

Codes et concepts issus de la colonisation

Les codes

Le droit foncier étatique a été formulé et s'est imposé sous la forme de codes écrits: **CODES FONCIERS**, **CODES FORESTIERS**, **CODES DE L'ENVIRONNEMENT**, etc.

Le but principal des réformes foncières réalisées par les États est de **stabiliser les droits fonciers privés et collectifs**. La plupart des codes étatiques écrits affirment que **“la terre appartient à l'État”**. C'est donc à l'État que les réformes attribuent le droit de céder la propriété et l'usage d'une terre à une personne physique, à une collectivité, à une institution, ou à ses propres projets. Cette affirmation réformatrice n'a pas toujours été comprise ni acceptée par les autorités coutumières qui s'estimaient seules détentrices des droits terriens. Des compromis sont donc nécessaires entre les deux types d'autorités.

Les buts et les **principes des codes fonciers étatiques** sont:

- ▲ de permettre à toute personne nationale de **vivre là où elle l'entend**, dans tout le pays, et de pouvoir y exercer une activité agricole;
- ▲ de permettre à l'État de **prélever**, dans le patrimoine des communautés, **les terres** dont il a besoin, et de **les extraire de la gestion coutumière** pour ses infrastructures, ses projets, ses remembrements, ses réattributions de terres;
- ▲ d'**approprier** au nom de l'État les **“terres vacantes”** sur lesquelles ne s'exerce aucun droit coutumier;
- ▲ de **concéder** ou de céder des terres à des propriétaires et des entreprises privées;
- ▲ de fixer des règles relatives à la **gestion des ressources de terroir**, en particulier de certaines espèces végétales ou animales, des ressources hydrauliques ou minières, etc. (régulation des coupes d'arbres, interdiction d'exploiter certaines espèces, compte tenu de leur rareté, taxations);
- ▲ de mettre en œuvre des **projets d'aménagements** collectifs dépassant le cadre des exploitations familiales individuelles (grandes rizières, paysannats);
- ▲ de mettre des terres en **réserve**, pour des raisons environnementales (réserves forestières, parcs naturels);

- ▲ de **simplifier** et d'**homogénéiser** les règles foncières afin de permettre leur application à l'ensemble du territoire national et de sa population, en particulier eu égard aux migrations de populations;
- ▲ d'établir les **règles d'enregistrement** de la propriété terrienne (cadastre) et les **juridictions** chargées de les faire respecter.

L'autorité étatique ayant dû imposer ses vues, elle a aussi dû trouver avec les autorités coutumières les modalités de cohabitation. Celle-ci ne se fait pas toujours sans frictions, compte tenu de concepts et de perceptions politiques différentes.

Le cadastrage

Le **CADASTRE**, tenu par l'autorité administrative d'une zone, d'un village, d'un quartier, est le **registre écrit** des propriétés foncières. Il comprend:

- ✎ un **plan général** du parcellaire de la zone concernée,
- ✎ une **fiche relative à la propriété** de chaque parcelle.

Le cadastre enregistre de façon indéniable l'existence des **TITRES FONCIERS**. Ce sont les documents détenus par les propriétaires d'une part, l'administration d'autre part, pour attester des caractéristiques générales et de la légalité de leur propriété.

Pour **réaliser le cadastrage**:

- ✎ on va **fixer** sur le terrain les limites exactes des parcelles, par un **BORNAGE**. Traditionnellement, le bornage se faisait au moyen d'arbres de certaines espèces coutumières. Aujourd'hui, il se fait au moyen de bornes en béton. Les bornes sont placées à chacun des coins de la parcelle;
- ✎ on va **mesurer** les parcelles et établir un plan;
- ✎ on va **vérifier les servitudes** existant sur les parcelles. La **SERVITUDE** est une obligation asservissant le propriétaire sur sa parcelle: servitude de passage des hommes ou des troupeaux, servitude d'égouttage des eaux de ruissellement venant de parcelles voisines, etc.;
- ✎ on va ensuite **enregistrer** les titres fonciers, assortis des servitudes correspondantes, dans les archives cadastrales qui sont tenues par les collectivités locales, les communes, ou dans les administrations territoriales.

La plupart des zones rurales ne possèdent pas de cadastre. Elles sont régies soit par des règles coutumières de reconnaissance des droits de propriété, d'usage et de parcours, soit par des règles fixées par l'État.

