## Le futur Guide juridique UNIDROIT-FAO-FIDA sur les contrats d’investissement en terres agricoles

Le processus de préparation, de négociation et de mise en œuvre d'un contrat d'investissement en terres agricoles d'une manière qui soit conforme aux principes et aux normes énoncés dans 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)*](http://www.fao.org/cfs/cfs-home/activities/vggt/fr/) et les [*Principes du CSA pour un investissement responsable dans l’agriculture et les systèmes alimentaires (Principes CSA-RAI)*](http://www.fao.org/cfs/cfs-home/activities/rai/fr/), peut se révéler très difficile tant pour les investisseurs, les gouvernements que les titulaires légitimes de droits fonciers et les collectivités locales.

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) préparent un futur [Guide juridique sur les contrats d’investissement en terres agricoles](https://www.unidroit.org/fr/current-studies-fr/contrats-en-terres-agricoles) à l'usage des conseils juridiques traitant de baux fonciers agricoles concédés par des Etats et des communautés locales.

Ce Guide juridique sur les contrats d’investissement en terres agricoles n’a pas pour objet de préconiser le recours aux acquisitions foncières à grande échelle, mais bien de sensibiliser à des modèles d’investissement alternatifs. Toutefois, prenant acte du fait que les baux de terres agricoles demeurent une réalité, l'instrument contribuera à promouvoir des pratiques responsables en matière de baux, comportant les sauvegardes nécessaire pour faire en sorte que les droits humains, les moyens d’existence, la sécurité alimentaire, la nutrition et l’environnement soient préservés, et que les droits des parties prenantes, notamment ceux des détenteurs de droits fonciers légitimes, soient à la fois protégés et respectés.

Cet instrument qui s’inscrit dans la ligne du [Guide juridique sur l'agriculture contractuelle UNIDROIT/ FAO/ FIDA](https://www.unidroit.org/french/guides/2015contractfarming/cf-guide-2015-f.pdf) et des [Principes d'UNIDROIT relatifs aux contrats du commerce international](https://www.unidroit.org/unidroit-principles-2016/unidroit-principles-2016-overview/french-black-letter) est en cours d'élaboration au sein d’un Groupe de travail composé d'experts de renom, de représentants d'organisations internationales et de parties prenantes. La version préliminaire (*Zero Draft*) du projet qui en résulte est actuellement diffusée aussi largement que possible afin de recueillir des commentaires et des réactions.

Structure de la version préliminaire du Guide juridique sur les contrats d’investissement en terres agricoles (*ALIC Zero Draft*)

L'instrument abordera les six domaines principaux suivants:

1. Cadre juridique: Le cadre juridique applicable se fonde sur plusieurs sources de droit interne (notamment la législation, les décisions judiciaires, la règlementation et, dans certains cas, les règles coutumières) et diverses sources de droit international (telles que les traités internationaux relatifs aux droits humains et aux investissements ou les instruments juridiques non contraignants). Le cadre peut également varier selon le type de contrat d'investissement en terres agricoles, pouvant consister en un contrat d’investissement, de bail ou accords semblables.

2. Parties, diligence raisonnable et formation du contrat: Ces contrat d’investissement en terres agricoles peuvent impliquer différentes parties, et de nombreuses parties prenantes sont susceptibles d’être concernées. Les aspects complexes sont 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 des évaluations d'impact rigoureuses concernant les impacts éventuels en termes de régimes fonciers, sociaux, environnementaux et économiques.

3. Obligations et droits des parties: Le contrat d'investissement en terres agricoles, qui peut consister en un document contractuel unique ou en une série de documents, peut traiter non seulement des droits fonciers et des droits connexes concédés, mais aussi des garanties nécessaires pour combler les lacunes de la législation de l'État et les retombées possibles de l'investissement.

4. Inexécution contractuelle et moyens: Les baux de terres agricoles impliquant 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 intervenants et les parties prenantes.

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.

6. Mécanismes de réclamations et règlement des différends: Une bonne compréhension des types de griefs et de différends qui surviennent couramment dans le cadre des contrats d'investissement de terres agricoles et des divers mécanismes de règlement (p. ex. décisions d'experts, négociations, médiation, arbitrage et litiges) peut également permettre de créer un contrat plus équilibré et durable.

Questions indicatives

Tout commentaire concernant l'approche générale du Guide ou sur des chapitres, sections ou questions spécifiques sera le bienvenu. Nous sollicitons en particulier des observations sur les points suivants:

1. Y a-t-il dans le projet de guide des sections qui semblent ne pas être exhaustives ou qui présentent des lacunes dans les questions traitées? Dans l'affirmative, comment pensez-vous les combler?
2. Y a-t-il des sections peu claires? Dans l'affirmative, comment pensez-vous les préciser?
3. Le projet de guide contient-il des sections dont le contenu est redondant (c'est-à-dire déjà présenté ailleurs)?

Toutes les observations reçues seront soumises au Groupe de travail et prises en compte, comme il conviendra, pour la révision finale du projet, qui doit avoir lieu du 1er octobre au 20 décembre 2019.

Sous réserve du processus de révision finale en coordination avec la FAO et le FIDA, le Guide juridique sur les contrats d'investissement en terres agricoles sera adopté par le Conseil de Direction d'UNIDROIT à sa 99ème session en mai 2020.

Nous vous remercions à l'avance de votre temps et de votre précieuse contribution.

Carlo Di Nicola

Juriste principal, UNIDROIT