

# DÉFINITION DES MESURES DE SÉCURISATION FONCIÈRE DES PÉRIMÈTRES IRRIGUÉS AU NIGER

Aladoua Saadou  
Riguima Bassirou

Étude | Novembre 2014



# TABLE DES MATIÈRES

ACRONYMES .....	2
RÉSUMÉ EXÉCUTIF .....	3
INTRODUCTION .....	4
1. JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE .....	5
1.1 Contexte et enjeux fonciers actuels autour des AHA.....	5
1.2 Objectifs et résultats attendus .....	5
2. DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE .....	6
2.1 Échanges et concertation avec les acteurs centraux de la gestion des AHA .....	6
2.2 Des visites terrain sur des périmètres à litiges.....	6
2.3 Élaboration des rapports .....	6
3. LES PROBLÈMES FONCIERS DES PÉRIMÈTRES AMÉNAGÉS.....	7
3.1 Fiches signalétiques des problèmes fonciers des périmètres visités .....	7
3.2 Appréciation générale du foncier des périmètres aménagés .....	9
3.3. Quelle gestion pour les réclamations sur les périmètres irrigués.....	10
4. LA PROCÉDURE DE SÉCURISATION D'UN AHA.....	11
4.1 Les opérations préalables à l'immatriculation .....	11
4.2 Procédure de l'immatriculation .....	12
4.3 La procédure simplifiée du titre SHEDA .....	14
4.4 Les charges et frais liés à l'immatriculation .....	15
4.5 L'inscription sur le titre foncier des droits des exploitants .....	15
5. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS .....	16
BIBLIOGRAPHIE .....	17
ANNEXES.....	19

## ACRONYMES

<b>ABN</b>	Autorité du Bassin du Niger
<b>AHA</b>	Aménagement Hydro Agricole
<b>AOF</b>	Afrique Occidentale Française
<b>Art.</b>	Article
<b>CNU-Niger</b>	Coordination Nationale des Usagers/Usagères du Bassin du Niger
<b>COFO</b>	Commission Foncière
<b>COFODEP</b>	Commission Foncière Départementale
<b>CONACCOOP</b>	Confédération Nationale des Coopératives
<b>CGI</b>	Code Général des Impôts
<b>CMS</b>	Conseil Militaire Suprême
<b>DG/GR</b>	Direction Générale du Génie Rural
<b>DP</b>	Directeur du périmètre
<b>FUCOPRI</b>	Fédération des Unions des Coopératives Rizicoles
<b>GWI</b>	Global Water Initiative
<b>ha</b>	Hectare
<b>HCAVN</b>	Haut-Commissariat à l'Aménagement de la Vallée du Niger
<b>HCI3N</b>	Haut-Commissariat à l'Initiative 3N
<b>I3N</b>	Initiative 3N
<b>IIED</b>	Institut International pour l'Environnement et le Développement
<b>LF</b>	Livre Foncier
<b>ONAHA</b>	Office National des Aménagements Hydro Agricoles
<b>ONG</b>	Organisation Non-Gouvernementale
<b>Ord.</b>	Ordonnance
<b>PV</b>	Procès-verbal
<b>TDR</b>	Termes De Référence
<b>TF</b>	Titre Foncier
<b>TGI</b>	Tribunal de Grande Instance
<b>UICN</b>	Union Internationale pour la Conservation de la Nature

## RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Au Niger le foncier aménagé se trouve aujourd'hui face à une double problématique : d'une part les anciens propriétaires coutumiers ou leurs descendants réclament des droits de propriété sur cet espace supposé appartenir à l'État, et d'autre part les structures publiques qui gèrent ce domaine ne disposent pas de documents juridiques pour justifier les droits de l'État sur les périmètres irrigués et, en conséquence, pour protéger le foncier aménagé. Dans le même temps, l'irrigation est présentée comme le principal moyen de lutte contre l'insécurité alimentaire et le moteur du développement rural. La question que se pose l'État et les gestionnaires est : comment faire pour sécuriser les terres des Aménagements Hydro Agricoles (AHA) tout en préservant les droits légitimes des exploitants ?

Pour répondre à cette question, l'Office National des Aménagements Hydro Agricoles (ONAHA), avec l'appui de la Global Water Initiative (GWI) a entrepris la présente étude. Elle doit permettre d'établir de manière formelle le statut juridique des AHA en les immatriculant au Livre Foncier et contribuer à sécuriser les droits des exploitants en les inscrivant sur les TF des AHA. L'étude a été réalisée suivant une méthodologie standard : discussion avec les commanditaires et acteurs clefs autour des objectifs ; entretiens avec les acteurs du terrain sur les périmètres, y compris des entretiens avec des personnes en litige sur les périmètres ; recherche et analyse documentaire ; élaboration de rapports par une analyse du cadre légal de l'immatriculation, ainsi que des exigences des acteurs institutionnels dans le domaine.

A l'issue de cette analyse, ont été définies les conditions à réunir avant d'engager l'immatriculation d'un périmètre, à savoir disposer de la documentation administrative et juridique nécessaire et informer et sensibiliser les acteurs sur le terrain de l'objet et la démarche de cette sécurisation. Ensuite les différentes étapes de l'immatriculation ont été décrites de la façon suivante : la requête aux fins d'immatriculation, la publicité foncière, le bornage par expert assermenté, l'établissement du Titre Foncier et enfin l'inscription des droits. Au niveau de chaque étape, ont été expliqués les exigences légales, les acteurs qu'elles concernent et le coût éventuel et la durée minimum légale si elle existe. Afin d'opérationnaliser cette démarche, il a été proposé une feuille de route qui déroule ces différentes activités ; et y ont été joints deux avis techniques d'un notaire et d'un géomètre-expert, qui décrivent leurs interventions dans la procédure.

L'étude a tiré quelques éléments de conclusion et a formulé des recommandations à l'égard des différents acteurs concernés par l'activité. Ainsi, les consultants ont considéré que la sécurisation des périmètres est importante pour l'État et pour les producteurs ; pour cela ni sa complexité en termes de formalités et procédures, ni ses défis qui se résument à des contestations et réclamations éventuelles de certaines personnes, ne doivent empêcher de l'entreprendre. Si on attend, il risque d'être trop tard après ! Les recommandations portent sur la prise de certaines mesures pour mieux préparer l'immatriculation : la réunion de la documentation nécessaire et/ou la mise en place de mécanismes pouvant permettre de pallier l'absence ou l'insuffisance de cette documentation ; l'organisation de concertation permanente avec tous les acteurs, les coopératives les exploitants, les populations autour des AHA, les autorités locales et la société civile ; l'association d'une expertise juridique et foncière pour conseiller et appuyer le processus. Enfin l'étude s'est ouverte aux initiatives futures de l'État, en demandant à mieux sécuriser le foncier à l'avenir avant de réaliser les aménagements ; avec un clin d'œil au Programme Kandadji et à l'I3N.

## INTRODUCTION

La gouvernance foncière, en tant que mécanisme d'accès, d'utilisation et de dévolution des droits sur la terre, apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur pour les États et les communautés, en particulier dans la sous-région ouest africaine ; du fait de l'exacerbation de la compétition inter-acteurs sur la terre et les ressources naturelles, elle-même liée à plusieurs facteurs comme la démographie, la marchandisation de la terre et l'accroissement des investissements agricoles. De récentes études<sup>1</sup> ont montré que les terres font l'objet de multiples convoitises et aiguissent les appétits les plus divers.

De façon plus spécifique, le sol arable au Niger a marqué un recul face à la conjugaison de facteurs climatiques et de l'intervention humaine. Les terres cultivables sont de moins en moins fertiles et de tailles réduites pour les besoins de l'exploitation ; ce qui pousse les paysans à la conquête de nouvelles terres. Faute de pouvoir les trouver en nouvelle friche, certains se tournent vers le foncier aménagé qu'ils exploitaient au départ sous forme « d'aménagements sauvages » non-réalisés par l'ONAHA sur les terres marginales des périmètres, avant de vouloir se les approprier. Et dans certains cas, le laisser-aller instauré dans la gestion des périmètres a facilité cette appropriation insidieuse où les « squatteurs » se comportent de plus en plus en propriétaires, débouchant ainsi sur des revendications de droits.

Il faut dire que cette situation est caractéristique de l'ensemble du foncier rural nigérien, où chaque ressource est âprement disputée entre les acteurs, et souvent de manière violente avec des conséquences humaines désastreuses. Ce type de foncier donne lieu à toutes les formes de revendications aujourd'hui, y compris par la remise en cause des engagements et de la parole donnée par les aïeux, tant que ceux-ci ne peuvent être formellement justifiés. Ce qui peut expliquer la remise en question de la pratique d'établissement d'accords locaux informels<sup>2</sup> qui a permis de réaliser les Aménagements Hydro Agricoles (AHA) et dont la puissance publique n'a pas jugé nécessaire d'immatriculer, comme prescrit par l'Art.1<sup>er</sup> de la Loi 60-28.

L'étude sur la procédure de sécurisation foncière des AHA constitue aujourd'hui l'une des « soupapes de sécurité » attendues par nombre d'acteurs du développement rural, dans la mesure où elle contribuera à établir formellement les statuts des terres aménagées et à garantir les conditions de réalisation d'investissements importants et pérennes sur les périmètres irrigués. Si les termes « périmètre irrigué », « périmètre aménagé » et « AHA » sont invariablement utilisés l'un pour l'autre, le concept le mieux approprié dans le cadre de la présente étude est l'AHA, en ce sens qu'il a reçu une définition légale<sup>3</sup>, mais surtout qu'il rend plus globalement compte de la situation des terres mises sous aménagement par l'État à des fins agricoles. Mais il faut distinguer ces grands AHA des petits périmètres aménagés dans la plupart des cas par des projets et ONG, mais souvent aussi par l'État, pour la petite irrigation à des fins de production maraîchère. Le statut juridique de ces petits périmètres est hybride, dans le sens où souvent la terre est « prêtée » par son propriétaire aux exploitants-maraîchers, ou des fois mise à la disposition de la structure intervenante par l'autorité coutumière locale. Dans tous les cas, le statut foncier de ces espaces est précaire.

Après avoir rappelé la problématique et les objectifs de cette étude, il sera présenté le contexte foncier des AHA avant de décrire les différentes étapes de l'immatriculation au Livre Foncier<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> « Etude sur la détermination du statut foncier des terres aménagées dans la zone du Barrage de Kandadji » Gayakoye Sabi *et al.* Juillet 2012 ; « Etude sur l'élaboration du contrat-type de Bail Emphytéotique » Aladou Saadou *et al.* Juillet 2013

<sup>2</sup> Au moment de la réalisation de ces AHA, il n'y a pas eu une expropriation formelle et une compensation des droits. En lieu et place, les propriétaires fonciers coutumiers ont été recensés et ont reçu en priorité des parcelles irriguées sur les périmètres au prorata du nombre de bras valides de chaque famille en âge de travailler la terre.

