Note sur le projet de décret  
relatif aux transactions foncières

# Introduire la notion de faire-valoir indirect (FVI)

## Définitions

1. Le faire-valoir indirect est une délégation de droits d’usage entre un bailleur et un preneur ayant pour objet l’exploitation ou la mise en valeur du sol et des ressources naturelles sur une parcelle de terre.
2. Un contrat de faire-valoir indirect est un contrat par lequel le bailleur et le preneur s’entendent sur les conditions et modalités de mise en œuvre du faire-valoir indirect.

## Objection possible :

Certains souhaitent distinguer les cas de location, de métayage, de planter-partager etc.

## Notre réponse :

Le terme "faire-valoir indirect" englobe toutes les transactions envisageables en dehors des cessions ou des ventes, et permet d'éviter les lacunes juridiques pour des formes de FVI qui n'auraient pas été listées.

Le terme "faire-valoir indirect" permet d’avoir une réglementation homogène et concise, et permet d’éviter de se perdre dans une multiplicité de cas.

# Il faudrait un décret concernant spécifiquement les contrat de FVI et renvoyer dans un autre décret ce qui concerne les cessions.

En effet, s’il est utile de préciser les conditions d’une cession dans le domaine foncier rural, celles-ci sont déjà définies dans le domaine urbain. Donc il est logique de préparer un décret portant spécifiquement sur les cessions dans le domaine foncier rural.

Cependant, les contrats de FVI peuvent être passés en dehors du domaine foncier rural et si on limite la réglementation des contrats de FVI au seul Domaine foncier rural cela laissera des lacunes juridiques.

# Le décret doit prendre en compte toutes les terres sur lesquelles un contrat de FVI peut être signé.

## Objection possible :

La loi de 2019 ne parle que de réglementer la contractualisation sur les terres rurales coutumières sans certificats fonciers.

## Notre réponse :

Des contrats de FVI sont signés sur tous les types de terres, avec ou sans CF, avec ou sans immatriculation, dans le domaine foncier rural mais également dans le domaine urbain (agriculture périurbaine), voire même dans le domaine forestier classé (contrats entre la SODEFOR et des planteurs).

Il n'y a pas lieu de réduire le champ d'application du décret sur les contrats de FVI sinon cela laissera des lacunes réglementaires.

Autre argument : le décret concernant la délimitation des territoires de villages s'applique aussi bien dans le DFR que dans le domaine urbain.

# Le décret doit fixer le référentiel normatif de la contractualisation en FVI

Le décret doit fixer des normes permettant de régler les problèmes résultant de l’incomplétude des contrats, notamment en ce qui concerne

* l’échéance des contrats,
* la restitution des terres tombées en jachère,
* la continuité du contrat en cas de décès de l’une des parties,
* le droit au renouvellement du contrat.

Ces normes et principes seront utiles non seulement pour le règlement des litiges mais plus encore à titre préventifs s’ils font l’objet d’une vulgarisation spécifique.

# Le décret doit constituer un tout cohérent

Le décret doit prendre en considération les dispositions éparses dans le code civil, la loi relative au domaine foncier rural et l’Acte uniforme de l’OHADA relatif au Droit commercial général, mais il doit également apporter des dispositions complémentaires pour former un tout cohérent, accessible et compréhensible aussi bien pour le juge ou l’administrateur que pour le simple citoyen.

Il est en effet souhaitable d’avoir un seul texte pour encadrer la contractualisation en FVI, plutôt que d’avoir à se référer à plusieurs textes.

# Le décret doit laisser aux contrats de FVI la possibilité d’être écrits ou oraux.

## Objections possibles :

(1) Les contrats doivent être écrits.

(2) Les contrats doivent être conformes aux modèles proposés par l'Administration/l'AFOR.

## Notre réponse :

De telles restrictions ne sont pas pertinentes pour les raisons suivantes :

1. Si ces objections étaient retenues, l'Administration se priverait de la possibilité de disposer de normes permettant l'arbitrage des litiges concernant les contrats de FVI oraux ou non conformes aux modèles officiels (y compris les "petits papiers").
2. Certains paysans pourraient choisir de rester dans l'informel afin d'échapper à l'application du décret.

