



**CESAG** Centre Africain d'Etudes Supérieures en Gestion

**Institut Supérieur de Comptabilité,  
de Banque et de Finance  
(ISCBF)**

**Master Africain en Microfinance  
(MAM)**

**Promotion 1  
(2008-2009)**

**Mémoire de fin d'étude**

**THEME**

Mécanismes de garantie de crédit utilisant  
le foncier : cas du Sénégal

Bibliothèque du CESAG



106874

**Présenté par :**

**M. Djiby Ngouille NDIAYE**

**Dirigé par :**

**M. Mbaye DIOUF**

Conseiller Technique Résident

Expert International du PRESEM / FENU

**Dédicace**

---

A mon très cher père, Feu Ibra Ndiatté Ndiaye.

## **Remerciements**

---

Je tiens à témoigner mes remerciements les plus sincères à ceux ont facilité la réalisation ce mémoire.

Je pense plus particulièrement à :

- Monsieur DIOUF Mbaye, Conseiller Technique Résident Expert International du PRESEM / FENU ;
- Monsieur NGENDAHAYO Eric, Chargé Etudes & Recherche en Microfinance Afrique à AQUADEV ;
- Monsieur Eric DRIESEN, Secrétaire Général d'AQUADEV ;
- Monsieur Moussa Yazid, Professeur au CESAG ;
- Madame MBENGUE Aissatou, Responsable Juridique à la Chambre de commerce d'industrie et d'agriculture de Dakar ;
- Monsieur NDIAYE MOUSSA Assistant Cellule Juridique au Crédit Agricole ;
- Monsieur DIOP Mohamedine, Gérant de la MEC DELTA ;
- Monsieur FALL Mohamed, Directeur Général de la DJOMECC ;
- Monsieur FALL Abdoul Aziz, Directeur Général de la MECAPP ;
- Monsieur BITEYE Amath, Gérant de la MECZOP ;
- Monsieur SARR Alpha, Conseiller Municipal à Linguère ;
- Madame SOW Aissatou, Notaire à la Société Civile Professionnelle Seck Sow Mbacké ;
- Madame THIARE E.M. Monique du CABINET THIARE, Huissier à Dakar ;
- Monsieur NDOYE Baye Moussa, Inspecteur des impôts à la Direction Générale des Impôts et Domaines ;
- Ma très chère famille et mes amis ;
- Ma femme et mon adorable fils Chaykhou Oumar Socé Absa NDIAYE.

**Liste de sigles et abréviations**

AT/CPEC	Assistance Technique aux Caisses Populaires d'Epargne et de Crédit
AGR	Activités Génératrices de Revenus
AUA	Acte Uniforme sur le droit de l'Arbitrage
AUVE	Acte Uniforme relatif au droit des Voies d'Exécution
AUS	Acte Uniforme relatif aux Sûretés dans l'OHADA
AUSCM	Acte Uniforme relatif au droit des Sociétés Cooperatives (projet)
BAD	Banque Africaine de Développement
BCEAO	Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest
BHS	Banque de l'Habitat du Sénégal
CER	Centre d'Expansion Rurale
CIMA	Code Interafricain des Marchés d'Assurances
CNCAS	Caisse Nationale du Crédit Agricole du Sénégal
CNCR	Conseil National de Concertation et de Coordination des Ruraux
COCC	Code des Obligation Civiles et Commerciales
DJOMECE	Djoloff Mutuelle d'Epargne et de Crédit
DSCOS	Direction de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol
DSRP	Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté
FAD	Fonds Africain de Développement
FPE	Fonds de promotion économique
FNPJ	Fonds National de promotion de la Jeunesse
IMCEC	Institutions Mutualistes ou Cooperatives d'Epargne et de Crédit
IMF	Institution de Microfinance
LOASP	Loi d'Orientation Agro-Sylvo-Pastorale
MCA	Millenium Challenge Account
MCC	Millenium Challenge Corporation
OHADA	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
OMD	Objectifs du Millénaire pour le Développement
PARMEC	Programme d'Appui pour la Réglementation des institutions Mutualistes D'Epargne et de Crédit
PAMOCA	Projet d'Appui à la Modernisation du Cadastre

PAPNBG	Programme d'Appui au Programme National de Bonne Gouvernance
PDRG	Plan Directeur de Développement de la Rive Gauche
PNDL	Programme National de Développement Local
POAS	Plan d'Aménagement et d'Occupation des Sols
RCCM	Registre de Commerce et du Crédit Mobilier
SA	Société Anonyme
SARL	Société A Responsabilité Limitée
SFD	Système Financier Décentralisé
TNI	Terrains Non Immatriculés
UEMOA	Union Economique et Monétaire Ouest Africaine

**Liste des figures et tableaux**

---

Figure 1. Schéma de modélisation des mécanismes de garanties foncières .....	37
Tableau 1. Récapitulatif missions et objectifs .....	45
Tableau 2. Généralités .....	46
Tableau 3. Conditions pour être membre .....	47
Tableau 4. Politique d'épargne .....	47
Tableau 5. Politique de crédit .....	48
Tableau 6. Récapitulation des titres donnés en garanties .....	53
Tableau 7. Mécanisme du fond national de réduction des impayés .....	81

**Liste des annexes**

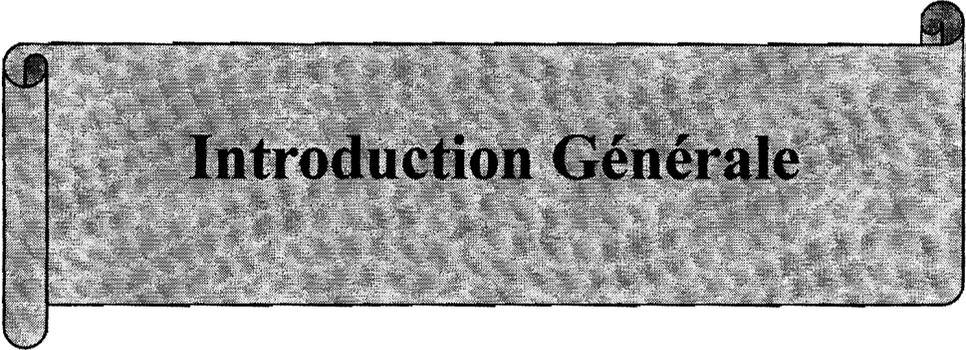
---

Annexe 1. Modèle demande de terrain .....	85
Annexe 2. Modèle état des droits réels .....	85
Annexe 3. Modèle notification d'attribution de parcelle du domaine national .....	86
Annexe 4. Extrait délibération du CR .....	87
Annexe 5. Questionnaire destiné aux SFD .....	88
Annexe 6 : Questionnaire pour personnes physiques et morales .....	91
Annexe 7. État des crédits avec garantie foncière .....	93

2.1.2.4. Le domaine minier et les garanties foncières .....	20
2. 2. Les différentes garanties foncières .....	21
2.2.1. Les garanties réelles immobilières .....	21
2.2.1.1. La prise des garanties réelles immobilières .....	21
2.2.1.1.1. Le cas de l'hypothèque .....	22
2.2.1.1.2. Le cas de l'antichrèse .....	23
2.2.1.1.3. Les garanties personnelles: le cautionnement hypothécaire .....	24
2.2.1.2. La réalisation des garanties réelles immobilières .....	26
2.2.2. Les garanties réelles mobilières .....	27
2.2.2.1. Prise des garanties mobilières .....	27
2.2.2.1.1. La prise du nantissement .....	27
2.2.2.1.2. Le cas du warrantage .....	29
2.2.2.1.3. La prise du gage .....	30
2.2.2.2. La réalisation des garanties réelles mobilières .....	31
2.2.2.2.1. Le recouvrement amiable .....	31
2.2.2.2.2. Les saisies conservatoires .....	32
2.2.2.2.3. Les saisies ventes .....	33
2.2.2.2.4. La saisie de récoltes sur pieds .....	34
Conclusion chapitre 2 .....	36
Chapitre 3. Méthodologie d'approche relative aux garanties foncières .....	37
3.1. Modèle d'analyse des mécanismes de garanties foncières .....	37
3.2. Méthode d'échantillonnage et outils de collecte de données .....	38

Conclusion chapitre 3 .....	40
Conclusion première partie .....	41
Partie II : Pratiques des mécanismes de garanties de crédit utilisant le foncier .....	42
Introduction deuxième partie .....	43
Chapitre 4. Présentation des systèmes financiers décentralisés .....	44
4.1. Aperçu sommaire des systèmes financiers décentralisés .....	44
4.2. Benchmarking ou analyse comparatives des systèmes financiers décentralisés .....	46
Conclusion chapitre 4.....	49
Chapitre 5. Des mécanismes de garanties imposés, innovants et mal maîtrisés .....	50
5.1. Des mécanismes de garanties imposés par des nécessités pratiques .....	50
5.1.1. Les garanties sont fonction des produits de crédit .....	50
5.1.2. L'absence de procédure de garanties foncières .....	51
5.2. Des mécanismes de garanties innovants et mal maîtrisés .....	52
5.2.1. Les titres de propriété sont acceptés indifféremment comme garanties .....	52
5.2.2. Les pratiques de garantie sont peu formalistes et mal maîtrisées .....	54
5.2.2.1. Pour la constitution des garanties, les SFD procèdent à la légalisation des titres de propriété au lieu de faire recours au notaire pour constituer les garanties .....	55
5.2.2.2. Pour la réalisation, les SFD évitent naturellement les procédures de saisie et leurs incidences financières .....	57
5.2.2.3. Pour réaliser la garantie, les SFD servent au client défaillant une plainte ou font jouer les pressions sociales .....	58
5.2.2.3.1. Les SFD semblent faire recours au « taylé ».....	59

5.2.2.3.2. Les garanties foncières exposent les SFD au « sul buki-suli buki » .....	59
5.2.2.3.3. Le mécanisme de réalisation ressemble au « atep bor fay » .....	60
5.3. De la méconnaissance de mécanismes de garanties plus souples .....	61
Conclusion chapitre 5 .....	62
Chapitre 6. Recommandations sur les garanties foncières .....	63
6.1. Propositions sur le foncier .....	63
6.2. Propositions sur le droit des sûretés .....	71
6.3. Propositions sur le droit des voies d'exécution .....	70
Conclusion chapitre 6.....	75
Conclusion deuxième partie .....	76
Conclusion générale .....	77
Annexes .....	84
Bibliographie .....	94



## **Introduction Générale**

Le développement de la microfinance dans l'Union Economique et Monétaire de l'Ouest Africain (UEMOA) durant cette dernière décennie, son intérêt pour les investisseurs nationaux et internationaux, l'engouement des bailleurs de fonds par rapport au secteur expliquent et confirment la tendance à la professionnalisation par le recours aux garanties foncières.

