



PROJET ELARGI DE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

Winrock International

PAR

MAMADOU SALIOU DIALLO

ATELIER SANREM CRSP-AFRIQUE DE L'OUEST

**« INNOVATIONS INSTITUTIONNELLES ET
DEVELOPPEMENTS TECHNOLOGIQUES
POUR UNE GESTION DECENTRALISEE ET
DURABLE DES RESSOURCES
NATURELLES »**

**LA SECURISATION DES TRANSACTIONS
FONCIERES A TRAVERS
L'ETABLISSEMENT DES CONTRATS
FONCIERS**

Code Foncier et Domanial

Depuis mars 1992, par Ordonnance 0/92/019 du 30 mars 1992 la République de Guinée s'est dotée d'un Code Foncier et Domanial qui a pour objectif d'améliorer la sécurité foncière des Guinéens et des étrangers dans l'espoir d'une augmentation de la production et d'une utilisation rationnelle de la terre pour un accroissement les investissements dans les ressources foncières de la nation.

Le Code Foncier et Domanial comprend 238 articles repartis en 5 titres :

1. Du droit de propriété
2. De la détermination de la qualité de propriétaire
3. Des atteintes au droit de propriété
4. Des particularités du droit de propriété des personnes publiques
5. De la publicité foncière

Pour l'immatriculation, les étapes suivantes doivent être suivies (Arts 135 à 151):

- Rédaction de la demande d'immatriculation.
- Etablissement d'un plan du terrain.
- Dépôt de la demande et du plan au bureau de conservation foncière.
- Publication de la demande d'immatriculation.
- Ouverture d'un registre d'opposition dès réception de demande.
- Matérialisation des limites de la parcelle avec des bornes d'immatriculation.
- Etablissement du Titre Foncier par le Conservateur foncier.

Avantage

Le Code Foncier et Domanial :

- Consacre l'appropriation privée des terres en Guinée.
- Constitue la base légale de l'administration et de la gestion des terres tant privées que publiques.
- Apporte une contribution à l'amélioration du risque juridique de propriété.

Faiblesses.

- **Diffusion du Code insuffisante.**
- **Suivi de la mise en œuvre insuffisant.**
- **Coût pour l'obtention du Titre Foncier élevé.**
- **Production des textes d'application faible.**

Difficultés

- Un recours volontaire et systématique de la majorité des acteurs à d'anciennes pratiques administratives souvent non conformes à la législation.
- Un accroissement de l'insécurité foncière de la majorité
- Une spéculation foncière au profit d'une minorité.

Comment augmenter la sécurité foncière dans le milieu rural en Guinée?

- Est-ce-que les plus nombreux utilisateurs de terre sont obligés de rester dans des situations ambiguës, alors que leurs droits à la terre peuvent être douteux ou même reniés un jour?

Contrats Fonciers

- Décembre 1992, début des activités du Projet du Land Tenure Center (LTC) de l'Université de Wisconsin en Guinée dans sa partie Fouta Djallon.
- Les anciens esclaves, les nouveaux arrivants et les femmes continuent à être marginalisés dans l'appropriation foncière.
- Trois catégories qui jouent une part importante dans la gestion des ressources naturelles en particulier et dans le processus de développement socio-économique, en général.

- *Comment encourager les groupes considérés comme étrangers à pratiquer l'arboriculture en vue de la protection des têtes de sources, par exemple ?*
 - *Comment permettre aux femmes d'exploiter des domaines, en toute sécurité, pendant trois ans au moins ?*
 - *Comment amener les Propriétaires des différents domaines qui seront mis en valeur à ne pas se sentir dépossédés mais plutôt sécurisés contre toute tentative d'usurpation ?*

C'est pour répondre à ces interrogations que l'établissement des Contrats Fonciers a été imaginé.

Avantages Localement

Les Contrats Fonciers sont adaptés en ce sens qu'elles permettent de transcrire par écrit ce que les Producteurs en milieu rural ont l'habitude de conclure oralement

Les Contrats Fonciers sont en mesure d'assurer la sécurité foncière de chacune des parties ; les Contrats Fonciers permettent aux exploitants de travailler longtemps et paisiblement.

Juridiquement

- Article 637 du Code Civil guinéen stipule : « Un Contrat est une Convention, c'est-à-dire un accord de volontés entre une ou plusieurs personnes qui s'obligent envers une ou plusieurs autres personnes, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose. »
- Article 649 précise que : « Pour qu'une convention soit légalement valable, quatre conditions essentielles sont requises : le consentement des parties ; leur capacité de contracter ; un objet certain formant la matière de l'engagement ; enfin une cause licite, c'est-à-dire qu'aucun texte ne prohibe ».

Etapes d'établissement des Ententes Foncières

La première étape: le demandeur de terre prend contact avec le propriétaire afin de solliciter le transfert permanent ou temporaire de la terre.

La deuxième étape: elle consiste à préciser la nature de la cession (don, prêt ou vente); les conditions du contrat et la durée du contrat (au cas où cela ne serait pas un don ou une vente.) Les limites précises de la parcelle, objet de la négociation, doivent être clairement identifiées à cette étape. Cette phase est le résultat de l'engagement des propriétaires à confier ou à céder la gestion et/ou l'appropriation de leurs ressources à une tierce personne.

La troisième étape: Les deux parties (demanderesse et propriétaire de la terre) doivent discuter les conditions du contrat en négociation. A l'issue de cette discussion, chaque partie doit s'engager à respecter les clauses. Cette discussion doit se mener en présence de trois témoins au moins, puisque chaque partie contractante a un témoin en plus du chef de leur secteur. Ces témoins seront plus tard signataires de l'accord écrit. Les sages du village seront sollicités pour attester de la véracité des déclarations de droit de propriété du propriétaire sur la terre ainsi que les limites de la parcelle.

