MINISTERE D'ETAT,
MINISTERE DE L'AGRICULTURE,
DU DEVELOPPEMENT RURAL ET
DES PRODUCTIONS VIVRIERES

AGENCE FONCIERE RURALE

DIRECTION GENERALE

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

Union – Discipline – Travail

ANNEXE 5. Modèles de contrat

Mars 2025

NB : le Kit de la contractualisation sur le domaine foncier rural (versions numérique et imprimée) sera remis par l'AFOR aux opérateurs fonciers au démarrage des activités.

LES CONTRATS FONCIERS SUR LE DOMAINE FONCIER RURAL (modèles standards)

Un contrat est un accord par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose.

Un contrat peut être écrit ou verbal, mais l'écrit est préférable.
C'est pourquoi des modèles de contrats écrits sont proposés aux paysans.

On peut distinguer deux grandes catégories de contrats :

- Les contrats agraires
- Les contrats de cession.

L'AFOR propose de onze modèles de contrats fonciers[1] qui serviront de référence à la fois dans le cadre des opérations de sécurisation foncière mais aussi en dehors des programmes. Ces modèles de contrats ont été testés dans le cadre du PAMOFOR et du projet CLAP ce qui a permis d'apporter les ajustements nécessaires.

Ces modèles de contrats visent à améliorer les pratiques contractuels mais ne sont pas obligatoires pour régir les accords. Ils ont cependant été étudier pour assurer au mieux la cohésion sociale à travers des relations claires, il est donc conseillé de les utiliser.

Ces modèles peuvent être adaptés selon les contextes et les projets.

1- GÉNÉRALITÉS SUR LES CONTRATS FONCIERS SUR LE DOMAINE FONCIER RURAL

On peut distinguer deux grandes catégories de contrats : les contrats agraires et les contrats de cession.

1.1 Les contrats agraires

- Un contrat agraire est un contrat par lequel le détenteur du droit foncier sur une parcelle de terre délègue des droits d'usage à un preneur pour que celui-ci exploite ou mette en valeur la parcelle. Ce type de contrat ne modifie pas le détenteur du droit foncier.

- L'AFOR propose plusieurs modèles de contrats agraires :
  - Contrat de location d'une terre
  - Contrat de métayage
  - Contrat de mise à disposition gratuite = Contrat de prêt de terre
  - Contrat de mise en garantie d'une parcelle en production
  - Contrat de planter partager
    - Avec partage de la récolte
    - Avec partage de la plantation
    - Avec partage de la terre
  - Contrat de jachère.
- En milieu paysan, on désigne souvent le détenteur du droit foncier comme le « tuteur » et parfois comme le « propriétaire coutumier », mais juridiquement ces termes sont inappropriés. C'est pourquoi, dans les contrats, il vaut mieux utiliser le terme de « détenteur du droit foncier ».
- Pour certains types de contrats, le terme de preneur peut être précisé : il s'agit du locataire, en cas de contrat de location ; il s'agit du métayer en cas de contrat de métayage.

[1] Les contrats ont été réalisés sur la base de travaux antérieurs, notamment une étude menée en 2008/2009 sur la location et les ventes de terre rurales en Côte d'Ivoire ; des modèles Direction du Foncier Rural et des modèles de Audace Institut Afrique.

- Dans le cadre juridique actuel de la Côte d'Ivoire, rien ne s'oppose à ce que des contrats agraires soient signés pour des terres situées non seulement dans le domaine foncier rural, mais également dans le périmètre urbain du Grand Abidjan ou même dans le domaine forestier sous certaines conditions.

1.2 Les contrats de cession

- Un contrat de cession est un contrat par lequel le cédant cède la totalité de ses droits sur une terre à un acquéreur. Ce type de contrat entraîne le changement de détenteur du droit foncier.

- L'AFOR propose plusieurs modèles de contrats de cession :
  - Contrat de donation
  - Contrat de vente
  - Contrat de cession des suites d'un contrat de planter-partager avec partage de la terre.