Au Sénégal, cette professionnalisation du secteur de la microfinance suite à la satisfaction des acteurs du secteur sera marquée par l'adoption de diverses réformes apportées à la loi sur le Programme d'Appui pour la Réforme des institutions Mutualistes d'Epargne et de Crédit (PARMEC) parachevées par la réglementation actuelle des Institutions Mutualistes ou Coopératives d'Epargne et de Crédit (IMCEC).

Cette réglementation ne concerne cependant pas les garanties mais l'activité de microfinance. Pour ces garanties, il faut se référer aux actes uniformes de l'organisation pour l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA). Le recours aux garanties foncières par les Systèmes Financiers Décentralisés se fera en vertu de cette réglementation.

L'étude sur les mécanismes de garantie du crédit utilisant le foncier soulève des points particuliers dont il convient de lever les équivoques éventuelles. Il y'a d'une part la question au cadre juridique. Les SFD s'exposent naturellement au cadre juridique bancaire en l'absence de textes spécifiques. D'autre part, pour les développements qui suivent, une lecture sur les notions et termes doivent être établie. En cela certains points méritent d'être éclairés.

Le premier point est celui de la notion de prêt et de crédit. Le prêt est défini (HILARION 2003 :163) comme le « contrat par lequel une personne appelée prêteur remet à une autre appelée emprunteur l'usage d'une chose, à charge par cette dernière de la restituer au terme convenu ». Le législateur communautaire n'utilise plus le terme « crédit » pour qualifier des opérations de crédit des IMCEC mais celui de prêt. Cette préférence s'explique sans doute par le fait que le prêt concerne des montants plus ou moins modestes contrairement au crédit.

Le second point est relatif à la notion de garanties et de sûretés. L'OHADA utilise le terme de sûreté pour désigner une institution ou un mécanisme qui rend plus sûr le rapport d'obligation, en garantissant son exécution. Une sûreté est un élément essentiel dans la négociation d'une

opération de crédit. C'est un instrument qui permet au créancier de se prémunir contre le risque d'insolvabilité du débiteur. Il s'agit des sûretés personnelles et des sûretés réelles.

Il sera toujours fait référence aux garanties pour exprimer ces sûretés dans les développements qui suivent.

Le dernier point est celui du foncier. Le foncier est une notion ambiguë. Il exprime les règles relatives au droit d'accès, d'exploitation et de contrôle de la terre et de ses ressources. C'est à travers ces différentes notions que nous allons développer notre réflexion concernant les mécanismes de garantie de crédit qui utilisent le foncier.

Du fait de la disponibilité des terres, de l'existence et de l'étendue éventuelles des droits fonciers pour une cible vulnérable, le recours au foncier pour garantir le crédit est souvent pensé comme un mécanisme pouvant réintroduire une grande masse de la population rurale dans le circuit du financement économique.

Il existe deux obstacles majeurs quant à l'utilisation de ces mécanismes de garantie foncière en microfinance :

- une cible essentiellement rurale, souvent analphabète,
- une absence de titres de propriété authentique.

Les garanties foncières posent également des problèmes liés aux formalismes imposés et aux procédures de réalisation justifiés par les montants des prêts en question. La propriété qui facilite le recours aux garanties semble plus aisée à établir pour les garanties autres que celle des garanties foncières. En effet, le droit de rétention (le créancier qui détient légitimement un bien du débiteur peut le retenir jusqu'à complet paiement de ce qui lui est dû, indépendamment de toute autre sûreté selon l'article 41 AUS), le gage (contrat par lequel un bien meuble est remis au créancier ou à un tiers convenu entre les parties pour garantir le paiement d'une dette aux termes de l'article 44 AUS), le cautionnement (contrat par lequel la caution s'engage, envers le créancier qui accepte, à exécuter l'obligation du débiteur si celui-ci n'y satisfait pas lui-même conformément à l'article 3 AUS), la lettre de garantie (convention par laquelle, à la requête ou sur instructions du donneur d'ordre, le garant s'engage à payer une somme déterminée au bénéficiaire, sur première demande de la part de ce dernier selon l'article 28 AUS), les garanties solidaires et les fonds de garanties sont souvent plus appropriées que les garanties réelles.

A cela s'ajoutent d'autres considérations que les Systèmes Financiers Décentralisés ne peuvent pas ignorer. Le fait culturel, les us et coutumes, la nature foncière, certains produits et services financiers tels les crédits de groupe, les méthodes d'interventions de certains investisseurs telles l'introduction de dimension genre, ainsi que des nouvelles évolutions technologiques, orientent les modalités d'octroi du crédit rendent délicates l'utilisation des garanties foncières.

Mais celles-ci, qu'elles soient réelles, personnelles ou tout simplement inspirées du droit coutumier, constituent un ensemble de mécanismes de garanties du crédit à la disposition des Systèmes Financiers Décentralisés pour permettre le financement d'activités génératrices de revenus à sa clientèle.

Il est dès lors utile de répondre à la question principale suivante : dans quelles mesures le foncier peut-il être utilisé comme mécanisme de garantie de crédit par les systèmes financiers décentralisés au Sénégal ? Il est également utile de se poser d'autres questions spécifiques. Quels critères doit remplir le foncier pour être éligible comme garantie ? Est-ce que tous les droits et titres relatifs à la propriété sont susceptibles de constituer des garanties ? Comment faire pour rendre l'ensemble des droits et titres de propriétés utilisables comme moyen de garantie pour le crédit ? Dans quelle mesure l'institution de microfinance doit elle procéder à la formalisation et la réalisation des garanties foncières ? Est ce que le financement du microcrédit est compatible, adéquat et pertinent par rapport à ces garanties foncières ? Quelles solutions et réformes faut il préconiser pour permettre une utilisation efficiente des sûretés et voies d'exécution par les SFD.

La réponse à ces questions relatives aux mécanismes de garantie du crédit utilisant le foncier a pour objectif principal de réaliser un inventaire et un diagnostic du droit et des mécanismes socio-économiques relatifs au foncier, aux sûretés et aux voies d'exécution au Sénégal.

L'ambition de cette étude est d'améliorer la connaissance des enjeux, des contraintes et des opportunités des mécanismes de garantie de crédit utilisant le foncier.

Elle doit permettre de:

- disposer d'un document de référence sur la matière,
- comprendre les enjeux, contraintes et opportunités,

- fournir une matière suffisante pour que les acteurs légitimes disposent des moyens d'engager des réflexions sur une adaptation des procédures et mécanismes utilisés, au plan contractuel, coutumier ou institutionnel (incluant les textes législatifs et réglementaires et les institutions liées au foncier).

Ce travail s'intéresse particulièrement à la pratique des mécanismes de garantie de crédit utilisant le foncier à travers des systèmes financiers décentralisés telles que les mutuelles d'épargne et de crédit du Djoloff (MECDJO), de la zone de Potou (MECZOP), du Delta (MECDELTA) et des pasteurs et pêcheurs des régions de Louga et de Saint-Louis (MECAPP). Ces quatre SFD sont géographiquement situés dans deux régions : Saint-Louis et Louga. Il en est ainsi parce qu'elle s'intéresse principalement aux garanties de la clientèle rurale et des autres organisations des secteurs formels et informels qui font recours aux SFD pour le financement de leurs activités.

L'intérêt de l'étude des mécanismes de garantie du crédit utilisant le foncier dépend de la situation à partir de laquelle on l'envisage.

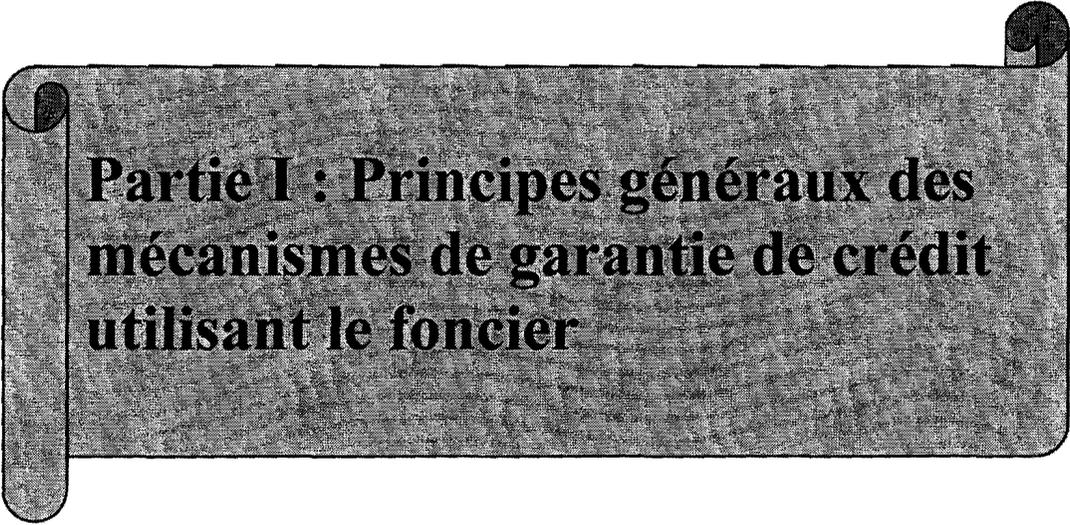
Pour la clientèle des SFD, l'étude fait l'état des lieux des biens donnés en garantie et de leur sort probable. La connaissance des contours du recours au foncier comme garantie permet au client de faire une meilleure utilisation des montants empruntés et de comprendre l'étendue de son engagement. Les garanties sont surtout un excellent moyen pour inciter les débiteurs à réduire les risques de leurs projets.

Pour les SFD, le recours aux garanties permet de résoudre le problème de l'asymétrie d'information. Avant la signature du contrat de crédit, la prise de garanties permet de gérer les situations de sélection adverse (situation dans laquelle l'une des parties signataires d'un contrat dispose de plus d'informations que l'autre partie sur sa situation). Après la signature du contrat, les garanties ont pour vertu de gérer la question de l'aléa moral (phénomène qui se produit lorsque la fourniture d'une garantie contre un risque encourage un comportement plus risqué). Ce sont des mécanismes qui permettent à l'institution de révéler le type de client, d'avoir un portefeuille de qualité et d'éviter d'engager des recouvrements qui sont sources de coûts et souvent incertains.