<sup>3</sup> Article 45 de l'Ord.93-015 du 2 mars 1993 : « toute opération de valorisation des terres par apport de la ressource hydraulique, quelle que soit la technique employée, constitue un aménagement hydro-agricole »

<sup>4</sup> Les livres fonciers sont des registres affectés, à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'immatriculation et à l'inscription ultérieure en vue de la conservation des droits réels soumis à publicité (Art.11 du Décret du 26 juillet 1932) ; l'ensemble des mentions consignées sur une feuille ouverte dans les livres fonciers, constitue le titre foncier de l'immeuble auquel elles s'appliquent (Art.12 du Décret du 26 juillet 1932)

# 1. JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

## 1.1 Contexte et enjeux fonciers actuels autour des AHA

Le Niger dispose d'environ 14 300 ha de terres irriguées à travers soixante-dix (70) Aménagements Hydro Agricoles (AHA)<sup>5</sup> réalisés sur différentes périodes socio-politiques du pays. Certains de ces AHA ont été réalisés avant l'indépendance du Niger, d'autres par des régimes démocratiques après les indépendances, la grande majorité durant le régime d'exception du Conseil Militaire Suprême (CMS), et enfin quelques-uns après les années 90 sous l'ère démocratique. L'ensemble de ces périmètres ne sont ni véritablement délimités, ni immatriculés dans le Livre Foncier (LF). Actuellement certains périmètres font l'objet de remise en cause par des propriétaires coutumiers des terrains sur lesquels ils sont réalisés, ou de la part de leurs descendants ; lesquels contestent la propriété de l'État sur ces espaces, et ces litiges sont souvent portés devant les tribunaux<sup>6</sup>. Cette absence d'immatriculation, mise dans le contexte de la pression foncière que connaît le pays, est une source d'inquiétude pour les décideurs et les exploitants des périmètres irrigués. Cette préoccupation a été exprimée par l'ONAHA à travers les TDR pour la conduite de cette étude.

Les missions de l'ONAHA dans le cadre de la réalisation et la mise en valeur des AHA ont varié dans le temps<sup>7</sup>, elles viennent d'être renouvelées et renforcées par l'Ord. 2014-01 du 3 janvier 2014 modifiant et complétant l'Ord.78-39 du 28 décembre 1978 portant création de l'ONAHA. Pour garantir le développement et la gestion durable des AHA, il est d'un intérêt vital pour l'ONAHA de réaliser la sécurité juridique des périmètres par leur immatriculation au LF. En effet actuellement les responsables de l'ONAHA et des coopératives s'affichent désarmés face aux réclamations des anciens propriétaires ou de nouveaux acquéreurs, faute de pouvoir produire un document administratif sur les périmètres justifiant la propriété de l'État ou d'une collectivité publique sur ces espaces. Certains arguments soutenus par les responsables de l'ONAHA au niveau local, comme le fait de « considérer que la terre appartient à l'État », ou de dire que « les populations ont volontairement accepté de céder leurs terrains contre des parcelles aménagées », n'ont aucune valeur juridique tant qu'ils ne sont pas consacrés par un texte ou par une convention écrite. L'établissement d'un Titre Foncier (TF) apparaît donc comme la solution majeure à l'insécurité foncière des périmètres.

## 1.2 Objectifs et résultats attendus

L'objectif général de l'étude est d'analyser les conditions de la sécurisation juridique des périmètres sous gestion de l'ONAHA et de produire les outils appropriés pour réaliser cette sécurisation. Ils sont déclinés suivant les objectifs spécifiques ci-après :

- Décrire la procédure d'immatriculation d'un périmètre, expliquer les étapes par lesquelles il faut passer pour le faire, dire au niveau de chaque étape les actes à accomplir et par qui, et enfin préciser même à titre indicatif quel serait le coût de la sécurisation foncière d'un périmètre, en terme de temps et d'argent ;
- Produire une feuille de route qui présente les activités à réaliser, ainsi que les responsables et les délais dans lesquels elles seront exécutées.

À l'issue de la réalisation de l'étude, les résultats suivants seront atteints :

- La démarche et des opérations de sécurisation des périmètres sont décrites de façon à permettre à l'ONAHA d'entreprendre la sécurisation de tous les périmètres dont il a la charge ;

---

<sup>5</sup> Recensement 2012, Ministère de l'Agriculture

<sup>6</sup> Une récente décision du TGI de Tillabéri (février 2014) attribue à un individu la propriété d'environ 50 ha sur le périmètre rizicole de Say1

<sup>7</sup> Etude sur l'élaboration du contrat-type de Bail Emphytéotique, ALADOUA Saadou *et al.* Août 2013

- Un rapport analytique court est produit, suivi d'une feuille de route qui présente les étapes, les opérations et les acteurs qui sont concernés par la sécurisation des périmètres ;
- Deux avis techniques, de la part d'un géomètre-topographe et d'un notaire, qui décrivent leurs tâches et leur coût dans une opération d'immatriculation.

## 2. DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

Pour réaliser l'étude, une démarche simple était mise en œuvre autour de trois phases principales :

### 2.1 Échanges et concertation avec les acteurs centraux de la gestion des AHA

Cette phase a démarré avec la réunion des membres du Comité de suivi de l'étude composé de HCAVN, ABN, ONAHA, Code rural, HCl3N, Ministère de l'Agriculture (DG/GR), Ministère de l'urbanisme de l'habitat et du logement, CONACOOOP, CNU-Niger, Fédération des unions des Coopératives des Producteurs de riz (FUCOPRI), UICN/IIED. Cette réunion, tenue le 3 février 2014 a approuvé les séquences du travail et les bases de la conduite de l'enquête terrain, sous réserve d'intégrer certaines préoccupations, notamment l'élargissement du nombre de périmètres à visiter.

La seconde étape de la concertation a consisté à rencontrer les structures du niveau central une à une, pour recueillir leur appréciation et attentes autour du sujet de l'étude. Dans ce sens, les consultants ont rencontré les responsables de la Direction Générale de l'ONAHA, ceux du Secrétariat Permanent National du Code Rural, du Ministère de l'Agriculture, de l'UICN/IIED, du HCAVN, les services du domaine et du cadastre. Ces entretiens ont permis de finaliser les outils de l'enquête et de préparer la mission sur le terrain.

### 2.2 Des visites terrain sur des périmètres à litiges

L'enquête terrain a duré 11 jours et a porté sur cinq (5) AHA choisis avec le concours de l'ONAHA. Il s'agit de Say1 et Say2 (Département de Say), Kareygorou (Département de Kollo), Diomana (Département de Tillabéri) et Konni1 et Konni2 (Département de Konni). Les quatre (4) périmètres en dehors de Diomana ont des litiges fonciers, celui-là est choisi pour l'absence de tout litige sur son espace. Cette enquête a permis d'administrer au niveau de chacun des périmètres des guides d'entretien aux responsables de l'ONAHA (chefs de service ou directeurs de périmètres), à ceux des bureaux des coopératives, aux personnes en litige sur un espace du périmètre, aux autorités coutumières et aux maires dans les cas où la commune est concernée par le litige. Il a aussi été rempli au niveau de chaque périmètre, une fiche technique de renseignements sur les anciens périmètres en litige.

### 2.3 Élaboration des rapports

Après le dépouillement des résultats de l'enquête et le traitement des informations collectées au cours des entretiens avec les responsables centraux des services impliqués, les rapports de l'étude ont été élaborés. Il s'agit d'abord du rapport de la mission terrain (annexé au présent rapport), à travers lequel ont été retracées toutes les activités conduites au cours de la mission terrain. Ensuite a été élaboré le rapport de l'étude en deux volets, portant successivement sur la sécurisation foncière des périmètres et la feuille de route. Conformément aux TDR, deux avis d'experts ont été requis, un notaire et un géomètre-topographe ; lesquels sont joints au rapport de l'étude.

### 3. LES PROBLÈMES FONCIERS DES PÉRIMÈTRES AMÉNAGÉS

Suivant la méthodologie arrêtée, l'enquête terrain devait permettre de visiter cinq (5) périmètres afin de documenter les situations de litiges fonciers qu'ils rencontrent. A la lumière des activités menées et sur la base des données recueillies et des constats et analyses faites dans le cadre d'études précédentes<sup>8</sup>, nous pouvons caractériser ainsi les situations foncières de ces périmètres.

#### 3.1 Fiches signalétiques des problèmes fonciers des périmètres visités

##### Étude de cas N°1 : Aménagement Hydro Agricole de Kareygorou

Date de création : 1972 ; superficie : 144,286 ha ; nombre d'exploitants à la création : 446 ; nombre d'exploitants à la date de l'enquête (16/02/2014) : 603

**Résumé du problème foncier** : Sur ce périmètre, le Chef de village de Kareygorou réclame la propriété de deux espaces dont il a déjà vendu une partie à un promoteur immobilier. Le premier terrain se trouve sur une partie endiguée non aménagée du périmètre. Le second est un jardin fruitier exploité par des producteurs installés par la Coopérative, qui se trouve à la lisière sud du périmètre. Les responsables de la Coopérative de l'AHA de Kareygorou considèrent que ces deux espaces font partie intégrante du périmètre. Le Chef de village lui estime que ces terrains sont la propriété de son défunt père et qu'ils lui reviennent par voie de succession.

La visite du 1<sup>er</sup> terrain montre qu'il se trouve au bon milieu du périmètre, mais il n'y avait pas à cette période de parcelles irriguées sur cette partie. Néanmoins on remarque des ouvrages comme les digues, les canaux d'évacuation et d'irrigation et des buses d'eau, qui laissent penser que ce terrain avait fait l'objet d'une exploitation irriguée assez récente. Un rapport dressé par la Commission Foncière Départementale de Kollo, et dont nous avons reçu copie du Président de la Coopérative, concluait que les deux parties ont admis que le terrain litigieux se trouve bien dans l'espace du périmètre. Mais lorsque nous avons rencontré le Chef de village en présence des membres de sa famille, il a affirmé n'avoir pas pris part à cette mission de la COFODEP, ni reconnu que le terrain se trouve dans l'espace du périmètre.

Le Préfet de Kollo a été saisi du litige, mais nous n'avons pas eu la preuve que la justice ait été saisie de ce litige.

Concernant les jardins, le litige oppose le Chef du village aux exploitants desdits jardins. L'affaire a fait l'objet d'un jugement du Tribunal de Kollo favorable au Chef de village ; mais ses adversaires ont fait appel et le dossier se trouve devant le TGI de Tillabéri. Sur cette partie constituée de jardins, les responsables de la coopérative considèrent qu'elle fait partie intégrante du périmètre, même si la production fruitière n'est pas une composante des activités sur les périmètres aménagés.

