



**Droit privé et développement agricole :**  
**Un aperçu des travaux d'UNIDROIT sur les contrats d'investissement**  
**en terres agricoles**

*Préparer, négocier et mettre en œuvre les contrats d'investissement en terres agricoles  
conformément aux VGGT et aux Principes CSA-RAI*

Les *Directives Volontaires pour une gouvernance responsable des régimes fonciers applicables aux terres, aux pêches et aux forêts dans le contexte de la sécurité alimentaire nationale (VGGT)* et les *Principes du CSA pour un investissement responsable dans l'agriculture et les systèmes alimentaires (Principes CSA-RAI)* énoncent des principes et des normes internationalement acceptés pour la promotion de droits fonciers sûrs et pour l'accès équitable aux terres dans le cadre des investissements agricoles. Pour les investisseurs, les gouvernements, les détenteurs de droits fonciers légitimes et les communautés locales, le processus de préparation, de négociation et de mise en œuvre d'un contrat d'investissement de façon pleinement conforme avec ces principes et normes peut s'avérer complexe.

L'Institut international pour l'unification du droit privé (UNIDROIT), en collaboration avec l'Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture (FAO) et le Fonds international de développement agricole (FIDA), prépare un futur Guide juridique sur les contrats d'investissement en terres agricoles à l'usage des conseils juridiques traitant de baux fonciers agricoles concédés par des Etats et des communautés locales. L'instrument - en cours d'élaboration par un Groupe de travail composé d'experts de renom, de représentants d'organisations internationales et de parties prenantes, et qui s'inscrit dans la ligne du *Guide juridique sur l'agriculture contractuelle UNIDROIT/ FAO/ FIDA* et des *Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international* - ne préconise pas le recours aux acquisitions foncières à grande échelle et sensibilise à des modèles d'investissement alternatifs. Toutefois, prenant acte que les baux de terres agricoles sont une réalité, l'instrument contribuera à promouvoir des pratiques responsables et à faire en sorte que les droits des parties prenantes, notamment ceux des détenteurs de droits fonciers légitimes, soient protégés et respectés. A cet effet, l'instrument aborde les six domaines principaux suivants.

1) *Le cadre juridique* : celui-ci est formé de sources de droit interne (notamment la législation, les décisions judiciaires, la réglementation et, dans certains cas, les règles coutumières), de sources de droit international (telles que les traités internationaux relatifs aux droits humains et aux investissements et les instruments juridiques non contraignants) ainsi que du contrat d'investissement en terres agricoles, pouvant consister en un contrat d'investissement, de bail ou autre semblable. Dans certains cas, le droit interne de l'Etat - ou son application - ne suffit pas à garantir le respect des droits des titulaires de droits fonciers légitimes ou une protection adéquate de l'environnement. Les orientations fournies par le Guide visent à faciliter l'évaluation du cadre juridique applicable, à identifier d'éventuelles insuffisances et à comprendre les systèmes et les règles d'origine coutumière.

2) Parties, diligence raisonnable et formation du contrat : les contrats d'investissement en terres agricoles peuvent impliquer différentes parties, et de nombreuses parties prenantes sont susceptibles d'être affectées. Les aspects sensibles concernent notamment : a) l'identification des détenteurs de titres légaux et les détenteurs de droits légitimes sur les terres concernées ; b) la consultation de ces différents ayants-droit, notamment dans des contextes coutumiers où les rôles des différentes autorités pourraient ne pas être clairement définis; et c) la réalisation d'études de faisabilité détaillées et à des évaluations d'impact rigoureuses concernant le régime foncier, les impacts sociaux, environnementaux et économiques. Le Guide aide à identifier tous les détenteurs de droits fonciers tant légaux que légitimes, explique la nécessité de les consulter, comment structurer le contrat de façon à tenir compte de ces ayants-droit, et comment évaluer tout risque d'incidence négative de nature à exiger des mesures de sauvegarde contractuelles. Dans ce contexte, le Guide porte une attention particulière aux questions de genre et aux jeunes.

