les volontés des parties et donner une certaine solennité et publicité aux accords. Le recours aux notaires est une option, mais ces derniers sont rarement accessibles facilement et à faible coût dans les contextes ruraux africains. L'alternative souvent prônée est d'investir les communautés locales de la définition des droits, de leur sécurisation et de la sécurisation de leur transfert. Dans des contextes de fortes tensions autour des transactions, menaçant la paix sociale (en particulier dans les rapports entre populations autochtones et allogènes), cette validation devrait cependant être opérée en priorité par les représentants locaux de l'État (comme les sous-préfectures).

#### POUR ALLER PLUS LOIN

- >> Colin J.-Ph., 2017, « Émergence et dynamique des marchés fonciers ruraux en Afrique subsaharienne. Un état des lieux sélectif », *Contribution à l'Étude régionale sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation*, UEMOA. Dakar, IPAR (115 p.).
- >> Colin J.-Ph., 2013, « Securing rural land transactions in Africa. An Ivorian perspective », *Land Use Policy* 31: 430-440.
- >> Fitzpatrick D., 2005, « Best practice options for the legal recognition of customary tenure ». *Development and Change* 36 (3), 449-475.
- >> Lavigne Delville Ph., 2010, « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi », *Revue des questions foncières* 1 (10): 5-33.

Pour conclure, la question de la sécurisation des transactions portant sur des terres « non encore entrées dans la vie juridique » doit être traitée en tant que telle dans les contextes ruraux d'Afrique subsaharienne. Elle ne peut que passer par des dispositifs simples et rustiques, imparfaits au regard de la rigueur juridique. La paix sociale demande en effet qu'un

arbitrage soit fait entre la rigueur des procédures juridiques, qui à court ou moyen termes ne pourront concerner qu'une infime minorité d'acteurs, et l'option « d'imperfection pragmatique » qui vient d'être exposée, susceptible d'aider à la généralisation à moindre coût financier et administratif d'une sécurité imparfaite des transactions. ●

*Ces fiches pédagogiques ont été produites avec l'appui du Comité technique « Foncier & développement » et du projet mobilisateur « Appui à l'élaboration des politiques foncières » financé par l'Agence française de développement. Ces fiches sont disponibles en téléchargement et en version intégrale sur le portail : [www.foncier-developpement.fr](http://www.foncier-developpement.fr)*

#### RÉDACTION

Jean-Philippe Colin – IRD, UMR GRED et Pôle foncier de Montpellier  
jean-philippe.colin@ird.fr

#### COMITÉ DE RELECTURE

Philippe Lavigne Delville – IRD, UMR GRED et Pôle foncier de Montpellier  
philippe.lavignedelville@ird.fr

Jean-Pierre Chauveau – IRD et Pôle foncier de Montpellier  
jean-pierre.chauveau@ird.fr

Aurore Mansion – Gret et secrétariat scientifique du CTFD  
mansion@gret.org