Sur ce périmètre, nous avons trouvé les documents suivants : un plan de masse, une carte du périmètre et des contrats d'exploitation. Par contre, nous n'avons trouvé aucun acte juridique d'appropriation, ni de rapport d'enquête socio-foncière ou de listes des propriétaires coutumiers ; le périmètre n'est pas non plus clôturé, et en dehors de la digue rien n'indique ses limites.

##### Étude de cas N°2 : Aménagements Hydro Agricoles de Say1 et Say2

###### **AHA Say1**

---

<sup>8</sup>« Etude sur la détermination du statut foncier des terres aménagées dans la zone du barrage de Kandadji » Gayakoye Sabi *et al.* Juillet 2012 ;  
« Etude sur l'élaboration du contrat-type de bail emphytéotique » Aladoua Saadou *et al.* août 2013.

Date de création : 1981 ; superficie : 250 ha ; nombre d'exploitants à la création : 353 ; nombre d'exploitants à la date de l'enquête (17/02/2014) : 559

**Résumé du problème foncier :** Le Chef de village de Lontia Kaïna, un des villages sur les terres duquel le périmètre a été construit, réclame la propriété d'environ 50 ha sur l'aménagement, dont la partie abritant le siège de la coopérative et le Bureau du Directeur du périmètre. Ce chef de village considère qu'il s'agit des terrains ayant appartenu à sa famille et qu'ils n'ont pas reçu de parcelles en compensation ; mais il justifie sa réclamation par le fait que certains des espaces endigués n'ont pas été aménagés et que ce sont des responsables des coopératives qui les attribuent à des personnes en dehors du périmètre pour récupérer auprès d'elles les redevances à des fins personnelles. Mais il reconnaît que l'espace qu'il réclame est dans la partie endiguée du périmètre. Par contre, le DP et les responsables des coopératives soutiennent que la famille du réclamant a reçu des parcelles en compensation de leurs terres et nous présentent une liste dont le nommé Alzouma Oumarou de Lontia Kaïna est listé comme détenteur coutumier.

Ce litige a fait l'objet d'un premier jugement devant la justice de Say et d'un second devant le Tribunal de Tillabéri. Ces deux décisions ont déclaré le Chef de village comme propriétaire de l'espace en litige. Aux dernières nouvelles, l'avocat de l'ONAHA a fait un pourvoi en cassation.

Nous avons constaté que ce périmètre dispose d'un plan, de cartes, ainsi que des contrats des exploitants, même si certains ne sont pas mis à jour. On nous a aussi présenté les documents des travaux de la commission de distribution initiale des parcelles, dont entre autres la liste des détenteurs coutumiers et celle des bénéficiaires non-propriétaires des terres.

## **AHA Say2**

Date de création : 1989 ; superficie : 184 ha ; nombre d'exploitants à la création : 353 ; nombre d'exploitants à la date de l'enquête (07/02/2014) : 417

**Résumé du problème foncier du périmètre :** On peut considérer que le litige sur le périmètre de Say2 n'est plus actif. A l'origine, le responsable d'une ONG locale avait vendu un terrain à un cadre, vente qui a été constatée par un document de la COFODEP de Say. Ce terrain fait partie de la partie endiguée et a même finalement été aménagé et exploité comme parcelle irriguée. Selon le DP de Say2, lorsqu'ils ont expliqué à l'acheteur que le terrain qu'il a acquis faisait partie du périmètre, celui-ci n'a plus soulevé une quelconque contestation et n'a pas non plus porté l'affaire devant les autorités ou à la justice. Le litige est en veilleuse.

Le périmètre de Say2 dispose d'un plan, de cartes, des contrats des exploitants, ainsi que des textes de la coopérative. Nous n'avons pas pu disposer des documents d'enquête socio-foncière ou d'un acte quelconque d'appropriation de l'espace. Le périmètre n'est pas clôturé, et en dehors des digues nous n'avons pas constaté de marques de délimitation.

## Étude de cas N°3 : Aménagements Hydro Agricoles de Konni1 et Konni2 :

### **AHA Konni1**

Date de création : 1976 ; superficie : 1012 ha ; nombre d'exploitants à la création : 1350 ; nombre d'exploitants à la date de l'enquête (23 au 27.02.14) : 402

### **AHA Konni2**

Date de création : 1984 ; superficie : 1440 ha ; Nombre d'exploitants à la création : 1920 ; nombre d'exploitants à la date de l'enquête (23 au 27.02.14) : 1920

**Résumé sur les problèmes fonciers des deux périmètres :** Rappelons que Konni2 est une extension du périmètre Konni1 et que les problèmes auxquels ils font face sont communs. Principalement il s'agit de

l'occupation des terres marginales, non encore transformées en parcelles irriguées, par des riverains des périmètres qui se disent anciens propriétaires fonciers de ces espaces. Nous avons identifiés trois cas sur Konni<sup>1</sup>, ces personnes n'ont pas réclamé la propriété de ces espaces, mais se disent être en droit de les mettre en valeur sans qu'on ne puisse leur réclamer de payer la redevance. Le second problème sur ces périmètres est celui de l'extension de la ville de Konni et le besoin d'espace d'habitation. Depuis 1988, un lotissement de cette ville a été annulé parce qu'il empiétait sur les terres du périmètre. Actuellement deux stations-service sont construites, selon les responsables des coopératives, sur les terres du périmètre ; mais les services de l'ONAHA au niveau local ne semblent pas être de cet avis. Nous avons constaté que les deux périmètres disposent de plans et de cartes, ainsi que de contrats au nom des exploitants ; mais nous n'avons pas reçu le rapport de l'enquête socio-foncière qui a servi à la distribution initiale. Nous n'avons pas non plus constaté de bornes ou autres délimitations physiques en dehors de la digue, qui à certains endroits est déjà ensablée.

## 3.2 Appréciation générale du foncier des périmètres aménagés

A la lumière de quelques situations renseignées sur les périmètres visités et des données et informations qui y ont été recueillies, nous essayons ici de dégager des conclusions générales sur la gestion du foncier des AHA au Niger. Nous sommes conscients de ne pas disposer d'informations complètes sur tous les cas, ni d'un échantillon représentatif de périmètres pour généraliser l'analyse sur tous les périmètres. Mais notre souci est d'enclencher la réflexion à partir des conclusions que nous tirons sur différents aspects de la gestion foncière.

### 3.2.1. Situation juridique du foncier des périmètres

Au regard des dates de création, on peut situer la moyenne d'âge des périmètres entre 20 et 25 ans. D'après les explications des responsables de l'ONAHA rencontrés (du niveau central au niveau local), les périmètres ont été conçus et réalisés suivant un même schéma foncier. Après les études techniques de terrain, il est procédé à une enquête socio-foncière afin de déterminer les détenteurs coutumiers des terrains concernés (nous ne disposons pas d'indication qu'il s'agisse des propriétaires, il s'agit plutôt des personnes retrouvées sur ces champs et qui font valoir un droit), ainsi que les membres de leurs familles. Ces détenteurs coutumiers ont été privilégiés lors de la distribution des parcelles, en fonction de leur capacité productive (du nombre d'actifs agricoles, filles ou garçons, à même d'exploiter une parcelle). Mais cette opération n'a à aucun moment revêtu le caractère d'une indemnisation de droits. Après satisfaction des propriétaires et/ou détenteurs coutumiers, viennent les autres catégories d'exploitants. Nous n'avons pas eu connaissance de documents juridiques constatant cet accord entre l'État et les propriétaires des terrains. Il n'existe pas non plus de documents officiels qui attestent que ces espaces soient appropriés par l'État pour en faire sa propriété ; la seule référence aux dires des techniciens de l'ONAHA, c'est la Loi 60-28 du 25 mai 1960 sur les AHA réalisés par la puissance publique et son Décret d'application<sup>9</sup>.

Malgré cette dépossession sans compensation équivalente, nous n'avons pas eu connaissance de réclamations des propriétaires et autres détenteurs coutumiers à la période de réalisation de ces périmètres ; certains ont estimé que c'est la nature du régime politique de l'époque (régime militaire) qui n'autorise pas à élever des réclamations. La plupart des réclamations enregistrées au cours de notre enquête remontent à moins de 5 ans et sont liées au phénomène de marchandisation de la terre en milieu rural, et surtout aux comportements de certains responsables des coopératives sur la mise en valeur des terres marginales.

### 3.2.2. La nature des litiges et les types de droits réclamés sur les périmètres

Dans deux cas majeurs dont le litige a été porté devant la justice, il a été relevé que ce sont des chefs coutumiers en leur qualité de propriétaires fonciers qui réclament des terrains sur le périmètre. Dans les

---

<sup>9</sup> Article 8 du Décret N° 69-149 MER/CGD du 19 octobre 1969 portant application de la Loi N° 60-28 du 25 mai 1960 dispose que: « Les aménagements réalisés par la puissance publique seront classés dans le domaine public de l'État tant que leur gestion sera confiée à un établissement public de l'État ou à défaut à un service administratif. Ces aménagements seront transférés du domaine public de l'État au domaine public de la collectivité territoriale intéressée lorsque leur prise en charge par des organismes à caractère coopératif sera effective. Ce transfert sera décidé par Décret pris en conseil des ministres.

autres cas examinés, ce sont surtout des habitants de villages riverains à l'AHA ; un seul cas d'acheteur-litigant a été recensé. Il faut préciser que, pour ce dernier cas, l'acquéreur a produit un acte de vente délivré par une COFO sur un terrain se trouvant sur l'aménagement. Il y a aussi les cas de cohabitation conflictuelle entre le foncier des AHA et le foncier urbain (l'extension des villes), dont les prérogatives légales de gestion relèvent de deux ministères distincts, en l'occurrence le Ministère de l'Agriculture et celui de l'Urbanisme ; problématique commune à tous les périmètres urbains et périurbains. En majorité, les personnes en litige réclament la propriété de l'espace ; deux à trois cas n'ont pas expressément demandé la propriété, mais se bornent à refuser de payer la redevance à la coopérative arguant du fait que l'espace était la propriété de leurs pères ou leurs grands-pères. La propriété coutumière injustement dépossédée est le principal motif de réclamation de ces droits.

Relativement aux litiges avec les mairies, c'est surtout le besoin de terrains d'habitation ou commerciaux qui pousse les communes à « grignoter » les espaces des AHA ; pour rappel, déjà en 1988 la Commune de Konni fut obligée de rendre à l'AHA de cette localité quinze parcelles d'habitation loties sur le terrain du périmètre (Cf. Arrêté N°050/MTP/H du 9 novembre 1988 ayant déclassé ces parcelles et fait retour à l'AHA). Mais il existe des situations beaucoup plus délicates, il s'agit de la réalisation d'infrastructures commerciales importantes sur les espaces des périmètres (les stations-service par exemple), implantées dans certains cas avec l'aval des responsables de l'ONAHA au niveau local. Quel serait le sort de ces réalisations au moment de la délimitation et le bornage des périmètres concernés ?

