



République du Niger
Comité National du Code Rural
Secrétariat Permanent du Code Rural
Cellule formation et communication



Procédure de délivrance des actes fonciers

Contrat de gage coutumier

Présentation du contrat de gage coutumier

Le contrat de gage coutumier ne peut être délivré que sur des terres à vocation agricole : un champ ou un jardin, irrigué ou non, et n'appartenant pas au domaine de l'Etat ou de la collectivité territoriale.

Dans le contrat de gage coutumier, le propriétaire cède son droit d'usage à un preneur de manière temporaire contre une certaine somme d'argent.

Il peut y avoir un ou plusieurs propriétaires et un ou plusieurs preneurs. Dans ce cas il est nécessaire de préciser les noms des différents propriétaires et/ou des différents preneurs et de remplir l'annexe de l'acte.

Le contrat de gage coutumier donne lieu à la délivrance d'un contrat. Chacune des parties est tenue de respecter les termes du contrat. Si une des parties ne respecte pas le contrat, la partie lésée peut demander au chef du village une conciliation, et en cas d'échec, l'attaquer en justice.

Les clauses spécifiques au contrat de gage coutumier doivent être remplies dans le contrat :

- Le droit oui ou non pour le bénéficiaire de planter des arbres,
- Le droit oui ou non pour le bénéficiaire de creuser un puits,
- Le droit oui ou non pour le bénéficiaire de cultiver pendant l'hivernage,
- Le droit oui ou non pour le bénéficiaire de cultiver en contre-saison,
- Le droit oui ou non pour le bénéficiaire de mettre en location,
- La non-expulsion en période de préparation des champs et en saison des pluies (obligatoire).

Le contrat de gage coutumier est normalement délivrée par la Cofob. Si celle-ci n'est pas en place, il est délivré par le chef de village accompagné de la Cofocom ou de la Cofodép, en application du principe de subsidiarité.

Procédure de délivrance d'un contrat de gage coutumier

Les étapes de la procédure de délivrance d'un contrat de gage coutumier sont les suivantes :

- Etablissement des droits et délivrance de l'acte :
 1. La Cofob enregistre la demande écrite ou verbale adressée par le(s) requérant(s) au chef de village, président de la Cofob.
 2. Les requérants paient les frais de délivrance de l'acte, conformément à ce qui est prévu dans le règlement intérieur de la Cofo.
 3. La Cofob (ou le chef de village assisté de la Cofocom ou de la Cofodép) examine la demande :
 - Si le propriétaire du terrain dispose d'un acte attestant de la propriété (attestation de détention coutumière, attestation de vente, attestation de donation ou titre de droit de propriété), la Cofob (ou la Cofocom ou la Cofodép) vérifie dans ses archives l'enregistrement de l'acte et la recevabilité de la demande et s'assure que les éventuels copropriétaires sont informés de la demande et d'accord.

Dans ce cas, le contrat de gage coutumier peut être délivré sans publicité foncière.
 - Si le propriétaire du terrain ne dispose pas d'un acte attestant de la propriété :
 - La Cofob (ou la Cofocom ou la Cofodép) enquête sur la recevabilité de la demande et s'assure notamment que les éventuels copropriétaires de la parcelle sont bien informés de la demande et en sont parties prenantes.
 - Le requérant, les membres de la Cofob (ou de la Cofocom ou de la Cofodép) et les témoins se déplacent sur la parcelle et rencontrent les propriétaires limitrophes. Ceci permet de confirmer les limites de la parcelle. S'il n'existe pas de limites claires de la parcelle, il est souhaitable de les matérialiser à ce moment-là par de la peinture, des pierres, un talus, des plantations, etc.

Dans le cas où la propriété de la parcelle est collective, les copropriétaires doivent également être présents ou représentés.
 - La Cofob (ou la Cofocom ou la Cofodép) organise une publicité foncière d'une semaine à travers le crieur public, les cérémonies, les places publiques, les marchés, les radios locales, etc. et recueille les éventuelles contestations.

En cas de contestation ou de doute sur la légitimité de la demande : l'instruction de la demande est suspendue jusqu'à ce que les difficultés soient résolues.

Au cas où aucune contestation n'a été faite et aucune objection exprimée à l'issue de la semaine de publicité foncière, la procédure peut se poursuivre.
4. Les requérants se présentent devant la Cofob.

La Cofob rappelle la signification de l'acte et les sanctions auxquels s'exposent les signataires en cas de faux témoignage.

La Cofob entend les témoins qui doivent confirmer la sincérité de la transaction.

Le secrétaire de la Cofob (ou de la Cofocom ou de la Cofodép) remplit l'acte en six exemplaires.

Il fait notamment attention aux points suivants :

- La Cofo délivrant l'acte doit être précisée dans l'entête de l'acte. Il faut donc barrer la mention inutile Cofob, Cofocom ou Cofodép et marquer le nom de la Cofo,
- Les références de l'acte doivent être conformes aux normes proposées sur le modèle de l'acte, c'est-à-dire préciser le numéro de l'acte dans l'ordre de délivrance (en repartant à 1 chaque année), l'année, la Cofo délivrant l'acte (Cofob, Cofocom ou Cofodép ainsi que son nom) et CGC pour contrat de gage coutumier,
- Le statut des requérants doit bien être précisé : propriétaire à titre individuel ou représentant de plusieurs propriétaires,
- La pièce d'identité n'est pas obligatoire, mais si les requérants disposent d'une pièce d'identité, il est souhaitable de le mentionner et de préciser ses références.

Les requérants et les témoins apposent leur signature.

Le secrétaire de la Cofo vise l'acte et précise s'il est secrétaire de la Cofob, de la Cofocom ou de la Cofodép.

Le chef de village, président de la Cofob, signe l'acte.

L'acte est délivré aux requérants.

- Enregistrement de l'acte au Dossier rural :

5. Le secrétaire de la Cofob (ou de la Cofocom ou de la Cofodép) transcrit l'acte sur le registre des contrats de gage coutumier.

Au cas où un acte attestant de la propriété existe sur la ressource, la Cofo met à jour le registre des actes attestant de la propriété en précisant au niveau de l'ancien acte, dans la colonne « cession d'un droit d'usage », les références du contrat de gage coutumier.

La Commission foncière archive le nouvel acte au nom du propriétaire et joint les documents ayant permis sa délivrance et notamment le procès-verbal de publicité foncière.

6. La Cofob transmet un exemplaires de l'acte à la Cofocom, un exemplaire au chef de canton et deux exemplaires à la Cofodép et leur précise s'il existait déjà un acte sur la ressource ainsi que ses références. La Cofodép transmet un des exemplaires au tribunal d'instance.

La Cofocom et la Cofodép mettent à jour leur Dossier rural : elles transcrivent le nouvel acte et si besoin mettent à jour leur registre des actes fonciers.

S'il y a irrégularité manifeste (non respect de la procédure ou autre), il est possible de demander à l'autorité qui a délivré l'acte de le retirer (recours gracieux). Etant donné qu'il s'agit d'un acte administratif, l'autorité qui a délivré l'acte est obligée de le retirer en cas d'irrégularité manifeste. En cas de refus de l'autorité, il est possible de faire un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal d'instance qui fait office de tribunal administratif.

En cas de faux témoignage avéré, les personnes en cause peuvent être poursuivies au pénal et encourrent une peine d'emprisonnement et/ou une amende.