

# SECURISATION FONCIERE DES EXPLOITANTS DES PERIMETRES IRRIGUES AU NIGER: Bail et Contrat d'Occupation de Parcelles



**ALADOUA Saadou: Magistrat**  
EXPERT FONCIER

Ouagadougou, les 17 et 18 Juin 2016

# PLAN DE PRESENTATION

1. Contexte d'adoption des deux contrats
2. Eléments caractéristiques du bail
3. Eléments caractéristiques du Contrat d'Occupation des Parcelles
4. Comparaison des droits pour justifier la compensation juste de la terre
5. Les principales innovations du Bail et du COP dans la gestion foncière des périmètres

# 1. Contexte d'adoption des deux contrats

- ✓ Le Bail et le COP sont les produits d'une même exigence: **la nécessité de compenser les droits fonciers expropriés**, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Kandadji; avec obligation de compenser « la terre par la terre » selon la loi nigérienne
- ✓ **Deux types de droits fonciers sont compensés :**
  - ☞ le Bail compense les **propriétaires de terres (droit formel ou coutumier)** qui sont **expropriés**;
  - ☞ le COP compense les **exploitants non propriétaires de terres (locataires, emprunteurs, usufruitiers...)** dont les espaces sont concernés par l'expropriation de Kandadji;
- ✓ Le **Bail** et le **COP** apportent de **nouveaux droits pour les exploitants** sur les périmètres irrigués au Niger: la **cession du bail**, le **droit de succession au bail et au COP**, la **location** ou le **prêt** dans certains cas, **deux contrats sécurisés** car **enregistrés et inscrits au TF du périmètre**.

## 2. Eléments caractéristiques du bail

- ✓ **Les parties au bail:** *l'Etat (représenté) et la personne expropriée (preneur) ou son représentant;*
- ✓ **La durée et le renouvellement du bail:** *99 ans (dernière mouture) renouvelable sans limite à la demande du preneur;*
- ✓ **Les droits des parties au bail:**
  - **Etat:** *compense les droits expropriés, reçoit la redevance, contrôle la mise en valeur, résiliation en cas de faute;*
  - **Preneur:** *jouissance de la terre, cession et succession du bail, prêt, gage et l'hypothèque, droit au renouvellement du bail;*
- ✓ **Les obligations des parties au bail:**
  - **Le preneur:** *payer la redevance locative et les frais liés aux charges d'exploitation; exploiter intégralement la parcelle; cultiver la spéculation prévue; respecter les clauses du cahier des charges;*
  - **Le bailleur:** *livrer la parcelle à la date prévue et en bon état, participer à l'entretien, et garantir au preneur la jouissance paisible de la parcelle ;*

### 3. Éléments caractéristiques du Contrat d'Occupation des parcelles

- ✓ **Les parties:** Etat représenté par l'ONAHA et exploitant;
- ✓ **L'objet:** une parcelle à titre de compensation du droit d'usage, avec des droits et obligations pour chaque partie, aux fins de production agricole;
- ✓ **Durée:** 10 ans renouvelable indéfiniment; formalités de renouvellement par ONAHA
- ✓ **Droits:** parcelle viable, laisser en héritage, bénéficie des appuis techniques, possibilité de prêter ou louer dans certaines conditions;
- ✓ **Obligations:** mettre en valeur toute la parcelle, payer la redevance, respecter les consignes techniques, adhérer et respecter la coopérative créée sur le périmètre
- ✓ **Formalités:** adopté par arrêté du MAG; enregistré aux impôts et inscrit sur le TF du périmètre au niveau du cadastre; Frais des formalités à la charge de l'Etat.

# 4. Comparaison des droits pour justifier la compensation juste de la terre

<b>Droits et charges</b>	<b>Terres coutumières</b>	<b>Contrat d'exploitation</b>	<b>Bail emphytéotique</b>
<b>Droits</b>			
<b>Droit de propriété</b>	Oui	Non	Non
<b>Droit de jouissance (exploiter la terre et/jouir du fruit de son exploitation par quelqu'un)</b>	Oui	Exploiter soi-même oui, par quelqu'un non	Oui
<b>Droit de laisser la terre en héritage</b>	Oui	Non	Oui
<b>Droit de vendre la terre</b>	Oui	Non	Non
<b>Droit de donner en location</b>	Oui	Non	Envisageable
<b>Droit de prêter</b>	Oui	Non	Envisageable
<b>Droit de mettre en gage</b>	Oui	Non	Oui
<b>Droit de donner la terre</b>	Oui	Non	Oui
<b>Liberté de laisser en jachère</b>	Oui	Non	Non
<b>Liberté d'ériger des constructions ou faire des réalisations modifiant l'affectation initiale du terrain</b>	Oui	Non	Oui
<b>Droit d'être indemnisé en cas d'expropriation</b>	Oui	Non	Oui
<b>Droit de donner sa terre en garantie d'un prêt</b>	Oui	Non	Oui
<b>Droit de bénéficier des prestations de la coopérative ou des services de l'Etat (intrants, tour d'eau, formation, prêt, commercialisation...)</b>	Non	Oui	Oui

## 4. Comparaison des droits pour justifier la compensation juste de la terre (suite)

Droits et charges	Terres coutumières	Contrat d'exploitation	Bail emphytéotique
<b>Obligations</b>			
Obligation de mise en valeur (exploitation rationnelle et durable)	Oui	Oui	Oui
Obligation de payer une redevance (loyer de la terre, et les crédits d'intrants et matériels)	Non	Oui	Oui
Obligation de payer le prix de l'eau	Non	Oui	Oui
Obligation d'entretenir la terre en bon père de famille	Oui	Oui	Oui
Obligation de participer aux travaux communautaires d'entretien des terrains	Non	Oui	Oui
Obligation d'adhérer à une coopérative	Non	Oui	Oui
Obligation de respecter les textes de la coopérative et les décisions de ses dirigeants	Non	Oui	Oui
Obligation de respecter les mesures techniques et de sécurité de l'exploitation proposées par les techniciens	Non	Oui	
Obligation de respecter les servitudes créées pour les besoins d'exploitation d'autres terrains			
Obligation de respecter le calendrier cultural, ainsi que les spéculations (cultures) autorisées			
Obligation de se soumettre aux sanctions décidées contre lui par les organes de la coopérative			

## 5. Les principales innovations du Bail et du COP dans la gestion foncière des périmètres

- ✓ Les deux contrats élargissent le champ des droits fonciers jusque-là reconnus aux exploitants sur les périmètres (**droit à la cession du bail, succession au bail et au COP, prêt et location pour les deux contrats**) ;
- ✓ Les formalités qui accompagnent les deux contrats, augmentent la **sécurité juridique** des **droits fonciers** des **producteurs** sur les périmètres;
- ✓ Les titulaires du bail et du COP sont protégés, car **l'éviction ne peut se faire que par voie judiciaire**
- ✓ Le **Bail emphytéotique** offre des **possibilités de crédit bancaire sécurisé**, car pouvant faire l'objet d'hypothèque;
- ✓ La gestion de ces contrats impose une **gestion formelle des droits fonciers** sur les périmètres irrigués au Niger



*JE VOUS REMERCIE DE VOTRE  
ECOUTE*