Le niveau de couverture de cette enquête ne permet pas de bien exprimer la réalité des litiges fonciers qui existent sur les périmètres ; mais on peut affirmer que ce phénomène est loin d'être anodin, même s'il ne porte pas encore sur les parcelles irriguées. En effet, la multiplication de ces réclamations, encouragée par des « succès judiciaires », est de nature à perturber l'exploitation des AHA par effet d'entraînement.

### 3.3. Quelle gestion pour les réclamations sur les périmètres irrigués

Face au développement des réclamations sur les périmètres et les procès qu'elles entraînent, quelle attitude l'Administration en charge de la gestion des AHA doit-elle adopter ? Deux aspects doivent être considérés :

#### 3.3.1. Approche pour reconnaître et prendre en compte les droits des anciens propriétaires

Il apparaît des éléments de l'enquête qu'un processus régulier d'expropriation pour cause d'utilité publique des terres n'a pas été mis en œuvre au moment de la réalisation des anciens AHA sous gestion ONAHA et que les droits fonciers n'ont pas été formellement compensés. Sans s'engager dans un processus de compensation rétroactive, qui peut s'avérer complexe et périlleux pour la survie des périmètres, l'Administration doit reconnaître le droit des anciens propriétaires et en tenir compte dans le processus de sécurisation qu'elle va entreprendre. Il s'agira pour l'ONAHA, à travers sa communication, de rappeler le contexte et la philosophie de réalisation des périmètres, ainsi que les modalités de répartition des parcelles dans lesquelles les détenteurs des droits fonciers coutumiers ont toujours été privilégiés. Dans le même registre, on peut évoquer l'exploitation de ces terres durant de longues années par les attributaires des parcelles irriguées et les profits importants qu'ils en ont tirés.

Cela justifie que même si les droits des propriétaires fonciers coutumiers n'ont pas été recensés et indemnisés au moment de la réalisation des AHA, leurs intérêts dans l'opération n'ont pas pour autant été méconnus, et surtout que les efforts actuels de préservation des périmètres sont principalement conduits pour qu'ils continuent à les exploiter paisiblement.

Les droits acquis par ces propriétaires coutumiers sur les parcelles aménagées, en tant qu'exploitants, doivent être reconnus et sécuriser ; c'est pourquoi l'opération d'immatriculation des périmètres doit s'accompagner de l'inscription desdits droits sur le TF, comme il sera indiqué dans la démarche de sécurisation. Ceci préserve non seulement leurs droits, mais leur donne aussi une force juridique certaine et incontestable. Enfin il y a lieu instaurer une gestion respectueuse des droits sur les périmètres en faisant en sorte que les exploitants ne perdent pas facilement leur droit d'exploitation sur les parcelles. À ce sujet, nous avons recommandé de renouveler les contrats d'exploitation pour y ajouter certains droits.

### 3.3.2. Éléments de démarche pour prendre en charge les litiges sur les périmètres, en particulier ceux devant la justice

Les développements précédents sont une base de plaidoyer pour expliquer que, malgré l'absence d'une expropriation formelle, les droits des propriétaires coutumiers n'ont pas été compromis. En lieu et place de leurs champs perdus, ils ont bénéficié de parcelles irriguées, qu'ils ont exploités des années durant, et obtenu des revenus conséquents ; souvent nettement supérieurs à ce qu'ils auraient gagné sur leurs terres initiales.

Il faut aussi rappeler qu'il y a des principes juridiques qui gouvernent le procès contre l'État, parce que les AHA sont un bien de l'État. Et dans ce sens, les créances contre l'État et leur réclamation à la justice se prescrivent dans un délai de 10 ans ; on peut aisément remarquer que les différents litiges portent sur des périmètres vieux de plus de 40 ans, voire plus. Donc en principe de telles réclamations ne peuvent pas aboutir en justice.

En plus des arguments de fond pour défendre les périmètres, des questions de procédure doivent être convenablement traitées. C'est le cas notamment de la détermination de la personne ou de la structure ayant compétence de défendre le foncier du périmètre. En effet, assez souvent ce sont les coopératives, notamment leurs présidents, qui sont citées devant les juges par rapport à des litiges sur les AHA. Nous ne pensons pas que cela soit légalement justifié, puisqu'aucune disposition légale ne confère aux coopératives la gestion juridique des terres domaniales. Cela est surtout inefficace puisque les responsables des coopératives ne disposent pas assez souvent de capacités à gérer convenablement un procès, même s'ils disposent de moyens financiers importants. La preuve est donnée par le désistement d'un président de coopérative en cours de procès, qui a conduit à déclarer l'autre partie propriétaire d'environ 50 ha sur les terres d'un périmètre<sup>10</sup>.

## 4. LA PROCÉDURE DE SÉCURISATION D'UN AHA

Pour les besoins de compréhension des termes techniques employés dans cette partie, il a été établi un glossaire de définitions annexé au présent rapport (voir Annexe 2 : glossaire).

### 4.1 Les opérations préalables à l'immatriculation

Tout propriétaire d'un bien immobilier (personne privée ou publique) peut demander son immatriculation au Conservateur de la Propriété Foncière (Art. 790, CGI) ; mais seuls sont susceptibles d'immatriculation sur les livres fonciers, les fonds de terre bâtis ou non bâtis (Art.772, CGI).

Mais avant de requérir l'immatriculation, un certain nombre de conditions préalables doivent être remplies. Il s'agit notamment de :

**Délimitation du terrain :** D'abord si l'immeuble n'est pas clôturé, il doit être, par les soins du propriétaire, déterminé quant à ses limites aux moyens de bornes en pierre, en maçonnerie ou en béton en ciment plantées à chacun des sommets du polygone formé par le terrain.

Pour les cas des périmètres aménagés, la délimitation doit être précédée d'une campagne de sensibilisation à l'endroit des exploitants et des populations riveraines. Cette campagne sera menée de concert avec les autorités coutumières, les responsables des communes et des coopératives concernées. L'objet est d'expliquer aux différents acteurs le but de l'immatriculation et les modalités de sa mise en œuvre ; et surtout de rassurer les exploitants et les propriétaires riverains des périmètres qu'elle sera conduite dans le respect des droits de tout un chacun.

Cette opération peut s'avérer délicate pour les périmètres où existe déjà un litige. En effet les personnes qui ont des réclamations sur certaines parties du périmètre peuvent ne pas accepter une telle délimitation même

---

<sup>10</sup> Jugement coutumier en appel N° en date du 4 février 2014 du TGI de Tillabéri

provisoirement. Dans ces circonstances, l'ONAHA n'aura d'autre recours que de saisir le juge devant lequel se trouve l'affaire ; le juge concerné pourra ou non autoriser la délimitation provisoire afin d'enclencher le processus d'immatriculation. Si une juridiction n'est pas encore saisie du litige, il faut parvenir de façon consensuelle à la délimitation en expliquant aux litigants que l'immatriculation ne va intervenir que lorsque le litige est totalement réglé. Toutes les réclamations sur les périmètres vont être enregistrées par l'expert géomètre et consignées dans un PV.

**Rendre disponibles les documents et les informations utiles sur chaque périmètre :** En plus de la délimitation, il y a lieu de réunir les documents et les informations utiles sur chaque périmètre. Il est ressorti de l'enquête que sur les périmètres visités, il n'existe pas de documents juridiques et/ou administratifs établis au moment de leur réalisation (titres d'affectation ou de propriété sur les espaces, décisions judiciaires ou procès-verbaux attestant la compensation des droits coutumiers, les décisions administratives d'expropriation, etc.). Selon les responsables de l'ONAHA, cette situation est générale à tous les périmètres sous leur gestion. Néanmoins il est nécessaire de présenter les preuves de l'existence et du statut desdits périmètres, et dans ce sens peuvent être utiles les cartes et plans de réalisation des périmètres, les rapports sur les enquêtes socio-foncieres établissant les critères sur lesquels les parcelles ont été distribuées au départ, les résultats des travaux des commissions créées pour cette distribution (liste des propriétaires coutumiers, liste de distribution des parcelles, liste des villages bénéficiaires par périmètre, liste des exploitants pour chaque périmètre, etc.).

**Rendre disponibles les documents contractuels :** Enfin il faut aussi produire les documents contractuels, à savoir la convention de gérance entre l'État et l'ONAHA, les contrats de prestation entre ONAHA et Coopératives et enfin les contrats d'exploitation qui lient les coopératives aux exploitants sur chaque périmètre. Dans la grande majorité des cas, il est apparu que les contrats avec les exploitants n'ont pas été renouvelés ou même établis ; et la seule référence de la présence de l'exploitant, c'est son nom sur la liste des membres du GMP ou sur le registre de règlement des redevances. En l'absence de contrats en bonne et due forme, ces différents registres peuvent permettre de procéder à une régularisation.

## 4.2 Procédure de l'immatriculation

Le droit commun de l'immatriculation au Niger, c'est le Décret du 26 juillet 1932, portant réorganisation de la propriété foncière en AOF. Mais il faut indiquer que les dispositions de ce décret relatives au foncier sont intégrées dans la Loi N° **2012-37** du 20 juin 2012 portant Code Général des Impôts (CGI), en ses articles 737 à 854 ; de sorte que par souci de conformité, nous allons viser les articles du CGI.

Il faut rappeler que la procédure d'immatriculation est conduite par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Droits Fonciers, qui est un fonctionnaire nommé par le Ministre des Finances et qui selon la loi exerce cette fonction de façon autonome ; l'interprétation commune de la loi à ce sujet est de considérer que, dans le domaine de l'immatriculation, le Conservateur n'est pas un subordonné du Ministre des Finances et ne peut donc répondre à ses instructions ou injonctions. Il est le 1<sup>er</sup> responsable du Bureau de la Conservation Foncière où sont tenus et entreposés tous les registres et pièces des dossiers d'immatriculation et d'inscription des droits. Suivant les prescriptions des textes, il devrait être créé un bureau de la Conservation foncière au niveau de chaque ressort du Tribunal de Grande Instance, mais jusqu'à cette date un seul Bureau de la Conservation a été créé à Niamey ; bureau qui s'occupe de l'ensemble des immatriculations sur le territoire national.

### 4.2.1. La requête aux fins d'immatriculation

Le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat, en sa qualité de responsable en charge du domaine foncier public, et le Directeur Général de l'ONAHA en vertu des pouvoirs que lui confère la convention de gérance signée avec l'État, ont chacun pouvoir pour introduire une requête auprès du Conservateur de la Propriété Foncière et des Droits Fonciers, pour demander l'immatriculation des AHA réalisés par la puissance publique sous gestion ONAHA. Ils doivent soumettre, d'après l'article 774 du CGI, un dossier comprenant :

1. L'identité du requérant accompagné des actes établissant sa qualité ;

2. Un certificat d'élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance (TGI) de la localité où se trouvent le ou les périmètres concernés ;
3. La description de l'immeuble, ainsi que les constructions qui s'y trouvent, avec indication de sa situation, de sa contenance et de ses limites ; et l'estimation de sa valeur vénale ;
4. Un plan du périmètre, daté et signé, établi à l'échelle soit 1/1 000, 1/2 000, 1/5 000 ou 1/10 000 ;
5. Une demande sollicitant l'immatriculation du périmètre.