En outre, il reste à démontrer qu’un décret puisse déroger au Code civil et à l’acte uniforme OHADA sur le Droit commercial général, sans qu’une telle dérogation ait été prévue par la Loi. En particulier, la loi 2019-868 du 14 octobre 2019 modifiant la loi de 1998 relative au domaine foncier rural n’a pas prévu une telle dérogation.

Enfin, si les contrats oraux devaient être interdits, le décret devrait prévoir les sanctions applicables aux contrevenants. Cela ne manquerait pas d’aggraver la précarité et la pauvreté du monde rural.

# Le décret doit laisser aux contrats de FVI la possibilité d’être à durée déterminée ou indéterminée.

## Objection possible :

Certains souhaitent limiter la durée des contrats à 3 ans, 6 ans ou 10 ans.

## Notre réponse :

Une telle restriction n’est pas pertinente pour les raisons suivantes :

1. Si cette objection était retenue, les contrats à durée indéterminée resteraient dans l'informel et les dispositions du décret ne leur seraient pas applicables.
2. En outre, dans  le cas des cultures pérennes, l'usage casi systématique est de recourir aux contrats à durée indéterminée. Si on impose aux contractants de renégocier périodiquement les contrats, on fragilise le planteur, on précarise ses droits fonciers et on remet en cause le principe du Code civil qui prévoit que celui qui a été autorisé à planter a le droit de recueillir tous les fruits de ce qu'il a planté.

# Le décret doit prévoir des dispositions innovantes pour la sécurisation des contrats de FVI

## Ces dispositions doivent ouvrir des possibilités non contraignantes

Par exemple :

* 1. Possibilité pour le preneur de demander au CVGFR ou au chef de village des garanties sur la qualité des droits fonciers du bailleur ;
  2. Possibilité de faire enregistrer les contrats dans un registre des contrats tenu par le CVGFR, donc au niveau local.
  3. Possibilité d'inscrire dans les  contrats une clause  prévoyant le partage des frais de la certification foncière entre  le bailleur et le preneur.

## Objections possibles :

1. Transformer toutes ces possibilités en obligations  ;
2. Faire enregistrer les contrats non pas au niveau des villages, mais au niveau de l'Administration sous-préfectorale ou de l'AFOR.

## Notre réponse :

1. Il faut expliquer pour faire évoluer les pratiques ; les obligations ne feraient que renvoyer les contractants dans l'informel.
2. La contractualisation ne doit pas être soumise à l'obligation d'une formalité administrative.

# Le décret doit être accompagné de l'abrogation d'une disposition de l'annexe fiscale à la loi de Finances de 1970, portant interdiction des actes sous seing privé.

Annexe fiscale à la loi de Finances nº 70-209 du 20 mars 1970 :

Art. 8.Tous actes à publier au Livre foncier y compris ceux portant sur les transactions relatives à des plantations doivent être dressés par-devant notaire. Sont assimilés aux actes notariés, les actes émanant des tribunaux et de l'Administration des Domaines. Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances ou cessions d’une somme équivalant à plus d’une année de loyers ou fermage non échu, doivent, en vue de leur inscription, être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang des minutes d’un notaire. Il en est de même des actes de constitution ou de mainlevée d'hypothèques maritimes.

## Objections possibles :

1. Ce point ne concerne que les biens fonciers immatriculés.
2. Un décret ne peut remettre en cause une disposition inscrite dans une loi.

## Notre réponse :

1. Il n’est pas certain que l’interdiction ne s’applique pas aux terres non immatriculées.
2. Puisque l'État continue d'encourager l'immatriculation de toutes les terres, il faut prévoir de soulager la contractualisation en FVI de l'obligation de passer devant notaire.
3. L'objection n°2 est recevable ; il faut donc approcher le ministère en charge du Budget pour inscrire dans une prochaine loi de Finances une disposition prévoyant que l’interdiction des actes sous seing privé n’est pas applicable aux contrats de FVI.