

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

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

Lettre de marché numéro 2008/150722 - Version 1

Rapport Final de la Mission 2

March 2009



Projet de l'Union Européenne



Projet réalisé par
HTSPE Limited



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



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

(5007364)

REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE – MINISTERE DE L'AGRICULTURE
DELEGATION EUROPEENNE

**ETUDE SUR LA LOCATION ET LA VENTE
DE TERRES RURALES EN COTE D'IVOIRE**

RAPPORT DE MISSION 2

SOMMAIRE

<u>INTRODUCTION</u> :	3
I- Exploitation juridique des résultats de la mission 1	4
A- La qualification juridique des transactions foncières	4
B- Les conflits dans les transactions foncières	5
C- La sécurisation des transactions foncières	8
II Recommandations	10
A-Recommandations sur le plan législatif et réglementaire	10
B- Recommandations en vue de la sécurisation des transactions foncières	31
C – Recommandations sur la question de la régulation publique des prix.....	35
III- PROJETS DE MODELES DE CONTRATS POST-CERTIFICATION	53
A- Projet de modèle de contrat de vente de terrain rural.....	53
B- Projet de modèle de convention de bail rural à court terme	59
C- Projet de modèle de convention de bail rural à long terme.....	66

D- Projet de modèle de contrat de bail emphytéotique	73
E- Projet de modèle de contrat de prêt à usage d'un terrain rural.....	81
F – Projet de modèle de contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation sans partage du terrain rural.....	87
G- Projet de modèle de contrat de création, d'entretien, de partage d'une plantation et du terrain rural.....	99
H- Projet de modèle de contrat de création de plantation et de partage de la récolte d'une plantation.....	110
IV- PROJETS DE MODELES DE CONTRATS PRE-CERTIFICATION	119
A- Projet de modèle de contrat de vente de terrain rural (sous conditions suspensives)	119
B- Projet de modèle de convention de bail rural à court terme (sous conditions suspensives)	126
C- Projet de modèle de convention de bail rural à long terme (sous conditions suspensives)	134
D- Projet de modèle de contrat de bail emphytéotique (sous conditions suspensives)	142
E- Projet de modèle de contrat de prêt à usage d'un terrain rural (sous conditions suspensives)	151
F – Projet de modèle de contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation sans partage du terrain rural (sous conditions suspensives)	158
G- Projet de modèle de contrat de création, d'entretien, de partage d'une plantation et du terrain rural.....	170
H- Projet de modèle de contrat de création d'entretien et de partage de la récolte d'une plantation.....	182
Table des matières.....	192

Introduction:

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

- Une mission 1 consacrée au diagnostic des pratiques en cours en matière de location et de ventes de terres rurales et à l'analyse des besoins des propriétaires fonciers ruraux et des exploitants agricoles en matière de contractualisation.

Les résultats de cette mission 1 ont été consignés dans un rapport de diagnostic rédigé et déposé par l'expert agro économique désigné à cette fin.

- Une mission 2 consacrée à l'exploitation des résultats de la mission 1 et chargée notamment de présenter des recommandations portant sur l'amélioration du cadre juridique de proposer des avant-projets de loi et / ou décrets ainsi que des modèles de contrat relatifs à la vente et à la location de terres rurales.

La mission 2 a effectivement démarré après la validation du rapport de diagnostic de la mission 1. Pour exécuter cette mission 2, l'expert juriste commis à cette fin a mené les diligences principales suivantes :

- Inventaire exhaustif du cadre institutionnel, législatif et réglementaire de la vente et de la location de terres. Pour l'essentiel, ce cadre est constitué par le droit commun (notamment le code civil) et par un droit spécial composé par des lois ou décrets portant sur la matière foncière ou immobilière.
- Exploitation approfondie sur le terrain juridique du rapport de diagnostic de la mission 1.
- Discussions avec le représentant de la Communauté européenne, les services de la Direction du Foncier rural et du cadastre rural du Ministère de l'Agriculture de l'Etat ivoirien.
- Discussions avec l'expert commis pour la mission 1 en vue de mettre au point les projets de modèles de contrat. Certaines recommandations faites dans le cadre de la mission 2 résultent de cette collaboration.

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

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

I- Exploitation juridique des résultats de la mission 1

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

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

A- La qualification juridique des transactions foncières

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

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

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

1- Les contrat nommés

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

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

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

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

2- Les contrats innommés

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

valide l'existence et l'exécution dès lors qu'ils respectent les règles générales applicables aux contrats.

Les contrats « planté -partagé » et «les délégations de droits d'usage à durée indéterminée et à composante monétaire » relèvent de cette catégorie des contrats innommés.

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

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

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

- Pour les contrats «planté -partagé », la dénomination de « contrat de création, d'exploitation et de partage de plantation »
- Pour les délégations de droit d'usage à durée indéterminée, la dénomination de « contrat de mise à disposition et d'exploitation ».

B- Les conflits dans les transactions foncières

1-Conflits dans les contrats nommés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces conflits concernent le contrat de location, l'exécution du contrat de location (non respect de l'échéance du contrat, non paiement total ou retard dans le paiement du

loyer, mésentente sur les cultures pratiquées, non respect des limites des parcelles louées).

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

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

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

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

2- Conflits dans les contrats innommés

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

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

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

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

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

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

C- La sécurisation des transactions foncières.

L'insécurité liée aux transactions foncières rurales est une réalité perceptible dans tous les contrats diagnostiqués lors de la mission 1. Tous les propriétaires et exploitants agricoles vivent ou redoutent cette insécurité et réclament en conséquence la sécurisation de leurs rapports contractuels. Comment satisfaire ce besoin légitime de sécurité. Les réponses à cette interrogation par les acteurs enquêtés ne sont pas toujours convergentes.

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

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

1- La généralisation des documents contractuels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3- Le respect de la loi

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

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

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

Cet article affirme deux idées qui sont complémentaires :

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

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

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

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

II -Recommandations

A- Recommandations sur le plan législatif et réglementaire

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

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

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

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

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

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

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

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

a- Sur la loi

Article 6

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

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

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

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

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

Article 23

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

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

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

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

A défaut, il est possible de concevoir un décret précisant ces bases d'estimation soit dans le cadre de la loi foncière de 1998, soit dans le cadre de la loi du 25 Juin 1902 sur le bail emphytéotique ou dans le décret à venir portant fixation des modalités des actes de gestion des terres du domaine foncier rural coutumier (voir infra P 21 et s)

Article 24 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'article 5 précisant que la propriété d'une terre du domaine foncier rural se transmet par achat, donation ou par l'effet d'une obligation,
- L'article 16 indiquant que les propriétaires de terrains ruraux en disposent librement dans les limites de l'article 1 de la loi ci-dessus,
- L'article 17 qui prévoit la possibilité de céder, en tout ou partie, le certificat foncier.
- L'article 20 imputant à certains propriétaires une obligation de mise en valeur : l'exécution d'une telle obligation peut prendre la forme d'un contrat,
- L'article 26 instituant un droit de préemption dans certaines conditions en matière de ventes de terres rurales.

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

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

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

L'Etat doit en conséquence élaborer un décret portant sur les actes de gestion du Domaine Foncier rural coutumier. Ce décret pourrait, s'il est retenu, constituer la

base juridique directe de la contractualisation des transactions foncières. On pourrait également profiter de ce décret pour régler toute une série de question non réglées par les textes actuels. Il pourrait être structuré en distinguant les cessions, les locations, les mises à disposition des terres du domaine foncier rural coutumier (sur le contenu détaillé de ce décret et des question qu'il aborde, voir infra pages 21 à 30).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mais cette levée d'interdiction ne signifie pas pour autant qu'on ne puisse pas prévoir une procédure de reconnaissance de l'existence de l'écrit sous seing privé pour

constater une transaction foncière. Cette reconnaissance sans alourdir le processus contractuel peut se faire par les témoins à l'acte et par le visa d'une autorité administrative qui peut être le sous-préfet.

3- Avant-projets de textes législatifs ou réglementaires

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

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

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

Vu la Constitution ;

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

Vu le décret portant nomination des membres du gouvernement,

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

Vu l'urgence,

Ordonne :

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

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

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

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

Le défaut de maître est constaté par un acte administratif.

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

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

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

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

Fait à Abidjan, le.....

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

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

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

Vu la constitution ;

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

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

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

Vu l'urgence,

Ordonne :

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

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

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

Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeuble excédant trois années, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermage non échus, doivent, en vue de leur inscription, être constatés, conformément aux conditions visées à l'alinéa premier du présent article, par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

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

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

Fait à Abidjan, le

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

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

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

Vu la Constitution;

Vu le décret.....

Vu le décret.....

Vu le décret.....

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

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

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

Décète :

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

« A l'exception de ceux portant sur les transactions relatives aux terres et aux plantations relevant du Domaine Foncier Rural coutumier, tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeuble excédant trois années, toutes quittances ou cessions d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermages non échus, doivent, en vue de leur inscription, être constatés, par actes authentiques .

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Abidjan le.....

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

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

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

Vu la Constitution ;

Vu la loi ---

Vu le décret---

Décète

Titre I : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application

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

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

Article 2 : Formation et effets des actes de gestion

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

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

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

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

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

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

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

Article 5 : Recours amiable devant le Sous-Préfet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Titre II : Dispositions relatives aux cessions

Article 7 : Liberté de cession

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

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

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

Article 8 : Modalités de cession

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

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

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

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

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

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

Article 9 : Cessions soumises à un droit de préemption

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

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

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

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

Article 10 : Forme et contenu de la cession

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

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

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

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

La cession doit comporter :

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

Titre II : dispositions relatives aux locations

Article 11 : Généralités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le contrat de location doit comporter

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

Les contrats de location en vue de la pratique exclusive ou principale de cultures vivrières d'une durée inférieure ou égale à 5 ans peuvent être passés sous forme verbale ou écrite et ne sont par conséquent pas soumis aux dispositions des alinéas 1 à 4 du présent article.

Article 14 : Loyer des contrats de location

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

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

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

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

Article 15 : Révision des loyers

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

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

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

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

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

Article 16 : Consolidation des droits des locataires

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

Article 17 : Baux emphytéotiques

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

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

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

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

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

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

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

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

Elle doit comporter au minimum les mentions suivantes :

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

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

Article 19 : Mise à disposition à titre onéreux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le visa donné par le Sous-Préfet constate la reconnaissance officielle de l'existence du contrat de---. Le visa du Sous-Préfet ne préjuge en rien de la validité du contrat de---.

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

- les éléments d'identification des parties et des témoins
- l'identification et la localisation du bien foncier objet du contrat

- la modalité de partage retenue par les parties

- les droits et les obligations des parties

- une clause de règlement des litiges

- une mention expresse, le cas échéant, de la condition suspensive d'acquisition du certificat foncier au nom de l'exploitant ainsi que des modalités de réalisation de cette condition suspensive.

Titre IV : Dispositions finales

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

Les parties aux actes de gestions conclus et exécutés avant l'entrée en vigueur du présent décret disposent d'un délai de trois ans à compter de son entrée en vigueur

pour les régulariser et les mettre en conformité avec les dispositions du présent décret.

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

Article 23: Entrée en vigueur

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

Article 24: Arrêtés ministériels

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

Article 25: Abrogation

Le présent décret abroge toutes dispositions antérieures contraires

Article 26 : Exécution et Publication

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

Fait à Abidjan, le ----

B- Recommandations en vue de la sécurisation des transactions foncières

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

1. La mise à disposition de l'information juridique

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

Il est possible de le faire par une campagne d'information massive, en termes clairs et simples, utilisant au besoin les langues locales. Mais l'efficacité des campagnes

d'information de cette nature reste à démontrer au regard de l'histoire ivoirienne récente.

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

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

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

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

2-La distinction des procédures contractuelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La recommandation d'un tel dispositif conduit à proposer des modèles de contrat sous conditions suspensives (voir quatrième partie de la présente étude, pages 119 et suivants)

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

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

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

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

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

3- Le processus de formation des contrats

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

A la fin des années 50, Raulin s'était ainsi vu confier par l'administration coloniale une mission dont les objectifs allaient directement dans le sens des termes de référence de la présente expertise (comment réguler et valider les transactions foncières afin de réduire les litiges ?). Cette administration recommandait aux acquéreurs de faire enregistrer l'acte de cession et de préciser la superficie et les limites du terrain, ainsi que le montant et les modalités du paiement (Raulin, 1957:86). Köbben (1956:175) rappelle que l'administration coloniale, pour éviter de perpétuels conflits, interdisait la vente de terre excepté s'il y avait établissement d'un contrat en règle. Meillassoux (1964) note qu'en 1954, la cession de terres entre Gouro et immigrants dans la subdivision de Sinfra devait être passée devant l'administration, qui imposait un modèle de convention prévoyant la vente définitive et irrévocable de terres spécifiquement délimitées (à des prix variables selon qu'il s'agissait de terre en friche ou déjà plantées). L'expérience n'ayant pas été concluante (de nombreux litiges étant portés devant les tribunaux), l'administration de Bouaflé chercha à imposer en 1957 une nouvelle convention prévoyant un droit d'occupation limité aux terrains déjà plantés par les immigrants, héréditaire et sans contrepartie pour les Gouro.

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

Le processus recommandé pourrait donc être le suivant:

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

Certains points de ce processus appellent quelques commentaires :

Reconnaissance et délimitation du bien foncier objet de la transaction

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

Signature du contrat par les contractants et les témoins

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

Visa du sous-préfet

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

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

La validation des contrats doit être la moins coûteuse possible.

Si la mise en place de contrats vise d'abord à rétablir la paix sociale dans les campagnes ivoiriennes, il convient d'accorder une priorité absolue à la réduction de toutes les contraintes qui maintiennent les transactions dans l'informalité. Le coût de l'enregistrement des transactions serait précisément l'une de ces contraintes majeures. La suggestion forte des experts est donc de limiter le coût de validation et d'enregistrement des achats-ventes au seul timbre fiscal, le demandeur devant par ailleurs supporter le coût de la délimitation des parcelles¹.

C – Recommandations sur la question de la régulation publique des prix

L'objectif de ce rapport, relativement à la question de la régulation publique des prix, n'est pas de proposer la solution à travers la formulation d'un barème des prix – on va voir qu'il s'agit là d'une décision de nature fondamentalement politique et non

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

technique – mais de poser les éléments facilitant le choix public. Cette question est traitée au regard de la situation de la zone forestière, le rapport de diagnostic ayant montré l'absence de développement notable de transactions marchandes sur la terre rurale en zone de savane.

1- Une régulation publique des prix est-elle nécessaire ? Une réponse variable selon le type de transaction

A travers la régulation, l'Etat intervient sur les marchés pour en corriger les dysfonctionnements et orienter l'évolution de l'économie et de la société. Une régulation publique s'appuie en effet toujours sur des objectifs de nature économique, sociale et politique. Une intervention publique mal ciblée sur les marchés est cependant susceptible de conduire à des distorsions économiques marquées et/ou au développement de transactions informelles.

Selon les économistes de la Banque Mondiale, les risques d'une régulation publique des prix sont également : (i) la restriction de l'offre sur le marché foncier; (ii) la réduction de l'incitation du propriétaire à contribuer aux investissements (lorsque les propriétaires interviennent effectivement dans la production); (iii) le coût (en termes économiques et administratifs) pour mettre en place et rendre exécutoire cette régulation; (iv) de favoriser les tenanciers actuels bénéficiant de la régulation, comparativement aux demandeurs futurs de terre qui pourraient souffrir d'une réduction de l'offre sur le marché foncier.

Dans le contexte rural ivoirien, la problématique de la régulation publique des prix du foncier se pose différemment selon le type de transaction :

a- Les locations de court terme

Le rapport de diagnostic a fait apparaître un marché locatif de court terme (le plus souvent sur la durée d'un cycle de cultures vivrières, donc sur une durée allant de quatre mois à une année) qui, lorsqu'il existe localement, fonctionne sur la base de prix de marché qui émergent et évoluent de façon dynamique selon les conditions locales. La cohérence dans les systèmes de prix locaux et la variabilité de ces prix d'un site à l'autre montrent que la formulation d'un barème des loyers ne s'impose pas et qu'il est préférable de laisser jouer ces micro-marchés locaux.

b- Les achats-ventes

On a constaté, à travers le rapport de diagnostic, que les achats-ventes de terre étaient dynamiques mais étaient interprétés de façon divergente selon les acteurs : comme cessions de droits d'exploitation par la majorité des autochtones, comme acquisition d'un droit de propriété sur la terre, par la majorité des allochtones et allogènes.

Ces transactions sont organisées autour de valeurs-pivots bien identifiées localement, variables d'un site à l'autre (variation du prix moyen de un à trois selon les villages, avec une variabilité locale relativement réduite traduites par de faibles écarts-type). En d'autres termes, malgré les divergences d'appréciation que peuvent porter les acteurs sur le contenu de la transaction sur un site donné, les ventes (avec ou sans guillemets) apparaissent organisées autour de prix que l'on peut qualifier de prix de marché. Comme dans le cas des locations de court terme, la cohérence dans les systèmes de prix locaux (au-delà de variations induites par des facteurs tels que les relations antérieures qui existent entre le cédant et l'acquéreur, le besoin financier plus ou moins urgent du cédant et les disponibilités monétaires de l'acquéreur) et la

variabilité de ces prix d'un site à l'autre montre qu'il convient de laisser jouer ces marchés locaux.

On peut supposer qu'à l'avenir, si les ventes sont validées à travers un contrat mentionnant *explicitement* la complétude de la transaction (le fait que l'acquéreur se trouve définitivement délié de toute obligation à l'endroit du cédant), la valeur de la terre connaîtra une hausse spontanée résultant de la plus forte valorisation du foncier aussi bien pour les acquéreurs que pour les cédants, mais ce sera alors au jeu de l'offre et de la demande d'opérer des équilibres dynamiques que la puissance publique ne serait pas en mesure d'anticiper. Ici encore, la formulation d'un barème des prix de la terre ne s'impose pas et pourrait être contre-productive.

c- Le bail à long terme

Reste posée la question de la régulation des prix pour le bail à long terme qui devrait sécuriser les droits des exploitants n'ayant pas accès au certificat foncier ou au titre foncier.

A l'heure actuelle, il n'existe pas de marché pour ce type de bail. Une intervention publique semble ici nécessaire afin de faciliter la conclusion de tels contrats, pour deux raisons : les acteurs – propriétaires fonciers comme exploitants – ne disposent pas de points de référence pour organiser leurs négociations ; ils sont demandeurs d'une intervention publique portant *a minima* sur la suggestion de fourchettes de prix ;

- les contrats passés en accompagnement du processus de certification/titrage seront conclus entre des individus auxquels sera reconnue la propriété foncière et des exploitants en place, ayant généralement déjà réalisé des investissements sous la forme d'abattage de forêt et de réalisation de plantations pérennes. Les exploitants étant, de ce fait, dans une position délicate dans la négociation du bail, une intervention publique apparaît indispensable pour éviter des contrats léonins.

La science économique ne fournit pas de technique objective permettant de définir le "juste prix". La régulation des prix par les pouvoirs publics, i.e. le positionnement du curseur conduisant à telle ou telle modalité de partage du revenu brut entre la rente foncière et le revenu d'exploitation, est fondamentalement politique.

Une régulation du prix des baux à long terme pose les questions suivantes :

- La régulation des prix doit-elle être indicative ou contraignante ?
- Quelle devrait être la forme de cette régulation : l'établissement d'un barème de prix déterminé de façon centralisée, ou plutôt l'organisation de commissions locales ayant mandat pour déterminer (de façon indicative ou contraignante) des barèmes locaux ?
- La régulation doit-elle porter sur tout bail à long terme, ou doit-elle porter uniquement sur les baux impliquant des exploitants en place (i.e., les contrats directement induits par le processus de certification/titrage) ?
- Quelle devrait être la forme de la rente : fixe (en argent ou en nature) ou proportionnelle à la valeur (brute ou nette) de la production ?
- Le niveau de la rente devrait-il être déterminé sur la base de la seule superficie, ou devrait-il varier également selon les cultures pratiquées ? ¹

- Quel devraient être le montant et les mécanismes de détermination de la rente?
- Quelles devraient être les modalités d'indexation de la rente (i.e., les clauses de réajustement du loyer), indispensable pour tout bail à long terme ?

Les pages qui suivent présentent une réflexion relative à chacune de ces questions.

Les pages qui suivent, traitant de la question de la régulation des prix, portent donc exclusivement sur les baux à long terme.

2- Une régulation indicative ou prescriptive ?

Une régulation prescriptive des prix présente l'avantage d'exclure, *si elle est effective*, toute transaction conclue en dehors d'une fourchette définie en fonction de considérations d'efficience et/ou d'équité. Elle présente cependant des inconvénients qui doivent être rappelés :

- Si la fourchette de prix avancée par les pouvoirs publics ou une instance de régulation locale ne rencontre pas l'assentiment des acteurs, on peut anticiper, en l'absence de mesures de coercition effectives, l'ineffectivité de la régulation.
- Une régulation contraignante est susceptible de bloquer la négociation entre les acteurs, si certains sont prêts à payer plus ou à recevoir moins que les bornes de la fourchette. En d'autres termes, un barème prescriptif peut réduire ou faire disparaître la zone de négociation entre les acteurs et empêcher de parvenir à un accord.

Dans le contexte ivoirien, l'absence d'un appareil statistique permettant la production d'information actualisée et désagrégée à un niveau local exclut de formuler (sur la base d'options de calcul envisagées *infra*) des barèmes de prix ajustés de façon fine aux conditions locales. Le risque est donc grand d'un non-respect de barèmes qui seraient déterminés de façon centrale et qui se voudraient prescriptifs.

Des barèmes prescriptifs élaborés par une instance locale pourraient être davantage en phase avec les conditions socio-économiques et agro-écologiques propres au site concerné, mais pourraient également refléter des rapports de force extra-économiques locaux. Par ailleurs, resterait posé le problème de rendre exécutoire ces barèmes.

Le pragmatisme suggère donc la proposition de barèmes indicatifs susceptibles de "cadrer" la négociation des acteurs, de faciliter la production d'accords à l'amiable en suggérant des points focaux pour la négociation.

Dans toute coordination, l'émergence de points focaux joue un rôle central pour favoriser la convergence des attentes réciproques des différents acteurs. Une fois ces points focaux établis, un phénomène de "dépendance de sentier" tend à réduire le champ des possibles envisagés par les acteurs et donc à stabiliser les rapports contractuels.

¹ Cette question n'a de sens que pour une rente fixe, puisqu'une rente proportionnelle à la production est par nature indexée sur la production réalisée.

Un bon fonctionnement des marchés suppose que l'information sur les prix circule convenablement. Les CVGFR pourraient ici jouer un rôle utile.

La suggestion d'une intervention non contraignante des pouvoirs publics, relativement aux prix, est en phase avec l'opinion des préfets, sous-préfets et responsable du Ministère de l'agriculture rencontrés sur le terrain en juillet.

La régulation publique des prix devrait toutefois devenir prescriptive en cas d'impossibilité, pour les acteurs, de parvenir à un accord, dans le cas des exploitants actuels qui, lors du processus de certification/titrage, n'auront pas accès au certificat ou au titre et dont les droits d'exploitation doivent être – conformément à la loi de 1998 – sécurisés par le bail à long terme. Les fourchettes de prix proposées par le Ministère de l'agriculture ou par des Comités locaux (cf. *infra*) poseraient alors de façon impérative les bornes de la négociation qui devrait être facilitée par la puissance public (le sous-préfet étant ici l'intervenant le plus légitime aux yeux des populations rurales, quelle que soit leur origine).

3-La forme de la régulation : centralisée ou à travers la mise en place de commissions locales ?

Deux types de régulation pourraient être envisagés : (i) la production, par les services centraux du Ministère de l'agriculture, de barèmes de prix ; (ii) la mise en place, à un niveau local, de commissions chargées d'élaborer ces barèmes (le cas échéant, en s'appuyant à titre indicatif sur un barème proposé par le Ministère de l'agriculture), avec validation par l'autorité sous-préfectorale.

Dans le cas français par exemple, les *Commissions consultatives départementales paritaires des baux ruraux* sont chargées, à un niveau départemental, de fixer les bases de calcul du prix des baux et d'établir les baux types. Ces commissions, présidées par un magistrat, sont formées par le Directeur départemental de l'agriculture, le président de la Chambre d'agriculture, le président des syndicats agricoles représentatifs, le président des bailleurs, le président des fermiers, le président des notaires, deux représentants élus des bailleurs et deux représentants élus des preneurs par arrondissement. Les propositions de la Commission font ensuite l'objet d'un arrêté préfectoral qui les rend prescriptives.