Il doit être établi une demande pour chaque périmètre. La demande, une fois enregistrée au Bureau de la Conservation foncière, devient une réquisition. Le requérant doit déposer, en même temps que sa réquisition, une provision égale au montant présumé des frais de la procédure arbitrée par le Conservateur de la Propriété Foncière et des Droits Fonciers (Art.776, CGI).

La loi précise que le Conservateur doit s'assurer de la validité formelle des titres produits et de la fiabilité des informations transmises. L'alinéa 3 de l'article 91 du Décret du 26 juillet 1932 précise que « si la réquisition émane d'une autorité administrative et que le Conservateur a des objections à formuler sur la régularité des titres produits ou invoqués, il en fait part à l'autorité requérante. Celle-ci peut passer outre, mais dans ce cas elle doit confirmer la réquisition par écrit et substitue ainsi sa propre responsabilité à celle du Conservateur quant aux suites de l'immatriculation ».

#### 4.2.2. La publicité foncière

Avant l'établissement du Titre Foncier, la procédure d'immatriculation est soumise à une publicité pour permettre à tout titulaire de droit ou ayant cause d'intervenir et sauvegarder ses intérêts ; surtout pour conforter les droits qui vont être consacrés à l'issue de cette procédure. La loi précise à l'article 785 que « le titre foncier est définitif et inattaquable » et selon l'article 786 « toute action tendant à la revendication d'un droit réel non révélé en cours de procédure et ayant pour effet de mettre en cause le droit de propriété même d'un immeuble immatriculé est irrecevable ».

Selon l'article 777, « dans le plus bref délai possible après le dépôt de la réquisition, un extrait en est inséré à la diligence du Conservateur de la Propriété Foncière et des Droits Fonciers, au Journal Officiel ou d'annonces légales ». La publicité foncière dure trois (3) mois pendant lesquels la demande doit être affichée au siège du tribunal dans le ressort duquel se trouve l'immeuble et au siège de la Mairie. Au cours de ces trois mois, toutes les personnes intéressées peuvent intervenir dans la procédure, soit en faisant opposition à l'immatriculation ou en demandant l'inscription d'un droit réel sur le TF. Au-delà de ce délai, les réclamations ne sont plus admises, sauf lorsque le bornage n'a pu être réalisé dans ce délai.

#### 4.2.3. L'opération de bornage

Au cours de la période prévue pour la publicité foncière (3 mois), doit être entrepris le bornage du périmètre à immatriculer. D'après l'article 781 « la date fixée pour cette opération doit être portée à la connaissance du public vingt (20) jours au moins à l'avance au moyen de :

1. Une insertion au Journal Officiel ou dans un journal d'annonces légales ;
2. Un avis transmis aux fins d'affichage au responsable de la Collectivité Territoriale où se situe l'immeuble ;
3. Une invitation adressée, par l'intermédiaire de l'Administration, au chef coutumier, dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, d'assister au bornage ;
4. Convocations personnelles, transmises par la voie administrative : au requérant et au propriétaire non-requérant, à chacun des propriétaires limitrophes nommés dans la réquisition, à l'effet de s'y trouver également présents ou de s'y faire représenter par un mandataire régulier ».

Il faut préciser que le bornage est réalisé par un expert-géomètre, soit choisi par le requérant, soit désigné par le Conservateur. Il est effectué, selon l'article 782, à la date fixée par le géomètre désigné à cet effet, en la présence du requérant ou son représentant, du propriétaire ou son représentant, si ce n'est pas lui qui a

requis l'immatriculation, du représentant de l'Administration, du chef coutumier, et autant que possible des propriétaires riverains dûment convoqués.

Cette opération comporte expressément la reconnaissance des limites, par bornes ou clôtures, indiquées au plan joint à la réquisition. En même temps, ou dès l'achèvement du bornage, le géomètre vérifie l'exactitude du levé, rectifie, si les erreurs sont d'importance minimale, le plan joint à la réquisition et procède aux mensurations nécessaires.

C'est généralement au cours des opérations de bornage que sont reçus les oppositions ou les réclamations d'inscriptions. Les oppositions peuvent provenir des propriétaires limitrophes qui peuvent arguer d'empiètement d'une partie de leur propriété. Mais elles peuvent aussi, s'agissant des périmètres en litige, provenir des personnes qui ont des réclamations foncières sur le périmètre objet du bornage. Dans tous les cas, aucune immatriculation n'est possible, aucun TF ne peut être établi sur un terrain qui fait l'objet d'un litige ou de réclamations formellement enregistrées. Cela n'est possible qu'après que les contestations aient été réglées.

Immédiatement après le bornage, le géomètre dresse sur place un procès-verbal, qui est signé par le géomètre rédacteur et toutes les personnes citées ci-dessus et ayant pris part à l'opération. En cas d'opposition ou de réclamation, l'opposant ou le réclamant peuvent subordonner l'apposition de leurs signatures sur le PV à la condition que l'opposition ou la réclamation y soit formellement consignée.

**L'établissement du Titre Foncier après réception des actes de bornage** (le procès-verbal et le plan corrigé notamment) : en l'absence de toute opposition ou de demande d'inscription, ou après que celles-ci soient retirées par leurs auteurs ou déclarées non fondées par le tribunal compétent, l'article 784 dispose que :

1. Il consigne sur le registre des dépôts toutes les pièces produites dans le cadre de l'immatriculation ;
2. Il rédige, au vu des éléments de la réquisition, des oppositions et demandes d'inscription acceptées par le requérant et des décisions de justice intervenues sur ces réclamations, un bordereau analytique des actes et des pièces ;
3. Il dresse, sur le livre foncier de la Commune dans laquelle l'immeuble est situé, le titre foncier avec les indications suivantes :
  - la description de l'immeuble, avec indication de ses consistances, contenance, situation et abornements ;
  - la mention sommaire des droits réels existant sur l'immeuble et des charges qui le grèvent ;
  - la désignation du propriétaire.
4. Il annule et annexe à ses archives les titres de propriété à l'appui de la réquisition d'immatriculation ;
5. Il établit pour le propriétaire une copie exacte et complète du titre foncier, des duplicata des bordereaux analytiques et une copie du plan ; lorsqu'il existe des titulaires de charges ou de droits réels mentionnés, il leur est établi un certificat d'inscription.

### 4.3 La procédure simplifiée du titre SHEDA

En dehors de la procédure d'immatriculation décrite ci-dessus, la loi a institué une procédure simplifiée pour obtenir un titre foncier sur un immeuble. Pour cette procédure, la demande est adressée au Ministre des Finances, accompagnée des pièces suivantes :

- L'acte de cession enregistré ou l'attestation de détention coutumière enregistrée délivrée par la Commission Foncière ou par l'autorité compétente ;
- Le plan de situation visé par les services du cadastre ou toute autre personne agréée ;
- La copie d'une pièce d'état civil.

Mais cette procédure ne donne pas lieu à toutes les formalités prévues pour le TF ordinaire, non plus qu'à la délivrance des titres et actes cartographiques qui accompagnent le TF. Cette immatriculation s'adresse plutôt aux propriétés individuelles de petite taille et ne peut pas être appliquée pour les périmètres irrigués des AHA.

#### 4.4 Les charges et frais liés à l'immatriculation

En principe et selon l'article 832 du CGI, l'État et ses démembrements sont exonérés des droits à payer pour les procédures engagées en vue d'obtenir l'immatriculation. Mais ce n'est pas pour autant qu'on peut en déduire que les activités à engager dans le cadre de l'immatriculation des périmètres se feront sans frais. On peut présenter deux hypothèses :

- La constitution d'un notaire pour conduire l'ensemble de la procédure

Il n'y a pas d'obligation à constituer un notaire, mais compte tenu de la complexité de la procédure, des questions de nature juridique à traiter et du respect de certains délais et des formalités, il est vivement recommandé de faire suivre la procédure d'immatriculation par un notaire. Dans cette hypothèse, c'est à lui de réunir les pièces exigées avec le concours des services de l'ONAHA, de choisir un géomètre qui va faire la délimitation et le bornage, et de traiter directement avec le Conservateur de la Propriété Foncière et des Droits Fonciers. Les éléments du coût de l'opération et les honoraires du notaire sont présentés dans l'avis technique produit par un notaire requis dans le cadre de cette étude et joint au présent rapport.

- La gestion de la procédure par les services de l'ONAHA ou du Ministère de l'Agriculture

Dans cette seconde hypothèse, c'est à l'ONAHA de réunir l'ensemble des pièces qui sont demandées lors du dépôt du dossier d'immatriculation, de désigner un géomètre qui va s'occuper des aspects de mesure et bornage, et de répondre à toute sollicitation du bureau de la conservation foncière.

Concernant les frais, si les droits exigibles pour le compte de l'État ne peuvent pas être payés, les honoraires du géomètre et les frais de certains actes sont dus. Il en sera ainsi de la prise en charge des agents du bureau de la conservation foncière qui seront impliqués dans la conduite du dossier de la procédure, par exemple la vérification de l'exactitude des mesures.

#### 4.5 L'inscription sur le titre foncier des droits des exploitants

Les exploitants sur les périmètres disposent chacun d'un contrat d'exploitation qui leur confère un droit d'usage. Ces exploitants sont dans la plupart des cas les propriétaires coutumiers des espaces sur lesquels les périmètres ont été réalisés ; leurs droits méritent aussi d'être sécurisés. La loi classe parmi les immeubles, l'usufruit et le droit d'usage des biens immeubles, lesquels sont susceptibles d'inscription et de publicité (article 762).

Il nous semble pertinent de profiter de la possibilité d'immatriculation des AHA pour conforter les droits d'usage des exploitants en les inscrivant sur le TF des périmètres sur lesquels ils sont concédés. Cela reviendra à prendre les dispositions suivantes :

- Au moment de la publicité et du bornage de chaque périmètre, on doit amener chaque exploitant à faire une demande d'inscription de son droit d'usage ;
- Après l'établissement du TF, le Conservateur de la Propriété Foncière et des Droits Fonciers doit faire une inscription des droits d'usage des exploitants de chaque périmètre sur le TF de ce périmètre ;
- Le Conservateur délivrera à chaque exploitant un certificat d'inscription de son droit d'usage.

