



## Crédit et actes fonciers

### Quels actes fonciers peuvent être joints au dossier de demande d'un crédit ?

4 mai 2016 / Rédaction : Florence Bron et Habi Ibrahim

Pour accéder au crédit, les producteurs agricoles doivent fournir un acte foncier aux banques ou instituts de micro-finance. Cet acte foncier permet aux institutions financières de s'assurer que le demandeur a effectivement des droits fonciers sur un terrain identifié et de juger des besoins de financement et de la viabilité du projet en connaissant la superficie du terrain. Il est donc nécessaire que cet acte soit accompagné d'un plan.

Selon les institutions financières, deux actes sont pris en compte, en dehors du titre foncier établi par le service de la conservation foncière (Ministère des Finances) :

- Le titre de droit de propriété ;
- L'attestation de détention coutumière accompagnée d'un plan.

Quelle est la différence et la portée de ces différents actes ?

#### 1. Attestation de détention coutumière ou titre de droit de propriété ?

Les procédures de délivrance des actes fonciers par les Commissions foncières sont encadrées par l'ordonnance n° 93-015 fixant les principes d'orientation du Code Rural, le décret n° 97-367/PRN/MAG/EL du 2 octobre 1997 déterminant les modalités d'inscription des droits fonciers au dossier rural et le manuel de procédures des Commissions foncières.

L'article n° 121 de l'ordonnance n° 93-015 précise que les actes de la Commission foncière sont des actes administratifs<sup>1</sup>.

Le décret n° 97-367/PRN/MAG/EL déterminant les modalités d'inscription des droits fonciers au dossier rural précise la procédure de délivrance des actes et donne trois modèles d'acte :

- Titre d'un droit sur un immeuble en zone rurale,
- Titre d'un droit d'usage prioritaire sur un immeuble en zone rurale,
- Titre de concession rurale.

Tous ces actes sont assortis d'un plan de la parcelle.

<sup>1</sup> Les actes administratifs sont établis par une administration. Ils ne peuvent être annulés ou remplacés que par une décision du préfet (via un recours administratif hiérarchique) ou du tribunal administratif (via un recours pour excès de pouvoir). Lorsqu'un acte administratif est annulé, les droits de propriété reconnus peuvent être remis en cause.

Le manuel de procédures des Cofo propose comme actes attestant de la propriété :

- L'attestation de détention coutumière,
- L'attestation de vente,
- L'attestation de donation,
- Le titre de droit de propriété.

Selon le manuel de procédures, seul le titre de droit de propriété est accompagné d'un plan.

Les formulaires utilisés pour établir ses différents actes sont différents des formulaires proposés dans le décret n° 97-367/PRN/MAG/EL. Il faut noter aussi que localement certaines Cofo utilisent d'autres modèles d'actes, avec des intitulés et un contenu différent, mais globalement les mêmes informations.

En pratique, ce sont les actes tels que prévus dans le manuel de procédures qui sont en général délivrés, les modèles proposés dans le décret ne sont pas utilisés. On observe ainsi une différence entre ce qui est prévu dans le décret n° 97-367/PRN/MAG/EL et les modalités pratiques de mise en œuvre prévues dans le manuel de procédures, aussi bien dans le contenu des actes (avec ou sans plan) que dans la forme (intitulés différents).

Cette diversité n'est pas gênante en soi. Les actes de la Commission foncière, attestations de détention coutumière comme titres de droit de propriété, sont des actes administratifs (article 21 de l'ordonnance n° 93-015). La Commission foncière peut ainsi s'écarter de la forme prévue dans les textes tant que le contenu de l'acte est compréhensible et suffisamment précis et que les procédures sont respectées.

Une Commission foncière peut par conséquent délivrer une attestation de détention coutumière accompagnée d'un plan, si cela correspond à la demande du requérant et qu'elle a les compétences pour élaborer ce plan.

Par ailleurs, aucun texte n'impose de disposer d'une attestation de détention coutumière pour établir un titre de droit de propriété. Il s'agit simplement d'une disposition prévue dans le manuel de procédures des Cofo.

## 2. La procédure de délivrance

Le décret n° 97-367/PRN/MAG/EL prévoit une procédure pour la délivrance des actes. Celle-ci inclut :

- Un déplacement sur le terrain,
- L'établissement d'un croquis d'arpentage (actuellement il s'agit d'un plan fait au GPS),
- Une publicité foncière d'un mois par voie d'affichage et tout autre moyen local,
- L'inscription au Dossier rural et notamment la conservation de l'acte.

Le manuel de procédures prévoit une publicité foncière d'une semaine pour les attestations de détention coutumière et d'un mois (comme prévu dans le décret n° 97-367/PRN/MAG/EL) pour les titres de droit de propriété. Dans les deux cas, ce délai n'est pas toujours respecté par les Commissions foncières.

La publicité foncière d'un mois est cependant une étape importante, non seulement d'un point de vue légal, mais aussi d'un point de vue pratique, pour s'assurer que le contenu de l'acte a été partagé par tous et qu'il n'y a pas de contestation.

Une attestation de détention coutumière établie par la Cofo après une publicité foncière d'un mois et accompagnée d'un plan daté et cacheté par la Cofo a la même valeur juridique qu'un titre de droit de propriété établi par la Cofo. Cette attestation donne les mêmes informations.

Il est souhaitable que le plan soit élaboré par les représentants des services techniques membres de la Cofo et joint à l'attestation de détention coutumière, et non par une tierce personne.

Le service de la conservation foncière délivre d'ailleurs les titres fonciers sur la base d'une attestation de détention coutumière (avec un plan établi par un géomètre agréé).

Enfin, il faut noter que certains actes de détention coutumière, signés par les autorités coutumières, ne sont pas à l'entête de la Cofo mais à l'entête de la commune ou du canton. Ils peuvent avoir été délivrés par la Cofo ou par le chef coutumier seul. Dans ce dernier cas, le respect de la procédure, et notamment de la publicité foncière, n'est pas garanti. Il serait souhaitable que les attestations de détention coutumière soient visées par le secrétaire permanent ou établies à l'entête de la Cofo pour s'assurer du respect de la procédure.

***Commentaires du RECA :***

*La pratique de certaines IMF qui consiste à accepter comme acte foncier une attestation de détention coutumière délivrée par la Cofo et accompagnée d'un plan est légale, dans la mesure où le plan est établi par un membre de la Cofo, daté et cacheté, et que le délai de publicité foncière d'un mois est respecté. L'acte délivré ainsi a la même valeur juridique que le titre de droit de propriété.*

Pour plus d'information sur les actes fonciers et les actes fonciers et le crédit :

<http://www.reca-niger.org/spip.php?article791>  
et <http://www.reca-niger.org/spip.php?article960>.

---

## **Références juridiques**

Ordonnance n° 93-015 du 2 mars 1993 fixant les principes d'orientation du Code Rural

Décret n° 97-367/PRN/MAG/EL du 2 octobre 1997 déterminant les modalités d'inscription des droits fonciers au dossier rural

## **Références bibliographiques**

Manuel de procédures des Commissions foncières en zone agricole