Pour le législateur communautaire, cette étude fera un point sur les réformes nécessaires en matière de garantie foncière, interpellera les autorités financières de tutelle à des règles plus pertinentes et mieux adaptées au secteur de la Microfinance.

Pour l'Etat, l'étude implique une révision des textes internes, leur assouplissement et leur adaptation face aux enjeux économiques que constituent les questions foncières et leurs réformes.

L'étude des mécanismes de garantie du crédit utilisant le foncier au Sénégal, objet des développements qui suivent, sera dès lors abordée à travers les principes généraux des mécanismes de garantie de crédit utilisant le foncier (Partie I) et la pratique des mécanismes de garanties de crédit utilisant le foncier (Partie II).



**Partie I : Principes généraux des  
mécanismes de garantie de crédit  
utilisant le foncier**

## **Introduction première partie**

Certains principes régissent la propriété qui soutend la garantie du crédit. En plus du cadre conceptuel constitué des différentes théories et thèses soutenues pour démontrer la possibilité d'utiliser tel ou tel titre pour garantir le crédit, ce qui en fait des éléments subjectifs, il existe des éléments objectifs qui ont les mêmes objectifs. En effet, le cadre légal et règlementaire constitue l'élément le plus déterminant.

En ce sens, il s'agira dans cette partie de montrer les principes généraux du droit de propriété notamment le droit de propriété antérieur à la loi sur le domaine national et le droit issu des lois nationales. En plus de ce regard sur le droit de propriété, certains aspects liés au droit des garanties et des voies d'exécution doivent être étayés. Ces garanties, différentes selon leur nature, existent pour la matière foncière. Elles sont soit réelles (cas des garanties réelles mobilières et immobilières) ou personnelles (cas des garanties personnelles). Selon la nature de la garantie, les formes de réalisation diffèrent également.

Ceci étant étayé, il faudra exposer sur la méthodologie d'approche qui, à travers le modèle d'analyse retenu ainsi que la méthode d'échantillonnage et de collecte de donnée, nous permettront d'épuiser la question sur les principes généraux des mécanismes de garantie de crédit utilisant le foncier.

Cette partie traitera trois points principaux : les cadres conceptuel (Chapitre 1), légal et règlementaire (Chapitre 2) et la méthodologie d'approche (Chapitre 3).

## **Chapitre 1. Cadre conceptuel sur les mécanismes de garanties foncières**

L'actualité et les intérêts suscités par les garanties foncières expliquent qu'un ensemble de réflexions aient été menées par des spécialistes. Certaines d'entre elles ont abordé la question foncière sous l'angle des garanties du crédit. D'autres traitent soit des aspects liés uniquement à la constitution des garanties soit aux aspects relatifs à leur réalisation. L'ensemble de ces théories permettent de saisir les différents contours des garanties. Ils permettent de mettre tous les mécanismes dans leurs contextes et de pouvoir les appréhender. C'est pour cette raison qu'il est utile de traiter du foncier tel qu'il est conçu au Sénégal et de le paramétrer en fonction du crédit.

### **1.1. La conception négro-africaine du droit de propriété et les garanties foncières**

Le droit de propriété en Afrique revêt un contenu spécial qui le différencie des conceptions occidentales. Le Bris, Le Roy et Mathieu (1991) après avoir rappelé la conception négro-africaine de la propriété qui consiste à considérer la terre comme un usufruit collectif, ont conclu qu'elle est en contradiction par rapport au capitalisme. Ainsi considéré, il devenait nécessaire de réformer profondément le droit foncier sénégalais pour l'adapter au droit du crédit. En effet, le libéralisme, surtout la société de consommation, fondement de toute activité de crédit, préconisent de tels changements.

Au Sénégal, la loi sur le domaine national est spécialement visée. Cette loi qui est l'assise de toute garantie foncière, en dehors de toute intervention communautaire, n'a jamais réellement fait l'unanimité. Elle est l'objet de critiques acerbes sur ces points fondamentaux.

Aussi, MBAYE (1975) a-t-il considéré cette loi comme une nationalisation manifeste des terres, tandis que d'autres comme BOYE (1978) l'ont qualifié de révolutionnaire dans la mesure où elle a créé un ordre juridique jusque là inconnu.

La doctrine s'est également prononcée sur la valeur des actes administratifs conférant des droits de propriété tels que les délibérations. Les pouvoirs de l'administration en matière d'affectation des terres et les limites inhérentes à celle-ci ont fait l'objet d'intenses débats doctrinaux. Au regard des traits caractéristiques des actes d'affectation tels son caractère personnel, l'impossibilité de faire l'objet de transactions, sa durée indéterminée, le fait qu'elle

confère des droits d'usages et la possibilité d'hériter de l'affectation en cas de décès de l'affectataire, il s'est posé la question de savoir si ces droits d'usage sont des droits réels.

On peut retenir deux conceptions divergentes : celle de MBAYE (1975) et de celle de SIDIBE (1997 : 65). MBAYE, CAVERIVIERE et EBENE (1988) ne reconnaissent aucun caractère de droits réels à ces droits d'usage contrairement à Mme Sidibé. En effet, énumérant les traits caractéristiques de ces droits d'usage, Mme Sidibé relève qu'il s'agit d'un droit intuiti personae qui donne un pouvoir direct et immédiat sur le sol et que, pareil au démembrements de la propriété, ce droit donne à son titulaire le droit d'user de la chose et d'en percevoir les fruits. SIDIBE propose des solutions pour permettre l'utilisation de certaines garanties réelles et personnelles à l'égard du droit d'usage, de l'antichrèse et du nantissement (warrant agricole et industriel) aux fins d'obtention du crédit.

Quoique non contradictoire avec les actes uniformes sur les suretés et voies d'exécution, les mesures préconisées supposent qu'une nouvelle réglementation soit prise en ce sens, ce qui n'a pas encore été le cas.

## **1.2. Les sûretés et voies d'exécution en matière foncière**

Les sûretés et voies d'exécution reconnaissent surtout l'hypothèque. Mais étant donné la spécificité de la matière foncière au Sénégal, il fallait traiter du comportement de ces droits ou exposer de leurs réalités théoriques. Or, il n'existe aucune différence de traitement, ni de régime juridique spécifique en ce sens.

Pourtant, la microfinance méritait que ces textes soient adaptés. LHERIAU (2003), spécialiste du droit des systèmes financiers décentralisés, explorant les suretés et voies d'exécution de l'OHADA, préconise des solutions adaptées aux systèmes financiers décentralisés dans leurs activités de financement du crédit. Ainsi, énumérant ces sûretés et voies d'exécution, LHERIAU souligne le recours aux pratiques coutumières et locales en matière de recouvrement, mettant ainsi en exergue la nécessité des réformes du droit communautaire en vue de leur adaptation en microfinance. SAYEGH (1999) conforte cette position quand il considère qu'un Etat peut créer dans son dispositif national une nouvelle sûreté.

Ce caractère inadapté des sûretés et voies d'exécution par rapport à la microfinance ressort également des mécanismes de saisie immobilières tels que décrits par DIOUF (2008).

La procédure de saisie, conformément à l'acte uniforme sur les voies d'exécution, appliquée telle qu'elle à la microfinance sera certainement inadaptée aussi bien du point de vue de l'institution de microfinance que de son client. L'originalité des solutions qui peuvent être déduites de ces conceptions est qu'il n'est pas impossible d'arriver à une révision générale du droit des sûretés et des voies d'exécution.

### **Conclusion chapitre 1**

Avec de telles conceptions sur le foncier, les sûretés et les voies d'exécution, il fallait des textes précis souvent inspirés de ces théories pour constituer le régime applicable aux garanties foncières. Un tel régime allie toutes les règles générales et spéciales ayant pour sources le droit national ou la législation communautaire.

En ce qui concerne le foncier, en plus des règles du code civil et sa jurisprudence considérables comme des principes généraux du droit de la propriété, de telles ? seront prévues par les lois issues du domaine national, le domaine de l'Etat, le domaine forestier et le domaine minier.

Pour la partie sûreté, force est de constater que l'acte uniforme sur les sûretés constitue le droit commun en la matière.

Tel est également le cas pour les voies d'exécution qui impliquent un recours à l'acte uniforme sur les voies d'exécution comme assiette juridique de base.

## **Chapitre 2. Aspects règlementaires régissant les différentes garanties foncières**

Lorsque les droits des particuliers sont en cause, un droit clair doit les régir. Il était dès lors imprécis de laisser les situations des parties aux seules théories sans aucune force de loi valable. En cela, les principes généraux du droit de propriété, les différentes garanties foncières et leur régime sont les soupapes de sûreté non négligeables pour les parties au contrat de crédit. Les obligations ainsi nées ou à venir ont leur fondement légal à travers ces textes, lesquels leur donne un caractère licite avec le cas échéant une sanction appropriée.

### **2.1. Principes généraux du droit de propriété**

Les principes généraux du droit de propriété sont soit antérieurs à la loi sur le domaine national, soit issus des lois nationales à partir de l'accession du Sénégal à la souveraineté internationale.

#### **2.1.1. Le droit de la propriété antérieur à la loi sur le domaine national et les garanties foncières**

Le droit de propriété, en ce qui concerne ses principes de base, est régi au Sénégal, comme dans la plupart des anciennes colonies de la France, par le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de propriété foncière en Afrique occidentale française. La jurisprudence et la doctrine sur ces points sont largement applicables au Sénégal. Il constitue avec le code civil les textes de sources françaises qui décrivent les contours de ce droit.

En effet, c'est le décret qui prévoit les règles relatives à l'organisation du régime foncier, à la législation applicable aux immeubles immatriculés ainsi que le fonctionnement du régime foncier à travers l'immatriculation des immeubles et la publication des droits réels.

Quant au code civil, il dispose du régime de la propriété à travers les articles 544 et suivants. L'article 544 c.civ (1804) définit le droit de propriété comme « le droit de jouir et disposer

des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

Cette disposition permet de déterminer les attributs et les caractères de la propriété. Ceux-là sont constitués de l'usus (comme le droit d'user d'une chose), fructus (le droit de disposer des fruits d'une chose) et l'abusus (celui de disposer d'une chose en l'aliénant par exemple). Ceux-ci signifient que le droit de propriété est un droit exclusif (la faculté de protéger son bien contre les tiers), absolu (la faculté d'exercer pleinement tous les attributs de ce droit) et perpétuel ('il ne se perd pas par le non-usage du bien).