3) Obligations et droits des parties : le contrat d'investissement en terres agricoles, consistant en un document contractuel unique ou en une série de documents, peut traiter non seulement des droits fonciers et des droits connexes concédés, mais peut également prévoir des mesures de sauvegarde permettant de pallier les insuffisances du droit étatique et les risques pesant sur l'investissement. Le Guide fournit des orientations pour la négociation de conditions contractuelles dans divers domaines (le régime foncier, les droits humains notamment en matière de sécurité alimentaire, de genre et les jeunes; les droits sociaux et les obligations; l'environnement ; les aspects financiers; la protection de l'investissement et la liberté réglementaire des Etats hôtes; enfin le suivi, la transparence et la mise en œuvre). Le document recommande le recours à des mécanismes de protection notamment visant au respect des normes environnementales et garantissant que les détenteurs de droits fonciers légitimes et les communautés locales reçoivent une part des revenus des baux fonciers (par exemple, par des conventions ou des fonds de développement communautaire, ou par le recours à l'emploi ou l'approvisionnement local et des programmes d'agriculture sous contrat avec les cultivateurs locaux).

4) Inexécution contractuelle et moyens : comme les baux de terres agricoles impliquent généralement des relations contractuelles à long terme, il est important de comprendre les risques que comporte chaque investissement et de promouvoir la coopération entre les parties et les parties prenantes. Le Guide analyse les cas d'exonération de responsabilité et les moyens pouvant être mis en œuvre en cas d'inexécution, contribuant ainsi à garantir un contrat plus équilibré et durable et à prévenir les conflits.

5) Transfert et restitution : le transfert de terres agricoles louées par un investisseur à un autre investisseur peut soulever diverses questions, notamment celles de savoir si les droits fonciers conférés sont réellement transférables, si le transfert n'est pas restreint par le contrat et si le transfert est rendu public. La restitution des terres agricoles louées peut également soulever diverses questions, notamment sur l'état dans lequel sont restituées les terres et l'existence éventuelle d'obligations de replantation. Le document analyse les dispositions contractuelles les concernant.

6) Mécanismes de réclamations et règlement des différends : comprendre les types de réclamations et de différends qui surviennent couramment dans le cadre des contrats d'investissement en terres agricoles et les divers mécanismes pour les résoudre (avis d'experts, négociation, médiation, arbitrage et procédures judiciaires) peut également permettre de créer un contrat plus équilibré et durable. Par exemple, les mécanismes de réclamations accessibles aux employés, aux titulaires de droits fonciers légitimes et aux communautés locales peuvent réduire les risques et prévenir les conflits. La solution des différends se trouve facilitée lorsque le contrat prévoit les procédures à mettre en œuvre, évitant que les terres agricoles louées restent en jachère pendant le conflit. Le Guide aide à comprendre les diverses possibilités de règlement des réclamations et des différends et à prévoir des procédures efficaces dans le contrat.

En résumé, le Guide entend répondre à la nécessité d'investir davantage dans l'agriculture et de façon plus responsable, en mettant en œuvre les sauvegardes nécessaires pour protéger les détenteurs de droits fonciers légitimes, les droits humains, les moyens de subsistance, la sécurité alimentaire et l'environnement. Il fournit des orientations juridiques sur les baux de terres agricoles de façon conforme aux VGGT et aux Principes CSA-RAI, ainsi qu'aux Objectifs du Développement Durable et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Chaque fois que possible, le Guide évite des redites en renvoyant aux instruments et aux documents d'orientation existants.

Pour plus d'informations, veuillez vous référer à la [page Internet d'UNIDROIT consacrée aux travaux](#) et au projet – « **ALIC Zero Draft** » (version anglaise, la version française est en préparation) convenu par le Groupe de travail chargé de la préparation du Guide juridique, qui est soumis aux consultations avant sa révision finale et son adoption par le Conseil de Direction d'UNIDROIT à sa 99<sup>ème</sup> session en mai 2020.

Les consultations régionales auront lieu en Asie (juillet) en Amérique du Sud (aout) et en Afrique (octobre).

La consultation en ligne est ouverte du 1 juin au 30 septembre 2019. Voir la [page Internet d'UNIDROIT consacrée à la consultation en ligne](#).

*(mis à jour le 1 juin 2019)*