

# CHECK LIST POUR L'ACCÈS AU FONCIER





## CHECK LIST POUR L'ACCÈS AU FONCIER

<b>TYPE DE DOCUMENT</b>	Guide pratique et <i>Check List</i> des démarches nécessaires à l'obtention d'une terre agricole
<b>VERSION #</b>	1.0
<b>OBJET</b>	Orienter l'investisseur dans ses démarches liées à la recherche et à l'obtention d'un terrain à usage agricole
<b>DESCRIPTION</b>	Principales étapes à réaliser et contacts à établir pour l'affectation d'un terrain à usage agricole et/ou l'obtention d'un bail emphytéotique
<b>DESTINATAIRES</b>	Tout investisseur de la grappe agriculture et agro-industrie au Sénégal

### PRÉCISIONS RELATIVES À LA SITUATION FONCIÈRE

La personne qui veut investir au Sénégal et qui doit, par conséquent, s'installer sur un terrain doit garder à l'esprit que l'appropriation ou l'utilisation d'une parcelle obéit à des procédures complexes en raison de la multiplicité des régimes juridiques des terres et du nombre élevé des intervenants dans le processus décisionnel.

Si elle ne prend pas les précautions nécessaires, elle risque, tout simplement, de perdre beaucoup de temps et d'argent et de se retrouver, le plus souvent, avec un titre irrégulier et inopposable aux tiers et à l'administration.

**i** Ce guide pratique n'a pas la prétention de présenter un portrait exhaustif et définitif sur la problématique traitée. Les conseils, références et données chiffrées témoignent de l'expérience des opérateurs sénégalais et étrangers sur le terrain et sont présentés sous toutes réserves. L'APIX décline en outre toute responsabilité envers les tiers en ce qui a trait à l'utilisation de toute partie du présent document, ainsi que toute décision prise ou action entreprise sur la foi dudit document. Par conséquent, chaque investisseur est fortement encouragé à valider ces informations en fonction de sa situation particulière.



# CHECK LIST POUR L'ACCÈS AU FONCIER

## CONTENU

1. Modes d'accès à la terre (survol et avantages)
2. Case départ : Affectation d'un terrain à usage agricole par une Communauté Rurale (CR)
  - a. Check List (principales étapes)
  - b. Description des démarches à réaliser
3. Plan social et mesures d'incitation : la voie rapide !
4. Besoin d'un bail ? La « Régularisation par voie de Bail »

## 1. MODES D'ACCÈS À LA TERRE (SURVOL ET AVANTAGES)

---

Au Sénégal, l'accès à la terre prévoit deux régimes distincts dont le premier constitue un préalable au second. En voici les principales caractéristiques :

### Affectation d'un terrain à usage agricole

- Le statut « Affectation d'un terrain à usage agricole » est gratuit et n'entraîne aucun loyer
- Une fois le statut obtenu, l'occupation est garantie tant et aussi longtemps qu'une activité agricole est pratiquée. En cas d'absence d'activité le statut peut-être révoqué.
- Il s'agit d'une première étape incontournable pour l'attribution d'une terre.
- L'affectation constitue donc un préalable à une éventuelle « Régularisation par voie de Bail ».

### La Régularisation par voie de Bail (Bail emphytéotique)

- La Régularisation par voie de Bail transforme le statut « Affectation d'un terrain à usage agricole » en bail emphytéotique.
- La durée minimale est de 20 ans, prolongeable sur 30 ans et renouvelable 50 ans (bail emphytéotique).

**Important → La loi 94-64 du 22 août 1994 ne prévoit pas la transformation des terrains à usage agricole en titre foncier.**

## 2. CASE DÉPART :

### AFFECTATION D'UN TERRAIN À USAGE AGRICOLE PAR UNE COMMUNAUTÉ RURALE

#### A/ CHECK LIST (PRINCIPALES ÉTAPES)

	PRINCIPALES ÉTAPES À FRANCHIR	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>1</b>	Recherche d'un site approprié répondant aux objectifs et à l'envergure du projet	
<b>2</b>	Prise de contact avec le Président (PCR) de la Communauté Rurale concernée	
<b>3</b>	Etablissement d'une demande officielle à la Communauté Rurale (CR) concernée	
<b>4</b>	Organisation de la Commission Domaniale (CD) d'enquête	
<b>5</b>	Convocation du Conseil Rural en cas de rapport positif et organisation d'une délibération du CR	
<b>6</b>	Obtention d'un extrait de délibération visé par le PCR et le Préfet ou le Sous Préfet	
<b>7</b>	Paiement des impenses aux anciens occupants Paiement des frais de bornage si le vote est favorable	
<b>8</b>	Etablissement d'un plan par un géomètre. <b>Attention → (le plan doit être impérativement visé par le cadastre s'il s'agit d'un géomètre privé)</b>	
<b>9</b>	Placement des bornes	
<b>10</b>	Démarrage des travaux d'aménagement	

