



# Contenu des contrats d'investissement agricole en Afrique de l'Ouest

Par Mohamed Coulibaly et  
Ciata A Bishop

*Atelier de Formation pour les gouvernements  
et le parlement de la CEDEAO  
Hotel Novotel, Abidjan  
2-3 Novembre 2016*



# Introduction

## Diversité des Contrats à Travers les pays

---

- Les Contrats sont différents d'un pays à un autre, souvent d'un investisseur à un autre;
  - Systèmes juridiques différents, et pluralité juridique dans les pays;
  - Différents types d'instruments: **Baux + cahiers des charges, contrats, conventions, concessions...**
  - Incohérence entre les différents ministères à l'intérieur des pays
  - Les clauses des contrats sont fortement influencées par les investisseurs (leurs juristes);
  - Les pays s'approprient peu le processus des négociations:
    - **Les objectifs de développement sont souvent clairs mais peu pris en compte dans les contrats**
  - Comment harmoniser les contrats et les rendre favorables aux pays?
-



# Introduction (suite)

---

- ❑ Objectif de cette présentation:
  - ❑ Donner une vue d'ensemble des contrats d'investissement agricole dans les pays Ouest-Africains, en mettant en exerce les aspects de développement durable inclus ou ignorés.
  - ❑ Instaurer une discussion avec les participants pour des propositions de solutions quant à :
    1. l'harmonisation des contrats dans la sous région, et
    2. Les éléments clés à inclure dans un contrat d'investissement agricole favorable aux intérêts du pays.
-

# *Investment Contracts Versus Concession Agreements*



---

## **Investment Contracts by definition are contracts designed to attract foreign investments and capital into a country**

- Investment contracts are designed for short to medium term investment opportunities primarily in infrastructure or capital equipment.
- Investment contracts are for amounts under US\$25 million. In Liberia, the threshold is US\$10 million.
- Investment contracts may or may not have accompanying fiscal reductions.

## **Concession Agreements in contrast are long term in nature, ratified by the national legislature**

- Concession Agreements are generally longer than 15 years in duration and are generally for investments in excess of US\$25million.
- Concession Agreements are generally for a public asset i.e. land, facilities, etc
- Concession Agreements given there duration have some fiscal incentives that are outside of the country's tax regime which must be ratified by the national legislature or parliament.
- Concession Agreements include some form of social benefits for the citizens including employment, labor, housing, local content, health and education.



# Nombre de Contrats analysés

Pays	Nombre de contrats
Liberia	2
Sierra Leone	2
Mali	3
Sénégal	3
Cameroun	1
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>

# *Dans les contrats d'investissements en Afrique de l'Ouest, on retrouve...*



1. Objet, Durée du Contrat et questions foncières
2. Questions financières
3. Les droits et obligations des Parties (investisseur et pays hôte)
4. La consultation avec les Communautés locales
5. Transfert des droits et sous-location
6. Résiliation du Contrat
7. Droit applicable et règlement des différends
8. Transparence c. Confidentialité

# 1. Objet, Durée du Contrat et questions foncières

---



## Objet:

- Type de production à faire sur la terre

## Durée:

- généralement entre 10 et 99 ans (renouvelable)

## Droits Fonciers:

- droits de l'investisseur d'accéder au site du projet et de l'utiliser/l'exploiter.
- Superficie totale de terres concédées (éventualité d'extension ou de réduction.)



## 2. Questions financières

---

- Loyer: sur la base de la superficie (fixé par ha)
- Mesures fiscales et Droits de douane:
  - ✓ Incitations et exemptions fiscales
  - ✓ Exemption de droit de douane
  - ✓ Contrat réduisant la portée du droit national dans certains cas (**clause de stabilisation**)
- Fonds de développement communautaire (dans certains cas comme le **Liberia** ou la **Sierra Leone**)
- Vérification des comptes de l'entreprise par le gouvernement (ou audit par un indépendant)





# 3. Déséquilibre entre les droits et obligations des parties - 3.1 Le pays hôte

Droits	Obligations
Visiter l'exploitation pour les besoins de suivi	Rendre la terre disponible libre de toute entrave juridique
Vérifier les comptes de l'entreprise/ l'investisseur (pour les questions fiscales)	Accorder ou faciliter l'obtention de tous permis et documents nécessaires à l'exécution du projet
Possibilité de reprendre la terre lorsque l'investisseur ne l'exploite pas (?)	<b>Clauses de stabilisation:</b> Gel de tout/ou partie du droit national de l'État d'accueil pour une durée plus ou moins longue. Conséquences:
?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si le gouvernement procède à des changements de lois et autres textes juridiques ayant un effet négatif sur l'investissement, <u>ces lois ne seront pas applicables au contrat</u>, ou</li><li>• Le Gouv. paiera des compensations à l'investisseur pour les pertes subies du fait de l'application de la nouvelle loi.</li></ul>
?	S'abstenir de nationaliser ou d'exproprier le projet