D'autres droits de propriété sont prévus par la loi et sa pratique. Il s'agit de l'usufruit, des droits d'usage, des baux (ordinaire ou emphytéotique) et des peines et soins. Pour ces types de droit, seule la faculté de cession définitive par le prétendu propriétaire est remise en cause. Celui-ci a de véritables droits de jouissance.

L'utilisation du droit de propriété aux fins du crédit suppose que le demandeur puisse fournir la preuve des droits et titres prétendus. Or c'est la question la plus délicate surtout dans un pays de tradition orale comme le Sénégal. Par rapport à cette question, tout demandeur doit être capable de démontrer de l'existence physique de la propriété et de la preuve documentaire des allégations. L'existence physique n'implique pas nécessairement la propriété ou les droits qui y sont prétendus. Un acte officiel voir authentique est généralement requis par les SFD pour constituer des garanties. Un titre foncier, un bail, une autorisation de l'administration ou les délibérations des collectivités locales pourront y satisfaire.

Rappelons, néanmoins, que depuis son accession à la souveraineté internationale, le Sénégal a légiféré sur des pans non négligeables de ce droit. A cet égard, notre charte fondamentale intègre dans son ordonnancement juridique la déclaration Universelle des Droits de l'Homme du 10 décembre 1948.

La charte fondamentale du Sénégal va plus loin et pose le principe du genre et d'égalité dans la matière foncière en reconnaissant et réglant définitivement l'accès au foncier à l'homme comme à la femme. Le droit sénégalais dispose en son article 15: « Le droit de propriété est garanti par la présente Constitution. Il ne peut y être porté atteinte que dans le cas de nécessité publique légalement constatée, sous réserve d'une juste et préalable indemnité. L'homme et la

femme ont également le droit d'accéder à la possession et à la propriété de la terre dans les conditions déterminées par la loi » (2001). D'autres lois s'ajouteront à ces textes pour constituer ce qu'il convient d'appeler le droit de la terre au Sénégal.

### **2.1.2. Le droit de la propriété issu des lois nationales et les garanties foncières**

Ce droit doit être envisagé à travers les lois sur le domaine national, le domaine de l'Etat, les domaines forestiers et miniers.

#### **2.1.2.1. Le domaine national et les garanties foncières**

Concernant le domaine national (loi n° 64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national en son article 1 définit les éléments constitutifs du domaine national comme toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la loi de 1964 et exclut les terres objets d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat à cette même date) la question se pose de savoir si les personnes qui les occupent et les exploitent personnellement en sont les propriétaires. La loi qualifie ces personnes d'affectataires bénéficiant de droits d'usage avec la condition que cette occupation et cette exploitation des ? soient effectives. C'est l'avis de la Cours suprême dans son arrêt du 22 Mars 1982 dit affaire Madior Wade c/ Etat du Sénégal. En ce sens toutes les terres ayant fait l'objet de délibération dans les zones rurales sont des droits d'usage qu'il faut parfaire et non des actes de propriété définitifs.

Du fait qu'il s'agit d'affectation, ces délibérations sont des affectations qui sont surtout caractérisées par leur caractère personnel et l'impossibilité de faire l'objet de transactions.

Suite à la controverse sur la nature et l'étendue des droits d'usage issus de ces délibérations entre Mbaye et SIDIBE, quelques remarques tendant à considérer avec celle-ci ces droits comme de véritables droits réels susceptibles de faire l'objet de garantie méritent d'être rappelées.

En effet, cette conclusion tient compte des raisons que voici :

- les droits d'usage version droit romain et africain peuvent parfaitement différer au sens du formalisme quoi que dans le fond le contenu soit quasi-similaire. Au moins la culture orale et la conception de l'Afrique traditionnelle sur la terre justifie naturellement de tels écarts ;

- l'esprit de la loi étant de permettre une exploitation rationnelle des terres, à quoi serviraient ces terres si elles devaient rester inexploitées. Les occupants et exploitants ont logiquement de véritables droits de propriété même si la loi n'en dispose pas expressément ;

- le caractère précaire des titres d'exploitation et d'occupation affecte en fin de compte tous les titres de propriété puisque l'Etat a toujours la possibilité d'exproprier les terres. La précarité des titres n'emporte pas négation de droits propriété sinon pourquoi est il intéressant d'avoir un titre foncier dès lors que l'Etat a toujours la possibilité d'exproprier;

- quelle que soit la valeur du titre détenu, le plus important c'est leur appréciation par les SFD pour accorder un financement. Et quoi de plus valable qu'un droit ayant une origine légale ? Le droit d'usage doit pouvoir servir valablement de garantie auprès des SFD si telle est la destination souhaitée par celui qui l'occupe ou l'exploite.

- le caractère d'incessibilité du droit d'usage ne doit être en aucun cas une contrainte puisque les paradigmes socioculturels s'y prêtent souvent mal. D'ailleurs, l'intérêt des SFD n'est pas de devenir propriétaires de droits d'usage mais de rentrer dans leurs fonds, puisqu'il aura formé le client et malgré l'existence de garantie, financé un bon projet.

### **2.1.2.2. Le domaine de l'Etat et les garanties foncières**

Concernant le domaine de l'Etat, il faut faire la distinction entre le domaine public et le domaine privé. Sont dans le domaine public naturel la mer territoriale, le plateau continental, la mer intérieure, les rivages de la mer, les cours d'eau navigables ou flottables, les cours d'eau non navigables ni flottables, les lacs, étangs et mares permanentes, les eaux de surface et les nappes aquifères souterraines, le sous-sol et l'espace aérien.

Le domaine public artificiel est, conformément à l'article 6 de la loi 76-66 du 2 JUILLET 1976 portant Code du domaine de l'Etat, quant à lui constitué de certaines emprises, des ports maritimes et fluviaux avec certaines de leurs dépendances (digues, môles, jetées, quais,

terre-pleins, bassins...), aérodromes et aéroports, des canaux de navigation, canaux d'irrigation et de drainage, les aqueducs et oléoducs, les forages et puits, des halles et marchés, des servitudes d'utilité publique (passage, implantation...) et les biens de toute nature non susceptibles d'appropriation privée.

Pour le domaine public une précision de taille a été apportée. L'article 9 du code du domaine de l'Etat dispose que ce domaine est « inaliénable et imprescriptible » (Code du domaine de l'Etat, 1976). D'où la question de savoir s'il est impossible d'avoir un bien foncier ayant pour origine le domaine de l'Etat et le donner en garantie? En d'autres termes, est ce que le domaine de l'Etat peut faire l'objet d'appropriation privé ?

La réponse à cette question est donnée de façon positive à deux reprises dans les dispositions du même code.

D'une part, l'article 11 prévoit pour l'administration la possibilité de délivrer des permissions de voirie, d'autorisation d'occuper, de concessions et d'autorisations d'exploitation (Code du domaine de l'Etat, 1976). Ces droits sont délivrées moyennant une redevance ou à titre gratuit. Ces possibilités sont valables pour le domaine public artificiel et naturel. Dès lors, elles constituent des droits fonciers pour des demandeurs de crédit potentiels, même si leur appréciation est laissée aux SFD.

D'autre part, il est prévu la possibilité de procéder au déclassement des composantes du domaine de l'Etat, ce qui signifie possibilité pour les autorités de faire perdre à un immeuble son caractère de domanialité publique et de le faire entrer dans le domaine privé, s'il est immatriculé, ou dans le domaine national (Code du domaine de l'Etat, 1976). Il faut souligner cependant que cette faculté de déclassement concerne les dépendances du domaine public artificiel, la zone de cent mètres de large en bordure du rivage de la mer, la zone de vingt cinq mètres de large et bordure des rives des cours d'eau navigables ou flottables, lacs, étangs et mares permanentes et la zone de dix mètres de large en bordure des rives des cours d'eau non navigables ni flottables.

L'Etat cède gratuitement les dépendances du domaine public déclassé à la personne morale qui en a supporté les charges, frais et entretiens.

L'autorité compétente peut autoriser l'occupation, l'exploitation et l'utilisation de ces dépendances dans les limites n'excédant pas le droit d'usage qui appartient à tous sur les parties de ce domaine affecté au public. En l'absence d'autorisation, l'auteur s'expose à des sanctions pécuniaires et des peines d'emprisonnement. L'article 20 prévoit une amende qui varie entre 20 000 et 2 000 000 et un emprisonnement de un à six mois (Code du domaine de l'Etat, 1976).

Pour le domaine privé, il s'agit de reconnaître à l'administration son pouvoir de gestion du domaine privé de l'Etat. En ce sens, l'administration peut délivrer des autorisations d'occuper, des baux ordinaires et emphytéotiques, des concessions de droit de superficie et conclure des contrats de vente.

Le code précise dans certaines situations qu'il s'agit de droits délivrés à titre précaire et révocable (Code du domaine de l'Etat, 1976). Il en est ainsi de l'autorisation d'occuper à titre précaire et révocable et du bail ordinaire qui sont des actes administratifs qui confèrent à leur titulaire un droit personnel, qui ne fait pas l'objet d'une inscription au livre foncier et non susceptible de garantir un emprunt bancaire. Ce n'est que pour les actes constitutifs de bail emphytéotique, de concession de droits de superficie et de cessions qu'il est reconnu au bénéficiaire un véritable droit réel. Seulement, avant la radiation de cette obligation, ces terrains ne peuvent, sans autorisation, faire l'objet d'une location ou d'une cession ni être grevés de droits réels.

### **2.1.2.3. Le domaine forestier et les garanties foncières**

Le domaine forestier intéresse une tendance de l'économie moderne qui est orientée sur l'exploitation des ressources forestières, sources authentiques des revenus des populations rurales.

Selon la loi n° 98-164 du 20 février 1998 portant code forestier font partie des forêts les « ... terrains recouverts d'une formation à base d'arbres, d'arbustes ou de broussailles d'une superficie minimale d'un seul tenant d'un hectare, dont les produits exclusifs ou principaux sont le bois, les écorces, les racines, les fruits, les résines, les gommes, les exsudats et huiles, les fleurs et les feuilles. Continuent d'être considérées comme forêts durant une période de dix

ans à compter du jour où est constatée la destruction, les formations forestières ayant subi une coupe ou un incendie entraînant leur destruction totale. Le Code forestier (1998) dispose également que « le domaine forestier est constitué de l'ensemble des zones classées comprenant les forêts classées, les réserves sylvo-pastorales, les périmètres de reboisement et de restauration, les parcs nationaux, les réserves naturelles intégrales et les réserves spéciales ».