## AFFECTATION D'UN TERRAIN À USAGE AGRICOLE PAR UNE COMMUNAUTÉ RURALE (suite)

### B/ DESCRIPTION DES DÉMARCHES À RÉALISER

PRINCIPALES ÉTAPES À FRANCHIR	DÉMARCHES A RÉALISER OU RÉALISÉES PAR UN TIERS	
<p><b>1-</b> Recherche d'un site approprié répondant aux objectifs et à l'envergure du projet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sélection d'une région géo-climatique adaptée au projet</li> <li>▪ Identification de la Communauté Rurale concernée</li> <li>▪ Identification du ou des villages de la zone d'emprise du terrain agricole visé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rencontres éventuelles possibles avec des habitants ou des notables du/des villages concernés</li> <li>▪ <b>Attention</b> → Ne s'engager en rien à ce stade</li> </ul>
<p><b>2-</b> Prise de contact avec le Président (PCR) de la Communauté Rurale concernée</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demande et obtention d'un rendez-vous pour présenter le projet</li> <li>▪ Demande d'avis et conseils au PCR sur la localisation du terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre bonne note des avis et conseils du PCR</li> <li>▪ Au cas où le PCR proposerait d'autres terrains, mettre le terrain déjà visé en parallèle et le lui présenter (visite). <b>Attention</b> → Ne pas présumer qu'il en a une connaissance intime.</li> <li>▪ Visiter les autres terrains</li> </ul>

PRINCIPALES ÉTAPES À FRANCHIR	DÉMARCHES A RÉALISER OU RÉALISÉES PAR UN TIERS	
<p><b>3-</b> Établissement d'une demande officielle à la Communauté Rurale (CR) concernée</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Écrire au PCR pour demander l'affectation d'une superficie déterminée.</li> <li>▪ Décrire sommairement le projet + document de présentation du projet (Business plan)</li> </ul>	<p><b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Solliciter l'appui du CFPA pour transmettre la demande d'affectation au PCR</li> </ul>
<p><b>4-</b> Organisation de la Commission Domaniale (CD) d'enquête</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Délégation -par le PCR- de la CD pour rencontrer sur place des Chefs coutumiers villageois et les Conseillers ruraux des villages directement concernés.</li> <li>▪ Au cours de cette commission, l'identification du terrain est réalisée avec plus de précisions mais sans mesures précises</li> <li>▪ Préparation du rapport de la Commission Domaniale à l'attention du PCR</li> </ul>	<p><b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Il existe un conseiller rural par village</li> <li>▪ <b>À savoir →</b> Le conseiller rural d'un village est souvent le fils du chef du village (<i>respect !</i>)</li> <li>▪ L'enquête sert à informer officiellement par la voie hiérarchique les chefs de village et à s'assurer qu'il n'y a pas déjà d'autres prérogatives locales sur le terrain</li> </ul>
<p><b>5-</b> Convocation du Conseil Rural en cas de rapport positif et organisation d'un vote</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Convocation du Conseil Rural par le PCR</li> <li>▪ Organisation du vote des conseillers sur l'affectation du terrain au profit du projet</li> <li>▪ Établissement d'un Procès Verbal de délibération</li> </ul>	<p><b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le Conseil Rural est composé de tous les conseillers ruraux de la Communauté Rurale (environ une trentaine de conseillers)</li> </ul>

<b>6-</b> <b>Obtention de la délibération du CR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attribution à l'investisseur d'une <b>délibération du CR</b> (document signé par le PCR et le Représentant de l'Etat, en général le sous-préfet)</li> </ul>	
	<table border="1"> <tr> <td> <b>Conseils →</b>  <b>Informations</b>  <b>Mise en garde</b> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Important →</b> S'assurer que l'extrait du Procès Verbal de délibération concernant l'investisseur accompagne le document et qu'il a bien été publié par affichage</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b>
<b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Important →</b> S'assurer que l'extrait du Procès Verbal de délibération concernant l'investisseur accompagne le document et qu'il a bien été publié par affichage</li> </ul>	