Dans le contexte ivoirien, on pourrait penser que les Comités Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) sont susceptibles de jouer ce rôle d'enceinte de négociation. Le caractère très sensible des situations foncières locales fait cependant craindre des tensions d'autant plus délicates à gérer que les membres de ces comités (dont les intérêts en tant que bailleurs et locataires divergent) sont susceptibles d'être en forte interaction quotidienne. Par ailleurs, il serait illusoire de croire qu'un comité réuni localement permettrait une véritable "mise à plat" des positions pour engager une négociation ouverte sur les pratiques contractuelles : du fait tant du contexte socio-politique que des relations de tutorat qui existent fréquemment, les non-autochtones, en particulier les étrangers, ne seraient pas en mesure ou craindraient d'exposer leurs positions.¹Dans les termes d'un agent

¹ Sur cette question, il serait utile d'engager une étude spécifique sur le fonctionnement effectif des CVGFR d'ores et déjà mises en place. Les entretiens avec des villageois non autochtones comme avec les agents de l'administration conduits lors de la tournée réalisée en juillet 2008 suggèrent très fortement que la participation des non-autochtones, et en particulier des étrangers, à ces commissions, est de pure forme.

expérimenté du Ministère de l'agriculture, « *Il est difficile pour les exploitants de parler, il y a eu des violences, ils ont peur. Si on les associe, ils ne vont pas parler. Dans les réunions du comité foncier, ils disent qu'ils ont compris, mais ensuite les allochtones et les allogènes ne viennent pas. La communication ne passe pas. En général, quand l'autochtone est là, l'allogène ne parle pas, il ne dit rien devant le tuteur, surtout les non ivoiriens...* ».

Le niveau sous-préfectoral semble donc préférable : suffisamment proche du terrain pour que les barèmes fassent sens au regard des conditions socio-économiques et agro-écologiques locales, mais avec une composition de la commission mettant en rapport des membres issus de différents villages, donc plus à même d'arriver à des compromis sans incidence négative trop forte sur les interactions quotidiennes.

Telles qu'ils sont composés ou prévus, les Comités de Gestion Foncière Rurale (CGFR), au niveau des sous-préfectures, ne reflètent cependant pas les intérêts en jeu dans une logique paritaire¹. Ces comités ne peuvent donc pas être envisagés comme des enceintes de négociation efficaces.

Des barèmes prescriptifs émanant de ces Comités ne réduiraient pas véritablement le risque de contestations ultérieures légales ou extra-légales par une partie s'estimant lésée. Des barèmes indicatifs émanant de ces mêmes Comités ne seraient pas vus comme légitimes par une partie des contractants (s'estimant non représentés) et perdraient leur intérêt de dispositifs facilitant l'établissement de compromis inter-individuels.

Une solution pourrait être **la mise en place d'une "Commission des baux"** (se réunissant avec une périodicité à définir, tous les deux ans étant la fréquence suggérée par les experts) composée du sous-préfet, du Directeur départemental de l'agriculture, du responsable de l'ANADER, ainsi que de représentants des propriétaires fonciers et de représentants des locataires désignés par le sous-préfet. L'implication, dans ces commissions des baux, des représentants locaux des différentes communautés non autochtones concernées serait un gage d'effectivité des engagements pris dans le cadre des travaux des commissions des baux ruraux, du fait de l'autorité souvent très réelle de ces derniers sur les membres de leur communauté d'origine. A défaut d'autre dispositif permettant de désigner les représentants des locataires, ces représentants de communautés (Mossi, etc.) pourraient être désignés pour porter l'intérêt des preneurs.

Cette solution, pour reprendre l'expression d'un sous-préfet, "*pourrait permettre des compromis dynamiques, sans carcans*".

Dans ces commissions, le rôle de l'administration – en particulier des sous-préfets – serait crucial, du fait du présent contexte sociopolitique dans les campagnes ivoiriennes. La "demande d'Etat" et la reconnaissance de son rôle d'arbitrage dans la régulation des relations inter-communautaires (une dimension incontournable de la question foncière) sont ressorties très nettement dans les entretiens conduits avec toutes les catégories d'acteurs.

¹ L'arrêté n°041 MEMID/MINAGRA du 12 juin 2001 prévoit une désignation, par le Préfet, des représentants des communautés rurales, sur proposition des CVGFR; on peut douter que les CVGFR, sous contrôle de fait des populations autochtones, désignent des non-autochtones (donc des locataires effectifs ou potentiels) pour participer aux CGFR.

4- Une régulation restreinte aux exploitants concernés par la loi de 1998, ou touchant aussi les contrats à long terme postérieurs à la certification ?

La régulation des prix des baux à long terme visant à sécuriser les droits des exploitants qui n'auront pas accès au certificat foncier ou au titre foncier lors du processus de certification/titrage apparaît indispensable, à titre indicatif dans l'idéal, à titre prescriptif en cas d'impossibilité d'arriver à un compromis à l'amiable.

Les barèmes proposés seront vraisemblablement utilisés comme éléments de négociation par des acteurs dans leurs négociations pour s'engager dans de nouvelles relations contractuelles à long terme. Cependant, **dans le cas de tels contrats correspondant non pas à la formalisation d'arrangements en cours, mais à de nouveaux arrangements pour une exploitation qui va s'engager, les acteurs auront toute latitude pour négocier au mieux de leurs intérêts, sans nécessité d'une intervention publique relativement aux prix (la formalisation de l'arrangement s'imposant par contre, évidemment).**

5- La forme de la rente : fixe ou proportionnelle à la production ?

On a vu, dans le rapport de diagnostic, que la plupart des enquêtés estiment que la rente d'un bail à long terme devrait être payée en numéraire, sur une base fixe par hectare. Une minorité (en particulier chez les autochtones) privilégie plutôt le versement d'une fraction de la valeur de la récolte.

Tableau 1 Forme attendue de la rente foncière dans les contrats à long terme

	Loyer fixe par hectare	Pourcentage de la valeur de la récolte
Autochtones	76.5 %	23.5 %
Allochtones	80.4 %	19.6 %
Etrangers	87.7 %	12.3 %
Tous enquêtés	79.2 %	20.8 %

Le tableau 2 présente, du point de vue de chaque catégorie d'acteurs, les avantages et inconvénients généralement reconnus dans les littératures théoriques et empiriques à la location (rente fixe) et au métayage (rente proportionnelle à la production¹).

Tableau 2 Avantages et inconvénients des formes fixe (location) et proportionnelle (métayage) de la rente foncière

¹ Dans le droit français tel qu'actualisé par l'article 12 de l'ordonnance n° 2006-870 du 13 juillet 2006, la définition du contrat de métayage figurant à l'article L. 417-1 du Code rural est formulée ainsi : "Le bail à métayage est le contrat par lequel un bien rural est donné à bail à un preneur qui s'engage à le cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur".

	Pour le propriétaire	Pour le locataire
Avantages	<p>Loyer fixe Loyer payé <i>ex ante</i> (avant le cycle cultural) au comptant : protège le propriétaire des variations négatives de prix et de rendement; évite un défaut de paiement de la rente. Loyer payé en nature (sous forme de produits, donc <i>ex post</i>) : protège le propriétaire des variations négatives de rendement. Quelle que soit la forme du loyer : Le propriétaire n'a pas à s'impliquer dans la commercialisation de la production. Pas de contrôle nécessaire sur la production.</p>	<p>Loyer fixe Loyer fixe (en espèces ou en nature) : permet un gain plus important en cas d'augmentation des rendements ou des prix. Le locataire bénéficie totalement du retour sur investissement (en travail, en argent, en expertise technico-économique). Absence d'implication et de contrôle du propriétaire dans l'exploitation, liberté de décision.</p>
	Pas de risque de litige entre le propriétaire et le locataire relativement à l'exploitation et à l'évaluation de la production.	
	<p>Rente proportionnelle Fait bénéficier le propriétaire des variations positives de rendement ou de prix.</p>	<p>Rente proportionnelle Réduit les problèmes de trésorerie : comparativement au loyer payé au comptant, le paiement de la rente est reporté en fin de cycle. Les risques liés aux baisses de rendement ou de prix sont partagés avec le propriétaire.</p>
Pas de renégociation nécessaire de la rente (indexation automatique de son montant sur le prix des produits agricoles ou sur le rendement)		
Inconvénients	<p>Loyer fixe Le propriétaire ne bénéficie pas des hausses de prix ou de rendements. Si le loyer n'est pas payé intégralement <i>ex ante</i> : risque de retard ou de défaut de paiement de la rente.</p>	<p>Loyer fixe Le locataire supporte seul les risques de fluctuation de prix, de coûts et de production.</p>
	Le loyer doit être périodiquement renégocié, ce qui crée, sauf régulation publique des prix, un moment de tension entre le propriétaire et le locataire.	

	<p>Rente proportionnelle</p> <p>Le propriétaire partage le risque de baisse des prix ou des rendements. Sauf relations de confiance, nécessité d'un contrôle à la récolte. Eventuelle implication nécessaire dans la commercialisation.</p>	<p>Rente proportionnelle</p> <p>Propriétaire et locataire ont davantage besoin de débattre des pratiques culturelles et de se concerter au sujet des décisions de gestion que dans le cadre d'un contrat de location. Le métayer doit partager avec le propriétaire le fruit de ses efforts et de son expertise.</p>
<p>Risque de litiges entre le propriétaire et le locataire relativement à l'exploitation et à l'évaluation de la production.</p>		

Dans le contexte ivoirien, le métayage présente en particulier les avantages suivants :

- Il n'y a pas de renégociation nécessaire de la rente, puisque cette dernière est de fait indexée sur la production et donc sur le prix des produits agricoles et sur le rendement.
- Ce contrat fait bénéficier le propriétaire des variations positives de rendement ou de prix, évitant ainsi une source de tension commune entre locataires et propriétaires en Côte d'Ivoire, lorsque ces derniers ont le sentiment que les locataires payant une rente fixe "gagnent trop" au regard du montant du loyer.

La location présente, elle, les principaux avantages suivants :

- Elle élimine le risque de litige entre le propriétaire et l'exploitant, inhérent au métayage, relativement à la conduite des cultures et surtout à l'évaluation de la production. Ce risque, majeur, est bien reconnu par les acteurs.
 - Le locataire bénéficie totalement du retour sur son investissement en travail, en argent, en expertise techno-économique.

Ce dernier élément, qui met en exergue la dimension "incitation à la production" de la location comparativement au métayage, est l'argument central mobilisé en économie du développement pour défendre l'idée que la location est préférable, en termes de développement économique, au métayage.

Le caractère "désincitatif" du métayage (lié au partage du produit marginal avec le propriétaire) peut être théoriquement réduit si les coûts de production sont partagés dans les mêmes proportions que le produit (partage des coûts au tiers si la production est partagée au tiers, etc.). Cette option est cependant porteuse de litiges dans un contexte où les coûts de production ne font pas l'objet d'enregistrements comptables fiables.

Aussi bien les attentes des acteurs que les éléments qui précèdent suggèrent donc de privilégier la location par rapport au métayage dans l'établissement des baux à long terme.

Les agents du Ministère de l'agriculture et les sous-préfets interrogés reconnaissent la charge conflictuelle potentielle d'une rente qui serait proportionnelle à la production, qui "enverrait trop de bagarres" et inciterait "à se cacher en brousse pour récolter". Déjà dans les années 1950, Raulin notait, dans son étude sur la possibilité d'établir et de formaliser les redevances foncières dans le Centre-Ouest, le refus des Gban d'être payés suivant la

récolte, du fait du risque de dissimulation de récoltes et donc de palabres sans fin.

La possibilité d'établissement de contrats de métayage, si elle ne doit pas être privilégiée dans le cadre d'une régulation publique des prix, ne saurait cependant être exclue dès lors que les acteurs font de façon déterminée ce choix contractuel².

6-La base de détermination de la rente : indexée ou pas sur les cultures ?

Dans une logique économique, le prix d'un bien reflète le rapport entre l'offre et la demande, influencées par les caractéristiques *intrinsèques* du bien – s'agissant de la terre : rareté, localisation, accessibilité, caractéristiques agro-pédologiques, etc.

Dans le cas d'une parcelle plantée en cultures pérennes, il faut donc logiquement distinguer le cas d'une parcelle cédée en location avant la plantation (terre nue, vieille plantation à reconvertir), du cas d'une parcelle cédée en location alors qu'elle porte une plantation non réalisée par le candidat locataire.

- Dans le cas d'une parcelle cédée en location comme friche destinée à être plantée par le locataire ou qui porte une plantation réalisée par le locataire avant la certification, la valorisation apportée par la plantation est le fruit de l'investissement du locataire. La valeur de la terre en tant que telle n'a pas alors à intégrer cette valorisation et le montant de la rente doit logiquement correspondre au loyer d'une terre nue ou portant un couvert végétal à abattre avant tout usage productif.

La pratique française des baux va dans ce sens : pour des terres nues qui vont être plantées (vignes ou vergers), le principe général est que le montant du fermage est fixé sur la base d'une terre labourable si le fermier plante les terrains à ses frais.

- Dans le cas d'une parcelle cédée en location alors qu'elle porte d'ores et déjà une plantation qui n'a pas été réalisée par le locataire, le montant de la rente doit intégrer d'une façon ou d'une autre la valeur de l'amélioration apportée à la ressource foncière par la plantation, dont bénéficie le locataire sans investissement de sa part.

Dans le contexte ivoirien, ce dernier cas de figure reste marginal et la discussion doit s'organiser autour du premier scénario. La logique économique voudrait que le montant de la location corresponde à la location d'une terre non plantée et soit indifférent à l'usage fait de la terre. Cette logique va à l'encontre de l'opinion dominante qui ressort des enquêtes et entretiens réalisés dans le cadre de la présente expertise. Pour presque tous les acteurs interrogés, villageois comme représentants de l'Etat ou du Ministère de l'agriculture, le montant de la rente devrait varier selon l'occupation du sol : cacao, café, palmier, hévéa, cultures vivrières, etc. Cette option doit donc être discutée.

Le grand intérêt d'une indexation de la rente sur l'usage fait de la terre est d'éviter le ressentiment des propriétaires (ou de membres de leurs familles) à l'égard des locataires, lors de périodes de prix favorables. La potentialité conflictuelle du

² Ce choix peut en effet répondre de façon convergente aux attentes des deux contractants, au vu d'avantages qui, à leurs yeux, compensent les inconvénients de cette formule contractuelle.

ressentiment venant de perceptions du type "il gagne beaucoup et je n'en profite pas alors que c'est ma terre" ne saurait en effet être sous-estimée.

Cet intérêt est cependant largement contrebalancé par les éléments négatifs suivants :

- L'établissement de différents barèmes intégrant la variation des prix des produits engendrerait un coût administratif et induirait une lourdeur administrative. D'autant plus que cela supposerait de distinguer les plantations en production des plantations avant l'entrée en production, et, pour les plantations en production, demanderait un ajustement du loyer selon le cycle de vie de la plantation. Tenir compte de la spécificité des cultures rendrait ingérable la régulation publique des prix.
- Une indexation de la rente sur l'occupation du sol devrait intégrer la variation des prix des produits agricoles (faute de quoi cette indexation perdrait tout sens), ce qui devrait logiquement conduire à une réduction de la rente en cas de crise sur certains marchés. Cette réduction deviendrait alors un facteur de forte tension entre propriétaires et locataires.
- Une indexation de la rente sur les cultures en place suppose un réajustement du loyer à toute évolution du système de culture. Ces réajustements constituent autant de facteurs potentiels de tensions, les acteurs pouvant ne pas avoir la même perception de l'évolution des superficies, qui ne sauraient être remesurées par un tiers à chaque extension ou abattage d'une partie de plantation.
- En l'état actuel des prix relatifs des productions arborées, une indexation de la rente sur l'occupation du sol conduirait à l'exercice d'une forte pression des propriétaires pour que les plantations soient réalisées en hévéa. Cette pression nuirait à la nécessaire diversification des cultures (stratégie anti-risque à un niveau individuel comme dans une logique d'intérêt national) et à tout objectif de sécurité alimentaire.

Ces différents éléments militent en définitive pour l'établissement de fourchettes de loyer dont le montant est indépendant de l'occupation du sol.

Rappelons que la recommandation des experts est de laisser les contractants négocier librement les termes du contrat. Une intervention publique prescriptive selon les lignes recommandées ici ne concernerait donc que les cas où les contractants ne parviendraient pas à un accord dans le cas spécifique des exploitants déjà en place et n'ayant pas accès au certificat ou au titre.

7-Le montant de la rente

On a évoqué l'absence de technique économique objective permettant d'établir le "juste prix" d'une location. On peut cependant envisager différents modes d'évaluation de ce que pourrait être ce prix (ou cette fourchette de prix), fondés sur des critères différents, dans le but de voir si des convergences se dégagent et de donner un ensemble d'éléments facilitant le choix par la puissance publique.

L'exercice sera conduit sur les bases :

- de la valeur de la terre, en considérant que cette dernière capitalise la rente (i.e., que la valeur de vente de la terre correspond à la somme actualisée des loyers sur un certain nombre d'années);

- des gains (pour les cédants) et des coûts (pour les acquéreurs) induits actuellement par le caractère incomplet des "achats-ventes", en considérant que la location à long terme viendrait compenser le versement monétaire initial et le coût ultérieur du "devoir de reconnaissance" de l'acquéreur;
- du montant actuel des locations de court terme et de long terme;
- de la valeur de la production, afin d'envisager la solution (non recommandée dans ce rapport) de barèmes variables selon les cultures.

a-Calcul sur la base de la valeur de la terre à l'achat-vente

Dans le cadre du premier scénario, on applique à la valeur de la terre telle qu'elle apparaît à travers les prix de vente un taux d'intérêt permettant d'évaluer le loyer en tant qu'intérêt sur le capital foncier.

Le rapport de diagnostic fait apparaître une valeur moyenne d'achat-vente de 120.000 FCFA par hectare, avec des standards locaux variant usuellement de 100.000 à 150.000 F mais pouvant aller jusqu'à 400.000 FCFA.

Le taux d'intérêt sur le capital foncier à retenir pour le calcul, dans le cadre d'une régulation des prix, est à apprécier par l'autorité publique.

Dans l'Ontario canadien, par exemple, le taux d'intérêt suggéré aux contractants pour leur négociation (prix non régulés) va de 4 à 6 %.

Dans le contexte français, l'examen *ex post* du taux d'intérêt effectif sur le capital foncier, réalisé entre les années 1950 et 1999, fait apparaître un rapport du prix des fermages sur le prix des terres qui varie de 2,2 à 5,7 % ¹.

Dans le calcul qui suit, on retiendra une fourchette allant de 2 à 6 %.

Le tableau suivant présente le montant de la rente selon divers scénarios en termes de taux d'intérêt et de prix de la terre.

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

		Taux d'intérêt		
		2 %	4 %	6 %
Valeur de la terre (FCFA/ha)	100.000	2.000	4.000	6.000
	150.000	3.000	6.000	9.000
	200.000	4.000	8.000	12.000
	250.000	5.000	10.000	15.000
	300.000	6.000	12.000	18.000
	350.000	7.000	14.000	21.000
	400.000	8.000	16.000	24.000

Ainsi, pour une valeur de 150.000 FCFA/ha et un taux d'intérêt de 6 %, la rente devrait s'établir à 9.000 FCFA/ha/an.

Si on retient le taux fort de 6 % et une fourchette de prix allant de 100.000 à 250.000 FCFA/ha, la fourchette de prix de location, selon cette logique de calcul, devrait être de **6.000 F à 15.000 FCFA/ha/an**.

¹ 1950 : 5,7 %; 1960 : 3,6 %; 1970 : 2,3 %; 1980 : 2,2 %; 1999 : 3,6 % (données aimablement communiquées par J.-P. Boinon, ENESAD).

b-Calcul sur la base des gains/coûts induits actuellement par le caractère incomplet des achats-ventes

Si on considère que la location à long terme devrait se substituer aux achats-ventes tels qu'ils sont pratiqués aujourd'hui, avec une fréquente incomplétude de la transaction et un "devoir de reconnaissance" ultérieur à l'égard du cédant, on peut évaluer la rente locative en amortissant sur une période donnée le versement monétaire initial ("l'achat") et en intégrant le coût annuel du "devoir de reconnaissance".

Le tableau suivant présente le montant de la rente calculé :

- en excluant les valeurs à l'achat-vente les plus élevées (hypothèse que ces dernières correspondent sans doute davantage à des ventes "complètes"),
- avec 25 ans comme période d'amortissement du prix "d'achat" ¹,
- en retenant deux niveaux d'expression du "devoir de reconnaissance" : 5.000 et 10.000 FCFA/ha (ce dernier niveau étant donc large au regard des pratiques effectives actuelles²).

Tableau 4 Estimation du montant de la rente locative selon la valeur de la terre et le coût du "devoir de reconnaissance" (FCFA/ha/an)

Prix "achat" (FCFA/ha)	« Amortissement » annuel	Versements annuel / ha au titre du "devoir de reconnaissance"	
		5.000	10.000
100.000	4.000	9.000	14.000
150.000	6.000	11.000	16.000
200.000	8.000	13.000	18.000
250.000	10.000	15.000	20.000

Ainsi, une parcelle d'un hectare d'une valeur de 150.000 FCFA devrait générer une rente de 11.000 à 16.000 FCFA/ha/an selon que l'on retient 5.000 ou 10.000 FCFA/ha au titre du "devoir de reconnaissance".

Selon cette base de calcul, les pratiques actuelles suggèrent une rente locative allant de **9.000 à 16.000 FCFA/ha/an**.

c-Calcul sur la base de la valeur locative actuelle pour des cultures vivrières

La valeur locative pour les contrats de court terme destinés à la production vivrière peut également servir de référence pour une estimation de la rente locative de long terme. Il convient cependant d'ajuster le montant des locations afin d'intégrer la durée de la jachère nécessaire à la reconstitution du potentiel de fertilité des sols. Ainsi, une parcelle d'un hectare louée une année correspond à l'équivalent de 3 ha si la jachère est de 2 ans, de 4 ha si elle est de 3 ans.

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

¹ La remise en cause des "ventes incomplètes" (i.e., la contestation du caractère définitif de la cession) intervient souvent au moment du renouvellement des plantations de caféiers ou de cacaoyers (rapport de diagnostic). Une durée de 25 ans semble dès lors raisonnable comme période d'amortissement du versement monétaire initial.

² On a vu (rapport de diagnostic) que lorsque des "prestations" sont versées dans le cadre du "devoir de reconnaissance", elles varient de 7.500 F à 35.000 FCFA pour des superficies allant de 3 à 6.6 ha.

Tableau 5 Estimation du montant du bail à long terme sur la base des locations à court terme et de la durée de la jachère (FCFA/ha/an)

		Durée de la jachère	
		2 ans (1 ha loué correspond à 3 ha)	3 ans (1 ha loué correspond à 4 ha)
Valeur locative hors jachère (FCFA/ha/an)	15.000	5.000	3.750
	20.000	6.700	5.000
	30.000	10.000	7.500
	50.000	16.700	12.500
	70.000	23.300	17.500

Selon la valeur locative de court terme et la durée de la jachère, le montant de la rente varie de 5.000 à 17.500 FCFA/ha/an. Pour la valeur usuelle des locations en zone forestière (15.000 à 20.000 FCFA/ha), la rente à long terme devrait être de 3.750 à 6.700 FCFA/ha/an. Pour la valeur moyenne des locations (29.000 FCFA/ha), elle devrait être de 7.500 à 10.000 FCFA/ha/an.

Sur la base de ces modalités de calcul et des pratiques actuelles, la fourchette raisonnable peut être considérée comme allant de **5.000 à 12.500 FCFA/ha/an**.

d-Calcul sur la base de la valeur locative actuelle pour des baux à long terme

On ne dispose malheureusement ici que de deux observations (cf. rapport de diagnostic) : un cas de location avec un bail à long terme (pour la culture de l'ananas, en Basse-Côte) avec un loyer de 20.000 FCFA/ha/an, et le cas (toujours en Basse-Côte) d'un projet en cours, de location pour l'établissement de plantations de palmiers à huile par un complexe agro-industriel. La rente envisagée par les dirigeants du complexe agro-industriel varie de 10.000 à 20.000 FCFA/ha/an selon la localisation et les qualités de la parcelle, avec un intéressement des bailleurs aux résultats (les conditions de l'intéressement individuel des bailleurs n'étaient pas encore arrêtées lors de notre entretien avec le directeur adjoint du complexe agro-industriel).