Le bail

Le **BAIL** est un contrat qui lie un propriétaire de terre à un usager. Il fixe les conditions à remplir par chacun. Le bail est **implicite** lorsque l'accord, non écrit, se réfère simplement à la coutume ou à une convention orale. Il est **explicite** lorsqu'il est établi par écrit et signé par les deux parties.

L'intérêt d'un contrat de bail est qu'il fixe l'usage de la terre **pour une durée déterminée**. Il permet à l'usager de prendre les dispositions utiles à son exploitation pour cette durée. Par exemple :

- ❑ Le propriétaire cède à l'usager le droit de cultiver une terre **tant qu'il respecte les conditions** acceptées de part et d'autre. Par exemple, une parcelle rizière est attribuée à condition que le cultivateur en poursuive l'exploitation et respecte les règles relatives à l'utilisation de l'eau et des intrants.
- ❑ Un propriétaire loue sa terre à un exploitant qui souhaite planter des arbres fruitiers. Dans ce cas, le planteur va souhaiter que la durée du bail soit longue (15, 20 ans), afin qu'il puisse **profiter des fruits** de son investissement.

Le **BAIL EMPHYTÉOTIQUE** est un bail à très long terme, soit 30, 50 ou même 100 ans. Le propriétaire garde la propriété du bien foncier, mais l'usager et ses descendants pourront poursuivre l'exploitation durant toute la période du bail. L'usager pourra même y construire. Il est convenu qu'au bout de la longue période d'occupation, l'ensemble des biens ou des aménagements construits sur les parcelles cédées reviendra au propriétaire.

En fait, quand l'État déclare que toute la terre de son territoire lui appartient, il s'inspire de cette conception du bail, sans toutefois s'engager sur une durée d'usage déterminée, ni sur des règles de résiliation.

Évolution des droits fonciers et conflits

La transformation des économies agraires sous l'influence du commerce, de l'urbanisation, des migrations généralisées, de la destruction de l'environnement, a modifié les pratiques foncières dans les zones rurales. De plus en plus, les droits fonciers ont été monnayés en contradiction avec les coutumes ou les codes étatiques. On note des évolutions respectivement positives et négatives.

Évolutions positives

Des **évolutions positives** du droit foncier sont possibles dans certaines conditions :

- ▲ lorsque les autorités coutumières et les services de l'État **se concertent** pour toutes les attributions foncières, dans des cadres institutionnels bien définis (communes ou collectivités rurales, par exemple) ;
- ▲ lorsque l'État négocie la reprise des droits coutumiers en veillant à ce que les familles dessaisies puissent se **reclasser dignement** et poursuivre leurs activités agricoles dans d'autres lieux. Le reclassement des populations déplacées doit être attentivement négocié avec les communautés d'accueil ;
- ▲ lorsque le dessaisissement de terres familiales se fait dans le cadre de projets d'**intérêt général** (améliorations foncières pour la lutte contre le ruissellement, aménagement de bas-fonds) plutôt que d'intérêt privé ;
- ▲ lorsque les collectivités locales, les groupements socio-professionnels, les associations concernées, sont **associés** à la gestion foncière et peuvent faire entendre leur voix auprès des services étatiques ;
- ▲ lorsque les négociations relatives aux droits fonciers se font dans une optique tenant compte d'un ensemble d'aspects : **renforcement des règles de gestion écologiques et économiques**, emplois agricoles, en particulier pour les jeunes, amélioration des situations sociales et sanitaires, etc.

Les droits fonciers ont été construits par les générations anciennes sans trop d'exclusions sociales et par des compromis successifs. Une modernisation équitable des droits fonciers est celle qui respecte cette tradition au bénéfice des familles paysannes. Ce n'est malheureusement pas toujours le cas.

La sécurité des familles exploitant la terre est assurée lorsque les autorités terriennes, quelles qu'elles soient, sont attentives à leur **rôle** :

- elles veillent à **ne pas laisser les habitants**, jeunes ou vieux, **sans terre** à cultiver, lorsqu'ils le demandent,
- dans l'intérêt de la communauté, elles veillent à **faire respecter les règles qui empêchent le milieu vivant et le milieu non vivant de se dégrader**. En particulier, elles fixent les règles concernant le feu, la préservation des arbres, la lutte contre l'érosion, etc.,
- elles règlent la **façon dont cohabitent** sans conflits les agriculteurs, les éleveurs et les pêcheurs, selon leurs intérêts respectifs.

