



# Eléments de contenu des Contrats d'Investissement Agricole

Mohamed Coulibaly,  
[mohamed.coulibaly@iisd.org](mailto:mohamed.coulibaly@iisd.org)  
Abidjan, 14 Dec. 2015



# Éléments de contenu

---

- 1. Les Définitions Juridiques**
- 2. Les Obligations des parties**
- 3. Les droits et propriété foncière**
- 4. Les études de faisabilités et d'impacts**
- 5. Les questions financières (et fiscales),**
- 6. Les clauses de stabilités**
- 7. Les mécanismes de plaintes et le règlement des différents**
- 8. La résiliation du contrat**

# Les définitions Juridiques



Le contrat est la loi des parties – il est important de s'entendre sur le sens des mots dans son contexte

---

Permet aux parties d'avoir la même compréhension des mots et expressions utilisées dans le (cadre) contrat. Ces mots pourraient avoir un autre sens dans un autre contexte.

- Relever les confusions
- Prévenir la mauvaise foi
- Réduire les difficultés d'interprétations

•**Exemple:**

•« Gouvernement du Mali (GvM): Signifie l'Etat de la République du Mali, représenté pour les besoins des présentes par le gouvernement de la république du Mali, et fait référence au gouvernement de la république du Mali **tel qu'il est constitué à ce jour et qu'il viendra à être constitué à l'avenir, à la fois en cette capacité, et en capacité de représentant de l'Etat de la République du Mali** »



# Les Obligations des parties

## Gouvernements:

---

- Mettre à disposition la terre: (exemples du Mali, Sénégal, Liberia)
  - Bail à long terme (20ans, 30ans, 50 ans, 99ans)
  - Libre de toute entrave juridique (**Mali**)
  - En se chargeant de la sensibilisation des occupants locaux (**Mali**)
- Faciliter l'obtention des permis
- S'abstenir de prendre toute loi, ni réglementation pouvant annuler les droits de l'investisseur dans le contrat,
- Garantir le maintien desdits droits malgré le changement des lois dans le pays,
- ...



# Les Obligations des parties

## L'investisseur

---

- Mettre en valeur les terres allouées,
- Respecter les lois du Pays notamment en matière:
  - Environnemental
  - Social
- Des obligations de contribuer au dév. économique et social du pays:
  - Création d'emploi (souvent chiffré)
  - Etablissement d'industries de transformation,
  - Transfert de la technologie
  - Achat de marchandises et de services locaux,
  - La vente d'une partie de la production sur le marché local
  - Intégration des paysans locaux dans le cadre des systèmes de plantations satellites,
  - Développement communautaire (élaboration d'un plan de développement économique local)

# Les droits et propriété foncière

- Le point du contrat sur ces droits:

---

  - Fixe la date et la durée du contrat;
  - Définit les droits d'accès et d'utilisation de l'investisseur sur la terre attribuée dans le cadre du projet d'investissement;
  - Détermine la surface totale accordée et les possibilités d'extension
- Cartographie de la zone du projet souvent annexée au contrat pour montrer les limites géographiques de la terre allouée
- On retrouve aussi les aspects liés aux permis, licences et- autres autorisations que l'investisseur devra chercher
- Exclusion des droits miniers
  - La sécurité (du personnel, de la zone du projet,
  - L'inspection du site, des livres de comptes, des registres et autres infos liés au projet

# Les études de faisabilités et d'impact



## 3.1. Etude de faisabilité

- Viabilité économique technique de l'investissement (facteurs sociaux et environnementaux);
- Aide l'investisseur à faire un plan d'affaires
- Documents à préparer par l'investisseur,
- Les points clés de l'étude de faisabilités sont intégrés dans le contrat

## 3.2. Etudes d'impact et plan de gestion

- L'évaluation de l'impact environnemental de plus systématique avec l'impact social, pays ont des lois qui lient les deux (EIES)
- Mieux que l'EIES soit mené avant la signature du contrat, mais dans la pratique, elle est faite après la signature du contrat mais avant le démarrage des travaux;

# Les questions financières et fiscales

Les questions financières:

- loyers,
- redevances,
- les droits de douane,
- Les taxes (exemptions possibles)
- les comptes,
- les vérifications externes,
- le ratio d'endettement et les prix de transfert...



# Les Clauses de stabilité

- **Définition:** Clause de gel de tout/ou partie du droit national de l'État d'accueil pour une durée plus ou moins longue
- **Conséquences:** Modification législative ou réglementaire interdite ou accompagnée d'une indemnisation le cas échéant
- **Deux types de clauses de stabilisation:**
  - Fiscales: seules les réglementations fiscales sont gelées (ex.: taxes et royalties). *Souvent Tolérées!*
  - Générales: Toute règle affectant l'investissement est gelée (environnementale, santé publique, droits fondamentaux des travailleurs, sécurité, etc.) *Inacceptables!*
- **Ex.:**

Aucune loi ou mesure ne sera applicable à l'investisseur, lorsque cette loi/mesure affectera ses droits existant à la date de signature du contrat

Les droits de l'investisseur ne devrait pas subir de changements qui porteraient préjudice à ses intérêts dans l'investissement ou le projet

# Les mécanismes de plaintes et le règlement des différends



## Mécanismes de Plaintes:

- Permettent à l'investisseur de recevoir les préoccupations et les plaintes des communautés locales et des employés, et de les résoudre.
- Ils devraient être conçus en consultation avec la communauté, et être compréhensibles, accessibles, transparents et culturellement adaptés

## Règlement des Différends:

- litiges survenant entre l'État d'accueil et l'investisseur (différends survenant au titre du contrat).
- Tribunaux locaux OU Arbitrage international.
- Règlement à l'amiable AVANT Lorsque l'arbitrage international

# La résiliation du contrat et cession



- Cette option est nécessaire
- Stratégie de sortie adéquate le cas échéant (cas d'échec du projet, non respect des conditions du contrat...).
- Publications de la BM et de la CNUCED (2013)
  - 45 % des projets n'étaient pas encore rentables, et se trouvaient en difficulté financière ou bien avaient du mal à fonctionner.
  - Près d'un quart des 30 grands investissements examinés utilisaient moins de 10 % des terres allouées

# Suivi et Exécution du Contrat



- La conclusion d'un bon contrat n'est pas une fin en soi
- *Comment s'assurer que les engagements pris seront exécutés ?*
- La mise en œuvre des engagements et des obligations contenus dans le contrat représente une difficulté bien plus grande et à plus long terme.
- Veiller à ce qu'il y ait des activités de surveillance et d'évaluation (avec rapport de suivi)
- Cela implique du temps et des coûts . Problèmes: Capacités limitées des pays en développement
- Transparence de l'information pour permettre aux communautés et à la société civile de s'impliquer. Ces acteurs jouent un rôle important dans le suivi des actions du gouvernement et des investisseurs ;
- L'accès à l'information et une communication ouverte peuvent les y aider.

# Ressources Utiles



- 
- IISD, *Le guide de l'IISD pour la négociation de contrats d'investissement pour les terres arables et l'eau*, 2014
  - International Bar Association, *Model Mining Development Agreement (Modèle de convention d'exploitation minière)*, 2011.
  - Liberia, [www.leiti.org.lr](http://www.leiti.org.lr)
  - Rapport du Représentant spécial des NU, John Ruggie: « *Principes pour des contrats responsables (...)* », 2011.
  - [www.openlandcontracts.org](http://www.openlandcontracts.org)

*MERCI POUR VOTRE ATTENTION.*

[mohamed.coulibaly@iisd.org](mailto:mohamed.coulibaly@iisd.org)