Ces observations suggèrent donc une rente allant de **10.000 à 20.000 FCFA/ha/an**

e-Calcul sur la base des résultats d'exploitation

Le tableau suivant présente, en tant qu'ordres de grandeur, les rendements, les valeurs d'achat de la production, les coûts des intrants et du travail et les valeurs brute et nette de la production pour les principales cultures pérennes de la zone forestière¹.

Tableau 6 Principales caractéristiques techno-économiques des cultures pérennes en zone forestière

	Cacao semi-traditionnel		Café semi-traditionnel		Hévéa		Palmier à huile	
Rendement	321 kg/ha		199 kg/ha		1.134 kg/ha		5.475 kg/ha	
Prix achat	300 F/kg	700 F/kg	350 F/kg	700 F/kg	250 F/kg	650 F/kg	30 F/kg	50 F/kg

¹ Les données permettant ces calculs ont été aimablement fournies par François Ruf (CIRAD).

Valeur brute	96.300	224.700	69.650	139.300	283.500	737.100	164.250	273.750
Intrants	3.746		10.771		24.080		24.525	
Travail	56.000		59.000		62.000		34.000	
Valeur nette	36.554	164.954	- 121	69.529	197.420	651.020	105.725	215.225

Les rendements sont évalués sur la durée de vie de la plantation en intégrant la phase pré-production (26 ans pour le cacao, le café et le palmier; 43 ans pour hévéa). Les coûts des intrants et du travail incluent le coût de création de la plantation (matériel végétal, etc.). Le travail est valorisé sur la base de 1.000 FCFA par jour.

Les résultats, même sur la base de ces scénarios très simplifiés, varient considérablement selon l'hypothèse de prix du produit considéré et de fait, ne permettent pas d'envisager des fourchettes de prix qui seraient calculées en prenant en compte les prix et les coûts de production.

Si la détermination de la rente devait être proposée sur la base des cultures pratiquées, il serait donc préférable de partir des rendements indiqués *supra*¹ en les considérant comme des valeurs pivots autour desquelles la rente pourrait être évaluée en nature, en quantité de produit par hectare (x kilogrammes de café, de cacao, de graines de palme, de caoutchouc, pour chaque hectare loué). Ces valeurs pivots pourraient être transformées en bornes sur la base d'une minoration de 20 % et d'une majoration équivalente.

Le loyer déterminé en nature sur cette base serait ensuite converti en argent en appliquant un prix de référence. Ce prix de référence par produit serait établi annuellement (ou avec une fréquence moins élevée) par le Ministère de l'agriculture sur la base des prix d'achat au producteur de l'année antérieure. La difficulté ici étant que les prix de référence des produits ne sont généralement pas respectés au moment de la collecte et qu'il n'existe aujourd'hui pas de dispositif permettant de recueillir des données fiables sur les prix effectivement reçus par les producteurs.

Lorsque la rente est versée en nature à un propriétaire qui n'intervient en rien dans la création et l'exploitation de la plantation, un "standard" que l'on retrouve dans de nombreux pays est un plafond qui correspond, au plus, au quart de la production brute. On peut ici considérer une valeur du 1/5, puisqu'il s'agit de plantations pérennes qui représentent une immobilisation de capital et une prise de risque de la part du locataire. La "quantité pivot" pouvant être utilisée pour calculer le loyer et les bornes des fourchettes serait alors la suivante, selon la culture :

Tableau 7 Estimation de la rente en nature

	Rendement de référence (kg/ha)	Montant pivot du loyer (kg/ha)	Borne inférieure (kg/ha) (montant pivot – 20%)	Borne supérieure (kg/ha) (montant pivot + 20%)
café décortiqué	200	40	32	48
cacao	320	64	51	77
palmier	5.475	1.095	876	1.314

¹ Ces calculs pourraient être repris sur la base de rendements considérés comme statistiquement plus représentatifs des conditions de productions en zone forestière. Malheureusement, on ne dispose pas aujourd'hui de telles données.

caoutchouc sec	1.135	227	181.6	272
----------------	-------	-----	-------	-----

La fourchette suggérée aux acteurs pour leur négociation serait donc de 40 à 50 kg de café décortiqué par hectare et par an, de 50 à 80 kg de cacao, de 880 à 1.300 kg de graines de palme, de 180 à 270 kg de caoutchouc sec.

A titre d'illustration, l'application de ces barèmes en nature, pour les montants pivots et avec les deux scénarios de prix présentés dans le tableau 6, donnerait les montants suivants pour les loyers :

Tableau 8 Estimation de la valeur du loyer sur la base de deux scénarios de prix du produit

	Montant pivot du loyer (kg/ha)	Prix "faible"		Prix "fort"	
		Prix	Loyer (FCFA/ha)	Prix	Loyer (FCFA/ha)
café décortiqué	40	350	14.000	700	28.000
cacao	64	300	19.200	700	44.800
palmier	1.095	30	32.850	50	54.750
caoutchouc sec	227	250	56.750	650	147.550

f-Mise en perspective

Les quatre premières modalités de détermination de la rente conduisent à des résultats globalement comparables. La dernière conduit par contre à des niveaux de loyers nettement plus élevés :

Tableau 9 Comparaison des loyers selon les modalités de calcul (FCFA/ha/an)

	Base de détermination de la rente				
	Toutes cultures	Café	Cacao	Palmier	Hévéa
valeur de la terre à l'achat-vente	6.000 à 15.000	-	-	-	-
gains/coûts induits par le caractère incomplet des "achats-ventes"	9.000 à 16.000	-	-	-	-
valeur locative actuelle de court terme	5.000 à 12.500	-	-	-	-
valeur locative actuelle de long terme (observations ponctuelles)	10.000 à 20.000	-	-	-	-
Rente déterminée en nature puis selon le prix de marché du produit*	-	14.000 à 28.000	19.000 à 45.000	33.000 à 55.000	57.000 à 148.000

* Estimation sur la base des prix utilisés dans le tableau 8

Les attentes des acteurs villageois correspondent plutôt, de fait, aux bornes hautes des quatre premières modalités de détermination du loyer. On a vu en effet dans le

rapport de diagnostic que si l'on excluait les valeurs extrêmes, les valeurs suggérées non indexées sur l'usage du sol s'organisaient autour de deux points focaux, 10.000 et 20.000 FCFA/ha.

Ces chiffres sont également à rapprocher de l'estimation convergente autour de 10.000 FCFA/ha/an avancée par la plupart des agents du Ministère de l'agriculture rencontrés sur le terrain.

En définitive, **le pragmatisme et la simplicité suggèrent de proposer aux acteurs locaux ou aux commissions des baux ruraux (si ces dernières sont mises en place), comme base de négociation, une fourchette de 10.000 à 20.000 FCFA/ha/an comme bornes indicatives du montant des loyers pour les baux à long terme, quelle que soit l'occupation du sol.**

8-La révision du loyer

Un bail établi pour plusieurs décennies suppose l'intégration d'une clause d'ajustement du loyer dans le courant du bail (outre la réévaluation au moment d'une éventuelle reconduction).

Le rapport de diagnostic a évoqué l'absence presque totale d'attention portée à la question de l'indexation temporelle de la rente par les villageois enquêtés, certains faisant ainsi référence au fait que la durée du contrat ne devrait pas excéder 20 ans, pour permettre un réajustement du loyer... Les entretiens avec les agents de l'administration montrent également que ces derniers ne voient pas cette question comme cruciale; la plupart considèrent qu'un ajustement de loyers opéré tous les 10 ans serait suffisant.

Des considérations d'équité à l'endroit des propriétaires bailleurs conduisent cependant à envisager une révision des loyers avec une fréquence plus élevée. Une révision tous les 5 ans constituerait un délai minimal raisonnable.

Cette révision devrait être laissée à l'appréciation des contractants. Toutefois, une intervention publique devient nécessaire en cas d'impossibilité des contractants d'arriver à un accord. Dans un tel cas, en toute logique la révision du loyer devrait s'opérer sur la base des indices des prix à la consommation ou à la production en milieu rural. En l'absence de publication de ces séries d'indices, on peut envisager que **la réévaluation des loyers fasse l'objet de négociations dans le cadre des Commissions des baux ruraux**, si ces dernières sont mises en place.

Soit par exemple un contrat signé en 2009, après une négociation cadrée par une fourchette de 10.000-20.000 FCFA/ha/an, avec un loyer de 15.000 FCFA/ha/an pour une durée de 50 ans, avec une clause de révision du loyer tous les 5 ans. Le montant de la rente devra être réévalué en 2014. Si le Comité des baux prévoit un ajustement sur une base linéaire annuelle de 3 % du montant initial, cela signifie une hausse du loyer de 15 %, avec un nouveau montant s'établissant à 17.250 FCFA/ha/an.

Une fois établis les barèmes (indicatifs ou prescriptifs) initiaux de location, la révision de ces barèmes pour les nouveaux contrats qui seront conclus dans le futur pourrait relever de ces Commissions, en utilisant les mêmes critères d'actualisation que ceux élaborés relativement à la révision des baux en cours dont il vient d'être question.

Ainsi par exemple, si le Comité retient les conditions d'ajustement qui viennent d'être évoquées, un nouveau contrat négocié en 2014 devrait l'être sur la base d'une fourchette comprise entre 11.500 F et 23.000 FCFA/ha/an.

9-La durée des contrats

La durée moyenne envisagée par les acteurs pour le bail à long terme est de 35 ans, avec une nette différence entre autochtones (29 ans) d'une part, allochtones (42 ans) et étrangers (48 ans) d'autre part (rapport de diagnostic). De nombreux enquêtés envisagent la question de la durée du contrat au regard de la durée de vie des plantations telle qu'ils la perçoivent. Pour le palmier, les estimations s'accordent sur 25 ans. Pour le caféier et le cacaoyer, elles sont plus ouvertes : de 25-30 ans pour certains propriétaires, à 40-60 ans pour les allochtones et étrangers. Pour l'hévéa, même si les enquêtés estiment tous la durée de vie à une cinquantaine d'années, certains autochtones demandent un contrat de 30 ans.

Notre recommandation est de laisser les contractants négocier librement la durée de l'arrangement (qui sera portée explicitement sur le contrat).

Toutefois, dans le cas du bail à long terme visant à sécuriser les droits des exploitants déjà en place mais n'ayant pas accès au certificat ou au titre, une intervention publique pourrait être nécessaire si les acteurs ne parviennent pas à un compromis. Dans ce cas, la durée à recommander pourrait correspondre à la durée du cycle de culture de la culture pérenne occupant le sol sur une période maximale, l'hévéa, soit 50 ans (quelle que soit l'occupation effective du sol et la date de plantation de la culture en place). L'option contraire – "caler" la durée des contrats sur les cultures en place – serait lourde de coûts de transaction (nécessité de renégocier le contrat à chaque modification du système de culture), de coûts de validation (nécessité de remesurer la parcelle) et de tensions potentielles (qui naissent à toute renégociation d'un contrat).

Dans le cas où le contrat est signé avec l'Etat (titrage de parcelles au nom de l'Etat), cette durée pourrait être portée au maximum possible, 99 ans.

III- PROJETS DE MODELES DE CONTRATS POST-CERTIFICATION

CONTRAT N°..... MINAGRI / DDA - ...(DEPARTEMENT) ... / DU--/--/2009

VENTE DE TERRAIN RURAL

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « VENDEUR » ou « VENDEUSE »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droits .../ déclarée sous le n°... au ...ayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « VENDEUR » ou « VENDEUSE »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « ACQUEREUR »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droits .../ déclarée sous le n°... au ...ayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) ACQUEREUR ».

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de vente de terrain rural.

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent contrat de vente, les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce contrat de vente qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourraient être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que la présente vente étant légalement formée, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent contrat de vente reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

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

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier, objet de la présente vente, est un terrain rural sis à, d'une superficie de (hectares ou mètres carrés), localisé sur le plan figurant en annexe des présentes.

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

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU VENDEUR SUR LA TERRE

Les droits exercés par le Vendeur sur le terrain sus mentionné proviennent du Certificat Foncier (individuel ou collectif) n°portant sur ledit terrain, établi le....à la Préfecture de....

ARTICLE 5 : TRANSFERT DES DROITS DU VENDEUR

Les droits coutumiers visés à l'article 4 ci-dessus appartiennent désormais, à titre définitif, à l'Acquéreur dès la signature des présentes et le paiement total du prix convenu dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessous.

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

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

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

ARTICLE 6 : FORMALITES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES

Le présent contrat sera, après sa signature soumis au visa du Sous-prefet de-----
----- par la partie la plus diligente. Les frais éventuels liés à cette formalité seront supportés par l'Acquéreur.

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

ARTICLE 7 : PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

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

-
-
-)

ARTICLE 8 : DECLARATIONS

1- Le Vendeur déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Les droits dont il se prévaut pour effectuer la présente vente existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

2-L'Acquéreur déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique
- **Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1^{er} de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural.**

ARTICLE 9: REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent,

avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 10 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 11 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

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

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

ARTICLE 12 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent « contrat de vente de terrain rural » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- **au Vendeur ;**
- **à l'Acquéreur ;**
- **au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) ;**
- **à la Direction Départementale de l'Agriculture de....**
- **à la Sous-Préfecture de...**

Fait àle

SIGNATURES

VENDEUR

ACQUEREUR

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

BAIL RURAL A COURT TERME

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE»,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de bail à court terme.

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent contrat de « bail rural à court terme », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce contrat de « bail à court terme » qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent « bail rural à court terme » étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent « bail rural à court terme » reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le Propriétaire terrien en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, donne à bail le bien foncier rural dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier, objet de la présente vente, est un terrain rural sis à, d'une superficie de (hectares ou mètres carrés), localisé sur le plan figurant en annexe des présentes.

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

ARTICLE 4 : PROPRIETE

Le bien foncier ci-dessus désigné est et demeure la propriété du Propriétaire terrien pendant et à la fin du présent bail.

ARTICLE 5 : DUREE –PRISE D'EFFET- FIN DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de -----. Il prend effet à compter de la date de sa signature par les parties. Il prend fin le

Il ne peut être renouvelé que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 6 : LOYER

1° Montant

Le montant du loyer est fixé àfrancs cfa par(mois / an).

2° Révision

Le loyer sus mentionné peut être révisé par les parties à l'initiative de chacune d'elles. En cas de désaccord, la partie demanderesse peut recourir à l'article 11 ci-dessous.

3° Perte de récolte par cas fortuit

Sous réserve de l'accord du Propriétaire terrien, jamais l'Exploitant agricole ne pourra invoquer une perte de récolte, quelle qu'en soit la cause, en vue d'obtenir une réduction du loyer. Il ne pourra également se prévaloir de cette perte de récolte pour refuser le paiement dudit loyer.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que l'Exploitant agricole s'oblige à exécuter et accomplir :

- Entretien

L'Exploitant agricole a l'obligation de maintenir le terrain rural loué en bon état d'entretien et d'avertir le Propriétaire terrien des usurpations dont il serait victime.

- Améliorations foncières

L'Exploitant agricole s'engage à effectuer les améliorations foncières sur le terrain sus mentionné.

Cependant, il ne pourra effectuer sur ce terrain des constructions durables et y réaliser des installations de longue durée.

En cas de réalisation de constructions durables et d'installations de longue durée par l'Exploitant agricole, ces biens deviennent la propriété du Propriétaire terrien à la fin du contrat, lorsqu'ils ne sont déplaçables ou transportables.

- Cultures

L'Exploitant agricole s'engage à effectuer sur la parcelle sus indiquée la ou les cultures non pérennes suivantes :

-
-
-

Il pourra cependant changer de culture avec l'accord du Propriétaire terrien. **A la fin du présent contrat, les cultures réalisées sur le terrain sus mentionné deviennent la propriété du Propriétaire terrien.**

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

-abattage et exploitation des arbres

L'Exploitant agricole ne peut abattre ou exploiter les arbres situés sur le terrain rural sus mentionné qu'avec l'autorisation du Propriétaire terrien.

-Cession- sous-location

L'Exploitant agricole ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

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

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

-Incapacité, décès, disparition ou absence d'une partie

Le présent contrat s'applique aux parties contractantes et tient lieu de loi entre elles.

En cas d'incapacité, de décès, de disparition ou d'absence de l'une des parties, il s'applique également à leurs ayants cause ou héritiers.

ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL

1 - Le Propriétaire terrien est autorisé à exiger le départ anticipé de l'Exploitant agricole dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué;
- changement de cultures sans autorisation du Propriétaire terrien;
- défaut de paiement du loyer;
- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

2 - L'Exploitant agricole quant à lui est autorisé à résilier le présent bail dans les cas suivants :

- lorsque le Propriétaire terrien ou ses ayants cause l'empêchent d'accéder au terrain loué ;
- lorsque le Propriétaire terrien agit en fraude de ses droits ;
- lorsque le Propriétaire terrien modifie unilatéralement le loyer ;
- lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

3 – en cas de résiliation anticipée du présent contrat par l'une des parties, le sort des cultures réalisées sur le terrain rural est réglé par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR), si les parties n'ont pu parvenir à un accord amiable.

En cas de contestation de la décision dudit comité, il est fait application de l'article 11 ci-dessous.

4 – la résiliation du bail peut résulter de l'accord des parties

ARTICLE 9 : RESTITUTION

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien foncier loué doit être restitué par l'Exploitant agricole en bon état d'entretien, faute de quoi il devra indemniser le Propriétaire terrien. Le montant de l'indemnisation est fixé d'accord parties. En cas de contestation, ledit montant est déterminé par un expert après évaluation du terrain objet du contrat. Les frais relatifs à cette évaluation sont supportés par la partie demanderesse.

L'Exploitant agricole ne pourra se prévaloir d'une quelconque amélioration dont profiterait le Propriétaire terrien pour lui réclamer le paiement d'une somme d'argent.

ARTICLE 10 : DECLARATIONS

1- Le Propriétaire terrien déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères.
- Les droits dont il se prévaut pour conclure le présent bail à court terme existent et sont réguliers
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

2-L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique.

ARTICLE 11: REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR), du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 13 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

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

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

ARTICLE 14 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent contrat de « bail rural à court terme » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°..... et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 3 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Propriétaire TERRIEN ;
- à l'Exploitant AGRICOLE ;
- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

BAIL RURAL A LONG TERME

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE»,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE»,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de bail rural à long terme.

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent contrat de « bail rural à long terme », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce contrat de « bail rural à long terme » qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent « bail rural à long terme » étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent « bail rural à long terme » reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le Propriétaire terrien en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, donne à bail le bien foncier rural dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier objet du présent bail est le terrain rural de(hectares/.....m²) sis à,village de la Sous-Préfecture de....., objet du Titre Foncier n°....

Ce terrain rural tel que localisé sur le plan figurant en annexe du présent bail, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances y attachées, sans aucune exception ni réserve, l'Exploitant agricole déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : PROPRIETE

Le bien foncier ci-dessus désigné est et demeure la propriété du Propriétaire terrien pendant et à la fin du présent bail.

ARTICLE 5 : DUREE –PRISE D'EFFET- FIN DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de -----. Il prend effet à compter de la **date de signature des parties**. Il prend fin le

Il ne peut être renouvelé que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 6 : LOYER

1° Montant

Le montant du loyer est fixé àfrancs cfa par(mois / an).

2° Révision

Le loyer sus mentionné peut être révisé par les parties à l'initiative de chacune d'elles. En cas de désaccord, la partie demanderesse peut recourir à l'article 11 ci-dessous.

3° Perte de récolte par cas fortuit

Sous réserve de l'accord du Propriétaire terrien, jamais l'Exploitant agricole ne pourra invoquer une perte de récolte, quelle qu'en soit la cause, en vue d'obtenir une réduction du loyer. Il ne pourra également se prévaloir de cette perte de récolte pour refuser le paiement dudit loyer.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que l'Exploitant agricole s'oblige à exécuter et accomplir :

- Entretien

L'Exploitant agricole a l'obligation de maintenir le terrain rural loué en bon état d'entretien et d'avertir le Propriétaire terrien des usurpations dont il serait victime.

- Améliorations foncières

L'Exploitant agricole s'engage à effectuer les améliorations foncières sur le terrain sus mentionné.

- Cultures

L'Exploitant agricole s'engage à effectuer sur la parcelle sus indiquée la ou les cultures suivantes :

-
-
-

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

-Cession- sous-location

L'Exploitant agricole ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

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

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

-Incapacité, décès, disparition ou absence d'une partie

Le présent contrat s'applique aux parties contractantes et tient lieu de loi entre elles.

En cas d'incapacité, de décès, de disparition ou d'absence de l'une des parties, il s'applique également à leurs ayants cause ou héritiers.

ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL

1 - Le Propriétaire terrien est autorisé à exiger le départ anticipé de l'Exploitant agricole dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué;
- changement de cultures sans autorisation du Propriétaire terrien;
- défaut de paiement du loyer;
- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

2 - L'Exploitant agricole quant à lui est autorisé à résilier le présent bail dans les cas suivants :

- lorsque le Propriétaire terrien ou ses ayants cause l'empêchent d'accéder à la terre louée ;
- lorsque le Propriétaire terrien agit en fraude de ses droits ;
- lorsque le Propriétaire terrien modifie unilatéralement le loyer ;
- lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

3 – en cas de résiliation anticipée du présent contrat par l'une des parties, le sort des cultures réalisées sur le terrain rural est réglé par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) si les parties n'ont pu parvenir à un accord amiable.

En cas de contestation de la décision dudit comité, il est fait application de l'article 11 ci-dessous.

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

ARTICLE 9 : RESTITUTION

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

Si à la fin du présent contrat la plantation réalisée demeure encore, elle est acquise au Propriétaire terrien. Il en est de même pour les constructions ou installations réalisées par l'Exploitant agricole.

L'Exploitant agricole ne pourra se prévaloir d'aucune amélioration du terrain loué pour réclamer au Propriétaire terrien une quelconque compensation pécuniaire ou indemnité.

ARTICLE 10 : DECLARATIONS

1- Le Propriétaire terrien déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères.
- Les droits dont il se prévaut pour conclure le présent bail à long terme existent et sont réguliers
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

2-L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique.

ARTICLE 11: REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR), du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 13 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **une copie du Titre Foncier ;**
- le plan du terrain rural objet du bail ;
- une photocopie de la carte d'identité du PROPRIETAIRE TERRIEN ;
- une photocopie de la carte d'identité de l'EXPLOITANT AGRICOLE .

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

ARTICLE 14 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent contrat de « bail rural à long terme » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Propriétaire terrien;
- à l'Exploitant agricole;
- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale
- à la Direction Départementale de l'Agriculture de....
- à la Sous-Préfecture de...

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né (e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE»,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE»,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de bail emphytéotique.

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent contrat « de bail emphytéotique », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce contrat de « bail emphytéotique » qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent « bail emphytéotique » étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent « bail emphytéotique » reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le Propriétaire terrien en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, consent un bail emphytéotique sur le bien foncier rural dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier objet du présent bail est le terrain rural de(hectares/.....m²) sis à,village de la Sous-Préfecture de....., objet du Titre Foncier n°....

Ce terrain rural tel que localisé sur le plan figurant en annexe du présent bail, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances y attachées, sans aucune exception ni réserve, l'Exploitant agricole déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : PROPRIETE

Le bien foncier ci-dessus désigné est et demeure la propriété du Propriétaire terrien pendant et à la fin du présent bail.

La cession dudit bien par le Bailleur ne peut entraîner la nullité du présent bail.

ARTICLE 5 : DUREE –PRISE D'EFFET- FIN DU BAIL-RENOUVELLEMENT

Le présent bail emphytéotique est fait pour une durée de ans (18 ans minimum – 99 ans maximum) à compter du Il prend fin le..... Il ne peut être reconduit que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 6 : REDEVANCE

1- Montant

L'Exploitant agricole doit verser au Propriétaire terrien une redevance (mensuelle, bimensuelle, trimestrielle ou, annuelle..) d'un montant decfa, payable en une seule fois le....

2- Révision

La redevance sus mentionnée peut être révisée par les parties à l'initiative de chacune d'elles. En cas de désaccord, la partie demanderesse peut recourir à l'article 11 ci-dessous.

ARTICLE 7 : DROITS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

Le Propriétaire terrien a droit à la redevance sus mentionnée.

A la fin du présent bail, le Propriétaire terrien a droit aux installations, constructions et améliorations réalisées par l'Exploitant agricole sans avoir à lui verser une indemnité quelconque.

