



Formalisation des droits fonciers

Enregistrement des Accords portant sur les droits d'usage

« Avec seulement mille (1000) FCFA, les contrats de location, de métayage et de prêt de terres sont formalisés dans les communes de Dogbo et de Klouékanmè. Les droits des détenteurs de terres et ceux des bénéficiaires sont ainsi sécurisés dans nos communes » Président de la CoGeF de Klouékanmè à l'ouverture de l'atelier de formation des SVGF sur la formalisation des accords portant sur le droit d'usage

L'avènement du code foncier et domanial a profondément affecté les habitudes en matière de gestion foncière. Certaines pratiques ont été découragées mais d'autres ont été renforcées par la loi pour assurer une meilleure sécurisation des droits foncier et un accès pour tous à la terre. Au nombre des pratiques renforcées, on retrouve la formalisation des accords portant sur les droits d'usage. L'article 354 du code stipule à cet effet qu' « *il peut être concédé des droits d'usage à des fins d'exploitation en faire-valoir indirect, par des détenteurs de droits coutumiers au profit de personnes qui en font la demande. Ces droits, constatés ou formalisés par écrit, sont enregistrés auprès de la section villageoise de gestion foncière. Copie des actes de formalisation est adressée à la commission de gestion foncière de la commune et au bureau local de l'organe en charge de la confirmation des droits fonciers...* ».

Les droits d'usages font maintenant l'objet d'une attention particulière. Ce qui n'était pas le cas avant.

Article 363_CFD :

« Les terres rurales encore sous l'emprise de la coutume peuvent faire l'objet de droits d'usage délégués couramment admis par la coutume et les usages. Toutefois, la délégation doit être constatée par un écrit rédigé devant témoins. Cet écrit précise l'accord des parties sur les conditions d'octroi et de jouissance des droits d'usage délégués tels que définis à l'article 4 du présent code. Dans tous les cas, la consultation de la section villageoise de gestion foncière est requise dans les localités où il en existe déjà, à peine de nullité de l'acte de transfert de droit d'usage »

Pour prendre en compte cette nouvelle exigence de la loi et pour répondre aux besoins des populations (surtout les plus vulnérables) d'avoir un accès sécurisé à la terre, des adaptations sont nécessaires. Dans le cadre du PFL, ces adaptations dans les deux communes ont été opérées à travers la mise en place des SVGF, l'élaboration des formats types de contrats de droit d'usage (location, métayage, prêt gratuit), la définition des procédures et des modalités de formalisation des accords portant sur les droits d'usage. Après l'adoption par les Conseils Communaux, les outils, procédures et modalités de formalisation des accords de droit d'usage ont été opérationnalisés.

Les étapes de la procédure, les pièces à fournir et les modalités se résument comme suit:

Étapes de la procédure	<ul style="list-style-type: none">• Renseignement auprès de la SVGF du lieu de situation de l'immeuble, aux bureaux d'arrondissement ou aux Services en charge du foncier des Mairies;• Formalités à remplir au siège de la SVGF du lieu de situation de l'immeuble;• Enquête sommaire de la SVGF (au besoin);• Remplissage, signature et enregistrement du contrat de droit d'usage devant la SVGF;• Remise de copie originale du contrat de droit d'usage à chacune des parties contractantes.
Pièces à fournir	<ul style="list-style-type: none">• Pièces d'identité à fournir par le détenteur, les témoins du détenteur et le bénéficiaire Carte nationale d'identité (CNI) ou passeport ou carte LEPI ou extrait d'acte de naissance ou certificat de non inscription d'acte de naissance)• Preuve de présomption de propriété du détenteur (Convention de vente / reçu d'achat d'immeuble et/ou attestation de détention coutumière (ADC) ou procès-verbal d'enquête publique et contradictoire ou décision de justice définitive ou avis d'imposition des trois dernières années ou certificat foncier rural, etc.
Modalités	<ul style="list-style-type: none">• Frais d'imprimés de contrat de droit d'usage : cinq cents (500) francs CFA• Motivation de la SVGF : cinq cents (500) francs CFA

L'opérationnalisation de ce dispositif de sécurisation des droits d'usage s'est traduite par la mise à disposition des SVGF des registres d'enregistrement des contrats de droits d'usage (ouverts, côtés et paraphés par les Maires) et des imprimés des contrats portant sur les droits d'usage (poinçonnés par la Recette des Finances).

Les actions connexes à ce dispositif mis en place par les Communes portent sur la formation des SVGF sur la formalisation des accords portant sur les droits d'usage, l'identification des détenteurs/trices de droits d'usage sur des terres agricoles dans les 38 villages bénéficiaires des PFR.

Des audiences foraines de formalisation des accords oraux portant sur les droits d'usage sont en cours dans les villages et à ce jour, plus de 500 accords ont déjà été formalisés.

Un travail a également été fait pour identifier des détenteurs de terres non mises en valeur afin de favoriser l'accès à ces terres pour les femmes et les jeunes et un dispositif communal de facilitation de l'accès à la terre pour usage est en cours de développement.

Néanmoins, on observe encore quelques réticences du côté des détenteurs de terres qui ne sont pas toujours disposés à formaliser les droits d'usage qu'ils donnent. Le processus d'information et de sensibilisation des populations doit se poursuivre pour améliorer la perception des détenteurs de terres et demandeurs de droits d'usage sur la formalisation.

L'accompagnement des SVGF devra également se poursuivre et la question du financement du fonctionnement des organes de gestion foncière devrait également faire l'objet de réflexions au niveau national vu le rôle important qu'ils occupent dorénavant dans la gestion foncière et domaniale.