Pour exploiter les ressources forestières, l'exploitant détient par devers lui un permis d'exploitation, un permis de circulation, un permis de dépôt et d'une carte professionnelle d'exploitant forestier, tous délivrés par le service chargé des Eaux et Forêts. Ces actes sont strictement personnels et ne peuvent être ni rétrocédé ni vendu.

Les contrats de culture quant à eux sont passés entre le service chargé des Eaux et Forêts et les collectivités locales. Ils peuvent également, dans le cas de forêts relevant de sa compétence, être conclus entre une collectivité locale et un tiers. Ces contrats de culture contiennent les mentions prévues à l'article R. 32 du code forestier tels l'emplacement et la superficie de la parcelle accordée, la nature de la culture et l'ordre de l'assolement, les dates de délivrance et d'expiration de l'autorisation et la liste des bénéficiaires (Code forestier, 1998). Ces contrats obligent l'affectataire sous peine de résiliation du contrat, à procéder à l'abattage des arbres rez-terre, sans mutilation ni incinération des souches, à la mise en place, dans les cultures, de plantes ou semis d'essences de reboisement, respecter les plantes ou semis, à les protéger du feu et du bétail et à les entretenir au même titre que les cultures pendant la durée du contrat, abandonner le terrain à l'expiration du contrat et respecter toute clause spéciale prévue dans le contrat.

Ces contrats de cultures sont d'intéressantes opportunités pour le monde rural. En effet, ces populations peuvent s'adonner, entre autres, à certaines activités horticoles, de culture de foin et aux activités relatives aux carburants forestiers traditionnels (bois de chauffage et charbon de bois) et de biocarburant (le jatropha et la canne à sucre dont les mélasses permettent la production d'éthanol par exemple).

Ce sont là des cas qui permettent une exploitation privée des ressources forestières et de tels contrats conclus avec l'administration doivent pouvoir servir de moyen de garantie auprès des SFD aux fins d'obtention du crédit.

Précisons qu'en plus de cette faculté des collectivités publiques de conclure des contrats de culture, il est possible de déclasser certaines forêts au profit des collectivités locales ou d'un tiers même s'il ne peut donner lieu à la reconstitution de droits de même nature que ceux qui avaient été supprimés par le classement.

#### **2.1.2.4. Le domaine minier et les garanties foncières**

Appréhender le domaine minier sur le plan des garanties foncières revient à nous intéresser sur les activités relatives à la prospection, la recherche, et l'exploitation (industrielle, artisanale et petite mine) minière.

La prospection, définie à l'article 11 du Code minier (2003) comme la reconnaissance géologique, s'entend de toute investigation systématique et itinérante de surface ou de sub-surface destinée à reconnaître les différentes formations géologiques, la structure du sol et à mettre en évidence des indices ou des concentrations de substances minérales. La recherche quant à elle se définit selon l'article 15 comme toute investigation de surface, de sub-surface, de profondeur ou aéroportée, en vue de découvrir et de mettre en évidence des gisements de substances minérales, de les délimiter, de connaître leur structure, d'en évaluer l'importance et les conditions d'exploitation (Code minier, 2003).

Ces diverses formes d'activités, quelque soit le niveau d'exploitation, nécessitent des titres ou droits d'exploitation délivrés par les autorités compétentes.

Pour l'autorisation de prospection l'article 13 est ferme puisqu'il dispose qu'elle « n'est ni cessible, ni transmissible. Elle constitue un bien meuble qui ne peut faire l'objet ni de gage, ni de nantissement, ni de quelque garantie que ce soit » (Code minier, 2003).

Il en est tout autre concernant la recherche, l'exploitation minière et l'exploitation artisanale de la petite mine.

Le code minier (Code minier, 2003) qualifie le permis de recherche de bien meuble cessible et transmissible sous réserve de l'approbation préalable du Ministre chargé des mines (article

20). Quant aux permis d'exploitation et concession minière ils sont indivisibles, conformément à l'article 25, accordés par décret et pour une durée d'au moins 5ans.

L'autorisation d'exploitation artisanale est accordée pour une durée n'excédant pas deux (02) ans et constitue un bien meuble. L'autorisation d'exploitation de petite mine est accordée pour une durée n'excédant pas trois (03) ans et constitue un bien meuble.

Les carrières peuvent quant à elles se situer soit dans le domaine national soit dans le domaine de l'Etat. L'article 45 qualifie l'autorisation d'exploitation de ces carrières comme des biens meubles. Ce qui fait qu'il est possible d'y asseoir des garanties.

## **2. 2. Les différentes garanties foncières**

Trois types de garanties peuvent être envisagés : d'abord, les garanties réelles immobilières, les garanties réelles mobilières et les garanties personnelles comme le cautionnement hypothécaire.

### **2.2.1. Les garanties réelles immobilières**

Le régime applicable aux garanties réelles immobilières est relatif à la prise de ces garanties mais également à travers leurs réalisations.

#### **2.2.1.1. La prise des garanties réelles immobilières**

Les modalités de prise des garanties varient selon qu'il s'agit de l'hypothèque, de l'antichrèse ou du cautionnement hypothécaire.

### 2.2.1.1.1. Le cas de l'hypothèque

L'acte d'hypothèque est un contrat signé entre le créancier SFD et le débiteur demandeur de crédit. Ce demandeur est nécessairement identifié et identifiable. Il s'agit selon l'article 127 AUS (OHADA, 1997) de la personne :

- « titulaire du droit réel immobilier »
- « capable d'en disposer »

Ce texte ajoute une précision majeure : le droit réel doit être régulièrement inscrit. A défaut de celui-ci, il peut s'agir de son procurataire.

L'acte d'hypothèque doit constater la garantie d'une créance. Ces créances doivent être individualisées par leur cause et leur origine et représenter une somme déterminée. Il peut être fait par acte authentique, devant l'autorité prévue à cet effet, ou sous seing privé. Au Sénégal, il s'agit du notaire pour l'authentification de tels actes et si c'est sous seing privé un modèle est agréé par la conservation foncière.

Le notaire procède à l'inscription de l'acte d'hypothèque à la Conservation Foncière par correspondance pour le compte des SFD. L'article 129 AUS OHADA précise que tant que l'inscription n'est pas faite l'acte d'hypothèque est inopposable aux tiers (1997). C'est une condition d'efficacité qui tant qu'elle n'est pas faite, réduit un tel acte à une simple promesse synallagmatique et qui dès qu'elle est faite permet au SFD d'exercer son droit de préférence et son droit de suite. Le conservateur reçoit les frais de notaire et les frais d'inscription qui sont intégralement à la charge du demandeur de crédit. Il en est ainsi parce qu'on imagine mal comment le SFD pourrait prendre en charge de tels frais sans les répercuter dans le coût final du crédit. Le conservateur délivre au notaire un certificat d'inscription et copies des titres fonciers à charge pour celui-ci de le transmettre au SFD. Celui-ci prend en charge la conservation de ce document. Grâce à la formalité de l'inscription, le titulaire des droits réels acquiert un droit définitif et inattaquable.

Sur l'initiative du propriétaire emprunteur, le SFD demande au service de la conservation foncière de procéder à la main levée de l'hypothèque pour le compte du demandeur de crédit dont l'obligation s'est dénouée normalement.

L'acte d'hypothèque doit être publié aux livres fonciers conformément aux règles de la publicité foncière du Code des obligations civiles et commerciales (1963). La publicité donne rang à l'hypothèque et assure aux titulaires des droits réels la garantie de ceux-ci qui se conservent et produisent effet à l'égard des tiers.

#### **2.2.1.1.2. Le cas de l'antichrèse**

L'antichrèse fait partie des sûretés réelles immobilières. Elle est définie comme le contrat par lequel un débiteur confère à son créancier la possession d'un immeuble avec le droit d'en percevoir les fruits, à charge de les imputer annuellement, tout d'abord sur les intérêts s'ils sont dus, ensuite, sur le capital de la créance, jusqu'à parfait paiement. Aux termes de l'article 20 du décret de 1932 l'antichrèse et les actions qui tendent à sa revendication sont des droits réels immobiliers. L'antichrèse est une sorte de gage sans dépossession, ce qui permet au débiteur de conserver et exploiter son bien.

Cependant, cette sûreté n'est pas prévue par l'Acte Uniforme sur les sûretés. Mais faut-il pour autant l'intégrer dans le droit des sûretés de l'OHADA lors de prochaines réformes ou dans le droit interne ?

Les banques utilisent de préférence la cession de loyer, estimée comme moins obsolète et moins archaïque que l'antichrèse selon SAYEG (1999).

Pour la microfinance, l'antichrèse pourrait être une sûreté intéressante. Elle pourrait être assise sur des droits d'usage et permettre qu'elle soit utilisée pour la garantie du crédit.

L'intervention éventuelle du législateur OHADA ne sera pas chose aisée. Ce serait une immixtion dans le droit public interne qui pourrait bouleverser le régime foncier des Etats-membres. Elle aura en tout cas le mérite de prendre en compte les besoins des populations rurales en leur accordant un canevas juridique pour utiliser le foncier comme mécanisme de garantie du crédit.

L'antichrèse nécessite, si l'OHADA ou le législateur interne devaient l'intégrer, un acte écrit et la remise de l'immeuble au créancier. Pour ce type de contrat, le créancier antichrésiste a un droit de jouir de l'immeuble, un droit de rétention, mais aussi son droit de suite et de préférence.

L'antichrésiste doit par contre se comporter en bon père de famille et supporter les charges des grosses réparations. Elle prend fin en cas d'extinction de l'obligation principale, de renonciation du créancier, de perte de la chose ou de déchéance du droit.

### **2.2.1.1.3. Les garanties personnelles: le cautionnement hypothécaire**

Le cautionnement est une sûreté personnelle. C'est l'engagement de la caution de payer la dette du débiteur s'il n'y procède pas. Cette forme de sûreté est prévue à l'article 12 AUS qui dispose « La caution peut garantir son engagement en consentant une sûreté réelle sur un ou plusieurs de ses biens. » (OHADA, 1997).

Aussi la caution peut elle donner comme sûreté une hypothèque ce qui traduit cette situation juridique en cautionnement hypothécaire. Selon Mathurin, l'hypothèque, pour ce type de sûreté, est nécessairement l'accessoire du cautionnement (2006 : 3). Malgré le caractère hybride de ce type de garantie, la validité du cautionnement hypothécaire est liée à celle des règles régissant le cautionnement de manière générale. Ainsi, le cautionnement hypothécaire est-il soumis à certaines règles à peine de nullité:

- il est constaté par écrit,
- il est consenti pour une somme déterminée,
- la caution illettrée doit se faire représenter,
- le créancier (SFD) doit informer la caution de la défaillance du débiteur, de la déchéance, de la prorogation du terme et de l'évolution du passif du débiteur garanti.