Le Propriétaire terrien peut céder les droits qu'il tient du présent bail emphytéotique à un tiers sans pour autant porter atteinte aux droits de l'Exploitant agricole.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

Le Propriétaire terrien s'oblige à accorder à l'Exploitant agricole :

- le libre accès et la jouissance paisible du bien foncier rural sus mentionné ;
- une garantie de non éviction dudit bien ;

En cas d'expropriation de la terre donnée à bail pour cause d'utilité publique, le Propriétaire terrien devra faire connaître le droit de l'Exploitant agricole aux autorités administratives en vue du dédommagement éventuel de ce dernier.

Le Propriétaire terrien s'oblige à restituer à l'Exploitant agricole le cautionnement qu'il lui a versé en vue de garantir le paiement de la redevance, déduction faite de toutes les sommes qui pourraient être dues par l'Exploitant agricole tant à titre d'arriérés de redevance que pour toute autre cause.

ARTICLE 9: DROITS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

Le présent bail emphytéotique confère à l'Exploitant agricole un droit réel immobilier sur le bien foncier défini à l'article 3. Ainsi, il peut notamment :

- améliorer cette terre ;
- réaliser tous travaux de construction et de démolition sans le consentement du Propriétaire terrien ;
- hypothéquer ou céder son droit réel immobilier, mais avec le consentement du Propriétaire terrien ; en cas de désaccord le règlement du litige est soumis à la procédure définie à l'article 16. En cas de sous-location ou de cession de son droit immobilier, l'Exploitant agricole demeure responsable solidairement avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution de ses obligations résultant du présent bail, et du paiement de la redevance ;
- chasser et pêcher de manière exclusive sur ce bien foncier ;
- sous-louer la terre sus mentionnée ;
- acquérir au profit de ce bien foncier des servitudes actives et le grever, par titre de servitudes passives pour un temps qui ne peut excéder la durée du bail, mais avec le consentement du bailleur ;
- exploiter ou transformer librement ce bien foncier ;
- s'opposer à toute usurpation et à tout empiètement et prévenir le Propriétaire terrien de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine de demeurer garant et responsable ;
- exploiter tous les biens ligneux existant sur ce bien foncier.

ARTICLE 10: OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

L'Exploitant agricole a pour obligations de :

- entrer en possession du bien foncier défini à l'article 3 dans l'état où il se trouve sans pour autant prétendre à aucune indemnité en raison du bon ou mauvais état du sol ou du sous-sol ;
- améliorer le bien foncier mis à sa disposition. Il ne peut opérer aucun changement sur cette terre qui en diminue la valeur. Si l'Exploitant agricole a fait des améliorations qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer aucune indemnité au Propriétaire terrien à la fin du contrat ;
- réaliser sur cette terre l'opération agricole suivante.....
- exploiter le bien foncier mis à sa disposition conformément à la législation et la réglementation en vigueur et suivant les règles de l'art agricole ;
- payer les impôts et d'assumer toutes les charges relatives à la terre qui lui est donnée en bail ;
- payer au Propriétaire terrien à la date échue la redevance ci-dessus déterminée. Il ne peut se libérer du paiement de cette redevance quel qu'en soit la raison, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds ;
- s'abstenir de tout acte ou tout changement qui pourrait détériorer le bien ;
- répondre de tout incendie sur ce bien ;
- maintenir en bon état les réalisations faites ou qui seront faites sur le bien foncier donné à bail, les améliorer, entretenir lesdites réalisations et les remettre à la fin du bail au Propriétaire terrien en bon état d'entretien ;
- supporter les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues qui grèvent ou peuvent grever les immeubles loués ;
- **verser au Propriétaire terrien un cautionnement de..... cfa pour garantir le paiement de la redevance ;**
- supporter tous les frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites.

ARTICLE 11: RESILIATION DU BAIL

Le présent bail peut être résilié judiciairement avant son terme par le Propriétaire terrien dans les cas suivants :

- inexécution par le preneur des obligations résultant du bail ;
- détériorations graves du sol donné à bail par l'Exploitant agricole ;
- défaut de paiement de deux échéances consécutives de la redevance après une sommation du Propriétaire terrien restée sans effet.

L'Exploitant agricole peut également obtenir la résiliation judiciaire du présent bail dans les cas suivants :

- lorsque le Propriétaire terrien ou ses ayants cause l'empêchent d'accéder à la terre louée ;
- lorsque le Propriétaire terrien agit en fraude de ses droits ;
- lorsque le Propriétaire terrien modifie unilatéralement le loyer ;
- lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

ARTICLE 12: RESOLUTION

Le présent contrat se résout par le défaut respectif du Propriétaire terrien et de l'Exploitant agricole de remplir leurs engagements.

ARTICLE 13: CONTINUITE

Le présent contrat de bail emphytéotique n'est point résolu par le décès du Propriétaire terrien, ni par celui de l'Exploitant agricole. Il produit les mêmes effets à l'égard de leurs héritiers ou de leurs représentants légaux.

ARTICLE 14: CONGE

Le présent bail prend fin de plein droit à l'expiration du terme fixé soit, le.....sans qu'il ne soit nécessaire pour le Propriétaire terrien de donner congé à l'Exploitant agricole.

Lorsqu'il y a un congé signifié, l'Exploitant agricole quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Les parties d'un commun accord peuvent mettre fin au présent bail avant son terme.

Si à la fin du présent contrat, il est établi que la terre rurale qui en a fait l'objet a subi une dégradation du fait de son exploitation par l'Exploitant agricole, le Propriétaire terrien a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Le montant de cette indemnité est fixé d'accord parties, à défaut il est déterminé par le Tribunal territorialement compétent, après épuisement des voies de recours prévues à l'article 16.

ARTICLE 15: DECLARATIONS

Le Propriétaire terrien déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Que les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent bail existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition de la terre objet du présent bail ;

- Que la terre ci-dessus désignée est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconque profitant à des tiers.

L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Qu'il a la pleine capacité juridique.

ARTICLE 16: REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 17: ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 18 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le Titre Foncier du terrain rural objet du présent bail ;**

- le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du PROPRIETAIRE TERRIEN;
- une photocopie de la carte d'identité de l'EXPLOITANT AGRICOLE.

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

ARTICLE 19 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent contrat de « bail emphytéotique » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Propriétaire terrien;
- à l'Exploitant agricole;
- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale
- à la Direction Départementale de l'Agriculture de....
- à la Sous-Préfecture de...

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

CONTRAT DE PRET A USAGE D'UN TERRAIN RURAL

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de « prêt à usage d'un terrain rural ».

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent « contrat de prêt à usage d'un terrain rural », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce « contrat de prêt à usage d'un terrain rural », qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent contrat étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent « contrat de prêt à usage d'un terrain rural », reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Le présent contrat a pour objet de préciser entre les parties les modalités du prêt à usage du bien foncier rural désigné et décrit à l'article 3 suivant.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier objet du présent prêt à usage est le terrain rural de(hectares/.....m²) sis à,village de la Sous-Préfecture de....., objet du Titre Foncier n°....

Ce terrain rural tel que localisé sur le plan figurant en annexe du présent prêt, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances y attachées, sans aucune exception ni réserve, l'Exploitant agricole déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : PROPRIETE

La bien foncier sus mentionné est et demeure la propriété du Propriétaire terrien pendant et après l'exécution du présent contrat.

ARTICLE 5 : DUREE –PRISE D'EFFET- FIN DU CONTRAT-RECONDUCTION

Le présent contrat est conclu pour une durée de ans à compter du Il prend fin le..... Il ne peut être reconduit que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 6: CONTINUITE

La cession dudit bien par le Propriétaire terrien ne peut entraîner la nullité du présent contrat.

Le présent contrat n'est point résolu par le décès du Propriétaire terrien, ni par celle de l'Exploitant agricole. Il produit les mêmes effets à l'égard de leurs héritiers et de leurs représentants légaux.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

- 1- Le Propriétaire terrien s'engage à mettre à la disposition de l'Exploitant agricole le bien foncier sus mentionné, sans contrepartie financière.
- 2- Le Propriétaire terrien s'engage à ne pas retirer le bien foncier prêté avant le terme du présent contrat, à moins que l'Exploitant agricole n'utilise le terrain pour des activités autres que celles prévues dans le présent contrat.
- 3- Si pendant la durée du prêt à usage le Propriétaire terrien, pour des motifs pressants et imprévus veut retirer son bien foncier, il peut s'adresser directement au Tribunal du lieu de situation dudit bien en vue de son retrait à

l'Exploitant agricole, en cas de refus de ce dernier. Dans ce cas, l'Exploitant agricole peut solliciter dudit Tribunal le paiement de dommages et intérêts.

- 4- Le Propriétaire terrien s'engage à ne pénétrer sur les lieux cultivés que pour vérifier la conformité des cultures avec celles mentionnées dans le présent contrat.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

L'Exploitant agricole s'engage à prendre le terrain sus mentionné dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucun recours contre le Propriétaire terrien pour quelque cause que ce soit, notamment pour raisons de fouille, remblais à effectuer, ledit Exploitant agricole avoir pris toutes les précautions utiles et s'être entouré de tous renseignements à ce sujet.

L'Exploitant agricole s'engage à exploiter le bien foncier mis à sa disposition en pratiquant les activités agricoles ci-après :

-
-
-

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

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

Il devra effectuer tous travaux d'entretien et de réparation pour maintenir le terrain en bon état notamment par la destruction des mauvaises herbes, la lutte contre l'érosion du sol.

L'Exploitant agricole ne peut céder ou sous louer à un tiers, tout ou partie du bien foncier qui lui est prêté qu'avec l'autorisation du prêteur.

ARTICLE 9 : DECLARATIONS

1-Le Propriétaire terrien déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification de sa personne, portés en tête des présentes, sont exacts et sincères.
- Les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent contrat existent et sont réguliers
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.

- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garantie ou autres droits quelconque profitant à des tiers.

2-L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique

ARTICLE 10: REGLEMENT DES DIFFERENDS

A l'exception du cas prévu à l'article 7-3, **les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.**

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le Titre Foncier du terrain rural objet du présent contrat ;**

- le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire terrien ;
- une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant agricole.

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

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent « contrat de prêt à usage d'un terrain rural » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Propriétaire terrien;
- à l'Exploitant agricole;
- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale
- à la Direction Départementale de l'Agriculture de....
- à la Sous-Préfecture de...

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

**CONTRAT DE CREATION, D'ENTRETIEN ET DE PARTAGE D'UNE
PLANTATION DE...SANS PARTAGE DU TERRAIN RURAL**

ENTRE :

1°) - S'agissant d'une personne physique :

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....,né (e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- S'agissant d'une personne morale :

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - S'agissant d'une personne physique :

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE »,

- S'agissant d'une personne morale :

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... ».

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de.... » qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent contrat étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent contrat reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : VALEUR DU PREAMBULE ET DES ANNEXES

Le préambule ci-avant et les annexes ci-après faisant partie du présent contrat, ont la même valeur juridique que les dispositions ci-après.

ARTICLE 2 : OBJET

Le présent Contrat a pour objet la création, l'entretien et le partage d'une plantation de

Aux termes de ce contrat, le Propriétaire terrien confie à l'Exploitant agricole qui l'accepte l'exécution de tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation sus mentionnée sur la surface contractuelle définie à l'article 6.

Pour la création de cette plantation, l'Exploitant agricole usera de tous les moyens matériels, techniques, technologiques et humains nécessaires.

L'Exploitant agricole assumera, à ses risques et dépens, la responsabilité entière de la réalisation et du financement des activités agricoles relatives à la création et à l'entretien de ladite plantation.

La plantation de.....une fois créée, fera l'objet de partage entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole conformément aux dispositions de l'article 21 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée maximale de.....années entières et consécutives deans qui commence à compter du..... pour prendre fin le.....

Il ne peut être renouvelé que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 4: SURFACE CONTRACTUELLE - LOCALISATION

La surface contractuelle de la plantation définie à l'article 2 ci-dessus est de.....hectares. Elle est localisée à....., sur une terre rurale dehectares, objet du Titre Foncier n°.....établi àle.....

L'état détaillé de cette terre(nue ou boisée avec ou sans bâtiment)..... est précisé par le Procès Verbal de constat joint en annexe.

ARTICLE 5 : CULTURE

Les parties conviennent que seule la culture de.....sera pratiquée sur la surface contractuelle.

ARTICLE 6: PROPRIETE

6-1 : La terre rurale sus mentionnée est et demeure la propriété du Propriétaire terrien pendant et après l'exécution du présent contrat.

6-2 : La plantation attribuée à l'Exploitant agricole après le partage de la plantation dereste la propriété de celui-ci jusqu'à la fin du contrat.

6-3 : Les installations effectuées par l'Exploitant pour la création et l'entretien de la plantation de.... restent sa propriété. Il doit les céder au Propriétaire terrien à un prix fixé d'accord parties à la fin du contrat, lorsqu'il s'agit d'installations fixes et non déplaçables. En cas de désaccord, le prix est fixé par le Tribunal désigné dans le présent contrat.

Toutefois, en cas de reconduction expresse du présent contrat, de l'Exploitant agricole n'est pas tenu de céder ces installations au Propriétaire terrien. Il en est de même lorsque ces installations ne sont pas fixes et intransportables.

ARTICLE 7 : EXPLOITATION

Les produits ligneux se trouvant sur la surface contractuelle ne peuvent être exploités par l'Exploitant agricole qu'avec l'autorisation du Propriétaire terrien. Les fruits de cette exploitation sont repartis comme suit :

-% pour le Bailleur ;
-% pour le Preneur.

ARTICLE 8 : PROCES VERBAL DE CONSTAT

La création de la plantation de..... est constatée par un procès verbal établi par le Directeur Départemental de l'Agriculture compétent ou son représentant. Ce procès verbal est joint en annexe du présent contrat et fait partie intégrante de celui-ci.

Les frais de déplacement dudit Directeur ou de son représentant sont à la charge des deux parties.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

ARTICLE 9: DROITS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

9-1 Le Propriétaire terrien dispose d'un droit :

- **de surveillance et de contrôle des travaux de création de la plantation de.....;**
- **d'information par l'Exploitant agricole sur l'ensemble des plants devant être mis en terre ;**
- **à toute information relative à l'entretien de la plantation, surtout celle relative aux plants détruits ou en mauvais état de croissance ;**

9-2 Après le partage de la plantation, le Propriétaire terrien a le droit de se rendre dans la plantation attribuée à l'Exploitant agricole pour d'une part un contrôle de conformité de la culture existante avec celle prévue par le présent contrat, d'autre part pour un contrôle du respect des limites de la plantation attribuée. En cas de contestation des limites, le Directeur Départemental de l'Agriculture qui a procédé à la délimitation des deux plantations est saisi pour

infirmation ou confirmation des limites. Il dresse un Procès Verbal de constat des limites. En cas de contestation persistante, le Tribunal indiqué dans le présent contrat peut être saisi par la partie qui se sent lésée.

ARTICLE 10: OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

10-1 : Le Propriétaire terrien s'oblige à :

- accorder à l'Exploitant agricole le libre accès à la terre rurale mentionnée à l'article 4 ;
- garantir à l'Exploitant agricole l'exécution paisible et tranquille des travaux relatifs à la création de la plantation de

10.2 : Le Propriétaire terrien s'engage à veiller en bon père de famille sur le bon entretien de la plantation sus mentionnée.

10.3 : Le Propriétaire terrien s'engage à :

- ne pas faire obstacle au partage de la plantation qui se fera au plus tard 1 mois après la date limite de la durée de l'entretien ;
- attribuer à l'Exploitant(nombre)..... d'hectares de la plantation réalisée ;
- faire constater les limites de chacune des plantations par le Directeur Départemental de l'Agriculture compétent, qui devra en établir le Procès Verbal de partage et les plans de chaque plantation ;
- faire jouir de façon paisible et tranquille l'Exploitant agricole de sa plantation ;

10.4 : Le Propriétaire terrien ne peut, pendant la durée du contrat, réduire la superficie de la plantation de l'Exploitant agricole.

CHAPITRE 3 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

ARTICLE 11: DROITS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

11.1-L'Exploitant agricole a le droit de :

- faire constater les limites de la surface contractuelle par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation de la terre rurale, avant tout travaux ;
- accéder à tout endroit de la surface contractuelle pour y effectuer tous les travaux de création et d'entretien de la plantation ;
- réaliser toutes installations nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation de..... ;
- user de tous les moyens techniques, technologiques et humains pour la création et l'entretien de la plantation ;
- utiliser les substances chimiques légales pour l'amélioration de la qualité de la surface contractuelle sans pour autant en détériorer la qualité, au quel cas il devrait verser une indemnité au Propriétaire terrien à titre de dommages et intérêts. Le montant de cette indemnité est fixée

d'accord parties, à défaut par le Tribunal désigné dans le présent contrat ;

- effectuer tous les travaux nécessaires à la création de la plantation ;

11.2-L'Exploitant agricole a droit à une partie de la plantation créée et qu'il exploite librement.

11.3-L'Exploitant agricole a le droit de jouir librement des fruits de l'exploitation de la plantation qui lui est attribuée.

11.4- Le Propriétaire terrien a le droit de mettre en terre dans la plantation, les plans ou semence qui participent au bon état d'entretien de ladite plantation mais avec l'accord préalable du Propriétaire terrien.

ARTICLE 12: OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

L'Exploitant agricole s'oblige à :

- effectuer tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation deconformément à la législation et à la réglementation ivoiriennes en matière agricole, aux dispositions du présent contrat et suivant les règles de l'art agricole.

Toutefois, l'Exploitant agricole n'est pas tenu d'entretenir la plantation du Propriétaire terrien après le partage de la plantation de.....

- créer la plantation de.....dans un délai de.....à compter de la date de signature du présent contrat. Ce délai peut être prorogé d'un commun accord par les parties, à défaut le litige qui en naîtra sera réglé conformément aux dispositions de l'article 24. La demande de prorogation doit être adressée par l'Exploitant agricole au Propriétaire terrien au moins un mois avant la date limite du délai sus mentionné. Le délai de création de la plantation de...ne peut être prorogé qu'une seule fois. Si à l'issue de ce second délai l'Exploitant agricole ne parvient pas à couvrir de planting toute la surface convenue pour la création de cette plantation :
 - o Le Propriétaire terrien doit continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle représente au moins 75% de la surface convenue ;
 - o Le Propriétaire terrien peut continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle est égale ou supérieure à 50% de la surface convenue. En cas de rupture, le Propriétaire terrien est tenu de payer à l'Exploitant une indemnité de rupture équivalente aux investissements effectués par ce dernier. Le montant de cette somme est déterminé d'accord parties, à défaut par le Tribunal du lieu de situation de la surface contractuelle ;
 - o Le Propriétaire terrien résilie de plein droit le présent contrat sans paiement d'indemnité de rupture et devient seul propriétaire de la plantation créée lorsque la surface contractuelle représente moins de 50 % de la surface convenue ;
 - o Le Propriétaire terrien est tenu de proroger le délai ci-dessus mentionné, lorsque l'Exploitant agricole n'a pu le respecter en raison

d'un fait qui lui est imputable, sans que cette prorogation ne dépasse le temps d'empêchement.

- entretenir la plantation de.....pendant une durée de..... à compter du premier jour du planting. L'entretien de la plantation implique celui du sol et des plants ;
- prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des installations et équipements utilisés par lui dans le cadre de la création et de l'entretien de la plantation ;
- informer le Propriétaire terrien du nombre de plants mis en terre et de l'utilisation de tout produit chimique ;
- à respecter les limites de la plantation qui lui est attribuée par le Propriétaire terrien après le partage;
- restituer au Propriétaire terrien et en bon état d'entretien, la totalité de la surface contractuelle qui lui a été attribuée après le partage, sans qu'il ne soit nécessaire pour le Propriétaire terrien de lui adresser une correspondance dans ce sens.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 13: RAPPORTS ET INFORMATIONS

Une fois la plantation créée, l'Exploitant agricole doit adresser au Propriétaire terrien un rapport précisant les travaux effectués, le nombre de plants utilisés et la superficie couverte de planting.

Un rapport trimestriel est également adressé au Propriétaire terrien par l'Exploitant, faisant état de la plantation et des opérations d'entretien réalisées.

Le Propriétaire terrien doit être informé par l'Exploitant agricole de tout évènement de nature à entraver la bonne exécution du présent contrat.

ARTICLE 14: IMPOTS

Le paiement des impôts relatifs à la terre rurale désignée à l'article 4 ci dessus est à la charge du Propriétaire terrien.

ARTICLE 15: CAS DE FORCE MAJEURE

Tout cas de force majeure est laissé à l'appréciation du Juge.

Lorsqu'une Partie est dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations contractuelles en raison d'un cas de force majeure, l'inexécution ou le retard ne sera pas considéré comme une violation du présent Contrat, à condition toutefois qu'il y ait un lien de cause à effet entre l'empêchement et le cas de Force Majeure invoqué.

L'intention des Parties est que le terme de force majeure reçoive l'interprétation la plus conforme aux principes et usages du Droit positif ivoirien.

Lorsqu'une Partie estime qu'elle se trouve empêchée d'exécuter l'une quelconque de ses obligations en raison d'un cas de force majeure, elle doit immédiatement le notifier à l'autre Partie et en indiquer les raisons. Elle doit prendre également toutes les dispositions utiles pour assurer dans les plus brefs délais la reprise normale de l'exécution des obligations affectées dès la cessation de l'événement constituant le cas de force majeure.

Si, par suite d'un cas de force majeure, l'exécution de l'une quelconque des obligations du Contrat était différée, la durée du retard en résultant, augmentée du délai qui pourrait être nécessaire à la réparation de tout dommage causé par le cas de force majeure, serait ajoutée au délai octroyé aux termes du Contrat pour l'exécution de ladite obligation, ainsi qu'à la durée du Contrat.

L'ajout de ce délai se fera par un avenant au contrat signé par les deux parties.

Article 16: Suspension du contrat

Le présent contrat ne peut être suspendu que d'un commun accord des parties ou pour cas de force majeure.

Article 17 : Partage de la plantation

17-1 : Le partage de la plantation de...entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole est effectué par le Directeur Départemental de l'Agriculture compétent ou son représentant.

17-2 : Ce partage se fera dans la première année de production de la plantation.

17-3 : Le partage de la plantation se fait obligatoirement en présence des deux parties ou de leurs représentants respectifs.

17-4 : Le Directeur Départemental sus visé ou son représentant matérialise le partage ou les limites de chacune des plantations par des marques. Ces limites sont perpétuées par les parties contractantes pendant la durée du contrat par l'un des procédés suivants :

- une bande de terre non cultivée ;
- une ligne d'essence forestière ;
- une ligne d'arbre fruitier ;

- ou tout autre procédé permettant de distinguer nettement les limites des deux plantations.

17.5 : Le Directeur Départemental de l'Agriculture qui procède au partage de la plantation établir un procès verbal de partage et les croquis des différentes plantations, dont copie est remise à chacune des parties. Ces pièces sont annexées au contrat et font partie intégrante de celui-ci.

Article 18: Sous – location, Cession et Garantie

L'Exploitant agricole ne peut sous-louer la plantation et la surface contractuelle qui lui ont été attribuées qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

L'Exploitant agricole peut céder la plantation qui lui a été attribuée.

Toutefois, le Propriétaire terrien dispose d'un droit de préemption sur la cession de la plantation attribuée à l'Exploitant agricole. Il dispose d'un délai d'option de 1 mois.

L'Exploitant agricole ne peut utiliser la plantation qui lui a été attribuée pour garantir le paiement d'une dette qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

Article 19 : Résiliation du contrat

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par l'une des parties de ses obligations, l'autre partie peut demander la résiliation du présent contrat par voie judiciaire.

Le Propriétaire terrien a le droit de procéder à la résiliation du présent contrat dans les cas suivants :

- **Sous-location de la plantation concernée ou cession du présent contrat par l'Exploitant agricole sans son autorisation expresse;**
- **Lorsque l'Exploitant agricole pratique dans la plantation qui lui est attribuée une culture ou toute activité autre que celle prévue par le présent contrat, sans son autorisation expresse ;**
- **Lorsque l'Exploitant agricole utilise la terre sur laquelle est située sa plantation à une fin autre que celle pour laquelle le présent contrat a été conclu.**

Article 19: Résolution

Le présent contrat se résout par le défaut respectif du Propriétaire terrien et de l'Exploitant agricole de remplir leurs engagements.

Article 20: Continuité

Le présent contrat n'est point résolu par le décès du Propriétaire terrien, ni par celui de l'Exploitant agricole. Il produit les mêmes effets à l'égard de leurs héritiers et de leurs représentants légaux.

Article 21: Expulsion

Si le Propriétaire terrien vend la terre louée, l'acquéreur ne peut expulser l'Exploitant agricole.