La quatrième étape: mise des clauses au propre dans les langues nationales de la région et en français.

La cinquième étape: Celle-ci concerne la signature des contrats fonciers écrits. Quand bien même la procédure exacte employée à cette étape peut changer, il est de la prérogative de chaque CRD ou district de décider comment procéder, et ce qui est essentiel c'est qu'apparaissent sur le contrat, les signatures des six personnes suivantes: 1) le propriétaire de terre, 2) le bénéficiaire, 3) un témoin du propriétaire, 4) un témoin du bénéficiaire, 5) le chef de secteur et 6) le président de district.

Tout doit être mis en œuvre pour garder le mécanisme aussi simple et fluide que possible pour éviter les coûts inutiles. Les contrats fonciers écrits sont libres.

La sixième et dernière étape: le président du district envoie deux copies du contrat au chef de secteur qui les distribue au propriétaire et à l'exploitant de terre. Il envoie les deux copies restantes au président de la CRD. Une des copies est placée dans les archives de la CRD et la dernière des cinq copies est envoyée au Greffier-Notaire au niveau de la préfecture. Le Greffier-Notaire place cette copie dans les archives officielles.

Le Code Civil stipule dans son article 668 que: « les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel ou pour des causes que la loi autorise. »

Les Contrats Fonciers touchent plus fréquemment les prêts. Ils concernent aussi les ventes et les dons.

Succès obtenus par les Contrats Fonciers dans la sécurisation des transactions foncières

Dans le cadre du Projet LTC

- Protection des têtes de source - l'aménagement et l'entretien des conduites d'eau et des conduites d'égout.
- Sécurisation des domaines de groupements maraîchers par des dons ou des prêts de 3 à 50 ans.
- Ce grand succès enregistré dans le premier PGRN a amené l'USAID a capitalisé l'expérience et à la reconduire dans le nouveau Projet Elargi de Gestion des Ressources Naturelles (PEGRN).

Dans le cadre de ce nouveau Projet

- Organisation d'Ateliers sur le mécanisme d'Etablissement des Contrats Fonciers dans les CRD de la zone d'intervention du Projet.
- Elaboration, par les Participants, d'un Plan d'Action pour l'établissement des Contrats Fonciers.
- Elaboration de deux cent quarante huit Contrats Fonciers.
- Début d'Etablissement de Contrats Fonciers par des Secrétaires Communautaires de CRD et des Personnes physiques sans l'appui du PEGRN.
- L'établissement des Contrats Fonciers fournit aux utilisateurs ruraux de terre la sécurité foncière permettant en même temps au Gouvernement guinéen d'avoir le temps et la latitude de formuler une stratégie claire pour traiter les questions de sécurité foncière.
- La solution des Ententes Foncières n'est ni compliquée encore moins coûteuse; elle n'est ni technique, ni bureaucratique, elle n'a rien de fantaisiste. Pour ces raisons, elle a une grande possibilité de réussite. L'évaluation du succès s'effectue par la croissance de la sécurité foncière locale en Guinée.

Difficultés

Pérennisation du mécanisme d'établissement des Contrats Fonciers:

Personnes-Ressources pour l'Etablissement des Contrats Fonciers (PRECOF).

Chargé des Questions Foncières.

Déclaration de Politique Foncière en milieu rural

Par Décret D/2001/037/PRG/SGG du 17 mai 2001 la Politique Foncière en milieu rural a été adoptée. Cette politique (Article 2) a pour but de promouvoir le développement économique et social par la sécurisation des droits fonciers ruraux, de favoriser le développement de l'agriculture, d'améliorer la gestion durable des ressources et de permettre le développement d'un marché foncier transparent et équitable.

La Déclaration de Politique Foncière en Milieu Rural

Ne remplace pas le Code Foncier et Domanial et ne se substitue pas à lui. Fixe les orientations stratégiques que le cadre légal devra prendre en compte.

Constitue le cadre stratégique de référence en matière de gestion foncière en milieu rural.

Ne rejette pas les pratiques d'établissement de Contrats Fonciers.

Le Gouvernement conçoit les mécanismes de sécurisation foncière comme des réponses appropriées à des facteurs d'insécurité identifiés. C'est pourquoi aucun outil ou méthode adéquat de sécurisation ne devrait être exclu à priori. Les actions devront répondre à la diversité des problèmes identifiés et des contextes régionaux, tout en prenant en considération les intérêts légitimes de tous les acteurs concernés, qui sont principalement :

L'Etat et les Collectivités Décentralisées (acteurs publics) ;

Le secteur privé ;

Les populations rurales. (33)

Tenant compte de l'existence d'un seul Bureau de la Conservation Foncière à Conakry et des coûts élevés de l'immatriculation, le Gouvernement guinéen entend, à côté d'autres outils mieux appropriés à la diversité des situations, faire reposer la sécurisation foncière en milieu rural sur le Plan Foncier, en particulier. Les autres outils de sécurisation identifiés jusqu'ici sont : (i) la formalisation progressive des transactions et autres conventions portant sur le foncier en milieu rural ; (ii) l'institution et le renforcement de mécanisme de négociation et de conciliation villageois et inter-villageois. (34)

Le programme pilote de sécurisation foncière visera à mettre au point les approches juridiques, institutionnelles, techniques et sociales de conception et de gestion participative des outils de sécurisation foncière en milieu rural. Les actions à entreprendre porteront notamment sur :

- a) La réalisation de Plans Fonciers en milieu rural en vue de clarifier la situation foncière ;
- b) L'amélioration et la formalisation des pratiques de rédaction des écrits constatant les différentes conventions foncières en vue de les sécuriser et d'encourager leur large utilisation. (58)