Cette forme de garantie intègre aussi un certain libéralisme, en permettant à la caution de choisir entre ses biens ceux qu'elle veut engager, d'où l'autonomie de sa volonté qui doit être parfaitement traduite par le notaire dont la responsabilité est engagée le cas échéant.

Le cautionnement hypothécaire présente quelques intérêts particuliers pour le créancier SFD. Les formalités obligatoires de l'inscription ou de l'enregistrement inhérentes aux sûretés réelles immobilières ne lui sont pas applicables. Il faut noter cependant que rien n'interdit, ni n'oblige que le SFD prenne des mesures supplémentaires pour sécuriser le crédit. Il peut enregistrer l'hypothèque au registre des hypothèques pour son rang en cas de réalisation.

Même en l'absence de centrale des risques permettant l'échange d'informations sur les données de la clientèle, le SFD peut se dispenser de la formalité de l'enregistrement en se basant sur l'état des droits réels. Celui-ci lui est délivré au niveau de la conservation foncière sur sa demande dans un délai ne pouvant pas dépasser soixante douze (72) heures. L'état des droits réels permet de dire si oui ou non le bien en garantie est grevé d'hypothèque.

L'inconvénient est ici qu'il est obligé de s'informer constamment de l'état des droits réels. Egalement, à moins d'être stipulé expressément simple dans l'acte de cautionnement, la caution réputée solidaire. La caution solidaire n'a ni bénéfice de discussion ni celui de division. Le créancier ne peut donc saisir indifféremment l'une des deux cautions, mais seulement celle qui s'est obligée à la dette. Telle est la position de la Cour d'Appel de Dakar dans les affaires Sénégal Construction International, Serigne Gaye et Amady dady BA c/Maguette Wade.

Le créancier peut pratiquer une saisie conservatoire sur les biens meubles et cette saisie, lorsqu'elle est régulière, peut être transformée en saisie vente. Le cautionnement hypothécaire donne au créancier un droit de suite et un droit de préférence sur le produit de la vente de l'immeuble.

Le cautionnement hypothécaire présente néanmoins un inconvénient de taille. Il expose le créancier à la procédure de réalisation conformément aux règles prévues pour la saisie immobilière. Indirectement, le créancier serait invité à respecter les règles prévues en matière d'hypothèque.

### **2.2.1.2. La réalisation des garanties réelles immobilières**

Le SFD peut déclencher la procédure de saisie immobilière contre son client défaillant pour tous les biens susceptibles d'être hypothéqués. L'article 251 AU RVE (1997) précise que le créancier peut poursuivre la vente des immeubles qui ne lui sont pas hypothéqués lorsque ceux qui lui sont hypothéqués sont insuffisants. Selon DIOUF (2002), il doit cependant être titulaire d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible. Selon l'article 33 AU RVE (OHADA, 1997) sont des titres exécutoires : les décisions juridictionnelles revêtues de la formule exécutoire et celles qui sont exécutoires sur minute, les actes et décisions juridictionnelles étrangers ainsi que les sentences arbitrales déclarées exécutoires par une décision juridictionnelle non susceptible de recours suspensif d'exécution de l'Etat dans lequel le titre est invoqué les procès verbaux de conciliation signés par le juge des parties, les actes notariés revêtus de la formule exécutoire, les décisions auxquelles la loi nationale de chaque Etat partie attache les effets d'une décision judiciaire.

Lorsqu'il n'y a pas d'incident de saisie (pluralité des poursuites, demandes en distraction, demandes en annulation et folle enchère) ou quand le bien objet de la saisie ne se trouve pas entre les mains d'un tiers, la procédure de saisie, qui place l'immeuble sous main de justice et permet sa réalisation contient les étapes suivantes :

Etape n°1 : la rédaction par l'huissier du commandement

Cet exploit d'huissier vaut mise en demeure du débiteur de régler sa dette et emporte placement de l'immeuble sous main de justice.

Etape n°2 : la signification du commandement au débiteur

Etape n°3 : la publication du commandement

Le commandement est visé par le conservateur de la propriété foncière, ou par l'autorité administrative et déposé le cas échéant chez l'une ou l'autre.

Etape n°4 : la rédaction d'un cahier des charges par l'avocat du créancier poursuivant. Il permet de porter à la connaissance des intéressés des conditions de la vente.

#### Etape n°5 : la réalisation de l'immeuble

La réalisation consiste en la vente de l'immeuble aux enchères publiques à la barre de la juridiction compétente ou en l'étude du notaire convenu et la remise du produit de la vente.

#### Etape n°6 : l'adjudication

Le créancier est déclaré adjudicataire. L'adjudicataire dépose l'expédition de la décision, à la conservation de la propriété foncière ou auprès de l'autorité administrative. S'il y'a enchères, celui qui a l'enchère la plus élevée est déclaré adjudicataire par décision judiciaire ou procès-verbal du notaire. Le conservateur procède radiation de tous les privilèges et hypothèques inscrits.

### **2.2.2. Les garanties réelles mobilières**

La prise et la réalisation des garanties réelles mobilières obéissent à un régime spécifique. Ce régime est différent de celui applicable en matière immobilière.

#### **2.2.2.1. Prise des garanties mobilières**

Nous verrons successivement la prise du nantissement, le cas du warrantage et les modalités de prise du gage.

##### **2.2.2.1.1. La prise du nantissement**

Le contrat de nantissement est signé entre le créancier SFD et son client débiteur. Ce contrat de nantissement porte sur du matériel professionnel, des véhicules automobiles ou des stocks de matières premières et de marchandises.

Le contrat de nantissement est constaté par acte authentique ou sous seing privé dûment enregistré. Dans un arrêt du 20 mars 2002, Société Delbeau c/CFAO-CI, rendu par la Cour d'appel d'Abidjan, il a été jugé que l'ordonnance par laquelle le juge a ordonné au tiers saisissant de restituer au créancier gagiste les véhicules litigieux doit être rétractée pour violation des articles 44, 47, 48, 49, 91, 93, 94 et 95 de l'acte uniforme portant organisation des sûretés, dès lors que lesdits véhicules n'ont fait l'objet ni d'un gage, ni d'un nantissement légalement constitué. Il en est ainsi lorsque l'acte constitutif n'a été ni dûment enregistré, ni inscrit au registre du commerce et du crédit mobilier.

Les mentions exigées, à peine de nullité, pour le matériel professionnel et des véhicules automobiles sont les prénoms, noms, domiciles et professions des parties et, s'il y a lieu, du tiers requérant l'inscription, une description du matériel engagé permettant de l'identifier, l'indication de son emplacement et la mention, si nécessaire, que ce matériel est susceptible d'être déplacé, le montant de la créance garantie, les conditions d'exigibilité de la dette principale et des intérêts, pour la transmission du privilège du vendeur, en cas d'émission d'effets négociables, une clause prévoyant ce mode de paiement, l'élection de domicile des parties dans le ressort de la juridiction où est tenu le Registre du commerce et crédit mobilier. En l'absence d'inscription au RCCM, il y a lieu de rejeter la demande en réalisation de nantissement et de condamner seulement à payer les sommes réclamées. Telle est la position du Tribunal régional hors classe de Dakar dans l'affaire la SFE ex SOGECA c/BARA DIOP du 3 décembre 2003.

S'il s'agit de véhicules automobiles assujettis à une déclaration de mise en circulation et à immatriculation administrative, le nantissement doit être mentionné sur le titre administratif portant autorisation de circuler et immatriculation.

Pour les stocks de matières premières et de marchandises il s'agit des prénoms, noms, domiciles et professions des parties et s'il y a lieu, le numéro d'immatriculation au Registre du commerce et du crédit mobilier du débiteur qui constitue le nantissement, une description précise du bien engagé permettant de l'identifier par sa nature, sa qualité, sa quantité, sa valeur et sa situation, le nom de l'assureur qui assure contre l'incendie et la destruction, le stock nanti ainsi que l'immeuble où il est entreposé, le montant de la créance garantie, les conditions

d'exigibilité de la dette principale et de ses intérêts, le nom du banquier chez lequel le bordereau de nantissement est domicilié.

Ils doivent cependant constituer un ensemble de choses fongibles avant l'émission du bordereau de nantissement.

Pour ce type de garantie, le créancier SFD émet et remet un bordereau de nantissement à son client débiteur. Ce bordereau de nantissement porte, de façon apparente la mention " nantissement des stocks ", la date de sa délivrance qui correspond à celle de l'inscription au registre, le numéro d'inscription au registre chronologique, la signature du débiteur. Il est remis par le débiteur au créancier par voie d'endossement signé et daté indique l'acte uniforme sur les sûretés (OHADA, 1997)

#### **2.2.2.1.2. Le cas du warrantage**

Le warrantage est traditionnellement connu sous différentes formes : hôtelier, agricole ou pétrolier. L'acte uniforme n'a pas retenu cette appellation anglo-saxonne préférant celle de nantissement.

La pratique utilise les notions comme crédit sur nantissement de stocks, crédit stockage, warrant agricole, crédit warranté pour exprimer la réalité du mécanisme. Il peut être défini comme un prêt garanti par un stock de produit agricole dont la valeur augmente sur une période donnée.

Ce mécanisme, très utilisé, a déjà fait ses preuves ailleurs (Mutuelle d'Epargne de TANAADI au Niger, Caisses d'épargne et de crédit agricole mutuels de Madagascar par exemples). Il permet de financer l'achat d'intrants agricoles, les activités génératrices de revenus complémentaires, l'organisation des marchés agricoles et le rôle commercial des organisations de producteurs, de contribuer à améliorer la sécurité alimentaire et d'améliorer et pérenniser l'offre de services financiers formels en milieu rural.

Le mécanisme du warrantage suit cinq phases : la demande de crédit, l'acceptation de la demande et du choix du magasin, la mise en stock, la fermeture du magasin avec deux clés et le déblocage du crédit.

### 2.2.2.1.3. La prise du gage

FOLI (1997) précise que le contrat de gage est signé entre le SFD (créancier) et son client propriétaire de la chose gagée. S'il n'est pas constitué par le client propriétaire, le créancier gagiste de bonne foi peut s'opposer à la revendication du propriétaire dans les conditions prévues pour le possesseur de bonne foi. Le débiteur ou un tiers peuvent également constituer le contrat de gage. C'est le cas où le tiers est tenu comme une caution réelle.