Article 22: Déclarations

22-1 Le Propriétaire terrien déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Que les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent contrat existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition de la terre objet du présent contrat ;
- Que la terre ci-dessus désignée est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

22-2 L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Qu'il a la pleine capacité juridique ;

Article 23: Règlement des différends

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

Article 24: Election de domicile

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

Article 25 : Liste des annexes

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le Titre Foncier du terrain rural objet du présent contrat ;**
- **le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;**
- **une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire terrien ;**
- **une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant agricole.**

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

Article 26 : Prise d'effet

Le présent contrat prend effet à compter de la date de sa signature par les parties.

Article 27 : Enregistrement – Publicité - Visa

Le présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- **au Propriétaire terrien;**
- **à l'Exploitant agricole;**
- **au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;**
- **à la Direction Départementale de l'Agriculture de....**
- **à la Sous-Préfecture de...**

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

**CONTRAT DE CREATION, D'ENTRETIEN, DE PARTAGE D'UNE
PLANTATION ET DU TERRAIN RURAL**

ENTRE :

1°) - S'agissant d'une personne physique :

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né (e) le ..., à...., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- S'agissant d'une personne morale :

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - S'agissant d'une personne physique :

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à...., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

- S'agissant d'une personne morale :

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE»,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent « contrat de création, d'entretien, de partage d'une plantation et d'un terrain rural ».

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent « contrat de création, d'entretien, de partage d'une plantation et d'un terrain rural », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce « contrat de création, d'entretien, de partage d'une plantation et du terrain rural », qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent contrat étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent contrat reste soumis à la loi et la réglementation ivoiriennes en vigueur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Valeur du Préambule et des Annexes

Le préambule ci-avant et les annexes ci-après faisant partie du présent contrat, ont la même valeur juridique que les dispositions sous-jacentes.

Article 2 : Objet

Le présent Contrat a pour objet d'une part la création, l'entretien et le partage d'une plantation de, d'autre part le partage de la terre sur laquelle cette plantation a été créée.

Aux termes de ce contrat, le Propriétaire terrien confie à l'Exploitant agricole qui l'accepte l'exécution de tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation sus mentionnée sur la surface contractuelle définie à l'article 4.

Pour la création de cette plantation, l'Exploitant agricole usera de tous les moyens matériels, techniques, technologiques et humains nécessaires.

L'Exploitant agricole assumera, à ses risques et dépens, la responsabilité entière de la réalisation et du financement des activités agricoles relatives à la création et à l'entretien de ladite plantation.

La plantation de.....une fois créée, fera l'objet de partage entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole conformément aux dispositions de l'article 20 ci-dessous.

Article 3 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée maximale de..... années qui commence à compter de sa date de signature par les parties. Il prend fin au lendemain du partage de la plantation.

Article 4: Surface contractuelle - Localisation

La surface contractuelle de la plantation définie à l'article 2 ci-dessus est de.....hectares. Elle est localisée à....., sur une terre rurale de hectares, objet du Titre Foncier n°établi àle.....

L'état détaillé de cette terre(nue ou boisée avec ou sans bâtiment)..... est précisé par le Procès Verbal de constat joint en annexe.

Article 5 : Culture

Les parties conviennent que seules les cultures suivantes seront pratiquées sur la surface contractuelle convenue :

-
-
-
-

Article 6: Propriété

6-1 : La terre rurale sus mentionnée demeure la propriété du Propriétaire terrien jusqu'au partage de la plantation.

6-2 : Une fois le partage effectué, l'Exploitant devient de plein droit propriétaire aussi bien de la plantation que du terrain rural où celle-ci est située.

Les formalités relatives au transfert de propriété de ce terrain rural sont à la charge de l'Exploitant agricole Le transfert de propriété de ce terrain rural se fait par acte notarié à la charge de l'Exploitant agricole.

6-3 : Les installations effectuées par l'Exploitant agricole pour la création et l'entretien de la plantation restent sa propriété. Il peut les céder au Propriétaire terrien à un prix fixé d'accord partie après le partage, lorsqu'il s'agit d'installations fixes et non déplaçable. En cas de désaccord le prix est fixé par le Tribunal désigné dans le présent contrat, après épuisement des voies de recours prévues à l'article 20 ci-dessous.

Article 7 : Exploitation

Pendant la création et l'entretien de la plantation, les produits ligneux se trouvant sur la surface contractuelle demeurent la propriété du Propriétaire terrien. Ils ne peuvent être exploités par l'Exploitant agricole qu'avec son autorisation.

Article 8 : Procès verbal de constat

La création de la plantation de..... est constatée par un procès verbal établi par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation du terrain rural ou son représentant. Ce procès verbal est joint en annexe au présent contrat et fait partie intégrante de celui-ci.

Les frais de déplacement dudit Directeur ou de son représentant sont à la charge des deux parties.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

Article 9: Droits du Propriétaire terrien

9-1 Le Propriétaire terrien dispose d'un droit :

- de surveillance et de contrôle des travaux de création et d'entretien de la plantation de.....;
- d'information par l'Exploitant agricole sur l'ensemble des plants devant être mis en terre ;
- d'un droit à toute information relative à l'entretien de la plantation, surtout celle relative aux plants détruits ou en mauvais état de croissance ;

9-2 Après le partage de la plantation, le Propriétaire terrien a le droit de veiller au respect des limites par l'Exploitant agricole. En cas de contestation des limites, le **Directeur Départemental de l'Agriculture ou son représentant** qui a procédé à la délimitation des deux plantations est saisi pour infirmation ou confirmation des limites. Il dresse un Procès Verbal de constat des limites. En cas de contestation persistante le Tribunal indiqué dans le présent contrat peut être saisi par la partie qui se sent lésée, après épuisement des voies de recours prévues à l'article.....

Article 10: Obligations du Propriétaire terrien

10-1 : Le Propriétaire terrien s'oblige à :

- à accorder à l'Exploitant agricole le libre accès à la terre rurale mentionnée à l'article 4 ;
- Garantir à l'Exploitant agricole l'exécution paisible et tranquille des travaux relatifs à la création et à l'entretien de la plantation de

10.2-L'Exploitant agricole s'engage à :

- Ne pas faire obstacle au partage de la plantation qui se fera dans la première année de production de la plantation ;
- Attribuer à l'Exploitant agricole(nombre)..... d'hectares de la plantation réalisée ;
- Faire constater les limites de chacune des plantations par le Directeur Départemental de l'Agriculture qui devra établir le Procès Verbal de partage et les plans de chaque plantation ;
- Faire jouir de façon paisible et tranquille l'Exploitant agricole de sa plantation et de son terrain rural;

10.3-Le Propriétaire terrien ne peut, après le partage réduire la superficie de la plantation ou du terrain rural de l'Exploitant.

10.4- Le propriétaire terrien est tenu d'aider l'Exploitant dans l'accomplissement des formalités administratives afin de lui permettre d'obtenir un Titre Foncier sur le terrain qu'il lui attribué.

CHAPITRE 3 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

Article 11: Droits de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole a le droit :

- de faire constater les limites de la surface contractuelle par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation de la terre rurale, avant tous travaux ;
- d'accéder à tout endroit de la surface contractuelle pour y effectuer tous les travaux de création et d'entretien de la plantation ;
- de réaliser toutes installations nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation de..... ;

- d'user de tous les moyens techniques, technologiques et humains pour la création et l'entretien de la plantation ;
- d'utiliser les substances chimiques légales pour l'amélioration de la qualité de la surface contractuelle sans pour autant en détériorer la qualité, au quel cas il devra verser une indemnité au Propriétaire terrien à titre de dommages et intérêts. Le montant de cette indemnité est fixée d'accord parties, à défaut par le Tribunal désigné dans le présent contrat ;
- d'effectuer tous les travaux nécessaires à la création de la plantation ;

L'Exploitant agricole a droit à une partie de la plantation créée et à la terre qui la supporte.

L'Exploitant agricole a le droit de jouir librement des fruits de l'exploitation de la plantation et de la terre qui lui ont été attribuées.

Avant le partage, l'Exploitant agricole a le droit de mettre en terre dans la plantation, les plants ou semencse qui participent au bon état d'entretien de ladite plantation mais avec l'accord préalable du Propriétaire terrien.

Article 12: Obligations de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole s'oblige à :

- effectuer tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation deconformément à la législation et à la réglementation ivoiriennes en matière agricole, aux dispositions du présent contrat et suivant les règles de l'art agricole ;
- créer la plantation de.....dans un délai de.....à compter de la date de signature du présent contrat. Ce délai peut être prorogé d'un commun accord par les parties, à défaut le litige qui en naitra sera réglé conformément aux dispositions de l'article 20. La demande de prorogation doit être adressée par l'Exploitant agricole au Propriétaire terrien au moins un mois avant la date limite du délai sus mentionné. Le délai de création de la plantation de...ne peut être prorogé qu'une seule fois. Si à l'issue de ce second délai l'Exploitant agricole ne parvient pas à couvrir de planting toute la surface convenue pour la création de cette plantation :
 - o L'Exploitant agricole doit continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle représente au moins 75% de la surface convenue ;
 - o L'Exploitant agricole peut continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle est égale ou supérieure à 50% de la surface convenue. En cas de rupture, l'Exploitant agricole est tenu de payer au Propriétaire terrien une indemnité de rupture équivalente aux investissements effectués par ce dernier. Le montant de cette somme est déterminé d'accord parties, à défaut par le Tribunal du lieu de situation de la surface contractuelle après épuisement des voies de recours ;
 - o Le Propriétaire terrien résilie de plein droit le présent contrat sans paiement d'indemnité de rupture et devient seul propriétaire de la

plantation créée lorsque la surface contractuelle représente moins de 50 % de la surface convenue ;

- Le Propriétaire terrien est tenu de proroger le délai ci-dessus mentionné, lorsque l'Exploitant agricole n'a pu le respecter en raison d'un fait qui lui est imputable, sans que cette prorogation ne dépasse le temps d'empêchement.
- entretenir la plantation de.....pendant une durée de..... à compter du premier jour du planting. L'entretien de la plantation implique celui du sol et des plants ;
- prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des installations et équipements utilisés par lui dans le cadre de la création et de l'entretien de la plantation ;
- informer le Propriétaire terrien du nombre de plants mis en terre et de l'utilisation de tout produit chimique ;
- à respecter les limites de la plantation et du terrain rural qui lui sont attribuées par le Propriétaire terrien après le partage.

CHAPITRE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article 13: Rapports et informations

Une fois la plantation créée, l'Exploitant doit adresser au Propriétaire terrien un rapport précisant les travaux effectués, le nombre de plants utilisés et la superficie couverte de planting.

Un rapport trimestriel est également adressé au Propriétaire terrien par l'Exploitant agricole faisant état de la plantation et des opérations d'entretien réalisées.

Le Propriétaire terrien doit être informé par l'Exploitant agricole de tout évènement de nature à entraver la bonne exécution du présent contrat.

Article 14: Impôts

Le paiement des impôts relatifs à la terre rurale désignée à l'article 4 ci-dessus n'est à la charge du Propriétaire terrien que pendant la période de création et d'entretien de la plantation.

Article 15: Cas de force majeure

Tout cas de force majeure est laissé à l'appréciation du Juge.

Lorsqu'une partie est dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations contractuelles en raison d'un cas de force majeure, l'inexécution ou le retard ne sera pas considéré comme une violation du présent Contrat, à condition toutefois qu'il y ait un lien de cause à effet entre l'empêchement et le cas de Force Majeure invoqué.

L'intention des parties est que le terme de force majeure reçoive l'interprétation la plus conforme aux principes et usages du Droit positif ivoirien.

Lorsqu'une partie estime qu'elle se trouve empêchée d'exécuter l'une quelconque de ses obligations en raison d'un cas de force majeure, elle doit immédiatement le notifier à l'autre Partie et en indiquer les raisons.

Elle doit prendre également toutes les dispositions utiles pour assurer dans les plus brefs délais la reprise normale de l'exécution des obligations affectées dès la cessation de l'événement constituant le cas de force majeure.

Si, par suite d'un cas de force majeure, l'exécution de l'une quelconque des obligations du Contrat était différée, la durée du retard en résultant, augmentée du délai qui pourrait être nécessaire à la réparation de tout dommage causé par le cas de force majeure, serait ajoutée au délai octroyé aux termes du Contrat pour l'exécution de ladite obligation, ainsi qu'à la durée du Contrat.

L'ajout de ce délai se fera par un avenant au contrat signé par les deux parties.

Article 16: Suspension du contrat

Le présent contrat ne peut être suspendu que d'un commun accord des parties ou pour cas de force majeure.

Article 17 : Partage de la plantation

17-1 : Le partage de la plantation de...entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole est effectué par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation de la plantation.

17-2 : Ce partage est effectué par ledit Directeur dans la première année de production de la plantation.

17-3 : Le partage de la plantation se fait obligatoirement en présence des deux parties ou de leurs représentants respectifs.

17-4 : Le Directeur sus mentionné matérialise le partage ou les limites de chacune des plantations par des marques. Ces limites sont perpétuées par les parties après le partage de la plantation par l'un des procédés suivants :

- une bande de terre non cultivée ;
- une ligne d'essence forestière ;
- une ligne d'arbre fruitier ;
- ou tout autre procédé permettant de distinguer nettement les limites des deux plantations.

17-5 : Le Directeur sus mentionné qui a procédé au partage de la plantation établit un procès verbal de partage et les plans des différentes plantations, dont copie est remise à chacune des parties. Ces pièces sont annexées au contrat et font partie intégrante de celui-ci.

Article 18 : Résiliation du contrat

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par l'une des parties de ses obligations, l'autre partie peut demander la résiliation du présent contrat par voie judiciaire après épuisement des voies de recours prévues à l'article 20 du présent contrat.

Le Propriétaire terrien a le droit de procéder à la résiliation unilatérale du présent contrat en cas de cession par l'Exploitant agricole de ses droits contractuels sans son autorisation expresse.

Article 19: Déclarations

19-1 Le Propriétaire terrien déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Que les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent contrat existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition de la terre objet du présent contrat ;
- Que la terre ci-dessus désignée est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

19-2 L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Qu'il a la pleine capacité juridique ;
- **Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rurale.**

Article 20: Règlement des différends

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent,

avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

Article 21 : Liste des annexes

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le Titre Foncier du terrain rural objet du présent contrat ;**
- **le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;**
- **une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire terrien ;**
- **une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant agricole.**

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

Article 22: Election de domicile

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

Article 23 : Enregistrement – Publicité - Visa

Le présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- **au Propriétaire terrien;**
- **à l'Exploitant agricole;**
- **au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;**
- **à la Direction Départementale de l'Agriculture de....**
- **à la Sous-Préfecture de...**

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

LES TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

**CONTRAT DE CREATION, D'ENTRETIEN ET DE PARTAGE DE LA
RECOLTE D'UNE PLANTATION DE.....**

ENTRE :

1°) - S'agissant d'une personne physique :

**Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e)
le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à
..... BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,**

- S'agissant d'une personne morale :

**La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel
d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à
.....BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la
personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,**

D'UNE PART

ET

2°) - S'agissant d'une personne physique :

**Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....., né(e)
le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à
..... BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,**

- S'agissant d'une personne morale :

**La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel
d'ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à
.....BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la
personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE»,**

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent « contrat de création, d'entretien et de partage de récolte » .

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent « contrat de création, d'entretien et de partage de récolte(s) d'une plantation de..... », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce « contrat de création, d'entretien et de partage de récolte(s) d'une plantation de.... », qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent contrat étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent contrat reste soumis à la loi et la réglementation ivoiriennes en vigueur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Valeur du Préambule et des Annexes

Le préambule ci-avant et les annexes ci-après faisant partie du présent contrat, ont la même valeur juridique que les dispositions ci-après.

Article 2 : Objet

Le présent contrat a pour objet la création, l'entretien et le partage de récolte(s) d'une plantation de....., entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole sus cités.

Aux termes de ce contrat, le Propriétaire terrien confie à l'Exploitant agricole qui l'accepte, l'exécution de tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation sus mentionnée sur la surface contractuelle définie à l'article 5.

Pour la création de cette plantation, l'Exploitant agricole usera de tous les moyens matériels, techniques, technologiques et humains nécessaires.

L'Exploitant agricole assumera, à ses risques et dépens, la responsabilité entière de la réalisation et du financement des activités agricoles relatives à la création et à l'entretien de ladite plantation.

La récolte de la plantation de....., fera l'objet de partage entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole conformément aux dispositions de l'article 14.

Article 3 : Champ d'application

Le présent contrat s'applique aux parties contractantes et tient lieu de loi entre elles.

En cas d'incapacité, de décès, de disparition ou d'absence de l'une des parties, il s'applique également à leurs ayants cause ou héritiers.

Article 4 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée maximale de.....années entières et consécutive qui commence à compter du.....pour prendre fin le.....

Il ne peut être renouvelé que d'un commun accord des parties.

Article 5: Surface contractuelle - Localisation

La surface contractuelle de la plantation définie à l'article 2 ci-dessus est de.....hectares. Elle est localisée à....., sur la terre rurale de hectares, objet du Certificat Foncier(individuel ou collectif) ou du Titre Foncier n°.....établi àle.....

L'état détaillé de cette terre(nue ou boisée avec ou sans bâtiment)..... est précisé par le Procès Verbal de constat joint en annexe.

Article 6 : Culture

Les parties conviennent que seules les cultures suivantes seront pratiquées sur la surface contractuelle convenue :

-
-
-
-

Article 7: Propriété

La terre rurale sus mentionnée demeure la propriété du Propriétaire terrien pendant et après l'exécution du présent contrat.

Les installations effectuées par l'Exploitant agricole pour la création et l'entretien de la plantation restent sa propriété. Il peut les céder au Propriétaire terrien à un prix fixé d'accord parties à l'expiration du présent contrat lorsqu'il s'agit d'installations fixes et non déplaçables. En cas de désaccord, le prix est fixé par le Tribunal désigné dans le présent contrat, après épuisement des voies de recours prévues à l'article 16.

Article 8 : Exploitation

Les produits ligneux se trouvant sur la surface contractuelle ne peuvent être exploités par l'Exploitant agricole qu'avec l'autorisation du Propriétaire terrien. Les fruits de cette exploitation sont repartis comme suit :

- 40 % pour le Propriétaire terrien,
- 60 % pour l'Exploitant agricole.

Article 9 : Procès verbal de constat

La création de la plantation de..... est constatée par un procès verbal établi par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation de la plantation ou son représentant. Ce procès verbal est joint en annexe du présent contrat et fait partie intégrante de celui-ci.

Les frais de déplacement dudit Directeur ou son représentant sont à la charge des deux parties.

Article 10: Droits du Propriétaire

Le Propriétaire terrien dispose d'un droit :

- de surveillance et de contrôle des travaux de création et d'entretien de la plantation de.....;
- d'information par l'Exploitant agricole sur l'ensemble des plants devant être mis en terre ;
- à toute information relative à l'entretien de la plantation, surtout celle relative aux plants détruits ou en mauvais état de croissance ;

Article 11: Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire terrien s'oblige à :

- mettre à la disposition de l'Exploitant agricole la terre rurale sus mentionnée et lui accorder un libre accès sur celle-ci ;
- garantir à l'Exploitant agricole l'exécution paisible et tranquille des travaux relatifs à la création de la plantation de
- ne pas faire obstacle au partage de la récolte de la plantation de....

Article 12: Droits de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole a le droit :

- d'accéder à tout endroit de la surface contractuelle pour y effectuer tous les travaux de création et d'entretien de la plantation ;
- de réaliser toutes installations nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation de..... ;
- d'user de tous les moyens techniques, technologiques et humains pour la création et l'entretien de la plantation ;
- d'utiliser les substances chimiques légales pour l'amélioration de la qualité de la surface contractuelle sans pour autant en détériorer la qualité, au quel cas il devrait verser une indemnité au Propriétaire terrien à titre de dommages et intérêts. Le montant de cette indemnité est fixée d'accord partie, à défaut par le Tribunal désigné dans le présent contrat après épuisement des voies de recours prévues à l'article 16;
- d'effectuer tous les travaux nécessaires à la création de la plantation ;

Article 13: Obligations de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole s'oblige à :

- **prendre le terrain dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucun recours contre le Propriétaire terrien pour quelque cause que ce soit, notamment pour raisons de fouille, remblais à effectuer, ledit Exploitant reconnaissant avoir pris toutes les précautions utiles et s'être entouré de tous renseignements à ce sujet.**
- **effectuer tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation deconformément à la législation et à la réglementation ivoirienne en matière agricole, aux dispositions du présent contrat et suivant les règles de l'art agricole ;**
- **créer la plantation de.....dans un délai de.....à compter de la date de signature du présent contrat. Ce délai peut être prorogé d'un commun accord par les parties, à défaut le litige qui en naîtra sera réglé conformément aux dispositions de l'article 16. La demande de prorogation doit être adressée par l'Exploitant agricole au Propriétaire**

terrien au moins un mois avant la date limite du délai sus mentionné. Le délai de création de la plantation de...ne peut être prorogé qu'une seule fois. Si à l'issue de ce second délai l'Exploitant agricole ne parvient pas à couvrir de planting toute la surface convenue pour la création de cette plantation :

- Le Propriétaire terrien doit continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle représente au moins 75% de la surface convenue ;
 - Le Propriétaire terrien peut continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle est égale ou supérieure à 50% de la surface convenue. En cas de rupture, le Propriétaire terrien est tenu de payer à l'Exploitant agricole une indemnité de rupture équivalente aux investissements effectués par ce dernier. Le montant de cette somme est déterminé d'accord partie, à défaut par le Tribunal du lieu de situation de la surface contractuelle ;
 - Le Propriétaire terrien résilie de plein droit le présent contrat sans paiement d'indemnité de rupture et devient seul bénéficiaire de la plantation créée lorsque la surface contractuelle représente moins de 50 % de la surface convenue ;
 - Le Propriétaire terrien est tenu de proroger le délai ci-dessus mentionné, lorsque l'Exploitant agricole n'a pu le respecter en raison d'un fait qui lui est imputable, sans que cette prorogation ne dépasse le temps d'empêchement.
- entretenir la plantation de.....pendant une durée de..... à compter du premier jour du planting. L'entretien de la plantation implique celui du sol et des plants ;
 - prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des installations et équipements utilisés par lui dans le cadre de la création et de l'entretien de la plantation ;
 - souscrire à une police d'assurance pour garantir sa responsabilité pour tout accident de travail de son personnel ou tout dommages pouvant résulter des travaux de création et d'entretien de la plantation ;
 - informer le Propriétaire terrien du nombre de plants mis en terre et de l'utilisation de tout produit chimique ;
 - ne sous-traiter ses prestations qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

Article 14: Partage de la récolte

Le partage de la récolte de....s'effectuera au lendemain de toute récolte comme suit :

-% de la récolte pour le Propriétaire terrien ;

-% de la récolte pour l'Exploitant agricole.

Ce partage doit s'effectuer en présence du Propriétaire terrien et de l'Exploitant agricole ou en présence de leurs représentants respectifs. Le lieu de partage de la récolte est....

En cas de nécessité, ce lieu peut être modifié par les parties.

Article 15 : Déclarations

1-Le Propriétaire terrien déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères.
- Les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent contrat existent et sont réguliers
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tout privilège, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

2-L'exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique

Article 16: Règlement des différends

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;

- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

Article 17 : Liste des annexes

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le Titre Foncier du terrain rural objet du présent contrat ;**
- **le plan du terrain objet du présent contrat ;**
- **une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire terrien ;**
- **une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant agricole.**

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

Article 18: Election de domicile

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

Article 19 : Enregistrement – Publicité - Visa

Le présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- **au Propriétaire terrien;**
- **à l'Exploitant agricole;**
- **au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;**
- **à la Direction Départementale de l'Agriculture de....**
- **à la Sous-Préfecture de...**

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

IV- PROJETS DE MODELES DE CONTRATS PRE-CERTIFICATION

CONTRAT N° MINAGRI / DDA - ...(DEPARTEMENT) ... / DU--/--/2009

VENTE DE TERRAIN RURAL

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de...., né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « VENDEUR » ou « VENDEUSE »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droits .../ déclarée sous le n°... au ...ayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « VENDEUR » ou « VENDEUSE »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « ACQUEREUR »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droits .../ déclarée sous le n°... au ...ayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « ACQUEREUR »,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de vente de terrain rural.