# 3. Déséquilibre des droits et obligations entre acteurs --- 3.2 L'investisseur

Droits	Obligations
<b>Utiliser/exploiter la terre allouée:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Construire les infrastructures nécessaires au projet;</li><li>✓ Couper les arbres, utiliser le bois pour la construction des infrastructures du projet (<i>sans autorisation, ni frais supplémentaires</i>)</li></ul>	✓ Exploiter la terre conformément aux clauses du contrat et au plan d'affaires
<b>Avantages fiscaux:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Congés fiscaux; abattement, allocations</li><li>✓ Exemption de droits de douane</li><li>✓ Etc.</li></ul>	Payer: loyer, taxes, et autres charges financières
<b>Clause de stabilisation:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Gel de tout/ou partie du droit national de l'État d'accueil pour une durée plus ou moins longue;</li></ul>	Respecter le droit du pays hôte
Utilisation gratuite de l'eau, des carrières, sable, graviers et autres matériaux « sans grande valeur commerciale »	
Libre mouvement des capitaux (et dans la monnaie de son choix, très souvent le \$)	



## 3.3. Des éléments clés qui manquent au niveau des obligations de l'investisseur

---

- Les obligations économiques et sociales
  - Création d'emplois
  - Contribution au développement communautaire (fonds communautaire et/ou accord de développement communautaire)
  - Transfert de technologie
  - Santé au travail et conditions des travailleurs
  - Achat local, usage des services locaux (plan clair pour cela)
- Conduite préalable de l'EIES (avant le début du projet)
- Business plan et études de faisabilité
- La consultation et l'implication des communautés

# 4. Manque de consultation/implication des communautés



## Les communautés affectées :

- Généralement Absentes** dans les contrats analysés
- Contrat de location de terres directement avec l'investisseur**, si terre communautaire fait l'objet de d'investissement (Sierra Leone)
- Responsabilité sociale de l'entreprise/l'investisseur** (inclus dans certains contrats de la Sierra Leone mais volontaire et déterminé par l'investisseur)



## 5. Transfert des droits et sous-location

---

- Généralement autorisés, mais avec l'accord du gouvernement



## 6. Résiliation du Contrat

---

Plusieurs cas de résiliation possibles:

-Résiliation du fait de l'investisseur

-Volontairement

-Par violation des clauses du contrat

-Résiliation du fait du Gouvernement:

-Volontairement

-Par violation des clauses du contrat

-Cas de défaillance de l'investisseur

-Retrait de terre non utilisé

-Retrait total pour attribution à autrui

# 7. Droit applicable et Règlement des différends

## Droit Applicable

- Le droit du pays d'accueil
- Le Droit du pays d'origine de l'investisseur
- Un droit choisi par les deux parties

## Résolution des différends

- Amiable
- Tribunaux compétents du pays hôte
- Arbitrage international

# 8. Transparency vs. Confidentialité



*un manque de transparence en général!*

---

- Le contrat est public dans certains contrat (Liberia)
- La confidentialité est la règle dans d'autres



# Exception des contrats du Libéria!



---

➤ Les Contrats comportent beaucoup d'éléments positifs:

- Les questions environnementales (EIES),
- Les obligations claires pour l'investisseur de:
  - i. Contribuer au développement local (fonds et/ou ADC);
  - ii. Créer des emplois au profit des libériens (avec détails)
  - iii. Mettre en place des plantations satellites pour intégrer les paysans locaux;
  - iv. S'approvisionner localement (dans la mesure du possible)
- les contrats sont systématiquement publiés
- Les concessions sont ratifiées par le parlement



# Conclusion (1)

---

- Des éléments clés manquent dans la majeure partie des contrats:
  - ✓ EIES, transparence, obligation claire de créer des emplois, etc.
- Formulation des clauses trop déséquilibrées au profit des investisseurs
- Absence ou manque de clarté dans la formulation des obligations des investisseurs
- Processus de négociation peu maîtrisé par les pays, souvent un seul ministère engage tout le monde,
- Les questions environnementales et sociales sont négligées (noyées dans le droit environnemental général du pays)
- Les communautés sont peu associées
- Dans un pays, on voit seulement des contrats de locations (de terre) entre la mairie et l'investisseur (pas de contrats clarifiant les autres droits obligations)...
- Mais le Libéria présente des contrats pouvant servir de modèles



# Conclusion – (2)

---

## Question:

***Comment renverser la tendance et rendre les contrats favorables au développement durable des pays et des communautés hôtes?***

- *Un contrat modèle ou un autre instrument juridique pour aider les pays à y arriver.*
- *Un processus de négociation transparent, inclusif et représentatif des différentes parties prenantes, avec des étapes claires et maîtrisées par le pays hôte.*
- *NE pas oublier la phase de préparation de la négociation (pré-négociation)*

# Agreements that promote Sustainable Agricultural Development



---

*For the evaluation, review, negotiation and award of any investment Contract or Concession Agreement, Liberia has developed an institutional approach with sustainable goals, objectives, redlines that support sustainable growth and development through a prescribed (albeit slow at times) process that includes the key economic & development government agencies.*



# Vision pour un contrat model (ou un autre instrument juridique)

---

1. Droits Fonciers et Propriété
2. Etude de faisabilité (Bus. Plan) et Etude d'impacts (Env. Social)
3. Questions financières
4. Les Obligations de l'investisseur
  - a. Emploi (Formation et mesures sociales)
  - b. Système de plantations satellites (agriculture commerciale)
  - c. Unités de transformation (valeur ajoutée)
  - d. Plan ou fonds de développement économique local
  - e. Accord de développement communautaire
  - f. Obligations environnementales (respect du droit national)
5. Clause de stabilisation
6. Transparence et divulgation de l'information
7. Transfert des droits et Résiliation (complète ou partielle)
8. Résolution des différends
9. Suivi et exécution
10. Quels autres sujets vous semblent importants à inclure?



Merci de votre attention!

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



**IISD**



**IISD**