Le contrat de gage peut être constitué pour des « dettes antérieures, futures ou éventuelles ». De telles dettes ne doivent pas être entachées de nullité sinon elle emporte nullité du gage.

Il peut également être constitué pour tout bien meuble, corporel ou incorporel. Les parties peuvent au préalable convenir de la subrogation, en cours d'exécution du contrat, de la chose gagée par une autre chose.

Le contrat de gage emporte remise effective de la chose au SFD (créancier) ou à un tiers convenu entre les parties. Cette obligation de remise est valable pour le promettant, lorsqu'il s'agit d'une promesse de gage de choses futures.

Le contrat de gage est constaté par écrit sous forme authentique ou sous seing privé dûment enregistré et il doit indiquer la somme due ainsi que l'espèce, la nature et la quantité des biens meubles donnés en gage sous peine d'inopposabilité (OHADA, 1997).

Une expertise est souvent nécessaire à l'appui de la demande de crédit. 100% des SFD interrogés affirment procéder à l'estimation de la valeur du bien gagé par leurs propres agents de crédit sans aucune qualification en la matière mais en s'informant des usages de l'environnement. Ils affirment cependant, en cas de besoin, faire recours aux conseils de spécialistes de ces secteurs pour cette estimation. En général, ce sont des services qu'ils requièrent gratuitement entre amis, évitant toutes sortes de charges. Il en est ainsi s'ils font appel aux mécaniciens pour les matériaux agricoles de certaines exploitations agricoles, aux courtiers pour estimer les revenus locatifs, la valeur de l'immeuble ou aux bouchers pour certaines bêtes.

### **2.2.2.2. La réalisation des garanties réelles mobilières**

Le recouvrement amiable, des saisies conservatoires, les saisies ventes et les saisies de récolte sur pieds sont les différents mécanismes de réalisation des garanties mobilières.

#### **2.2.2.2.1. Le recouvrement amiable**

Le recouvrement amiable intervient à deux niveaux : avant et après la saisie conservatoire.

Avant la saisie conservatoire, le créancier SFD a encore la possibilité d'inviter son débiteur à l'amiable en vue d'honorer son engagement. Il s'agit, d'inviter le débiteur à honorer ses échéanciers. En ce moment, le SFD procède à des relances et toutes formes de stratégies pour gérer l'affaire en interne. En bonne stratégie, il s'agit d'arriver à recouvrer :

- sans frais considérables,
- sans procédure judiciaire,
- avec possibilité de garder un client.

Le SFD pourra chercher avec son client des voies de moyens pour sauver leurs relations d'affaires. Un nouveau plan d'amortissement de sa dette pourra lui être proposé. Certains pensent même qu'en ce moment, sur la base de nouvelles garanties, le montant du crédit peut être revu.

De façon générale, la personne chargée du recouvrement appelle tout client qui ne respecte pas son échéancier et qui ne s'en explique pas auprès du SFD. La situation d'impayé oblige le chargé de recouvrement à informer le client et sa caution des risques encourus (pénalités et réalisation des garanties).

Après la saisie conservatoire, le créancier SFD a encore la possibilité d'inviter son débiteur à vendre ses biens à l'amiable et de s'exécuter volontairement avant toute exécution forcée.

Cette phase du recouvrement présente quelques intérêts en ce qu'elle permet au client de:

- vendre ses biens aux meilleurs prix
- tenir secrète sa situation financière du moment.
-

Les irrégularités qui frappent les saisies pratiquées par les SFD ont souvent pour origine l'inobservation des règles générales de constitution des garanties par le client ou celle de l'huissier par rapport aux règles de la saisie. Ces comportements justifient la nullité de certaines saisies. Un avocat pourrait déceler de telles irrégularités, mais serait contraint d'entrer en contentieux où la reconnaissance de dettes pourra être prouvée par le créancier. De la saisie conservatoire à la vente forcée, la procédure peut durer six (06) mois.

#### **2.2.2.2. Les saisies conservatoires**

Les saisies conservatoires sont soumises aux dispositions de l'article 54 qui prévoient « la personne dont la créance paraît fondée dans son principe peut, peut par requête, solliciter de la juridiction compétente du domicile ou du lieu où demeure le débiteur, l'autorisation de pratiquer une mesure conservatoire sur tous les biens mobiliers corporels ou incorporels de son débiteur, sans commandement préalable, si elle justifie de circonstances de nature à menacer le recouvrement » (OHADA, 1997).

Ce texte exige trois principes : une créance qui paraît fondée dans son principe, une autorisation de pratiquer une mesure conservatoire sans commandement préalable et une menace sur le recouvrement de la créance. La Cours d'Appel de Dakar dans l'affaire Société E.BETI c/ SETI du 23-6-2000 a jugé que pour autoriser une saisie conservatoire, le juge doit rechercher l'existence d'une créance paraissant fondée en son principe et non un principe certain de créance. Elle a également précisé dans l'affaire Sté SAGEM-SENEGAL c/ Sté ENGINEERING BETI SENEGAL du 19-1-2001 que de lourdes pertes financières, le refus de donner suite aux lettres ne sont pas de nature à menacer le recouvrement de la créance.

L'article 55 précise néanmoins qu'une autorisation préalable de la juridiction compétente n'est pas nécessaire lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire (1997). Le caractère non obligatoire du commandement permet de faire jouer l'effet de surprise.

Cependant, il est reconnu au débiteur le droit de contester cette saisie par une demande de mainlevée de la mesure conservatoire ou à l'exécution de la mesure.

Lors de la saisie, l'huissier réitère verbalement au débiteur présent la demande de paiement, lui rappelle son obligation de lui indiquer les biens qui auraient fait l'objet d'une saisie antérieure et d'en communiquer le procès – verbal. L'huissier dresse un procès-verbal de saisie et en remet copie au débiteur. Il lui rappelle verbalement que les biens sont indisponibles et placés sous sa garde ou sous la garde d'un tiers, qu'ils ne peuvent être ni aliénés, ni déplacés, qu'il peut en demander la mainlevée à la juridiction compétente du lieu de son domicile. Le débiteur qui contrevient à ces interdictions s'expose à des sanctions pénales pour détournement de biens saisis. Si l'huissier ne parvient pas à retrouver le débiteur, il dresse un PV de difficulté, pour constater la carence. Une copie du procès-verbal est également signifiée au débiteur n'ayant pas assisté aux opérations de saisies (1997).

L'autorisation de pratiquer une mesure conservatoire peut déboucher sur la conversion en saisie vente si le créancier est muni d'un titre exécutoire constatant l'existence de sa créance. Il signifie au débiteur un acte de conversion.

#### **2.2.2.2.3. Les saisies ventes**

Les opérations de saisies ventes sont régies par les articles 91 et suivants (OHADA, 1997). La réalisation de la garantie débouche sur la vente des biens du débiteur. Dans son jugement du 5-6-2000, affaire SFE c/ Demba SARR, le tribunal régional hors classe de Dakar a jugé par exemple qu'une demande de réalisation de gage est non fondée lorsque le débiteur n'en est pas propriétaire en vertu du principe selon lequel celui qui donne en gage un bien doit en être le propriétaire.

La procédure de saisie vente se déroule normalement comme suite lorsque le bien se trouve entre les mains du débiteur :

Etape n°1 : signification au débiteur d'un commandement de payer pour le mettre en demeure et l'inviter à respecter ses engagements.

Etape n°2 : si le débiteur ne s'exécute pas, l'huissier ou l'agent d'exécution peut, sur justification du titre exécutoire, pénétrer dans un lieu servant ou non à l'habitation.

Etape n°3 : vente amiable

Etape n°4 : vente forcée.

Dans deux affaires rendues par le tribunal hors classe de Dakar le 2-12-2003 (SFE c/ Madieng Dieng et SFE ex SOGECA c/Sidy SAMB) le juge a décidé qu'en application de l'article 56 AUS (1997), faute de paiement à l'échéance, le créancier gagiste muni d'un titre exécutoire peut faire procéder à la vente forcée de la chose gagée et se faire payer sur le prix jusqu'à concurrence de sa créance.

La vente se fait aux enchères publiques par un commissaire-priseur. Elle se déroule normalement au lieu où se trouvent les biens saisis ou bien dans une salle au marché public dont la situation géographique est la plus appropriée pour solliciter la concurrence à moindre frais.

Etape n°5 : L'adjudication

L'adjudication a lieu au profit du plus offrant. Le prix est payable au comptant. La vente est arrêtée lorsque le prix des biens vendus atteint un montant suffisant pour payer en principal, intérêts et frais les créanciers saisissants et opposants.

#### **2.2.2.2.4. La saisie de récoltes sur pieds**

Le régime juridique applicable à la saisie des récoltes sur pieds est prévu par les articles 147 à 152 AU RVE (OHADA, 1997). Cette saisie n'est possible que dans des conditions bien déterminées :

- elle vise les récoltes et fruits proches de la maturité,
- elle est faite avant d'être séparés du sol,
- elle n'est ouverte qu'au créancier de celui qui a droit aux fruits,
- elle ne pourra être faite, à peine de nullité plus de six semaines avant l'époque habituelle de maturité.

Il est établi un procès verbal de saisie qui aux termes de l'article 100 AU RVE (OHADA, 1997) contient les noms, prénoms et domiciles du saisi et du saisissant ou, s'il s'agit de

personnes morales, leurs forme, dénomination et siège social; l'élection éventuelle de domicile du saisissant, la référence au titre exécutoire en vertu duquel la saisie est pratiquée etc... Le procès verbal de saisie tient compte de la nature des biens notamment la description du terrain où sont situées les récoltes, avec sa contenance, sa situation et l'indication de la nature des fruits. Conformément à l'article 148 AU RVE il est signé par le maire ou le chef de l'unité administrative où se situent les biens et copie lui en est laissée (OHADA, 1997).

Les récoltes sont placées sous la responsabilité du débiteur en tant que gardien ou le gérant à l'exploitation désigné par la juridiction compétente.

Un formalisme de publicité de la vente exige qu'elle soit annoncée par des affiches mentionnant les jour, heure et lieu de la vente et indiquent le terrain où sont situées les récoltes, ainsi que sa contenance et la nature des fruits.

L'apposition des affiches est constatée comme en matière de saisie-vente. Elles sont apposées :

- à la mairie ou au lieu où s'apposent les actes de l'autorité publique,
- au marché le plus proche du lieu où se trouvent les récoltes.

La vente est faite au lieu où se trouvent les récoltes ou au marché le plus voisin.