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent contrat de vente, les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce contrat de vente qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourraient être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que la présente vente étant légalement formée, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent contrat de vente reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

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

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier, objet de la présente vente, est un terrain rural sis à, d'une superficie de (hectares ou mètres carrés), localisé sur le plan figurant en annexe des présentes.

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

ARTICLE 4 : ORIGINE DES DROITS DU VENDEUR SUR LA TERRE

Le terrain ci-dessus désigné et présentement vendu fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture).

ARTICLE 5 : TRANSFERT DES DROITS DU VENDEUR

Les droits coutumiers visés à l'article 4 ci-dessus appartiennent désormais, à titre définitif, à l'Acquéreur dès la signature des présentes et le paiement total du prix convenu dans les conditions prévues à l'article 7 ci-dessous.

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

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

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

ARTICLE 6 : FORMALITES ADMINISTRATIVES ET FONCIERES

Le présent contrat sera, après sa signature soumis au visa du Sous-prefet de-----
----- par la partie la plus diligente. Les frais éventuels liés à cette formalité seront supportés par l'Acquéreur.

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

ARTICLE 7 : PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de

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

-
-
-.....)

ARTICLE 8 : CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 9 : DECLARATIONS

1-Le Vendeur déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Les droits dont il se prévaut pour effectuer la présente vente existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

2-L'Acquéreur déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique
- **Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1^{er} de la loi n° 98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural.**

ARTICLE 10: REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 12 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

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

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

ARTICLE 13 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent « contrat de vente de terrain rural » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Vendeur ;
- à l'Acquéreur ;
- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) ;
- à la Direction Départementale de l'Agriculture de....
- à la Sous-Préfecture de...

Fait àle

SIGNATURES

VENDEUR

ACQUEREUR

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

BAIL RURAL A COURT TERME

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de bail à court terme.

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent contrat de « bail rural à court terme », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce contrat de « bail à court terme » qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent « bail rural à court terme » étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent « bail rural à court terme » reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le Propriétaire terrien en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, donne à bail le bien foncier rural dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier, objet de la présente vente, est un terrain rural sis à, d'une superficie de (hectares ou mètres carrés), localisé sur le plan figurant en annexe des présentes.

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

ARTICLE 4 : PROPRIETE

Le terrain ci-dessus désigné et présentement donné à bail fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers du Propriétaire Terrien qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture).

ARTICLE 5 : DUREE –PRISE D'EFFET- FIN DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de -----. Il prend effet à compter de la date de sa signature par les parties. Il prend fin le

Il ne peut être renouvelé que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 6 : LOYER

1° Montant

Le montant du loyer est fixé àfrancs cfa par(mois / an).

2° Révision

Le loyer sus mentionné peut être révisé par les parties à l'initiative de chacune d'elles. En cas de désaccord, la partie demanderesse peut recourir à l'article 12 ci-dessous.

3° Perte de récolte par cas fortuit

Sous réserve de l'accord du Propriétaire terrien, jamais l'Exploitant agricole ne pourra invoquer une perte de récolte, quelle qu'en soit la cause, en vue d'obtenir une réduction du loyer. Il ne pourra également se prévaloir de cette perte de récolte pour refuser le paiement dudit loyer.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que l'Exploitant agricole s'oblige à exécuter et accomplir :

- Entretien

L'Exploitant agricole a l'obligation de maintenir le terrain rural loué en bon état d'entretien et d'avertir le Propriétaire terrien des usurpations dont il serait victime.

- Améliorations foncières

L'Exploitant agricole s'engage à effectuer les améliorations foncières sur le terrain sus mentionné.

Cependant, il ne pourra effectuer sur ce terrain des constructions durables et y réaliser des installations de longue durée.

En cas de réalisation de constructions durables et d'installations de longue durée par l'Exploitant agricole, ces biens deviennent la propriété du Propriétaire terrien à la fin du contrat, lorsqu'ils ne sont déplaçables ou transportables.

- Cultures

L'Exploitant agricole s'engage à effectuer sur la parcelle sus indiquée la ou les cultures non pérennes suivantes :

-
-
-

Il pourra cependant changer de culture avec l'accord du Propriétaire terrien. **A la fin du présent contrat, les cultures réalisées sur le terrain sus mentionné deviennent la propriété du Propriétaire terrien.**

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

-abattage et exploitation des arbres

L'Exploitant agricole ne peut abattre ou exploiter les arbres situés sur le terrain rural sus mentionné qu'avec l'autorisation du Propriétaire terrien.

-Cession- sous-location

L'Exploitant agricole ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

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

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

-Incapacité, décès, disparition ou absence d'une partie

Le présent contrat s'applique aux parties contractantes et tient lieu de loi entre elles.

En cas d'incapacité, de décès, de disparition ou d'absence de l'une des parties, il s'applique également à leurs ayants cause ou héritiers.

ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL

1 - Le Propriétaire terrien est autorisé à exiger le départ anticipé de l'Exploitant agricole dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué;
- changement de cultures sans autorisation du Propriétaire terrien;
- défaut de paiement du loyer;
- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

2 - L'Exploitant agricole quant à lui est autorisé à résilier le présent bail dans les cas suivants :

- lorsque le Propriétaire terrien ou ses ayants cause l'empêchent d'accéder au terrain loué ;
- lorsque le Propriétaire terrien agit en fraude de ses droits ;
- lorsque le Propriétaire terrien modifie unilatéralement le loyer ;
- lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

3 – en cas de résiliation anticipée du présent contrat par l'une des parties, le sort des cultures réalisées sur le terrain rural est réglé par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) si les parties n'ont pu parvenir à un accord amiable.

En cas de contestation de la décision dudit comité, il est fait application de l'article 12 ci-dessous.

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

ARTICLE 9 : RESTITUTION

Quelle que soit la cause de la fin du bail, le bien foncier loué doit être restitué par l'Exploitant agricole en bon état d'entretien, faute de quoi il devra indemniser le Propriétaire terrien. Le montant de l'indemnisation est fixé d'accord parties. En cas de contestation, ledit montant est déterminé par un expert après évaluation du terrain objet du contrat. Les frais relatifs à cette évaluation sont supportés par la partie demanderesse.

L'Exploitant agricole ne pourra se prévaloir d'une quelconque amélioration dont profiterait le Propriétaire terrien pour lui réclamer le paiement d'une somme d'argent.

ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le Propriétaire terrien, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

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

Dans ce cas, le Propriétaire Terrien s'oblige à rembourser le montant du prix des loyers encaissés par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par l'Exploitant Agricole.

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

L'Exploitant Agricole de son côté s'oblige à restituer au Propriétaire Terrien le bien donné en bail dans le même délai.

ARTICLE 11 : DECLARATIONS

1- Le Propriétaire terrien déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères.
- Les droits dont il se prévaut pour conclure le présent bail à court terme existent et sont réguliers
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

2-L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique.

ARTICLE 12: REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR), du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 14 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;**
- **une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire Terrien;**
- **une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant Agricole.**

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

ARTICLE 15 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent contrat de « bail rural à court terme » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°..... et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 3 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Propriétaire TERRIEN ;
- à l'Exploitant AGRICOLE ;
- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

BAIL RURAL A LONG TERME

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE»,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE»,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de bail rural à long terme.

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent contrat de « bail rural à long terme », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce contrat de « bail rural à long terme » qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent « bail rural à long terme » étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent « bail rural à long terme » reste soumis à la loi et à la réglementation ivoirienne en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le Propriétaire terrien en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, donne à bail le bien foncier rural dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier objet du présent bail est le terrain rural de(hectares/.....m²) sis à, village de la Sous-Préfecture de.....,

Ce terrain rural tel que localisé sur le plan figurant en annexe du présent bail, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances y attachées, sans aucune exception ni réserve, l'Exploitant agricole déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : PROPRIETE

Le terrain ci-dessus désigné et présentement donné à bail fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers du Propriétaire Terrien qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture).

ARTICLE 5 : DUREE –PRISE D'EFFET- FIN DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de -----. Il prend effet à compter de la **date de signature des parties**. Il prend fin le

Il ne peut être renouvelé que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 6 : LOYER

1° Montant

Le montant du loyer est fixé àfrancs cfa par(mois / an).

2° Révision

Le loyer sus mentionné peut être révisé par les parties à l'initiative de chacune d'elles. En cas de désaccord, la partie demanderesse peut recourir à l'article 12 ci-dessous.

3° Perte de récolte par cas fortuit

Sous réserve de l'accord du Propriétaire terrien, jamais l'Exploitant agricole ne pourra invoquer une perte de récolte, quelle qu'en soit la cause, en vue d'obtenir une

réduction du loyer. Il ne pourra également se prévaloir de cette perte de récolte pour refuser le paiement dudit loyer.

ARTICLE 7 : CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions suivantes que l'Exploitant agricole s'oblige à exécuter et accomplir :

- Entretien

L'Exploitant agricole a l'obligation de maintenir le terrain rural loué en bon état d'entretien et d'avertir le Propriétaire terrien des usurpations dont il serait victime.

- Améliorations foncières

L'Exploitant agricole s'engage à effectuer les améliorations foncières sur le terrain sus mentionné.

- Cultures

L'Exploitant agricole s'engage à effectuer sur la parcelle sus indiquée la ou les cultures suivantes :

-
-
-

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

-Cession- sous-location

L'Exploitant agricole ne pourra céder son droit résultant du présent bail ou sous-louer le terrain en dépendant, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

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

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

-Incapacité, décès, disparition ou absence d'une partie

Le présent contrat s'applique aux parties contractantes et tient lieu de loi entre elles.

En cas d'incapacité, de décès, de disparition ou d'absence de l'une des parties, il s'applique également à leurs ayants cause ou héritiers.

ARTICLE 8 : RESILIATION DU BAIL

1 - Le Propriétaire terrien est autorisé à exiger le départ anticipé de l'Exploitant agricole dans les situations suivantes :

- changement de destination du bien loué;
- changement de cultures sans autorisation du Propriétaire terrien;
- défaut de paiement du loyer;
- transmission irrégulière du contrat de bail ou de la jouissance du bien loué.

2 - L'Exploitant agricole quant à lui est autorisé à résilier le présent bail dans les cas suivants :

- lorsque le Propriétaire terrien ou ses ayants cause l'empêchent d'accéder à la terre louée ;
- lorsque le Propriétaire terrien agit en fraude de ses droits ;
- lorsque le Propriétaire terrien modifie unilatéralement le loyer ;
- lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.

3 – en cas de résiliation anticipée du présent contrat par l'une des parties, le sort des cultures réalisées sur le terrain rural est réglé par le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) si les parties n'ont pu parvenir à un accord amiable.

En cas de contestation de la décision dudit comité, il est fait application de l'article 12 ci-dessous.

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

ARTICLE 9 : RESTITUTION

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

Si à la fin du présent contrat la plantation réalisée demeure encore, elle est acquise au Propriétaire terrien. Il en est de même pour les constructions ou installations réalisées par l'Exploitant agricole.

L'Exploitant agricole ne pourra se prévaloir d'aucune amélioration du terrain loué pour réclamer au Propriétaire terrien une quelconque compensation pécuniaire ou indemnité.

ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le Propriétaire terrien, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

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

Dans ce cas, le Propriétaire Terrien s'oblige à rembourser le montant du prix des loyers encaissés par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par l'Exploitant Agricole.

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

L'Exploitant Agricole de son côté s'oblige à restituer au Propriétaire Terrien le bien donné en bail dans le même délai.

ARTICLE 11 : DECLARATIONS

1- Le Propriétaire terrien déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères.
- Les droits dont il se prévaut pour conclure le présent bail à long terme existent et sont réguliers
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

2-L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique.

ARTICLE 12: REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de

Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR), du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 14: LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain rural objet du bail ;
- une photocopie de la carte d'identité du PROPRIETAIRE TERRIEN ;
- une photocopie de la carte d'identité de l'EXPLOITANT AGRICOLE .

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

ARTICLE 15: ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent contrat de « bail rural à long terme » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Propriétaire terrien;
- à l'Exploitant agricole;

- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.
- à la Direction Départementale de l'Agriculture de....
- à la Sous-Préfecture de...

Fait àle
.....

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....,né (e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE»,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE»,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de bail emphytéotique.

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent contrat « de bail emphytéotique », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce contrat de « bail emphytéotique » qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent « bail emphytéotique » étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent « bail emphytéotique » reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Par les présentes, le Propriétaire terrien en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit reconnues en pareille matière, consent un bail emphytéotique sur le bien foncier rural dont la désignation et la description sont précisées à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier objet du présent bail est le terrain rural de(hectares/.....m²) sis à,village de la Sous-Préfecture de.....,

Ce terrain rural tel que localisé sur le plan figurant en annexe du présent bail, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances y attachées, sans aucune exception ni réserve, l'Exploitant agricole déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : PROPRIETE

Le terrain ci-dessus désigné et présentement donné à bail fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers du Propriétaire Terrien qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture).

ARTICLE 5 : DUREE –PRISE D'EFFET- FIN DU BAIL-RENOUVELLEMENT

Le présent bail emphytéotique est fait pour une durée de ans (18 ans minimum – 99 ans maximum) à compter du Il prend fin le..... Il ne peut être reconduit que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 6 : REDEVANCE

1- Montant

L'Exploitant agricole doit verser au Propriétaire terrien une redevance (mensuelle, bimensuelle, trimestrielle ou, annuelle..) d'un montant decfa, payable en une seule fois le....

2- Révision

La redevance sus mentionnée peut être révisée par les parties à l'initiative de chacune d'elles. En cas de désaccord, la partie demanderesse peut recourir à l'article 17 ci-dessous.

ARTICLE 7 : DROITS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

Le Propriétaire terrien a droit à la redevance sus mentionnée.

A la fin du présent bail, le Propriétaire terrien a droit aux installations, constructions et améliorations réalisées par l'Exploitant agricole sans avoir à lui verser une indemnité quelconque.

Le Propriétaire terrien peut céder les droits qu'il tient du présent bail emphytéotique à un tiers sans pour autant porter atteinte aux droits de l'Exploitant agricole.

ARTICLE 8 : OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

Le Propriétaire terrien s'oblige à accorder à l'Exploitant agricole :

- le libre accès et la jouissance paisible du bien foncier rural sus mentionné ;
- une garantie de non éviction dudit bien ;

En cas d'expropriation de la terre donnée à bail pour cause d'utilité publique, le Propriétaire terrien devra faire connaître le droit de l'Exploitant agricole aux autorités administratives en vue du dédommagement éventuel de ce dernier.

Le Propriétaire terrien s'oblige à restituer à l'Exploitant agricole le cautionnement qu'il lui a versé en vue de garantir le paiement de la redevance, déduction faite de toutes les sommes qui pourraient être dues par l'Exploitant agricole tant à titre d'arriérés de redevance que pour toute autre cause.

ARTICLE 9: DROITS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

Le présent bail emphytéotique confère à l'Exploitant agricole un droit réel immobilier sur le bien foncier défini à l'article 3. Ainsi il peut notamment :

- améliorer cette terre ;
- réaliser tous travaux de construction et de démolition sans le consentement du Propriétaire terrien ;
- hypothéquer ou céder son droit réel immobilier, mais avec le consentement du Propriétaire terrien, en cas de désaccord le règlement du litige est soumis à la procédure définie à l'article 17. En cas de sous-location ou de cession de son droit immobilier, l'Exploitant agricole demeure responsable solidairement avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution de ses obligations résultant du présent bail, et du paiement de la redevance ;
- chasser et pêcher de manière exclusive sur ce bien foncier ;
- sous-louer la terre sus mentionnée ;
- acquérir au profit de ce bien foncier des servitudes actives et le grever, par titre de servitudes passives pour un temps qui ne peut excéder la durée du bail, mais avec le consentement du bailleur ;
- exploiter ou de transformer librement ce bien foncier ;
- s'opposer à toute usurpation et à tout empiètement et prévenir le Propriétaire terrien de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine de demeurer garant et responsable ;

- exploiter tous les biens ligneux existant sur ce bien foncier.

ARTICLE 10: OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

L'Exploitant agricole a pour obligations de :

- entrer en possession du bien foncier défini à l'article 3 dans l'état où il se trouve sans pour autant prétendre à aucune indemnité en raison du bon ou mauvais état du sol ou du sous-sol ;
- améliorer le bien foncier mis à sa disposition. Il ne peut opérer aucun changement sur cette terre qui en diminue la valeur. Si l'Exploitant agricole a fait des améliorations qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer aucune indemnité au Propriétaire terrien à la fin du contrat ;
- réaliser sur cette terre l'opération agricole suivante.....
- exploiter le bien foncier mis à sa disposition conformément à la législation et la réglementation en vigueur et suivant les règles de l'art agricole ;
- payer les impôts et d'assumer toutes les charges relatives à la terre qui lui est donnée en bail ;
- payer au Propriétaire terrien à la date échue la redevance ci-dessus déterminée. Il ne peut se libérer du paiement de cette redevance quel qu'en soit la raison, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds ;
- s'abstenir de tout acte ou tout changement qui pourrait détériorer le bien ;
- répondre de tout incendie sur ce bien ;
- maintenir en bon état les réalisations faites ou qui seront faites sur le bien foncier donné à bail, les améliorer, entretenir lesdites réalisations et les remettre à la fin du bail au Propriétaire terrien en bon état d'entretien ;
- supporter les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues qui grèvent ou peuvent grever les immeubles loués ;
- **verser au Propriétaire terrien un cautionnement de..... cfa pour garantir le paiement de la redevance,**
- supporter tous les frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites.

ARTICLE 11: RESILIATION DU BAIL

Le présent bail peut être résilié judiciairement avant son terme par le Propriétaire terrien dans les cas suivants :

- inexécution par le preneur des obligations résultant du bail ;
- détériorations graves du sol donné à bail par le Preneur ;
- défaut de paiement de deux échéances consécutives de la redevance après une sommation du Bailleur restée sans effet.

L'Exploitant agricole peut également obtenir la résiliation judiciaire du présent bail dans les cas suivants :

- **lorsque le Propriétaire terrien ou ses ayants cause l'empêchent d'accéder à la terre louée ;**
- **lorsque le Propriétaire terrien agit en fraude de ses droits ;**
- **lorsque le Propriétaire terrien modifie unilatéralement le loyer ;**
- **lorsqu'il est privé, en raison d'une modification de son état de santé ou de sa situation familiale ou professionnelle, de la possibilité de continuer à assurer la mise en valeur du bien loué.**

ARTICLE 12: RESOLUTION

Le présent contrat se résout par le défaut respectif du Propriétaire terrien et de l'Exploitant agricole de remplir leurs engagements.

ARTICLE 13: CONTINUITE

Le présent contrat de bail emphytéotique n'est point résolu par le décès du Propriétaire terrien, ni par celle de l'Exploitant agricole. Il produit les mêmes effets à l'égard de leurs héritiers ou de leurs représentants légaux.

ARTICLE 14: CONGE

Le présent bail prend fin de plein droit à l'expiration du terme fixé soit, le.....sans qu'il ne soit nécessaire pour le Propriétaire terrien de donner congé à l'Exploitant agricole.

Lorsqu'il y a un congé signifié, l'Exploitant agricole quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction.

Les parties d'un commun accord peuvent mettre fin au présent bail avant son terme.

Si à la fin du présent contrat, il est établi que la terre rurale qui en a fait l'objet a subi une dégradation du fait de son exploitation par l'Exploitant agricole, le Propriétaire terrien a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi. Le montant de cette indemnité est fixé d'accord parties, à défaut il est déterminé par le Tribunal territorialement compétent, après épuisement des voies de recours prévues à l'article 16.

ARTICLE 15 : CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le Propriétaire terrien, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

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

Dans ce cas, le Propriétaire Terrien s'oblige à rembourser le montant du prix des loyers encaissés par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par l'Exploitant Agricole.

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

L'Exploitant Agricole de son côté s'oblige à restituer au Propriétaire Terrien le bien donné en bail dans le même délai.

ARTICLE 16: DECLARATIONS

Le Propriétaire terrien déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Que les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent bail existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition de la terre objet du présent bail ;
- Que la terre ci-dessus désignée est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Qu'il a la pleine capacité juridique.

ARTICLE 17: REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 18: ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 19 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;**
- **une photocopie de la carte d'identité du PROPRIETAIRE TERRIEN;**
- **une photocopie de la carte d'identité de l'EXPLOITANT AGRICOLE.**

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

ARTICLE 20 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent contrat de « bail emphytéotique » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- **au Propriétaire terrien;**
- **à l'Exploitant agricole;**
- **au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.**
- **à la Direction Départementale de l'Agriculture de....**
- **à la Sous-Préfecture de...**

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

CONTRAT DE PRET A USAGE D'UN TERRAIN RURAL

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP..., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE»,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent contrat de « prêt à usage d'un terrain rural ».

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent « contrat de prêt à usage d'un terrain rural », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce « contrat de prêt à usage d'un terrain rural », qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent contrat étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent « contrat de prêt à usage d'un terrain rural », reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

ARTICLE 1 : VALEUR DE L'EXPOSE PREALABLE ET DES ANNEXES

L'exposé préalable ci-avant et les annexes ci-après ont la même valeur juridique que le présent contrat dont ils font partie intégrante.

En conséquence l'exposé préalable et les annexes ont pour les parties la même force obligatoire que le contrat lui-même. Ils constituent avec ledit contrat un dossier unique régissant les relations entre les parties.

ARTICLE 2 : OBJET

Le présent contrat a pour objet de préciser entre les parties les modalités du prêt à usage du bien foncier rural désigné et décrit à l'article 3 suivant.

ARTICLE 3 : DESIGNATION ET DESCRIPTION

Le bien foncier objet du présent prêt à usage est le terrain rural de(hectares/.....m²) sis à,village de la Sous-Préfecture de.....,

Ce terrain rural tel que localisé sur le plan figurant en annexe du présent prêt, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances y attachées, sans aucune exception ni réserve, l'Exploitant agricole déclarant au surplus le bien connaître pour l'avoir visité dans l'intention des présentes.

ARTICLE 4 : PROPRIETE

Le terrain ci-dessus désigné et objet du présent prêt à usage fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers du Propriétaire Terrien qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture).

ARTICLE 5 : DUREE –PRISE D'EFFET- FIN DU CONTRAT-RECONDUCTION

Le présent contrat est conclu pour une durée de ans à compter du Il prend fin le..... Il ne peut être reconduit que d'un commun accord des parties.

ARTICLE 6: CONTINUITE

La cession dudit bien par le Propriétaire terrien ne peut entraîner la nullité du présent contrat.

Le présent contrat n'est point résolu par le décès du Propriétaire terrien, ni par celui de l'Exploitant agricole. Il produit les mêmes effets à l'égard de leurs héritiers et de leurs représentants légaux.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

1-Le Propriétaire terrien s'engage à mettre à la disposition de l'Exploitant agricole le bien foncier sus mentionné, sans contrepartie financière.

2-Le Propriétaire terrien s'engage à ne pas retirer le bien foncier prêté avant le terme du présent contrat, à moins que l'Exploitant agricole n'utilise le terrain pour des activités autres que celles prévues dans le présent contrat.

3- Si pendant la durée du prêt à usage le Propriétaire terrien, pour des motifs pressants et imprévus veut retirer son bien foncier, il peut s'adresser directement au Tribunal du lieu de situation dudit bien en vue de son retrait à l'Exploitant agricole, en cas de refus de ce dernier. Dans ce cas, l'Exploitant agricole peut solliciter dudit Tribunal le paiement de dommages et intérêts.

4-Le Propriétaire terrien s'engage à ne pénétrer sur les lieux cultivés que pour vérifier la conformité des cultures avec celles mentionnées dans le présent contrat.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

L'Exploitant agricole s'engage à prendre le terrain sus mentionné dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucun recours contre le Propriétaire terrien pour quelque cause que ce soit, notamment pour raisons de fouille, remblais à effectuer, ledit Exploitant agricole avoir pris toutes les précautions utiles et s'être entouré de tous renseignements à ce sujet.

L'Exploitant agricole s'engage à exploiter le bien foncier mis à sa disposition en pratiquant les activités agricoles ci-après :

-
-
-

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

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

Il devra effectuer tous travaux d'entretien et de réparation pour maintenir le terrain en bon état notamment par la destruction des mauvaises herbes, la lutte contre l'érosion du sol.

L'Exploitant agricole ne peut céder ou sous louer à un tiers, tout ou partie du bien foncier qui lui est prêté qu'avec l'autorisation du prêteur.

ARTICLE 9 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits du propriétaire terrien sur le bien prêté.