Cette opération nécessitera sans nul doute le renouvellement de l'ensemble des contrats d'exploitation en cours sur les périmètres irrigués, car l'étude sur le bail emphytéotique dans le cas spécifique du Programme

Kandadji a démontré que ces contrats n'ont presque jamais été renouvelés, même en cas de changement d'exploitant. Aussi, l'élaboration d'un contrat d'exploitation pour les exploitants sans terre de la zone de Kandadji ne sera pas sans conséquence sur les contrats en cours sur les autres périmètres. Pour circonscrire les réclamations en cours sur les espaces des AHA, ce renouvellement de contrat peut constituer une opportunité pour formaliser les accords passés et concéder des droits formels et plus pérennes.

## 5. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La présente étude, certainement sommaire, a tout de même permis de mettre le doigt sur l'une des faiblesses de la gestion des AHA au Niger ; à savoir la gestion foncière. C'est l'un des aspects les plus négligés sur les périmètres irrigués, et qui devient aujourd'hui l'une de leurs plus grandes menaces ; beaucoup plus pernicieux que le vieillissement des installations, l'ensablement des cours d'eau ou la mauvaise gestion des organes des coopératives.

La mesure de sécurisation ci-dessus, préconisée et présentée en détail, peut constituer un début de solution. Son coût ou les formalités auxquelles elle donne lieu ne doivent pas décourager et conduire à reporter sa mise en œuvre, au risque d'une aggravation de la situation. Mais l'immatriculation et l'inscription des droits ne seront certainement pas à elles seules suffisantes pour régler la question. D'autres mesures sont nécessaires, notamment :

- La mise à jour des contrats d'exploitation, avec l'inscription de certains droits pérennes, comme le droit à la succession sur la parcelle sans possibilité de partage, le droit de pouvoir confier sur un délai n'excédant pas deux ans l'exploitation de la parcelle à une autre personne (en prêt ou en location).
- La création au sein de l'ONAHA d'un service ou l'institution d'une structure chargée de la gestion foncière sur les périmètres. Ses tâches seront de préparer et suivre l'exécution des contrats, de procéder périodiquement au renouvellement des documents des contrats, de suivre et renseigner la hiérarchie sur les réclamations et litiges fonciers sur les périmètres, de gérer les documents juridiques sur les périmètres, y compris les contrats d'investissement qui peuvent être concédés sur les périmètres, d'assurer les rapports de l'ONAHA et des coopératives avec les autres administrations sur le plan strictement foncier.
- La mise sur pied en urgence, d'une équipe d'avocats ou de juristes pour documenter l'ensemble des litiges sur les périmètres à travers tout le pays ; ceci pour préparer un dossier de défense à l'adresse du Secrétariat Général du Gouvernement, qui est la seule structure habilitée à représenter l'État en justice et y défendre ses intérêts.
- En l'absence de documentation, il est nécessaire de préciser par quelle méthode la purge des droits a été faite (identifier les propriétaires, droit d'usage, etc.). En effet, s'il n'existe pas de données socio-foncieres disponibles, les coopératives, les anciens exploitants et les chefs coutumiers, qui connaissent l'historique de l'aménagement, peuvent être consultés pour savoir ce qui s'est passé sur la compensation des détenteurs des droits fonciers coutumiers.
- L'analyse de la problématique foncière des AHA, produite dans le cadre de cette étude doit être intégrée au niveau de l'I3N, afin de sécuriser les investissements qui y seront réalisés et prendre en compte toute l'importance du foncier comme capital de production.
- La nécessité d'analyser le phénomène de vente des parcelles sur les périmètres, afin de mieux comprendre son ampleur et ses conséquences sur la production et la sécurisation foncière des AHA. Dans ce souci, il y a lieu de diligenter une étude dans les meilleurs délais.
- Dans le souci de mieux préparer la démarche de sécurisation des AHA (immatriculation, titre foncier, etc.), il est impérieux de mettre en place un processus social de concertation/consultation (information, sensibilisation, négociation) à l'endroit de tous les acteurs ; en particulier les exploitants, les propriétaires limitrophes et les personnes qui ont des réclamations foncières.

# BIBLIOGRAPHIE

## I. Textes législatifs et réglementaires

1. Constitution du 25 novembre 2010 de la 7<sup>ème</sup> République ;
2. Loi N°2008-37 du 10 juillet 2008 modifiant et complétant la Loi 61-37 du 24 novembre 1961 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire ;
3. Loi N°2008-03 du 30 avril 2008 portant loi d'Orientation sur l'Urbanisme et l'Aménagement Foncier ;
4. Loi N°2004-050 du 22 juillet 2004 fixant l'organisation et la compétence des juridictions en République du Niger ;
5. Loi N°2001-032 du 31 décembre 2001 portant orientation de la politique nationale d'aménagement du territoire ;
6. Loi N°61-30 du 19 juillet 1961, fixant la procédure de confirmation et d'expropriation des droits coutumiers dans la République du Niger ;
7. Loi N° 60-28 du 25 mai 1960 fixant les modalités de mise en valeur et de gestion des aménagements agricoles réalisés par la Puissance publique ;
8. Ordonnance N°93-015 du 2 mars 1993 fixant les Principes d'Orientation du Code Rural ;
9. Ordonnance 96-067 du 9 novembre 1996 portant Régime des coopératives rurales ;
10. Ordonnance N°99-50 du 22 novembre 1999, portant fixation des tarifs d'aliénation et d'occupation des terres domaniales de la République du Niger ;
11. Ordonnance n°59-113/PCN du 11 juillet 1959, portant réglementation des terres du Domaine privé de la République du Niger ;
12. Décret N°2009-224/PRN/MU/H du 12 août 2009 fixant les modalités d'application des dispositions particulières de La loi 61-37 du 24 novembre 1961 réglementant l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'occupation temporaire, modifiée et complétée par la Loi N°2008-37 du 10 juillet 2008 relative au déplacement involontaire et à la réinstallation des populations ;
13. Décret N°96-430/PRN/MAG/EL du 9 novembre 1996 déterminant les modalités d'application de l'Ordonnance 96-067 du 9 novembre 1996 portant Régime des coopératives rurales ;
14. Décret N°97-006/PRN/MAG/EL du 10 janvier 1997 portant réglementation de la mise en valeur des ressources naturelles rurales ;
15. Décret N° 97-008/PRN/MAG/EL du 10 janvier 1997 portant organisation, attributions et fonctionnement des institutions chargées de l'application des principes d'orientation du Code Rural ;
16. Décret N°97-008/PRN/MAG/EL du 2 octobre 1997 déterminant les modalités d'inscription des droits fonciers au dossier rural ;
17. Décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en AOF (promulgué en AOF par arrêté N°837ap. du 12 avril 1933) ;
18. Décret du 29 juillet 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF (promulgué par arrêté N°2745ap. du 8 novembre 1928) ;
19. Décret N°52-679 du 3 juin 1952 portant modification des articles 1<sup>er</sup> et 3 du Décret du 29 juillet 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF (promulgué par l'arrêté du 2 juillet 1952)
20. Décret N°55-490 du 5 mai 1955, complétant le Décret du 29 juillet 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF (promulgué par arrêté N°5042 du 28 juin 1955) ;

21. Arrêté N°098/MDA/CNCR/SP du 25 novembre 2005 portant organisation, attributions et modalités de fonctionnement des commissions foncières des communes, des villages et des tribus ;
22. Arrêté N°2895 A, E du 24 novembre 1928 réglementant les conditions d'application du Décret du 29 juillet 1928 portant réglementation du domaine public et des servitudes d'utilité publique en AOF (publié au JO-AOF N°1265 du 8 décembre 1928) ;

## II. Études et rapports

- Gayakoye Sabi Abdourahamane, Hassane Beidou et Guéro Hamidou (2012) Etude sur la détermination du statut foncier des terres aménagées dans la zone du barrage de Kandadji, GWI, Londres  
<http://gwiwestafrica.org/fr/statut-foncier-des-terres-amenagees-dans-le-cadre-du-programme-kandadji>
- Aladoua Saadou *et al.* (2013) Élaboration d'un bail emphytéotique et d'un cahier des charges pour la juste compensation dans le cadre du barrage Kandadji au Niger, GWI, Londres  
<http://gwiwestafrica.org/fr/elaboration-bail-emphyteotique-et-cahier-des-charges>
- Secrétariat Permanent du Code Rural (2005) Etude portant sur l'élaboration de textes complémentaires aux principes d'orientation du code rural (Expropriation pour cause d'utilité publique, Réglementation des terres du domaine public, Modalités de mise en valeur et de gestion des aménagements agricoles réalisés par la puissance publique, Application de l'article 22 de l'Ordonnance 93-15 du 2 mars 1993, Application de la loi 200-013 portant transfert de compétences aux Régions, Départements et communes)
- Mossi Maïga Illiassou (2005) La gestion collective des systèmes irrigués : cas des aménagements hydro-agricoles rizicoles dans la vallée du fleuve Niger au Niger, Mémoire d'étude, Université Toulouse-le Mirail
- TECSULT, Haut-Commissariat à l'Aménagement de la Vallée du Niger (2006) Etude d'impact environnementale et sociale, Rapport définitif de la phase I ; Volume 1 : Plan de réinstallation
- Programme Kandadji de Régénération des Écosystèmes et de Mise en valeur de la vallée du Niger - Actualisation de la base de données socioéconomiques et installation d'un système d'information géographique, 2012
- Projet de Développement des Ressources en Eau et de Gestion Durable des Ecosystèmes dans le bassin du Niger -Élaboration d'un Plan d'action de Réinstallation et de Gestion des Afflux et Impacts sociaux du Barrage de Kandadji ; Plan D'action de Réinstallation ; Version finale, 2011
- HCAVN/IIED (2009) Etude sur l'analyse de la gestion des bénéfices autour de la future retenue du barrage de Kandadji ; Rapport Final
- Ministère du Développement Agricole (2009) Stratégie Nationale de Développement de la Filière riz
- Lasdel (2009) Conflits fonciers et aménagements hydro agricoles dans le canton de Dessa
- Réseau des chambres d'agricultures RECA- Niger, Etude diagnostique des stratégies/politiques nationales agricoles du Niger et propositions d'amélioration, volume 2 - synthèses des stratégies et politiques agricoles. Rapport final
- FAO (2009) État des lieux de la riziculture : cas du Niger
- ONAHA : Contrat de prestation de service ONAHA/Coopérative
- ONAHA : Contrat de service d'entretien de station de pompage
- ONAHA : Contrat d'exploitation coopérative exploitant
- ONAHA : Contrat d'entretien des aménagements hydro-agricoles
- **Coopérative** : Statuts et règlement intérieur des coopératives