2- LES TYPES DE CONTRATS FONCIERS SUR LE DOMAINE FONCIER RURAL

2.1 Les contrats agraires

Les contrats agraires peuvent être passés sur les terres avec ou sans certificat foncier.

- <u>Contrat de location</u>

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

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

Au terme du contrat, le propriétaire récupère la totalité de sa terre.

- <u>Contrat de métayage</u>

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

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

- <u>Contrat de prêt</u>

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

- <u>Contrat de mise en garantie d'une parcelle en production contre l'obtention d'un prêt</u>

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

Le remboursement de la dette peut se faire de deux manières :

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

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

- <u>Contrat de planter-partager avec partage de la récolte</u>

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

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

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

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

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

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

- <u>Contrat de planter-partager avec partage de la plantation</u>

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

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

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

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

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

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

- <u>Contrat de planter-partager avec partage de la terre</u>

Pour réaliser le Contrat de planter-partager avec partage de la terre, le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) doit obligatoirement détenir un Certificat Foncier.

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

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

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

Suite à ce partage, un contrat de cession suite à un contrat de planter-partager avec partage de la terre est établi entre les deux parties pour entériner le partage de la terre.

Chacun devra donc se faire établir un certificat foncier après la cession.

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

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

- Contrat de jachère

Le Contrat de jachère est un contrat dans lequel le propriétaire de la terre (détenteur de droit foncier) permet à un exploitant de laisser une parcelle en jachère moyennant une faible contrepartie.

Ce contrat vise essentiellement à permettre la régénérescence du sol sur une parcelle définie. Au terme du contrat, un nouveau contrat devra être signé entre les parties pour que l'exploitant fasse des cultures.

2.2 Les contrats de cession[2]

- Contrat de donation

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

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

- Contrat de vente

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

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

- Contrat de cession suite à un contrat de planter-partager avec partage de la terre.

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

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

Pour réaliser le Contrat de cession suite à un contrat de planter-partager avec partage de la terre, le propriétaire de la terre (détenteur du droit foncier) doit obligatoirement détenir un **Certificat Foncier**.

2.3 Des clauses contractuelles claires

Les modèles de contrats agraires ont été conçus en vue de favoriser la cohésion sociale et la paix dans les villages. Les différentes clauses des contrats vont dans ce sens :

- **Parties au contrat :** cette rubrique vise à préciser clairement l'identité des parties notamment la personnalité juridique (personne physique, personne morale, famille, groupement) et toutes les données relatives à leur identification et leur localisation.
- **Informations sur le terrain objet du contrat :** il s'agit de connaitre la localisation du terrain, la superficie mais aussi de préciser si la parcelle dispose d'un document de sécurisation foncière.
- **Déclarations des parties** correspond à un engagement sur l'honneur des parties en vue de limiter les risques de fraudes.
- **Dispositions générales au contrat** permet entre autres de préciser le statuts des héritiers, les conditions de résiliations, les obligations de respect des us et coutumes du village, etc.

[2] ATTENTION : Les contrats de cession ne peuvent être passés que sur les terres qui ont un certificat foncier. En effet, la loi 2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi de 1998 relative au domaine foncier rural interdit les cessions de terres coutumières ne faisant pas l'objet de certificat foncier.

- **Objet du contrat :** cette partie est très importante parce qu'elle énonce clairement et succinctement le type d'arrangement.
- **Modalités de paiement :** précise la manière dont le preneur devra s'acquitter du paiement (en nature ou espèces, périodicité, etc.).
- **Durée du contrat :** elle dépend du type de mise en valeur. Il est primordial de le préciser pour réduire les risques de conflits.
- **Engagements des parties :** cette clause énonce une liste d'obligations qui peut être compléter par les parties.
- **Nombre d'exemplaires :** il est prévu de réaliser le contrat en deux (02) exemplaires originaux et une copie pour le CVGFR.
- **Signature des parties :** les contrats doivent être signés par les parties, leurs témoins et le CVGFR. En plus de la signature, les empreintes sont demandées.