Une autorité de la terre efficace est celle qui arrive à discuter, avec tous les ayants droit, des règles et des plans d'utilisation, de défense et d'amélioration du sol.

Risques de conflits

Dans certaines régions où le peuplement humain est assez homogène, les règles foncières sont reconnues par tous et appliquées par l'autorité coutumière sans trop de heurts.

Dans d'autres régions, le peuplement est hétérogène. Plusieurs conceptions des droits fonciers se côtoient. Des **contradictions** ou des **conflits** naissent entre ces conceptions. Les conflits les plus fréquents ont lieu:

- ▼ entre les familles **autochtones**, premières arrivées sur les terres, et les familles migrantes, **allochtones**,
- ▼ entre **agriculteurs** et **éleveurs** de bétail,
- ▼ entre **détenteurs de droits fonciers coutumiers** et **autorités étatiques**,
- ▼ entre transmission **orale** des droits et transmission **écrite**,
- ▼ entre ceux qui font contradictoirement **référence soit aux coutumes foncières, soit aux codes étatiques**, en fonction de leurs intérêts respectifs.

Traditionnellement, des modes de concertation ont existé pour éviter les conflits fonciers. Leurs applications dépendaient de multiples circonstances locales et des compromis entre les groupes ou familles protagonistes. Lorsque les modes de concertation sont disloqués, le milieu écologique et l'économie des familles rurales souffrent d'un manque de cohérence dans la gestion des droits fonciers:

- les parties en conflit **ne reconnaissent pas nécessairement les mêmes arbitrages**. Les différentes ethnies et les familles cohabitant dans une zone se réfèrent parfois à des coutumes foncières différentes. Les agriculteurs, les éleveurs et les pasteurs exploitent les terres en fonction d'intérêts différents ou même contradictoires;

- les usagers non propriétaires n'ont **pas d'intérêt à investir à long terme** dans l'amélioration des terres qu'ils occupent. Ils risquent de se voir retirer l'usage des terres qu'ils ont améliorées, ou des arbres qu'ils y ont plantés, avant même d'avoir pu en profiter. Des propriétaires concèdent des droits d'usage, mais ils reprennent la terre dès lors que des améliorations y ont été apportées par l'utilisateur. Là où l'utilisateur peut être dessaisi de ses terres par les responsables coutumiers ou par les services de l'État sans contrepartie claire sur le plan juridique, l'insécurité foncière est grande; elle est peu intéressante sur le plan de l'investissement foncier;
- certains chefs de terres coutumiers préfèrent céder des terres à des étrangers, contre **paiement**, plutôt que de les mettre à la disposition des membres de la communauté, et en particulier des jeunes paysans sans terre. Les conflits nés de ces situations sont nombreux;
- le **caractère autoritaire** d'interventions étatiques est parfois nécessaire, par exemple pour la lutte anti-érosive, l'aménagement de bas-fonds, la création de retenues d'eau, etc. Encore faut-il que la communauté concernée comprenne ce qui se passe et se sente renforcée. Ce n'est pas le cas lorsque la concertation est déficiente entre les parties concernées, usagers de la terre, structures techniques, services administratifs et commerciaux;
- l'autorité administrative de référence est souvent **éloignée** des terroirs. Il n'est pas rare qu'elle prenne des décisions à partir de centres administratifs et de services centraux, sans bien apprécier les contextes locaux. On constate par exemple des attributions de titres fonciers à des personnes extérieures au milieu, des autorisations de coupe à des marchands de bois n'ayant pas d'attache avec le milieu local - sans que celui-ci ne profite de ces coupes - , des cessions de parcelles de culture sur les parcours de transhumance de bétail - sans analyse préalable des conflits que cela peut engendrer - , etc.

Quels sont les différents droits fonciers d'application sur notre terroir? Ceux qui relèvent des coutumes? Ceux qui relèvent des codes de l'État? Qui peut bénéficier de ces droits? Les propriétaires? Les usagers? Les hommes? Les femmes? Les jeunes? Les étrangers aux terroirs? Les agriculteurs, les pêcheurs, les pasteurs et les éleveurs? Quels sont les accords et les désaccords, les conflits latents ou ouverts, existant entre les ayants droit? Quelles sont les structures de concertation permettant de discuter des questions foncières?