## ANNEXES

**Annexe 1 : Feuille de route pour l'immatriculation des périmètres**

**Annexe 2 : Glossaire**

**Annexe 3 : Avis techniques du Notaire et du Géomètre-topographe**

**Annexe 4 : Liste des personnes rencontrées**

## ANNEXE 1 : Feuille de route pour l'immatriculation des périmètres

Activités/tâches	Responsables	Acteurs	Période	Observations
<b>Activités de validation et partage des résultats de l'étude</b>				
<b>1. 2<sup>ème</sup> réunion du comité de suivi de l'étude</b>	UICN/Niger, consultants	Structures membres du comité de suivi	20-mars-14	Amendement et validation des deux études sur la sécurisation des périmètres, et le contrat d'exploitation <b>Risque : indisponibilité des membres du Comité de suivi</b>
<b>2. Atelier national sur le foncier irrigué (partage des résultats des études sur la sécurisation et le contrat d'exploitation)</b>	ONAHA, GWI (IUCN/IIED)	Structures impliquées dans la gestion des AHA, représentants des Ministères techniques, HCAVN, Code rural autorités administratives, élus locaux, chefs traditionnels	mai-14	<b>Hypothèse/risque:</b> Non approbation des rapports des études, financement de la rencontre, calendrier politique <b>Le Ministère de l'Agriculture et l'ONAHA doivent garantir la disponibilité des acteurs et l'engagement des autorités à tenir cette réunion</b>
<b>Les opérations préalables à l'immatriculation</b>				
<b>3. Collecte des documents juridiques</b> (cartes et plans des périmètres, rapports enquêtes)	ONAHA (Appui notaire si désigné)	Tous les services ONAHA, Ministère Agriculture, Ministères techniques en	Juin à Septembre 2014	<b>Hypothèse/risque :</b> absence de décision au haut niveau sur l'immatriculation des périmètres, difficultés d'ordre administratif, financement de l'activité non acquis <b>Un plaidoyer est nécessaire pour suffisamment sensibiliser et impliquer les principaux acteurs dans la démarche, notamment le Ministère chargé du domaine public et le Ministère des Finances.</b>

<p>socio-foncières, la convention de gérance Etat/ONAHA, Contrats de prestation et exploitation, titres d'affectation etc.). S'il n'existe pas de données socio-foncières disponibles, les coopératives, les anciens exploitants et les chefs coutumiers, qui connaissent l'historique de l'aménagement, peuvent être consultés pour savoir ce qui s'est passé sur la compensation des détenteurs des droits fonciers coutumiers</p>		<p>charge du foncier, responsables coopératives, autorités administratives et coutumières, exploitants et propriétaires</p>		
--	--	---	--	--

<p><b>4. Campagne de sensibilisation à l'endroit des exploitants et des populations riveraines</b></p>	<p>ONAHA Autorités administratives locales</p>	<p>Responsables des coopératives, autorités coutumières, élus locaux, exploitants et populations des villages riverains des périmètres, COFO, organisations locales du domaine de l'irrigation</p>	<p>Octobre et Novembre 2014</p>	<p><b>Hypothèse/risque :</b> non collaboration des autorités locales, non participation des populations <b>Un dispositif d'échanges et de concertation doit être mis en place ; s'assurer de la coopération des autorités locales avant d'engager toute initiative.</b></p>
<p><b>5. Mission de délimitation des périmètres aménagés</b></p>	<p>ONAHA et autorité communale (appui d'un géomètre ou de la COFO)</p>	<p>Tous services ONAHA, élus locaux, responsables des coopératives, autorités coutumières, exploitants et propriétaires limitrophes des périmètres</p>	<p>De Décembre 2014 à Février 2015</p>	<p><b>Hypothèse/risque :</b> réclamations foncières des populations ou des élus locaux, procès intempestifs, vives oppositions des populations riveraines <b>Placer la démarche sous l'angle du droit, et donner une réponse à chaque réclamation. S'il y a lieu aller devant la justice et défendre les intérêts de l'Etat et des autres exploitants sur le périmètre.</b></p>
<p><b>Procédure d'immatriculation</b></p>				

<p><b>6. Requêtes aux fins d'immatriculation des périmètres au nom de l'Etat du Niger</b></p>	<p>ONAHA sur délivrance de pouvoirs fondés sur la convention de gérance renouvelée (appui du ou des notaires constitués)</p>	<p>Ministère de l'Agriculture, Ministères techniques en charge du foncier, Notaires, Conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers</p>	<p>Mars 2015</p>	<p><b>Hypothèse/risque :</b> la convention de gérance n'est pas renouvelée, les pouvoirs spéciaux n'ont pas été donnés, difficultés d'ordre institutionnel, absence ou insuffisance des justificatifs de propriété soulevées par le Conservateur  <b>L'ONAHA doit s'assurer qu'elle dispose des pouvoirs nécessaires, et des justificatifs légaux avant d'engager la procédure.</b></p>
<p><b>7. Publicité foncière</b></p>	<p>Conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers  Greffiers en Chef des juridictions</p>	<p>ONAHA, autorités administratives locales, les communes, les responsables des coopératives, les autorités coutumières, les COFO, les exploitants et anciens propriétaires des terres, les propriétaires limitrophes.</p>	<p>D'Avril à Juin 2015</p>	<p><b>Hypothèse/risque :</b>  excès de formalisme et non utilisation de moyens locaux et/ou traditionnels d'information ; mise à l'écart des Commissions foncières  <b>Faire les publications et les affiches prévues par la loi, mais aussi et surtout utiliser tous les outils locaux et traditionnels de communication pour toucher les populations. :</b></p>

<p><b>8. Bornage des périmètres objet de l'immatriculation</b></p>	<p>Conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers Expert-géomètres et Notaires</p>	<p>ONAHA, autorités administratives locales, les communes, les responsables des coopératives, les autorités coutumières, les COFO, les exploitants et anciens propriétaires des terres, les propriétaires limitrophes</p>	<p>Mai à juillet 2015</p>	<p><b>Hypothèse/risque :</b> oppositions des anciens propriétaires et/ou demandes d'inscription de droits des exploitants, procès nombreux et /ou longs, insuffisance ou absence de financement de l'opération <b>Respect de la loi, et des droits des parties en présence</b></p>
<p><b>9. Etablissement du Titre Foncier pour chaque périmètre immatriculé</b></p>	<p>Conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers</p>	<p>Les Maires des communes sur le territoire desquels sont situés les périmètres, les services régionaux des affaires foncières (domaines), les notaires constitués et les géomètres experts.</p>	<p>Août et Septembre 2015</p>	<p><b>Hypothèse/risque :</b> retard dans la conduite des opérations de bornage, lenteur dans le règlement des cas litigieux (procès sur les oppositions des propriétaires coutumiers, et demandes d'inscription des droits)</p>

<b>10. Inscription sur le titre foncier des droits des exploitants</b>	Conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers	ONAHA, les SAF au niveau des régions, les exploitants et les responsables des périmètres, les notaires constitués	Octobre à Décembre 2015	<b>Hypothèse/risque :</b> Les exploitants ne font pas de demandes d'inscription, l'Etat, l'ONAHA ou les coopératives s'opposent à ces inscriptions, coûts des formalités élevés.
<b>11. Remise des actes et évaluation des activités</b>	ONAHA MAG.	Coopératives, exploitants, autorités locales	Janvier 2016	<b>Hypothèse/risque :</b> activités non réalisées dans le délai.

**Délimitation foncière** : Reconnaissance et définition des limites de propriété d'un bien immobilier se concrétisant éventuellement par un BORNAGE. La délimitation foncière est recherchée à l'aide de preuves, ou à défaut, de présomptions de preuves, (les titres de propriétés notariés, les descriptifs les marques préexistantes comme par exemple des murs, clôtures, haies, et enfin des limites naturelles : talus, chemins, fossés etc.) ;

**Délimitation des propriétés publiques** : L'État, les départements, les communes, les établissements publics et les entreprises publiques sont tenus de délimiter les propriétés de toute nature qui leur appartiennent (article 11 du décret du 30 Avril 1955). La délimitation des propriétés publiques doit en conséquence être effectuée avec le concours de délégués qualifiés des services et collectivités auxquels elles sont affectées.

**Bornage amiable** : Bornage effectué sur l'initiative de l'une ou l'autre, ou de plusieurs des parties intéressées qui font appel à la compétence d'un ou plusieurs Géomètres-Experts, et qui s'achève sur un accord amiable. Le ou les Géomètres-Experts recueillent, analysent et ordonnent contradictoirement les éléments de preuve ou, à défaut, de présomption, susceptibles de concourir à la délimitation foncière. Une fois définie, cette délimitation est proposée aux parties. Un croquis de bornage ou un plan de bornage est établi et un accord amiable contradictoire doit être obligatoirement recueilli. Les bornes sont alors posées par le Géomètre-Expert, en présence des propriétaires concernés ou leurs mandataires. Le bornage amiable donne lieu obligatoirement à l'établissement d'un procès verbal de bornage.

**Bornage judiciaire** : Bornage obtenu par une procédure judiciaire, employée dans le cas d'échec d'un Bornage amiable, à la demande de l'une des parties. Cette action est introduite devant le tribunal d'Instance de la compétence duquel dépendent les lieux. Le juge désigne un Expert agréé, souvent Géomètre-Expert, qui a pour mission de réunir, dans un rapport d'expertise, tout les éléments utiles pour proposer la délimitation foncière. Une copie de ce rapport est transmise à chacune des parties. Le Magistrat, en audience publique, peut soit homologuer partiellement ou totalement les conclusions de l'Expert, soit demander un complément d'information avant de statuer et d'ordonner la pose des bornes. Ses décisions sont susceptibles d'appel.

**Livre foncier** : registre affecté, à raison d'une feuille ouverte par immeuble, à l'immatriculation et à l'inscription ultérieure en vue de la conservation des droits réels soumis à publicité (Art.11 du Décret du 26 juillet 1932)

**Plan de bornage** : Plan dressé par un Géomètre-Expert lors d'un Bornage amiable. Ce plan est le résultat d'un Lever régulier, et les distances utiles sont mesurées, reportées et cotées sur le plan. Le plan de bornage offre par ailleurs les mêmes caractéristiques qu'un croquis de bornage.

**Plan de masse** : Document graphique d'un terrain bâti ou à bâtir, établi à une échelle comprise entre 1/100 et 1/1000 faisant figurer les cotations péri métriques, là où les voies de desserte, ainsi qu'éventuellement l'emplacement des bâtiments existants. En général, les renseignements concernant le nivellement et les réseaux divers figurent également sur ce document.

**Procès-verbal de bornage**: Document obligatoire, établi par un Géomètre-Expert lors d'un Bornage amiable, constatant l'accord des parties. Le procès-verbal est essentiel pour la conservation du bornage. Il doit résumer le déroulement des opérations, et préciser entre autres l'identité des propriétaires et les références de leurs titres de propriété, la définition de la limite avec un croquis ou plan de bornage. Il doit être daté et signé par le Géomètre-Expert et constater l'accord formel des parties par leur signature. Un exemplaire est obligatoirement conservé par le Géomètre-Expert et un exemplaire est remis à chacune des parties. Il peut être déposé au rang des minutes d'un notaire en vue de sa publication au Fichier Immobilier de la conservation du Bureau des Hypothèques, ce qui authentifie les signatures, donne une date certaine au document et le rend

opposable aux tiers.