PRINCIPALES ÉTAPES À FRANCHIR	DÉMARCHES A RÉALISER OU RÉALISÉES PAR UN TIERS		
<b>7-</b> <b>Paiement des frais de bornage si le vote est favorable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établissement par le secrétariat de la Communauté Rurale d'un document permettant à l'investisseur, promoteur du projet, d'aller payer les frais de bornage au Trésor Public</li> <li>▪ Obtention de l'autorisation du PCR pour la pose physique des bornes par la Commission Domaniale</li> </ul>		
	<table border="1"> <tr> <td> <b>Conseils →</b>  <b>Informations</b>  <b>Mise en garde</b> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La pose se fait, en général, en présence d'un conseil de délégué de notable et des voisins les plus proches</li> <li>▪ L'investisseur peut apporter son concours à cette étape (agent du CER, p.e. Centre de géométrie, GPS, etc.)</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La pose se fait, en général, en présence d'un conseil de délégué de notable et des voisins les plus proches</li> <li>▪ L'investisseur peut apporter son concours à cette étape (agent du CER, p.e. Centre de géométrie, GPS, etc.)</li> </ul>
	<b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La pose se fait, en général, en présence d'un conseil de délégué de notable et des voisins les plus proches</li> <li>▪ L'investisseur peut apporter son concours à cette étape (agent du CER, p.e. Centre de géométrie, GPS, etc.)</li> </ul>	
<table border="1"> <tr> <td> <b>Conseils →</b>  <b>Informations</b>  <b>Mise en garde</b> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le coût est établi comme suit : -25000 F CFA/ha pour les étrangers et, -5000 F CFA/ha pour les nationaux</li> <li>▪ Coût variable d'une Communauté Rurale à l'autre</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le coût est établi comme suit : -25000 F CFA/ha pour les étrangers et, -5000 F CFA/ha pour les nationaux</li> <li>▪ Coût variable d'une Communauté Rurale à l'autre</li> </ul>	
<b>Conseils →</b> <b>Informations</b> <b>Mise en garde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le coût est établi comme suit : -25000 F CFA/ha pour les étrangers et, -5000 F CFA/ha pour les nationaux</li> <li>▪ Coût variable d'une Communauté Rurale à l'autre</li> </ul>		



<p><b>8-</b></p> <p><b>Paiement des impenses aux anciens occupants</b></p> <p><b>Montant établi par une commission chargée d'évaluer les impenses</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous les anciens occupants recensés par la Commission chargée d'évaluer les impenses doivent être indemnisés à hauteur des impenses réalisées sur le terrain.</li> <li>Des difficultés peuvent apparaître avec certains voisins ou usagers qui auraient été exclus du processus d'indemnisation ou de recensement.</li> </ul> <p><b>Important</b> → Seul le PCR doit intervenir dans ce cas. Lui exposer les problèmes et demander son intervention</p>	

<p><b>9-</b></p> <p><b>Établissement d'un plan par un géomètre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réalisation de mesures précises des distances et de la surface et localisation du terrain dans l'espace (la Commission Domaniale n'a généralement pas de moyens de réaliser des mesures précises)</li> </ul>	
	<p><b>Conseils</b> →</p> <p><b>Informations</b></p> <p><b>Mise en garde</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il est recommandé de faire effectuer ce plan par le Cadastre. Il effectuera alors une délimitation du terrain. Un géomètre privé peut aussi réaliser le plan.</li> <li><b>Important</b> → Il faut impérativement que le document soit visé par le cadastre</li> </ul>

PRINCIPALES ÉTAPES À FRANCHIR	DÉMARCHES A RÉALISER OU RÉALISÉES PAR UN TIERS	
<p><b>10-</b></p> <p><b>Démarrage des travaux d'aménagement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Démarrage des travaux après bornage physique</li> <li>Installation d'une clôture (étape du marquage définitif du terrain)</li> </ul>	



### 3. PLAN SOCIAL ET MESURES D'INCITATION : LA VOIE RAPIDE !

---

#### **Contexte**

Le foncier est souvent la plus importante -sinon l'unique- richesse des communautés rurales que vous allez visiter. Pour ces communautés, l'idée même de se départir de cette richesse aux mains d'un opérateur privé peut soulever les passions !

L'opérateur qui entend procéder sans ménagement suscitera à coup sûr la convoitise, le protectionnisme, le sentiment nationaliste, la surenchère, voire l'obstruction. Dans ce contexte, il convient de prendre toutes les mesures nécessaires pour deviser des propositions qui soient favorables à toutes les parties impliquées.

