



LES MARCHES FONCIERS RURAUX EN AFRIQUE DE L'OUEST ET LES OUTILS DE LEUR REGULATION

La Commission de l'UEMOA a réalisé une étude sur les marchés fonciers ruraux en Afrique de l'Ouest et les outils de leur régulation¹. Cette étude fournit un cadre de réflexion sur les dynamiques de ces marchés, les risques que posent ces derniers et les priorités qui se dégagent en termes de régulation. La Commission en a tiré plusieurs fiches pour faciliter la diffusion de ses principaux résultats.

FICHE N°3 : DANS QUELS CADRES LEGAUX SE DEVELOPPENT LES MARCHES FONCIERS RURAUX ?

Juin 2018

A RETENIR

- Les marchés fonciers ruraux ont fréquemment été prohibés dans les législations post indépendance.
- Face au vide juridique, les acteurs ont développé des dispositifs semi formels, en marge du cadre légal.
- Les réformes des années 2000 reconnaissent l'existence des transactions marchandes, mais elles ne traitent pas la question du droit à vendre, ne posent guère la question de la régulation et leur mise en œuvre est très partielle.
- Les transactions semi-formelles perdurent.

Aux Indépendances, les Etats ont repris pour la plupart le cadre légal colonial. Les droits coutumiers sont soit niés, soit reconnus sur le principe mais sans accès à un statut légal. Les ventes de terrains coutumiers sont le plus souvent illégales.

Face au développement des ventes et des conflits qu'ils entraînaient, les acteurs locaux ont mis en place des formes de « formalisation locale ». Celle-ci repose sur un contrat écrit explicitant la transaction et une validation par des témoins, le chef de village et souvent une autorité administrative locale. En y apposant leur signature pour l'officialiser, les autorités administratives locales donnent à ces contrats un caractère « semi-formel ».

- **Bénin**: convention de vente imprimée, avec signature du maire et paiement de taxes.
- **Côte d'Ivoire**: multiples pratiques contractuelles avec participation de l'administration.
- **Burkina Faso**: depuis la RAF de 1996, Procès-verbaux de Palabre, servant de contrat de vente et signés par l'administration.

1. <http://www.ipar.sn/Rapport-de-l-Etude-regionale-sur-les-marches-fonciers-ruraux-en-Afrique-de-l.html>

- **Sénégal** : ventes interdites sur le domaine national. Mais utilisation de la procédure d'affectation des terres par le Conseil rural pour « légaliser » des ventes.

Ces dispositifs semi-formels sont plus ou moins institutionnalisés selon les pays. Ils apportent des réponses pratiques aux problèmes rencontrés, face aux politiques foncières qui n'offrent pas de réponse à l'existence des transactions marchandes sur des terrains coutumiers. Mais ils ne permettent pas d'éviter tous les conflits :

- le contenu du contrat peut être flou et l'absence d'enregistrement à date certaine rend possible des contrats antidatés ;
- la signature par une autorité témoigne que le contrat existe, mais pas que la parcelle existe ou que la vente est légitime ;
- du côté du cédant, une seule personne signe en général le contrat, ce qui ne règle pas la question de la légitimité du cédant, de son droit de céder, lorsque la parcelle est l'objet de droits familiaux collectifs.

Les réformes foncières des années 2000 visent à formaliser les droits fonciers et définir les modalités de leur administration. Elles reconnaissent l'existence de transactions marchandes.

- **Au Bénin**, toute vente doit être précédée de l'immatriculation de la parcelle, ou à défaut d'un certificat administratif, et doit faire l'objet d'un acte authentique (Code foncier et domaniale).
- **Au Burkina Faso** : suppression du Procès-verbal de Palabre. Les transactions foncières sur des terres enregistrées font l'objet de contrats écrits, enregistrés au service foncier communal.
- **En Côte d'Ivoire**, seules les ventes de parcelles certifiées sont reconnues. Des contrats type ont été mis au point.
- **Au Sénégal**, les projets de réforme n'ont pas abouti et les transactions restent illégales, malgré un marché très actif.

Ces réformes ignorent les dispositifs semi-formels. Elles ne traitent pas la question du droit à vendre. Dans certains pays, une vente ne peut être légale que si la parcelle est enregistrée, ce qui laisse entière la question dans les nombreuses zones où l'enregistrement rencontre des difficultés.

Il n'est guère prévu de restrictions au droit de vendre, ni de la part des communautés villageoises, ni en ce qui concerne les domaines familiaux. Au Burkina Faso, les chartes foncières locales peuvent permettre de définir des règles locales. La question de la régulation des marchés fonciers n'est que timidement à l'ordre du jour. Lorsqu'elle est posée, c'est principalement en termes de seuils de surface pour les achats, et cette limite peut être contournée.

De plus, la mise en œuvre des nouvelles politiques demeure très partielle du fait d'incomplétudes juridiques et institutionnelles (il manque des décrets, des institutions etc.) et/ou d'un faible déploiement sur le territoire national des nouveaux dispositifs. Les pratiques et les dispositifs semi-formels continuent, parfois fragilisés s'ils ont été abolis par les nouveaux textes sans que le problème de la transition soit géré.