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le Propriétaire terrien, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

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

Dans ce cas, le Propriétaire Terrien s'oblige à rembourser le montant de toute somme encaissée par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par l'Exploitant Agricole.

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

L'Exploitant Agricole de son côté s'oblige à restituer au Propriétaire Terrien le bien prêté dans le même délai.

ARTICLE 10 : DECLARATIONS

1-Le Propriétaire terrien déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification de sa personne, portés en tête des présentes, sont exacts et sincères.
- Les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent contrat existent et sont réguliers
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

2-L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique

ARTICLE 11: REGLEMENT DES DIFFERENDS

A l'exception du cas prévu à l'article 7-3, **les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.**

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

ARTICLE 12 : ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 13 : LISTE DES ANNEXES

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;**
- **une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire terrien ;**
- **une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant agricole.**

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

ARTICLE 14 : ENREGISTREMENT – PUBLICITE - VISA

Le présent « **contrat de prêt à usage d'un terrain rural** » est enregistré à la **Direction Départementale de l'Agriculture de.....**sous le n°.....**et visé par le Sous-Préfet de.....**

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- **au Propriétaire terrien;**
- **à l'Exploitant agricole;**
- **au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale.**
- **à la Direction Départementale de l'Agriculture de....**
- **à la Sous-Préfecture de...**

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

**CONTRAT DE CREATION, D'ENTRETIEN ET DE PARTAGE D'UNE
PLANTATION DE...SANS PARTAGE DU TERRAIN RURAL**

ENTRE :

1°) - S'agissant d'une personne physique :

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né (e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- S'agissant d'une personne morale :

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - S'agissant d'une personne physique :

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) «EXPLOITANT AGRICOLE »,

- S'agissant d'une personne morale :

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à, BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... ».

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de.... » qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent contrat étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent contrat reste soumis à la loi et à la réglementation ivoiriennes en vigueur.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Valeur du Préambule et des Annexes

Le préambule ci-avant et les annexes ci-après faisant partie du présent contrat, ont la même valeur juridique que les dispositions ci-après.

Article 2 : Objet

Le présent Contrat a pour objet la création, l'entretien et le partage d'une plantation de

Aux termes de ce contrat, le Propriétaire terrien confie à l'Exploitant agricole qui l'accepte l'exécution de tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation sus mentionnée sur la surface contractuelle définie à l'article 6.

Pour la création de cette plantation, l'Exploitant agricole usera de tous les moyens matériels, techniques, technologiques et humains nécessaires.

L'Exploitant agricole assumera, à ses risques et dépens, la responsabilité entière de la réalisation et du financement des activités agricoles relatives à la création et à l'entretien de ladite plantation.

La plantation de.....une fois créée, fera l'objet de partage entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole conformément aux dispositions de l'article 21 ci-dessous.

Article 3 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de.....ans. Il commence à courir à compter du pour prendre fin le.....

Il ne peut être renouvelé que d'un commun accord des parties.

Article 4: Surface contractuelle - Localisation

La surface contractuelle de la plantation définie à l'article 2 ci-dessus de.....hectares. Elle est localisée à....., sur une terre rurale de hectares, objet du Titre Foncier n°.....établi àle.....

L'état détaillé de cette terre(nue ou boisée avec ou sans bâtiment)..... est précisé par le Procès Verbal de constat joint en annexe.

Article 5 : Culture

Les parties conviennent que seule la culture de.....sera pratiquée sur la surface contractuelle.

Article 6: Propriété

6-1 La terre rurale ci-dessus désignée fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers du Propriétaire Terrien qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent

suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture).

6-2 : L'Exploitant Agricole exercera, après le partage de la plantation, les droits coutumiers indiqués à l'article 6.1 ci-dessus sur la portion qui lui a été attribuée, ce jusqu'à la fin du présent contrat.

6-3 : Les installations effectuées par l'Exploitant pour la création et l'entretien de la plantation de.... restent sa propriété. Il doit les céder au Propriétaire terrien à un prix fixé d'accord parties à la fin du contrat, lorsqu'il s'agit d'installations fixes et non déplaçables. En cas de désaccord, le prix est fixé par le Tribunal désigné dans le présent contrat.

Toutefois, en cas de reconduction expresse du présent contrat l'Exploitant agricole n'est pas tenu de céder ces installations au Propriétaire terrien. Il en est de même lorsque ces installations ne sont pas fixes et intransportables.

Article 7 : Exploitation

Les produits ligneux se trouvant sur la surface contractuelle ne peuvent être exploités par l'Exploitant agricole qu'avec l'autorisation du Propriétaire terrien. Les fruits de cette exploitation sont repartis comme suit :

-% pour le Bailleur ;
-% pour le Preneur.

Article 8 : Procès verbal de constat

La création de la plantation de..... est constatée par un procès verbal établi par le Directeur Départemental de l'Agriculture compétent ou son représentant. Ce procès verbal est joint en annexe du présent contrat et fait partie intégrante de celui-ci.

Les frais de déplacement dudit Directeur ou de son représentant sont à la charge des deux parties.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

Article 9: Droits du Propriétaire terrien

9-1 Le Propriétaire terrien dispose d'un droit :

- **de surveillance et de contrôle des travaux de création de la plantation de.....;**
- **d'information par l'Exploitant agricole sur l'ensemble des plants devant être mis en terre ;**
- **à toute information relative à l'entretien de la plantation, surtout celle relative aux plants détruits ou en mauvais état de croissance ;**

9-2 Après le partage de la plantation, le Propriétaire terrien a le droit de se rendre dans la plantation attribuée à l'Exploitant agricole pour d'une part un contrôle de conformité de la culture existante avec celle prévue par le présent contrat, d'autre part pour un contrôle du respect des limites de la plantation attribuée. En cas de contestation des limites, le Directeur Départemental de l'Agriculture qui a procédé à la délimitation des deux plantations est saisi pour infirmation ou confirmation des limites. Il en dresse un Procès Verbal de constat des limites. En cas de contestation persistante le Tribunal indiqué dans le présent contrat peut être saisi par la partie qui se sent lésée.

Article 10: Obligations du Propriétaire terrien

10-1 : Le Propriétaire terrien s'oblige à :

- accorder à l'Exploitant agricole le libre accès à la terre rurale mentionnée à l'article 4 ;
- Garantir à l'Exploitant agricole l'exécution paisible et tranquille des travaux relatifs à la création et à l'entretien de la plantation de

10.2 : Le Propriétaire terrien s'engage à veiller en bon père de famille sur le bon entretien de la plantation sus mentionnée.

10.3 : Le Propriétaire terrien s'engage à :

- Ne pas faire obstacle au partage de la plantation qui se fera au plus tard 1 mois après la date limite de la durée de l'entretien ;
- Attribuer à l'Exploitant(nombre)..... d'hectares de la plantation réalisée ;
- Faire constater les limites de chacune des plantations par le Directeur Départemental de l'Agriculture compétent, qui devra en établir le Procès Verbal de partage et les plans de chaque plantation ;
- Faire jouir de façon paisible et tranquille l'Exploitant agricole de sa plantation ;

10.4 : Le Propriétaire terrien ne peut, pendant la durée du contrat, réduire la superficie de la plantation de l'Exploitant agricole.

CHAPITRE 3 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

Article 11: Droits de l'Exploitant agricole

11.1-L'Exploitant agricole a le droit de :

- faire constater les limites de la surface contractuelle par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation de la terre rurale, avant tout travaux ;
- accéder à tout endroit de la surface contractuelle pour y effectuer tous les travaux de création et d'entretien de la plantation ;
- réaliser toutes installations nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation de..... ;

- user de tous les moyens techniques, technologiques et humains pour la création et l'entretien de la plantation ;
- utiliser les substances chimiques légales pour l'amélioration de la qualité de la surface contractuelle sans pour autant en détériorer la qualité, au quel cas il devrait verser une indemnité au Propriétaire terrien à titre de dommages et intérêts. Le montant de cette indemnité est fixée d'accord parties, à défaut par le Tribunal désigné dans le présent contrat ;
- effectuer tous les travaux nécessaires à la création de la plantation ;

11.2-L'Exploitant agricole a droit à une partie de la plantation créée et qu'il exploite librement.

11.3-L'Exploitant agricole a le droit de jouir librement des fruits de l'exploitation de la plantation qui lui est attribuée.

11.4- L'Exploitant agricole a le droit de mettre en terre dans la plantation, les plans ou semence qui participent au bon état d'entretien de ladite plantation mais avec l'accord préalable du Propriétaire terrien.

Article 12: Obligations de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole s'oblige à :

- effectuer tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation deconformément à la législation et à la réglementation ivoiriennes en matière agricole, aux dispositions du présent contrat et suivant les règles de l'art agricole.

Toutefois, l'Exploitant agricole n'est pas tenu d'entretenir la plantation du Propriétaire terrien après le partage de la plantation de.....

- créer la plantation de.....dans un délai de.....à compter de la date de signature du présent contrat. Ce délai peut être prorogé d'un commun accord par les parties, à défaut le litige qui en naîtra sera réglé conformément aux dispositions de l'article 26. La demande de prorogation doit être adressée par l'Exploitant agricole au Propriétaire terrien au moins un mois avant la date limite du délai sus mentionné. Le délai de création de la plantation de...ne peut être prorogé qu'une seule fois. Si à l'issue de ce second délai l'Exploitant agricole ne parvient pas à couvrir de planting toute la surface convenue pour la création de cette plantation :
 - o Le Propriétaire terrien doit continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle représente au moins 75% de la surface convenue ;
 - o Le Propriétaire terrien peut continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle est égale ou supérieure à 50% de la surface convenue. En cas de rupture, le Propriétaire terrien est tenu de payer à l'Exploitant une indemnité de rupture équivalente aux investissements effectués par ce dernier. Le montant de cette somme est déterminé

- d'accord parties, à défaut par le Tribunal du lieu de situation de la surface contractuelle ;
- Le Propriétaire terrien résilie de plein droit le présent contrat sans paiement d'indemnité de rupture et devient seul propriétaire de la plantation créée lorsque la surface contractuelle représente moins de 50 % de la surface convenue ;
 - Le Propriétaire terrien est tenu de proroger le délai ci-dessus mentionné, lorsque l'Exploitant agricole n'a pu le respecter en raison d'un fait qui lui est imputable, sans que cette prorogation ne dépasse le temps d'empêchement.
- entretenir la plantation de.....pendant une durée de..... à compter du premier jour du planting. L'entretien de la plantation implique celui du sol et des plants ;
 - prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des installations et équipements utilisés par lui dans le cadre de la création et de l'entretien de la plantation ;
 - informer le Propriétaire terrien du nombre de plants mis en terre et de l'utilisation de tout produit chimique ;
 - à respecter les limites de la plantation qui lui est attribuée par le Propriétaire terrien après le partage;
 - transférer au Propriétaire terrien et en bon état d'entretien, la totalité de la surface contractuelle qui lui a été attribuée après le partage, sans qu'il ne soit nécessaire pour le Propriétaire terrien de lui adresser une correspondance dans ce sens.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

Article 13: Rapports et informations

Une fois la plantation créée, l'Exploitant agricole doit adresser au Propriétaire terrien un rapport précisant les travaux effectués, le nombre de plants utilisés et la superficie couverte de planting.

Un rapport trimestriel est également adressé au Propriétaire terrien par l'Exploitant, faisant état de la plantation et des opérations d'entretien réalisées.

Le Propriétaire terrien doit être informé par l'Exploitant agricole de tout évènement de nature à entraver la bonne exécution du présent contrat.

Article 14: Impôts

Le paiement des impôts relatifs à la terre rurale désignée à l'article 4 ci dessus est à la charge du Propriétaire terrien.

Article 15: Cas de force majeure

Tout cas de force majeure est laissé à l'appréciation du Juge.

Lorsqu'une Partie est dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations contractuelles en raison d'un cas de force majeure, l'inexécution ou le retard ne sera pas considéré comme une violation du présent Contrat, à condition toutefois qu'il y ait un lien de cause à effet entre l'empêchement et le cas de Force Majeure invoqué.

L'intention des Parties est que le terme de force majeure reçoive l'interprétation la plus conforme aux principes et usages du Droit positif ivoirien.

Lorsqu'une Partie estime qu'elle se trouve empêchée d'exécuter l'une quelconque de ses obligations en raison d'un cas de force majeure, elle doit immédiatement le notifier à l'autre Partie et en indiquer les raisons.

Elle doit prendre également toutes les dispositions utiles pour assurer dans les plus brefs délais la reprise normale de l'exécution des obligations affectées dès la cessation de l'événement constituant le cas de force majeure.

Si, par suite d'un cas de force majeure, l'exécution de l'une quelconque des obligations du Contrat était différée, la durée du retard en résultant, augmentée du délai qui pourrait être nécessaire à la réparation de tout dommage causé par le cas de force majeure, serait ajoutée au délai octroyé aux termes du Contrat pour l'exécution de ladite obligation, ainsi qu'à la durée du Contrat.

L'ajout de ce délai se fera par un avenant au contrat signé par les deux parties.

Article 16: Suspension du contrat

Le présent contrat ne peut être suspendu que d'un commun accord des parties ou pour cas de force majeure.

Article 17 : Partage de la plantation

17-1 : Le partage de la plantation de....entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole est effectué par le Directeur Départemental de l'Agriculture compétent ou son représentant.

17-2 : Ce partage se fera dans la première année de production de la plantation.

17-3 : Le partage de la plantation se fait obligatoirement en présence des deux parties ou de leurs représentants respectifs.

17-4 : Le Directeur Départemental sus visé ou son représentant matérialise le partage ou les limites de chacune des plantations par des marques. Ces limites sont perpétuées par les parties contractantes pendant la durée du contrat par l'un des procédés suivants :

- une bande de terre non cultivée ;
- une ligne d'essence forestière ;
- une ligne d'arbre fruitier ;
- ou tout autre procédé permettant de distinguer nettement les limites des deux plantations.

17.5 : Le Directeur Départemental de l'Agriculture qui procède au partage de la plantation établit un procès verbal de partage et les croquis des différentes plantations, dont copie est remise à chacune des parties. Ces pièces sont annexées au contrat et font partie intégrante de celui-ci.

Article 18: Sous – location, Cession et Garantie

L'Exploitant agricole ne peut sous-louer la plantation et la surface contractuelle qui lui ont été attribuées qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

L'Exploitant agricole peut céder la plantation qui lui a été attribuée.

Toutefois, le Propriétaire terrien dispose d'un droit de préemption sur la cession de la plantation attribuée à l'Exploitant agricole. Il dispose d'un délai d'option de 1 mois.

L'Exploitant agricole ne peut utiliser la plantation qui lui a été attribuée pour garantir le paiement d'une dette qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.

Article 19 : Résiliation du contrat

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par l'une des parties de ses obligations, l'autre partie peut demander la résiliation du présent contrat par voie judiciaire.

Le Propriétaire terrien a le droit de procéder à la résiliation du présent contrat dans les cas suivants :

- **Sous-location de la plantation concernée ou cession du présent contrat par l'Exploitant agricole sans son autorisation expresse;**
- **Lorsque l'Exploitant agricole pratique dans la plantation qui lui est attribuée une culture ou toute activité autre que celle prévue par le présent contrat, sans son autorisation expresse ;**
- **Lorsque l'Exploitant agricole utilise la terre sur laquelle est située sa plantation à une fin autre que celle pour laquelle le présent contrat a été conclu.**

Article 20: Résolution

Le présent contrat se résout par le défaut respectif du Propriétaire terrien et de l'Exploitant agricole de remplir leurs engagements.

Article 21: Continuité

Le présent contrat n'est point résolu par le décès du Propriétaire terrien, ni par celui de l'Exploitant agricole. Il produit les mêmes effets à l'égard de leurs héritiers et de leurs représentants légaux.

Article 22: Expulsion

Si le Propriétaire terrien vend la terre louée, l'acquéreur ne peut expulser l'Exploitant agricole.

Article 23: CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits du Propriétaire terrien sur le bien foncier désigné à l'article 4 ci-dessus.

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le Propriétaire terrien, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

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

Dans ce cas, le Propriétaire Terrien s'oblige à rembourser le montant du prix encaissé par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par l'Exploitant Agricole.

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

L'Exploitant Agricole de son côté s'oblige à restituer au Propriétaire Terrien le bien mis à sa disposition dans le même délai.

Article 24: Déclarations

24-1 Le Propriétaire terrien déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Que les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent contrat existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers ;

- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition de la terre objet du présent contrat ;
- Que la terre ci-dessus désignée est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

24-2 L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Qu'il a la pleine capacité juridique ;

Article 25: Règlement des différends

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

Article 26: Election de domicile

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

Article 27 : Liste des annexes

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;
- une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire terrien ;
- une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant agricole.

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

Article 28 : Prise d'effet

Le présent contrat prend effet à compter de la date de sa signature par les parties.

Article 29 : Enregistrement – Publicité - Visa

Le présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Propriétaire terrien;
- à l'Exploitant agricole;
- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;
- à la Direction Départementale de l'Agriculture de....
- à la Sous-Préfecture de...

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

**CONTRAT DE CREATION, D'ENTRETIEN, DE PARTAGE D'UNE
PLANTATION ET DU TERRAIN RURAL**

ENTRE :

1°) - S'agissant d'une personne physique :

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né (e) le ..., à...., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- S'agissant d'une personne morale :

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - S'agissant d'une personne physique :

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....,né(e) le ..., à...., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

- S'agissant d'une personne morale :

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE»,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent « contrat de création, d'entretien, de partage d'une plantation et d'un terrain rural ».

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent « contrat de création, d'entretien, de partage d'une plantation et d'un terrain rural », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce « contrat de création, d'entretien, de partage d'une plantation et du terrain rural », qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent contrat étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent contrat reste soumis à la loi et la réglementation ivoiriennes en vigueur

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Valeur du Préambule et des Annexes

Le préambule ci-avant et les annexes ci-après faisant partie du présent contrat, ont la même valeur juridique que les dispositions sous-jacentes.

Article 2 : Objet

Le présent Contrat a pour objet d'une part la création, l'entretien et le partage d'une plantation de, d'autre part le partage de la terre sur laquelle cette plantation a été créée.

Aux termes de ce contrat, le Propriétaire terrien confie à l'Exploitant agricole qui l'accepte l'exécution de tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation sus mentionnée sur la surface contractuelle définie à l'article 4.

Pour la création de cette plantation, l'Exploitant agricole usera de tous les moyens matériels, techniques, technologiques et humains nécessaires.

L'Exploitant agricole assumera, à ses risques et dépens, la responsabilité entière de la réalisation et du financement des activités agricoles relatives à la création et à l'entretien de ladite plantation.

La plantation de.....une fois créée, fera l'objet de partage entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole conformément aux dispositions de l'article 20 ci-dessous.

Article 3 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée deans qui court à compter de sa date de signature par les parties. Il prend fin au lendemain du partage de la plantation.

Article 4: Surface contractuelle - Localisation

La surface contractuelle de la plantation définie à l'article 2 ci-dessus est de.....hectares. Elle est localisée à....., sur une terre rurale dehectares, objet du Titre Foncier n°.....établi àle.....

L'état détaillé de cette terre(nue ou boisée avec ou sans bâtiment)..... est précisé par le Procès Verbal de constat joint en annexe.

Article 5 : Culture

Les parties conviennent que seules les cultures suivantes seront pratiquées sur la surface contractuelle convenue :

-
-
-
-

Article 6: Propriété

6.1-La terre rurale ci-dessus désignée fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers du Propriétaire Terrien qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture).

6-2 : Le Propriétaire Terrien exerce la plénitude de ses droits coutumiers visés à l'article 6.1 jusqu'au partage de la plantation.

6-3 : Une fois le partage effectué, l'Exploitant devient de plein droit propriétaire aussi bien de la plantation que du terrain rural où celle-ci est située. Les formalités relatives au transfert de propriété de ce terrain rural sont à la charge de l'Exploitant agricole.

6-4 : Les installations effectuées par l'Exploitant agricole pour la création et l'entretien de la plantation restent sa propriété. Il peut les céder au Propriétaire terrien à un prix fixé d'accord partie après le partage, lorsqu'il s'agit d'installations fixes et non déplaçable. En cas de désaccord le prix est fixé par le Tribunal désigné dans le présent contrat, après épuisement des voies de recours prévues à l'article 21 ci-dessous.

Article 7 : Exploitation

Pendant la création et l'entretien de la plantation, les produits ligneux se trouvant sur la surface contractuelle demeurent la propriété du Propriétaire terrien. Ils ne peuvent être exploités par l'Exploitant agricole qu'avec son autorisation.

Article 8 : Procès verbal de constat

La création de la plantation de..... est constatée par un procès verbal établi le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation du terrain rural ou son représentant. Ce procès verbal est joint en annexe au présent contrat et fait partie intégrante de celui-ci.

Les frais de déplacement dudit Directeur ou de son représentant sont à la charge des deux parties.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE TERRIEN

Article 9: Droits du Propriétaire terrien

9-1 Le Propriétaire terrien dispose d'un droit :

- de surveillance et de contrôle des travaux de création et d'entretien de la plantation de.....;
- d'information par l'Exploitant agricole sur l'ensemble des plants devant être mis en terre ;
- d'un droit à toute information relative à l'entretien de la plantation, surtout celle relative aux plants détruits ou en mauvais état de croissance ;

9-2 Après le partage de la plantation, le Propriétaire terrien a le droit de veiller au respect des limites par l'Exploitant agricole. En cas de contestation des limites, le **Directeur Départemental de l'Agriculture ou son représentant** qui a procédé à la délimitation des deux plantations est saisi pour infirmation ou confirmation des limites. Il dresse un Procès Verbal de constat des limites. En cas de contestation persistante le Tribunal indiqué dans le présent contrat peut être saisi par la partie qui se sent lésée, après épuisement des voies de recours prévues à l'article.....

Article 10: Obligations du Propriétaire terrien

10-1 : Le Propriétaire terrien s'oblige à :

- à accorder à l'Exploitant agricole le libre accès à la terre rurale mentionnée à l'article 4 ;
- Garantir à l'Exploitant agricole l'exécution paisible et tranquille des travaux relatifs à la création et à l'entretien de la plantation de

10.2-L'Exploitant agricole s'engage à :

- Ne pas faire obstacle au partage de la plantation qui se fera dans la première année de production de la plantation ;
- Attribuer à l'Exploitant agricole(nombre)..... d'hectares de la plantation réalisée ;
- Faire constater les limites de chacune des plantations par le Directeur Départemental de l'Agriculture qui devra établir le Procès Verbal de partage et les plans de chaque plantation ;
- Faire jouir de façon paisible et tranquille l'Exploitant agricole de sa plantation et de son terrain rural;

10.3-Le Propriétaire terrien ne peut, après le partage réduire la superficie de la plantation ou du terrain rural de l'Exploitant.

10.4-Le propriétaire terrien est tenu d'aider l'Exploitant dans l'accomplissement des formalités administratives afin de lui permettre d'obtenir un Titre Foncier sur le terrain qu'il lui attribué.

CHAPITRE 3 : DROITS ET OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT AGRICOLE

Article 11: Droits de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole a le droit :

- de faire constater les limites de la surface contractuelle par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation de la terre rurale, avant tout travaux ;
- d'accéder à tout endroit de la surface contractuelle pour y effectuer tous les travaux de création et d'entretien de la plantation ;
- de réaliser toutes installations nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation de..... ;
- d'user de tous les moyens techniques, technologiques et humains pour la création et l'entretien de la plantation ;
- d'utiliser les substances chimiques légales pour l'amélioration de la qualité de la surface contractuelle sans pour autant en détériorer la qualité, au quel cas il devrait verser une indemnité au Propriétaire terrien à titre de dommages et intérêts. Le montant de cette indemnité est fixée d'accord partie, à défaut par le Tribunal désigné dans le présent contrat ;
- d'effectuer tous les travaux nécessaires à la création de la plantation ;

L'Exploitant agricole a droit à une partie de la plantation créée et à la terre qui la supporte.

L'Exploitant agricole a le droit de jouir librement des fruits de l'exploitation de la plantation et de la terre qui lui ont été attribuées.

Avant le partage, l'Exploitant agricole a le droit de mettre en terre dans la plantation, les plants ou semence qui participent au bon état d'entretien de ladite plantation mais avec l'accord préalable du Propriétaire terrien.