Si la pose d'aucune borne ne s'est avérée nécessaire, le procès-verbal est dit de " délimitation "

**Publicité foncière** : Ensemble des règles, des techniques et des modalités de leur mise en œuvre qui concourent, en vue généralement de la production d'effets de droit, à assurer la collecte, la conservation et la délivrance d'informations juridiques sur les immeubles (droit réels, principaux ou accessoires, et certains droits personnels représentant des charges importantes). Cette publicité foncière a pour objet de déterminer avec précision et, dans une large mesure, de consolider la situation juridique des immeubles et le patrimoine immobilier des personnes. Elle est strictement nécessaire à la sécurité tant des transactions concernant ces biens, que du crédit garanti par les mêmes biens.

**Titre Foncier** : titre inattaquable attestant de la propriété d'une personne sur un immeuble bâti ou non bâti.

De Maître Ramatou M. WANKOYE

NOTAIRE

Tél/ Fax : 20 74 01 50

E-Mail : [wank@intnet.ne](mailto:wank@intnet.ne)

BP 10339, NIAMEY (République du NIGER)

### RAPPORT

Dans le cadre de l'Etude sur la « **Définition des mesures de compensation pour les exploitants sans terre à Kandadji et sécurisation du foncier sur les périmètres irrigués au Niger** », initiée par l'Office National des Aménagements Hydro-Agricoles (ONAHA) et le Haut-Commissariat à l'Aménagement de la Vallée du Niger (HCAVN) avec l'appui de leurs partenaires techniques et financiers, nous avons été sollicités dans le domaine de notre compétence. A cet effet, nous avons l'avantage de déterminer par le présent rapport, le cadre de notre intervention ainsi que les différentes procédures envisagées.

S'agissant du cadre, notre intervention concernera le processus de sécurisation du foncier sur les périmètres irrigués et se fera conformément aux lois et règlements en vigueur au Niger.

Notre intervention comportera deux volets :

1. Le premier volet portera sur les formalités tendant à la sécurisation des terres conformément aux procédures applicables en la matière ;
2. Le second volet consistera à élaborer des contrats entre les organismes et les personnes appelées à travailler sur les périmètres concernés. Ceci afin d'éviter tout vide juridique ou toute incompréhension et mauvaise interprétation pouvant conduire à des contentieux inutiles.

La mise en œuvre de ces actions se fera en plusieurs phases :

1. Au niveau de la première phase il s'agira de faire l'état des lieux de la situation juridique des périmètres concernés : terrains immatriculés ou non au nom de la République du Niger, droits coutumiers des exploitants sur les terres comprises dans le périmètre aménagé ou à aménager (confirmation ou non), applications des textes en la matière ;
2. La deuxième phase nous permettra de procéder à la collecte des documents administratifs existants dans le domaine auprès de l'ONAHA, du HCAVN, des ministères concernés et de tous autres services ou administrations dont l'intervention a été nécessaire ou est nécessaire à cet effet.

Nous travaillerons au niveau de ces deux phases en collaboration avec les services compétents de l'ONAHA, du HCAVN et au besoin des différents Ministères intéressés par la présente opération.

3. La troisième phase consistera à l'immatriculation des terrains (qui ne le sont pas encore) avec toutes les conséquences juridiques qui pourront en découler pour les parties intéressées (structures et/ou exploitants ayant un droit coutumier), ce, conformément aux lois et règlements en vigueur en République du Niger. Pour cette phase, nous travaillerons avec les services techniques concernés au niveau des municipalités et des circonscriptions administratives intéressées ainsi que le service des Domaines et de la Conservation foncière.

4. La quatrième phase sera la rédaction de contrats (baux divers, contrats d'exploitations.....) ou d'actes d'engagement avec des clauses claires et précises, afin de protéger au mieux les intérêts en présence, dans le respect strict des lois et règlements de la République. Ceci permettra d'éviter les cas de conflits avec les personnes appelées à travailler ou de contestation de droits sur les périmètres ou du moins, de les réduire au maximum.

Pour le cas des contrats existants, nous procéderons à leur relecture afin de permettre au besoin de les enrichir, et/ou de les adapter au contexte actuel et aux textes en vigueur.

NB : une fois le cabinet retenu, il sera indiqué de façon plus détaillée les documents à fournir par l'ONAHA et le HCAVN, ainsi que les formalités et les procédures à accomplir.

### COÛT

Le coût des prestations comprend :

1. les frais de recherche et de documentation ;
2. Les frais de déplacement ;
3. Les frais de délivrance des actes administratifs nécessaires
4. Les honoraires du Notaire et des autres collaborateurs
5. Les frais de formalités diverses : enregistrement, timbres, TVA.....auxquels les structures ou les personnes seront assujetties.

En rémunération des services spécifiés, il sera versé au Notaire :

1°) Pour les points 1 et 2, une somme forfaitaire qui sera fixée d'accord parties et qui sera mise à sa disposition dès le début des opérations.

2°) Pour les frais de délivrance des actes administratifs nécessaires et des frais de formalités diverses : enregistrement, timbres, TVA... ils seront payés au vu d'un aperçu liquidatif de frais dressé par le Notaire, conformément aux textes et tarifs en vigueur. Toutefois une somme de.....(.....) francs CFA lui sera versé à titre de provision.

3°) Les honoraires seront fixés conformément au tableau du tarif et émoluments des Notaires fixé par l'annexe du décret N°2004-198/PRN/MJ du 09 Juillet 2004 portant modalité d'application de la loi N° 98-06 du 29 Avril 1998 portant statuts des notaires, pour les actes formels.

### **PRESENTATION**

Nom et Prénom : WANKOYE Ramatou

Profession : Notaire

-Titulaire d'un DESS en Droit des Affaires ;

-Syndic de la Chambre Nationale des Notaires du Niger ;

-Membre du Bureau de la Commission des Affaires Africaines de l'Union Internationale du Notariat ;

-Vice Présidente de la Commission Déontologie au sein de l'Union Internationale du Notariat.

-Consultant

**Sani MOUSSA LOUTOU**  
**Expert-géomètre**  
**Président de l'Ordre des Expert-géomètres du Niger**  
**Tel : +22796567877**  
**+22721792671**  
**+22790274000**

## **AVIS TECHNIQUE**

### **Intervention de l'expert géomètre**

- Le travail de l'expert géomètre consistera essentiellement au travail de lever de terrain et de préparation de documents techniques pour l'obtention des immatriculations. Ce travail est divisé en plusieurs étapes.

#### **Etape de terrain 1**

- Regroupement de toute l'information liée aux terrains notamment les documents graphiques déjà réalisés sur l'espace.
- Avoir une connaissance du mode de délimitation utilise:
  - Bornes
  - Balises
  - clôture
  - Délimitation naturelle : cours d'eau, collines, plantation d'arbres, autres.
  - Coordonnées GPS / locales
- L'étendu théorique accordé à chaque périmètre dans les textes officielles du périmètre.
- Avoir les documents officiels d'attribution du terrain à l'ONAHA
  - Convention
  - Don
  - expropriation pour utilité publique
  - Détention coutumière
  - Achat
  - Autre mode d'acquisitio

#### **- Levé de terrain**

Il consistera à procéder aux travaux topographiques de terrain avec abornement des sites. Compte tenue de l'immensité des sites, un procédé de lever par CNSS sera le plus approprié avec création de stations de bases locales. L'ensemble sera lié dans un même système pour l'ensemble des sites du pays

- Les bâtiments et abris existants sur le site seront aussi levés ainsi que les contours des villages ou hameaux se trouvant dans l'enceinte du site.

- Lever des infrastructures hydraulique (réseau) de l'aménagement ne sera pas nécessaire sauf à la demande.

#### **Etape 2**

- Elaboration des plans
- Plans de situation des périmètres
- Plans des sites avec repérage des bornes
- Plan de cotations

Ces plans signés et datés par un géomètre assermenté seront les supports graphiques pour l'immatriculation. Ils sont accompagnés des extraits de calculs aller et retour.

### **Etape 3**

Les documents liés au terrain seront enregistrés au service de la conservation foncière pour la procédure d'immatriculation. (Ce sont les documents attestant l'appartenance du terrain à l'office

- ✓ Un acte de détention coutumière
- ✓ Un acte d'achat
- ✓ Un acte administratif d'attribution du terrain

(ces actes seront visés par les commissions foncières et les maires des communes concernées)

### **Estimation des coûts**

Expertise de terrain

- Réquisition de l'expert géomètre : 100 000 /jour
- Lever de terrain 100 000F /ha
- Abornement 30000 F /borne
- Document d calculs 20 000F ha
- Suivi de dossier

Administration foncière

- Frais d'enregistrement
- Frais de publication
- Paiement des droits

#### Annexe 4 : Liste des personnes rencontrées

Nom et Prénom	Localité	Poste/Profession	Date de rencontre
Yahaya Labaran	Niamey	D.I ONAHA	
Elhadj Saminou Laouli	Niamey	DMV ONAHA	
Idi Ousmane	Tillabéry	Chef SR ONAHA	
Ousmane Kanta	Say	Directeur du périmètre	
Alhou ABBEY BAZO	Niamey	SPCR	
Mamane Sani Amadou	Niamey	SPCR	
Idi Léko	Niamey	SPCR	
Hachimou Ibrah	Niamey	DEGE/HCAVN	
MaÏ AKI Boubacar	Niamey	Chef service domniale/MF	
Jerome Koundouno	Ouagadougou/Burkina Faso	UICN	
Jamie Skinner	Grande Brutagne	IIED	
Moussa Assoumane	Niamey	UICN	
Idrissa Djaouga	Niamey	DASE /HCAVN	
	Kareygorou	Président Coopérative	16/02/14
	Kareygorou	Directeur du périmètre agricole	16/02/14
	Kareygorou	chef du village	16/02/14
	Say	Président Coopérative 1	17/02/14
Kanta	Say	Directeur du périmètre Say 1 et 2	17/02/14
	Say	Vice-Président Coopérative Say 2	17/02/14
	Say	chef du village de Lontia	17/02/14
	Diomana	Directeur du périmètre	

	Diomana	Représentant de la coopérative ONAHA	18/02/14
	Diomana	Chef du village de Diomana	18/02/14
	Konni	chef d'antenne Konni	24/02/14
	Konni	Directeur du périmètre Konni 1 et 2	24/02/14
	Konni	Le président de la coopérative Konni 1	24/02/14
	Konni	président de la coopérative	25/02/14
Moussa Mamane	Konni	Personne en litige	25/02/14
Moussa Ibrahim	Konni	Personne en litige	25/02/14
Abasse Sarkin Bzine	Konni	Préfet du département	26/02/2014
Sardauna	Konni	Chef de canton	26/02/2014