3- RECOMMANDATIONS POUR AMÉLIORER LES PRATIQUES CONTRACTUELLES

3.1 Identification des parties au contrat

Pour remplir les modèles de contrats proposés, il peut être utile de prendre en considération les points suivants :

- Si l'une des parties au contrat est une famille ou un groupement, il est souhaitable de joindre une « procuration » en annexe du contrat. Ce document doit clairement désigner le représentant de la famille ou du groupement informel ;
- Lister l'ensemble des détenteurs de droits sur la parcelle, si possible avec leur signature ou empreinte.

3.2 Gestion des contrats par le CVGFR

Dans les villages où existe un Comité villageois de gestion foncière (CVGFR) les points suivants sont d'application :

- Une copie de chaque contrat doit être remise au CVGFR pour archivage et conservation.
- Le CVGFR a la responsabilité d'archiver les contrats, de les conserver avec soin et de les enregistrer dans un registre appelé « cahier des contrats ».
- Le contrat sera numéroté selon un numéro d'ordre attribué séquentiellement au niveau de chaque village.
- À partir de la copie archivée, d'autres copies peuvent être faites, notamment si les originaux sont perdus.
- En cas de litige à propos d'une parcelle ayant fait l'objet d'un contrat ou à propos des modalités d'exécution du contrat, la copie du contrat peut servir à résoudre le litige.
- L'archivage des contrats facilite la résolution des litiges au sein des villages.

Au-delà de ces différents points, il est important de souligner que le CVGFR peut vérifier que la qualité du détenteur de droit foncier coutumier, ce qui réduit les risques de fraudes. Il est donc fortement recommandé de passer par lui pour la réalisation des contrats.

3.3 Réaliser un croquis parcellaire

Un modèle de Procès-verbal (PV) a été élaboré par l'AFOR pour la réalisation des croquis des parcelles faisant l'objet des contrats (cf. Annexe). Ces croquis ne sont pas obligatoires mais leur usage est fortement recommandé.

3.4 Archivage au niveau du BFSP

Une copie numérique du contrat est déposée au niveau du Bureau Foncier Sous-Préfectoral dont dépend le village où le contrat a été conclu En cas de litige, cela permet d'avoir une trace supplémentaire de l'accord.

Une légalisation, non obligatoire, peut être demandée au Sous-préfet pour rassurer les parties.

ANNEXE :

PROCÈS VERBAL D'ÉLABORATION D'UN CROQUIS PARCELLAIRE

Dessiner les sommets et limites de la parcelle et éventuellement des éléments de détail (piste, cours d'eau, construction) et indiquer le nom des voisins, l'échelle (si possible) et la direction du nord.

Préciser la technique d'établissement du croquis et, si le levé a été réalisé à l'aide d'un GPS, indiquer les coordonnées des points (à côté de chaque point ou sur un tableau des coordonnées).

PROCÈS VERBAL D'ÉLABORATION D'UN CROQUIS PARCELLAIRE

Région : ..... Sous-Préfecture :.....

Village :..... Numéro croquis : .....

L'an deux mille……, le ……, à .....

Nous (nom, prénom, en qualité de[3]) :

.....

.....

.....

nous sommes rendus sur la parcelle objet de ce croquis destiné à être annexé à un contrat agraire entre :

Nom/prénom/CIN détenteur du droit foncier : .....

.....

Nom/prénom/CIN du preneur : .....

.....

Et en présence de (nom et prénom des témoins et voisins) :

.....

.....

.....

.....

Nous avons constaté que les deux parties, ainsi que toutes les personnes présentes, étaient d'accord sur les limites et avons procédé à un levé sommaire des sommets (voir croquis au verso) de la parcelle et estimons sa superficie ……ha.
Le présent procès-verbal est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Nom, signature et qualité de l'ensemble des personnes présentes (équipe d'établissement du croquis, parties au contrat, témoins et voisins) :

[3] Par exemple : Président du CVGFR, membre du CVGFR, Personne formée par le village pour l'appui au CVGFR.

CROQUIS PARCELLAIRE