Article 12: Obligations de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole s'oblige à :

- effectuer tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation deconformément à la législation et à la réglementation ivoiriennes en matière agricole, aux dispositions du présent contrat et suivant les règles de l'art agricole ;
- créer la plantation de.....dans un délai de.....à compter de la date de signature du présent contrat. Ce délai peut être prorogé d'un commun accord par les parties, à défaut le litige qui en naîtra sera réglé conformément aux dispositions de l'article 21. La demande de prorogation doit être adressée par l'Exploitant agricole au Propriétaire terrien au moins un mois avant la date limite du délai sus mentionné. Le délai de création de la plantation de...ne peut être prorogé qu'une seule fois. Si à l'issue de ce second délai l'Exploitant agricole ne parvient pas à couvrir de planting toute la surface convenue pour la création de cette plantation :
 - o L'Exploitant agricole doit continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle représente au moins 75% de la surface convenue ;
 - o L'Exploitant agricole peut continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle est égale ou supérieure à 50% de la

surface convenue. En cas de rupture, l'Exploitant agricole est tenu de payer au Propriétaire terrien une indemnité de rupture équivalente aux investissements effectués par ce dernier. Le montant de cette somme est déterminé d'accord parties, à défaut par le Tribunal du lieu de situation de la surface contractuelle après épuisement des voies de recours ;

- Le Propriétaire terrien résilie de plein droit le présent contrat sans paiement d'indemnité de rupture et devient seul propriétaire de la plantation créée lorsque la surface contractuelle représente moins de 50 % de la surface convenue ;
 - Le Propriétaire terrien est tenu de proroger le délai ci-dessus mentionné, lorsque l'Exploitant agricole n'a pu le respecter en raison d'un fait qui lui est imputable, sans que cette prorogation ne dépasse le temps d'empêchement.
-
- entretenir la plantation de.....pendant une durée de..... à compter du premier jour du planting. L'entretien de la plantation implique celui du sol et des plants ;
 - prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des installations et équipements utilisés par lui dans le cadre de la création et de l'entretien de la plantation ;
 - informer le Propriétaire terrien du nombre de plants mis en terre et de l'utilisation de tout produit chimique ;
 - à respecter les limites de la plantation et du terrain rural qui lui sont attribuées par le Propriétaire terrien après le partage.

CHAPITRE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

Article 13: Rapports et informations

Une fois la plantation créée, l'Exploitant doit adresser au Propriétaire terrien un rapport précisant les travaux effectués, le nombre de plants utilisés et la superficie couverte de planting.

Un rapport trimestriel est également adressé au Propriétaire terrien par l'Exploitant agricole faisant état de la plantation et des opérations d'entretien réalisées.

Le Propriétaire terrien doit être informé par l'Exploitant agricole de tout évènement de nature à entraver la bonne exécution du présent contrat.

Article 14: Impôts

Le paiement des impôts relatif à la terre rurale désignée à l'article 4 ci-dessus n'est à la charge du Propriétaire terrien que pendant la période de création et d'entretien de la plantation.

Article 15: Cas de force majeure

Tout cas de force majeure est laissé à l'appréciation du Juge.

Lorsqu'une partie est dans l'impossibilité d'exécuter ses obligations contractuelles en raison d'un cas de force majeure, l'inexécution ou le retard ne sera pas considéré comme une violation du présent Contrat, à condition toutefois qu'il y ait un lien de cause à effet entre l'empêchement et le cas de Force Majeure invoqué.

L'intention des parties est que le terme de force majeure reçoive l'interprétation la plus conforme aux principes et usages du Droit positif ivoirien.

Lorsqu'une partie estime qu'elle se trouve empêchée d'exécuter l'une quelconque de ses obligations en raison d'un cas de force majeure, elle doit immédiatement le notifier à l'autre Partie et en indiquer les raisons.

Elle doit prendre également toutes les dispositions utiles pour assurer dans les plus brefs délais la reprise normale de l'exécution des obligations affectées dès la cessation de l'événement constituant le cas de force majeure.

Si, par suite d'un cas de force majeure, l'exécution de l'une quelconque des obligations du Contrat était différée, la durée du retard en résultant, augmentée du délai qui pourrait être nécessaire à la réparation de tout dommage causé par le cas de force majeure, serait ajoutée au délai octroyé aux termes du Contrat pour l'exécution de ladite obligation, ainsi qu'à la durée du Contrat.

L'ajout de ce délai se fera par un avenant au contrat signé par les deux parties.

Article 16: Suspension du contrat

Le présent contrat ne peut être suspendu que d'un commun accord des parties ou pour cas de force majeure.

Article 17 : Partage de la plantation

17-1 : Le partage de la plantation de...entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole est effectué par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation de la plantation.

17-2 : Ce partage est effectué par ledit Directeur dans la première année de production de la plantation.

17-3 : Le partage de la plantation se fait obligatoirement en présence des deux parties ou de leurs représentants respectifs.

17-4 : Le Directeur sus mentionné matérialise le partage ou les limites de chacune des plantations par des marques. Ces limites sont perpétuées par les parties après le partage de la plantation par l'un des procédés suivants :

- une bande de terre non cultivée ;
- une ligne d'essence forestière ;
- une ligne d'arbre fruitier ;
- ou tout autre procédé permettant de distinguer nettement les limites des deux plantations.

17-5 : Le Directeur sus mentionné qui a procédé au partage de la plantation en établi un procès verbal et les plans des différentes plantations, dont copie est remise à chacune des parties. Ces pièces sont annexées au contrat et font partie intégrante de celui-ci.

Article 18 : Résiliation du contrat

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par l'une des parties de ses prestations, l'autre partie peut demander la résiliation du présent contrat par voie judiciaire après épuisement des voies de recours prévues dans le présent contrat.

Le Propriétaire terrien a le droit de procéder à la résiliation unilatérale du présent contrat en cas de cession par l'Exploitant agricole de ses droits contractuels sans son autorisation expresse.

ARTICLE 19 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits du propriétaire terrien sur le bien foncier désigné à l'article 4 ci-dessus.

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le Propriétaire terrien, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

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

Dans ce cas, le Propriétaire Terrien s'oblige à rembourser le montant du prix encaissé par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par l'Exploitant Agricole.

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

L'Exploitant Agricole de son côté s'oblige à restituer au Propriétaire Terrien le bien mis à sa disposition dans le même délai.

Article 20: Déclarations

20-1 Le Propriétaire terrien déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Que les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent contrat existent et sont réguliers ;
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition de la terre objet du présent contrat ;
- Que la terre ci-dessus désignée est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

20-2 L'Exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères ;
- Qu'il a la pleine capacité juridique ;
- **Qu'il ne tombe pas sous le coup de l'article 1 de la loi n°98-750 du 23 décembre 1998 relative au Domaine Foncier Rural.**

Article 21: Règlement des différends

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

Article 22 : Liste des annexes

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- **le plan du terrain visé à l'article 3 ci-dessus ;**
- **une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire terrien ;**
- **une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant agricole.**

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

Article 23: Election de domicile

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

Article 24 : Enregistrement – Publicité - Visa

Le présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- **au Propriétaire terrien;**
- **à l'Exploitant agricole;**
- **au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;**
- **à la Direction Départementale de l'Agriculture de....**
- **à la Sous-Préfecture de...**

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

LES TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

**CONTRAT DE CREATION, D'ENTRETIEN ET DE PARTAGE DE LA
RECOLTE D'UNE PLANTATION DE.....**

ENTRE :

1°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de.....,né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayants droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « PROPRIETAIRE TERRIEN »,

D'UNE PART

ET

2°) - *S'agissant d'une personne physique :*

Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., fils (fille) de....et de....., né(e) le ..., à....., de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... , ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

- *S'agissant d'une personne morale :*

La Société.../ le Groupement d'Intérêt Economique.../ Groupement Informel d'Ayant droit .../ déclarée sous le n°... auayant son siège social à,BP....., tel..., fax..... représenté(e) par son.....(Directeur)... en la personne de M..... ci-après désigné(e) « EXPLOITANT AGRICOLE »,

D'AUTRE PART

En présence de :

1- Monsieur... / Madame.... née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

2- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

3- Monsieur... / Madame.... Née.../ Mademoiselle....., né(e) le ..., à..... de nationalité, titulaire de la CNI n°.....établie le....., demeurant à, BP..., tel.... ,

Intervenant en qualité de témoins au présent « contrat de création, d'entretien et de partage de récolte »

Etant préalablement rappelé :

Que par le présent « contrat de création, d'entretien et de partage de récolte(s) d'une plantation de..... », les parties entendent formaliser et sécuriser leur relation contractuelle.

Que les droits et obligations mentionnés dans ce contrat ont été consentis librement par les parties et en toute connaissance de cause.

Que ce « contrat de création, d'entretien et de partage de récolte(s) d'une plantation de.... », qui traduit les volontés respectives des parties, est passé dans le but d'éviter toute contestation actuelle ou future sur la nature ou l'étendue de leurs droits et obligations qui pourrait être soulevée par l'une d'entre elles, par leurs familles ou par leurs héritiers.

Que les parties conviennent que le présent contrat étant légalement formé, tient lieu de loi entre elles et sera exécutée de bonne foi par chacune d'elles.

Que le présent contrat reste soumis à la loi et la réglementation ivoiriennes en vigueur

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Valeur du Préambule et des Annexes

Le préambule ci-avant et les annexes ci-après faisant partie du présent contrat, ont la même valeur juridique que les dispositions ci-après.

Article 2 : Objet

Le présent contrat a pour objet la création, l'entretien et le partage de récolte(s) d'une plantation de...., entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole sus cités.

Aux termes de ce contrat, le Propriétaire terrien confie à l'Exploitant agricole qui l'accepte, l'exécution de tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation sus mentionnée sur la surface contractuelle définie à l'article 5.

Pour la création de cette plantation, l'Exploitant agricole usera de tous les moyens matériels, techniques, technologiques et humains nécessaires.

L'Exploitant agricole assumera, à ses risques et dépens, la responsabilité entière de la réalisation et du financement des activités agricoles relatives à la création et à l'entretien de ladite plantation.

La récolte de la plantation de....., fera l'objet de partage entre le Propriétaire terrien et l'Exploitant agricole conformément aux dispositions de l'article 14.

Article 3 : Champ d'application

Le présent contrat s'applique aux parties contractantes et tient lieu de loi entre elles.

En cas d'incapacité, de décès, de disparition ou d'absence de l'une des parties, il s'applique également à leurs ayants cause ou héritiers.

Article 4 : Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée maximale de années entières et consécutives qui commence à compter du..... pour prendre fin le.....

Il ne peut être renouvelé que d'un commun accord des parties.

Article 5: Surface contractuelle - Localisation

La surface contractuelle de la plantation définie à l'article 2 ci-dessus est de.....hectares. Elle est localisée à..... , sur la terre rurale de hectares, objet du Certificat Foncier(individuel ou collectif) ou du Titre Foncier n°.....établi àle.....

L'état détaillé de cette terre(nue ou boisée avec ou sans bâtiment)..... est précisé par le Procès Verbal de constat joint en annexe.

Article 6 : Culture

Les parties conviennent que seules les cultures suivantes seront pratiquées sur la surface contractuelle convenue :

-
-
-
-

Article 7: Propriété

7.1-Le terre rurale ci-dessus désignée fait partie du domaine foncier rural coutumier de la sous-préfecture de.....

Les droits coutumiers du Propriétaire Terrien qui s'exercent sur ledit terrain n'ont pas encore été constatés par un certificat foncier individuel (ou collectif) mais résultent suffisamment d'un exercice continu et paisible, reconnu et conforme aux traditions locales (ou de la sous-préfecture).

7.2- La terre rurale sus mentionnée demeure la propriété du Propriétaire terrien pendant et après l'exécution du présent contrat.

Les installations effectuées par l'Exploitant agricole pour la création et l'entretien de la plantation restent sa propriété. Il peut les céder au Propriétaire terrien à un prix fixé d'accord parties à l'expiration du présent contrat lorsqu'il s'agit d'installations fixes et non déplaçables. En cas de désaccord, le prix est fixé par le Tribunal désigné dans le présent contrat, après épuisement des voies de recours prévues à l'article 17.

Article 8 : Exploitation

Les produits ligneux se trouvant sur la surface contractuelle ne peuvent être exploités par l'Exploitant agricole qu'avec l'autorisation du Propriétaire terrien.

Les fruits de cette exploitation sont repartis comme suit :

- 40 % pour le Propriétaire terrien,
- 60 % pour l'Exploitant agricole.

Article 9 : Procès verbal de constat

La création de la plantation de..... est constatée par un procès verbal établi par le Directeur Départemental de l'Agriculture du lieu de situation de la plantation ou de son représentant. Ce procès verbal est joint en annexe du présent contrat et fait partie intégrante de celui-ci.

Les frais de déplacement dudit Directeur ou de son représentant sont à la charge des deux parties.

Article 10: Droits du Propriétaire

Le Propriétaire terrien dispose d'un droit :

- de surveillance et de contrôle des travaux de création et d'entretien de la plantation de.....;
- d'information par l'Exploitant agricole sur l'ensemble des plants devant être mis en terre ;
- à toute information relative à l'entretien de la plantation, surtout celle relative aux plants détruits ou en mauvais état de croissance ;

Article 11: Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire terrien s'oblige à :

- mettre à la disposition de l'Exploitant agricole la terre rurale sus mentionnée et lui accorder un libre accès sur celle-ci ;
- garantir à l'Exploitant agricole l'exécution paisible et tranquille des travaux relatifs à la création de la plantation de
- ne pas faire obstacle au partage de la récolte de la plantation de....

Article 12: Droits de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole a le droit :

- d'accéder à tout endroit de la surface contractuelle pour y effectuer tous les travaux de création et d'entretien de la plantation ;
- de réaliser toutes installations nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation de..... ;
- d'user de tous les moyens techniques, technologiques et humains pour la création et l'entretien de la plantation ;
- d'utiliser les substances chimiques légales pour l'amélioration de la qualité de la surface contractuelle sans pour autant en détériorer la qualité, au quel cas il devrait verser une indemnité au Propriétaire terrien à titre de dommages et intérêts. Le montant de cette indemnité est fixée d'accord partie, à défaut par le Tribunal désigné dans le présent contrat après épuisement des voies de recours prévues à l'article 17;
- d'effectuer tous les travaux nécessaires à la création de la plantation ;

Article 13: Obligations de l'Exploitant agricole

L'Exploitant agricole s'oblige à :

- **prendre le terrain dans l'état où il se trouve actuellement, sans aucun recours contre le Propriétaire terrien pour quelque cause que ce soit, notamment pour raisons de fouille, remblais à effectuer, ledit Exploitant reconnaissant avoir pris toutes les précautions utiles et s'être entouré de tous renseignements à ce sujet.**

- effectuer tous les travaux nécessaires à la création et à l'entretien de la plantation deconformément à la législation et à la réglementation ivoirienne en matière agricole, aux dispositions du présent contrat et suivant les règles de l'art agricole ;
- créer la plantation de.....dans un délai de.....à compter de la date de signature du présent contrat. Ce délai peut être prorogé d'un commun accord par les parties, à défaut le litige qui en naîtra sera réglé conformément aux dispositions de l'article 17. La demande de prorogation doit être adressée par l'Exploitant agricole au Propriétaire terrien au moins un mois avant la date limite du délai sus mentionné. Le délai de création de la plantation de...ne peut être prorogé qu'une seule fois. Si à l'issue de ce second délai l'Exploitant agricole ne parvient pas à couvrir de planting toute la surface convenue pour la création de cette plantation :
 - o Le Propriétaire terrien doit continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle représente au moins 75% de la surface convenue ;
 - o Le Propriétaire terrien peut continuer l'exécution du contrat lorsque la surface contractuelle est égale ou supérieure à 50% de la surface convenue. En cas de rupture, le Propriétaire terrien est tenu de payer à l'Exploitant agricole une indemnité de rupture équivalente aux investissements effectués par ce dernier. Le montant de cette somme est déterminé d'accord parties, à défaut par le Tribunal du lieu de situation de la surface contractuelle ;
 - o Le Propriétaire terrien résilie de plein droit le présent contrat sans paiement d'indemnité de rupture et devient seul bénéficiaire de la plantation créée lorsque la surface contractuelle représente moins de 50 % de la surface convenue ;
 - o Le Propriétaire terrien est tenu de proroger le délai ci-dessus mentionné, lorsque l'Exploitant agricole n'a pu le respecter en raison d'un fait qui lui est imputable, sans que cette prorogation ne dépasse le temps d'empêchement.
- entretenir la plantation de.....pendant une durée de..... à compter du premier jour du planting. L'entretien de la plantation implique celui du sol et des plants ;
- prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer le bon fonctionnement de l'ensemble des installations et équipements utilisés par lui dans le cadre de la création et de l'entretien de la plantation ;
- souscrire à une police d'assurance pour garantir sa responsabilité pour tout accident de travail de son personnel ou tout dommages pouvant résulter des travaux de création et d'entretien de la plantation ;

- **informer le Propriétaire terrien du nombre de plants mis en terre et de l'utilisation de tout produit chimique ;**
- **ne sous-traiter ses prestations qu'avec le consentement du Propriétaire terrien.**

Article 14: Partage de la récolte

Le partage de la récolte de....s'effectuera au lendemain de toute récolte comme suit :

- **.....% de la récolte pour le Propriétaire terrien ;**
- **.....% de la récolte pour l'Exploitant agricole.**

Ce partage doit s'effectuer en présence du Propriétaire terrien et de l'Exploitant agricole ou en présence de leurs représentants respectifs. Le lieu de partage de la récolte est....

En cas de nécessité, ce lieu peut être modifié par les parties.

ARTICLE 15 : CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est conclu sous la condition suspensive d'obtention du certificat foncier constatant les droits du propriétaire terrien sur le bien foncier désigné à l'article 5 ci-dessus.

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

La demande d'obtention du certificat foncier sera déposée auprès des services de la Direction départementale de l'Agriculture compétente par le Propriétaire terrien, au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

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

Dans ce cas, le Propriétaire Terrien s'oblige à rembourser le montant du prix encaissé par lui dans un délaià compter de la réclamation faite par l'Exploitant Agricole.

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

L'Exploitant Agricole de son côté s'oblige à restituer au Propriétaire Terrien le bien mis à sa disposition dans le même délai.

Article 16 : Déclarations

16-1-Le Propriétaire terrien déclare, sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères.
- Les droits dont il se prévaut pour effectuer le présent contrat existent et sont réguliers
- Qu'il n'agit pas en fraude des droits appartenant à sa famille nucléaire ou élargie ou en fraude des droits d'un tiers.
- Qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition du bien objet des présentes.
- Que le bien ci-dessus désigné est libre de tous privilèges, hypothèques, garanties ou autres droits quelconques profitant à des tiers.

16-2-L'exploitant agricole déclare sur l'honneur et sous les peines de droit existant en pareille circonstance :

- Que les éléments d'identification portés en tête des présentes sont exacts et sincères
- Qu'il a la pleine capacité juridique

Article 17: Règlement des différends

Les litiges ou différends relatifs à l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, ne peuvent en aucun cas être portés devant le Tribunal compétent, avant l'épuisement des voies de recours devant le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) puis devant le Sous-Préfet en qualité de Président du Comité de Gestion Foncière Rurale (CGFR) du lieu de situation du terrain sus indiqué.

En vue du règlement d'un litige, la **partie demanderesse** doit saisir le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) par une lettre si elle n'a pas pu s'entendre à l'amiable avec l'autre partie. Le Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR) dispose d'un mois pour trancher le litige. Ce délai peut être prolongé par accord écrit des parties.

Le Sous-Préfet est saisi par l'une des parties au présent contrat dans les cas ci-après :

- cas où le **Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR)** n'a pas tranché le litige dans le délai requis ;
- cas où l'une des parties conteste la décision du Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale (CVGFR).

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

Le Tribunal compétent pourra être saisi par l'une des parties si le Sous-Préfet n'a pas statué dans le délai requis ou si sa décision est contestée.

Article 18 : Liste des annexes

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- le plan du terrain objet du présent contrat ;
- une photocopie de la carte d'identité du Propriétaire terrien ;
- une photocopie de la carte d'identité de l'Exploitant agricole.

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

Article 19: Election de domicile

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

Article 20 : Enregistrement – Publicité - Visa

Le présent « contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation de ... » est enregistré à la Direction Départementale de l'Agriculture de.....sous le n°.....et visé par le Sous-Préfet de.....

Il est établi en 5 exemplaires originaux dont un destiné :

- au Propriétaire terrien;
- à l'Exploitant agricole;
- au Comité Villageois de Gestion Foncière Rurale ;
- à la Direction Départementale de l'Agriculture de....
- à la Sous-Préfecture de...

Fait àle

SIGNATURES

PROPRIETAIRE TERRIEN

EXPLOITANT AGRICOLE

TEMOINS

M.....

M.....

M.....

VISA DU SOUS-PREFET

TABLE DES MATIERES

Sommaire	1
INTRODUCTION :	3
I- Exploitation juridique des résultats de la mission 1	4
A- La qualification juridique des transactions foncières	4
1- Les contrat nommés.....	4
2- Les contrats innommés.....	4
B- Les conflits dans les transactions foncières.....	5
1-Conflits dans les contrats nommés.....	5
2- Conflits dans les contrats innommés.....	7
C- La sécurisation des transactions foncières	8
1- La généralisation des documents contractuels.....	8
2- La clarification des mentions ou des clauses portées par les documents contractuels.....	9
3- Le respect de la loi.....	9
II Recommandations.....	10
A-Recommandations sur le plan législatif et réglementaire.....	10
1-Ajustement de la loi portant sur le domaine foncier rural et à ses textes d'application.....	11
a- Sur la loi.....	11
b - Sur les décrets d'application de la loi relative au domaine foncier rural	13

2- Ajustement des textes portant interdiction des actes sous seing privés en matière immobilière.	14
3-Avant-projets de textes législatifs ou réglementaires.....	16
a- Avant-projet d'ordonnance modifiant et complétant certaines dispositions de la loi n°98-750 du 23 Décembre 1998 relative au domaine foncier rural	16
b- Avant-projet d'ordonnance abrogeant et remplaçant l'article 8 de la loi n°70-209 du 10 Mars 1970 portant loi de finance pour la gestion de 1970.....	18
c- Avant –projet de décret N°----- portant modification de l'article 131 du décret du 26 Juillet 1932	19
d- Avant-projet de décret N°..... portant fixation des modalités des actes de gestion des terres du domaine foncier rural coutumier	21
B- Recommandations en vue de la sécurisation des transactions foncières	31
1-La mise à disposition de l'information juridique.....	31
2-La distinction des procédures contractuelles.....	32
3-Le processus de formation des contrats	34
C – Recommandations sur la question de la régulation publique des prix.....	35
1-Une régulation publique des prix est-elle nécessaire ? Une réponse variable selon le type de transaction.....	36
2-Une régulation indicative ou prescriptive ?.....	38

3-La forme de la régulation : centralisée ou à travers la mise en place de commissions locales ?.....	39
4-Une régulation restreinte aux exploitants concernés par la loi de 1998, ou touchant aussi les contrats à long terme postérieurs à la certification ?.....	41
5-La forme de la rente : fixe ou proportionnelle à la production ?.....	41
6-La base de détermination de la rente indexée ou pas sur les cultures	44
7-Le montant de la rente.....	45
8-La révision du loyer.....	51
9-La durée des contrats.....	52
III- PROJETS DE MODELES DE CONTRATS POST-CERTIFICATION.....	53
A- Projet de modèle de contrat de vente de terrain rural.....	53
B- Projet de modèle de convention de bail rural à court terme.....	59
C- Projet de modèle de convention de bail rural à long terme.....	66
D- Projet de modèle de contrat de bail emphytéotique	73
E- Projet de modèle de contrat de prêt à usage d'un terrain rural.....	81
F – Projet de modèle de contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation sans partage du terrain rural.....	87
G- Projet de modèle de contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation, et du terrain rural.....	99
H- Projet de modèle de contrat de création, d'entretien et de partage de la récolte d'une plantation.....	110
IV- PROJETS DE MODELES DE CONTRATS PRE-CERTIFICATION.....	119
A- Projet de modèle de contrat de vente de terrain rural.....	119

B- Projet de modèle de convention de bail rural à court terme.....	126
C- Projet de modèle de convention de bail rural à long terme.....	134
D- Projet de modèle de contrat de bail emphytéotique.....	142
E- Projet de modèle de contrat de prêt à usage d'un terrain rural.....	151
F – Projet de modèle de contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation sans partage du terrain rural.....	158
G- Projet de modèle de contrat de création, d'entretien et de partage d'une plantation et du terrain rural	170
H- Projet de modèle de contrat de création, d'entretien et de partage de la récolte d'une plantation	182
Table des matières.....	192