#### **Objectif : un projet *Win-Win* !**

La meilleure façon de recueillir un appui rapide et inconditionnel de la communauté consiste à proposer des mesures qui, au-delà du projet lui-même, auront des répercussions sur la prospérité et la qualité de vie des villageois. L'accès à l'eau, aux soins santé et à l'éducation de certains villages gagnerait en effet à être optimisé et la venue d'un projet agro-industriel doit pouvoir jouer ce rôle de levier économique.

#### **Acquérir l'adhésion des populations voisines**

Il est important de recueillir l'intérêt et la motivation des notables et représentants des populations voisines. Prévoir des visites de courtoisie et réaliser un inventaire des infrastructures sociales constitue une bonne façon de découvrir les intérêts et besoins de chacun.

#### **Prêcher par l'exemple**

L'adhésion des notables et des populations est souvent le résultat de discussions. Celle-ci peut être renforcée par des échanges avec des représentants de villages où des investissements fructueux ont eu lieu. Ils expliqueront les avantages que leur village a tirés suite à l'installation d'un projet agricole, par exemple :

- création d'emplois,
- programme social au niveau du village,
- appui de l'investisseur à la fourniture d'eau,
- contribution à la mise en place de travaux de voirie,
- démarches contribuant à la mise en place d'écoles et de centres de santé...

#### **Offrir un appui administratif au développement**

La meilleure solution consiste à réaliser les démarches visant à attirer des organismes caritatifs qui aideront ensuite les populations à obtenir des financements pour des systèmes d'adduction d'eau, des centres de santé, des appuis à l'alphabétisation...

#### **La clé : Être à l'écoute des besoins**

Avec de bons arguments -et du temps- la jouissance du terrain peut être quasiment gratuite.

## 4. BESOIN D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ?

### LA « RÉGULARISATION PAR VOIE DE BAIL »

#### Contexte

Si l'affectation d'un terrain à usage agricole constitue une option valable et économique, certains investisseurs pourraient vouloir transformer cette affectation en *bail* en bonne et due forme. Cette procédure, la *Régularisation par voie de Bail*, transforme l'affectation en bail emphytéotique. Cette procédure entraîne toutefois des frais importants et le paiement de loyers annuels.

Le bail permet de consolider l'extrait de délibération et de sécuriser les investissements.

#### Mode d'emploi

Si l'investisseur, promoteur du projet, souhaite obtenir un bail emphytéotique sur le terrain, une procédure communément appelée « Régulariser l'affectation par voie de bail », il doit en faire la demande aux Domaines. Il s'agit d'une procédure dont voici le résumé :

PRINCIPALES ÉTAPES À FRANCHIR	DIFFÉRENTES ÉTAPES	☑
<b>1</b> <b>Introduction d'une demande aux Domaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transmission d'un dossier de demande de bail au Service des Impôts et Domaines de la Région concernée. (Receveur des Domaines de la région concernée)</li> </ul>	
<b>2</b> <b>Consultation des services techniques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le Receveur transmet aux services techniques (Urbanisme, Cadastre)</li> </ul>	
<b>3</b> <b>Transmission du dossier à la DGID</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transmission, par le Receveur, du dossier à la Direction des Impôts et des Domaines pour examen de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales (CCOD), après avis des services techniques.</li> </ul>	

(suite)

PRINCIPALES ÉTAPES À FRANCHIR	DÉMARCHES A RÉALISER OU RÉALISÉES PAR UN TIERS	<input checked="" type="checkbox"/>
<p><b>4</b> Examen du dossier par la CCOD</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Délivrance d'une attestation de prise de possession après avis favorable de la CCOD</li> </ul>	
<p><b>5</b> Etablissement des décrets d'immatriculation et de désaffectation du terrain</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préparation des décrets d'immatriculation et de désaffectation du terrain par la DGID (signature du PR et du PM)</li> </ul>	
<p><b>6</b> Etablissement de l'acte de bail</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les Domaines établissent un contrat de bail. Pour un terrain à usage agricole, la redevance annuelle s'élève à 20 000 CFA/ha/an. La durée minimale du bail est de 20 ans, prolongeable sur 30 ans et renouvelable 50 ans (bail emphytéotique).</li> <li>▪ Droits d'enregistrement – Frais formalités foncières- Droits de timbre</li> </ul>	
<p><b>7</b> Transformation en TF</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La loi 94-64 du 22 août 1994 ne prévoit pas la transformation en titre foncier des terrains à usage agricole. Seules les superficies où sont construites les immobilisations : hangars, usine de conditionnement, bureaux, etc., peuvent être transformées en TF.</li> <li>▪ <b>Important</b> → bien penser aux emplacements réservés à ces bâtiments.</li> </ul>	