La saisie de récolte sur pieds, suite au nantissement qui pourrait y être effectué, n'est cependant pas pratiquée au niveau des SFD interrogés. L'intérêt de cette saisie est que d'une part elle est spécifique aux principales activités agricoles de la clientèle des SFD, celles là qui ont été financées et qui ont servi d'assiette à la garantie et que d'autre part, la saisie fait intervenir l'autorité élue de la collectivité locale.

## **Conclusion chapitre 2**

Les Systèmes Financiers Décentralisés sont obligés de respecter ces aspects formalistes aussi bien lors de la signature des contrats de crédits que lors de la réalisation des garanties. Souvent, la célérité des affaires, l'impossibilité ou l'impertinence de respecter de telles formalités, justifient qu'ils les négligent.

Les SFD en général trouvent des méthodes et mécanismes parallèles pour constituer les garanties afin d'accorder les crédits. De tels mécanismes sont souvent opérationnels mais juridiquement risqués.

Ceci résulte du fait que les formalismes en matière de garantie sont sanctionnés de nullité d'une part, mais que d'autre part, la production de crédit et le risque qui lui est inhérent obligent les SFD à adopter la souplesse.

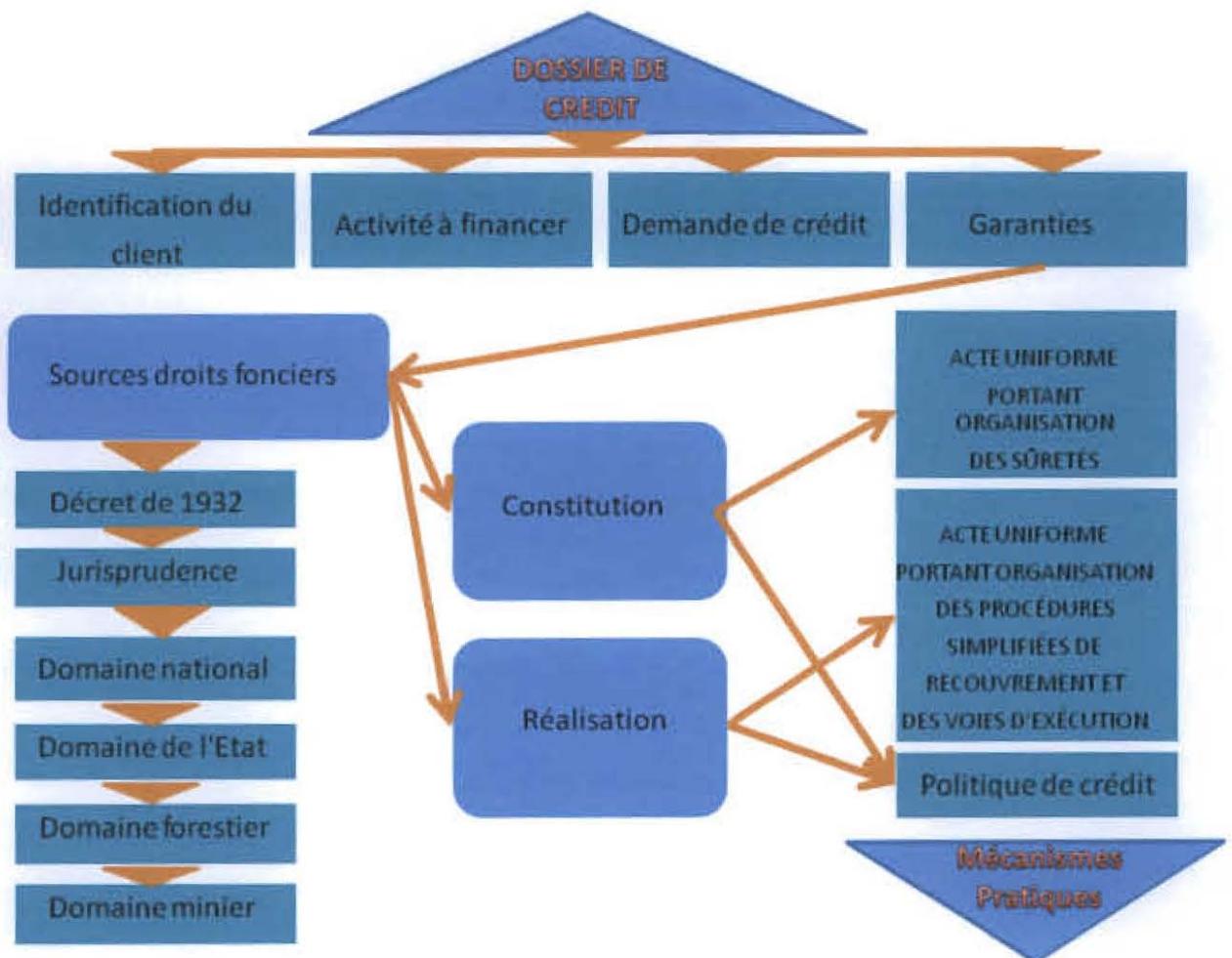
### Chapitre 3. Méthodologie d'approche relatives aux garanties foncières

Pour notre méthodologie d'approche, nous avons conçu un modèle d'analyse, une méthode d'échantillonnage et des outils de collecte de données pour traiter des mécanismes de garantie de crédit utilisant le foncier au Sénégal.

#### 3.1. Modèle d'analyse des mécanismes de garanties foncières

En guise de modèle d'analyse nous proposons le processus ci-dessous afin d'éclairer sur les éléments essentiels de l'étude: la constitution et la réalisation des garanties foncières.

Figure 1. Schéma de modélisation des mécanismes de garanties foncières



Source : Actes Uniformes sûretés et voies d'exécution (OHADA, 1997)

Ce modèle d'analyse permet de partir des éléments du dossier de crédit et de voir la garantie foncière qui est proposée ou imposée au client. A partir de ce moment, nous étudions d'abord le comportement des systèmes financiers décentralisés, ensuite nous mettons en confrontation avec la réglementation (le manuel de procédure, les textes de l'OHADA ou la pratique).

Grâce à l'intégration des pratiques des SFD étudiés, ce modèle nous permet de proposer des solutions pragmatiques issues des réalités aux quelles ils font face. Ces propositions permettront à la fois de gagner en termes de célérité et d'économies financières.

Le modèle n'est cependant pas exempt de limites. Les pratiques des banques étant régies par le secret professionnel, nous n'avons pu comprendre leurs pratiques que de façon théorique. Egalement, du fait que ce modèle compte sur des réformes, l'absence de réactions de la part des autorités aura certaines incidences surtout du point de vue des modalités pratiques.

Mais étant entendu que force reste à la loi, nous privilégions les dispositions de l'OHADA, en l'absence de dispositions spéciales en la matière.

Sous ce rapport, il est possible de retenir quatre hypothèses de travail :

- premièrement, pour les personnes vulnérables et celles issues des zones rurales, l'existence de garanties foncières permet d'accéder au crédit ;
- deuxièmement, l'environnement juridique et socioculturel sénégalais ne facilite pas la réalisation des garanties foncières ;
- troisièmement, d'un point de vue économique, il serait opportun pour les IMF de faire recours à certains mécanismes de garanties foncières ;
- quatrièmement, pour une meilleure utilisation des garanties foncières, il est nécessaire d'adapter le système foncier sénégalais, les sûretés ainsi que les voies d'exécution aux SFD et à la cible rurale vulnérable.

### **3.2. Méthode d'échantillonnage et outils de collecte de données**

Les mécanismes de garantie du crédit utilisant le foncier ne pose a priori aucun souci en zone urbaine. C'est plutôt en zone rurale que cette problématique se pose. Ainsi, nous travaillons exclusivement avec la MEC/DJO, la MEC/ZOP, la MECAPP et la MEC DELTA. Cet échantillon d'institutions financières est géographiquement circonscrit dans les régions de

Saint Louis et de Louga. Ce choix permet de prendre parfaitement les réalités des garanties foncières en zone rurale.

Pour la collecte de données, nous avons utilisées trois techniques.

- **La recherche documentaire**

Nous avons cherché toute une série de documentation ayant une relation avec le thème. Cette documentation concerne les thèmes relatifs aux sûretés et voies d'exécution, le foncier, les ressources forestières et minières. Ce fonds documentaire est constitué d'articles, de manuels de procédures, de statuts, de textes de lois, de sites Internet et de jurisprudence. Précisons cependant que notre recherche insiste plus sur l'utilisation de ces ressources par les systèmes financiers décentralisés en priorité, et les banque à défaut. Cette technique permet de voir comment les adapter en microfinance le cas échéant. L'analyse de cette documentation nous a permis de traiter de façon transversale aux questions les plus problématiques des garanties foncières.

- **Les entretiens**

D'autre part, nous avons fait des enquêtes en constituant des questionnaires. Une première catégorie de questionnaire est destinée aux SFD (la MEC/DJO, la MEC/ZOP, la MECAPP et la MEC DELTA). Une deuxième catégorie de questionnaire est également administré à la clientèle de ces SFD ayant eu recours à ces garanties foncières. Pour la première catégorie, l'objectif visé est de mesurer la tendance à l'utilisation du foncier comme garantie dans notre échantillon de SFD et d'apprécier si effectivement le besoin d'un tel recours est réel. La seconde catégorie nous a permis de voir que la clientèle des SFD présente un besoin réel d'utilisation de ces mécanismes. Dans les deux cas, les obstacles ont été décelés et des remèdes identifiés.

Nous avons fait des entretiens avec l'administration foncière, un cabinet de notaires et un cabinet de recouvrement. Ceux-ci interviennent obligatoirement ou très souvent dans le processus de constitution et de réalisation des garanties utilisant le foncier. Un guide d'entretien nous a paru nécessaire pour suivre un raisonnement logique et aboutir à des conclusions pertinentes.

Notre objectif, avec ces techniques de collecte de données, est de préciser le sens et la portée des textes, des pratiques, des usages et de la jurisprudence mais également d'aboutir à des propositions réalistes et concrètes.

La dernière étape de notre démarche consiste à procéder au traitement de ces données et de l'intégrer dans cette étude. Il s'agira, en plus du cadre juridique et de nos recherches documentaires, d'entériner ou de démontrer les limites des diverses questions soulevées par les résultats de nos questionnaires et entretiens. Les résultats de ce procédé est de mettre à la disposition de ces SFD un ensemble d'outils et d'astuces qu'ils pourront constituer guide pratique ou l'élaboration d'un manuel de procédure sur les garanties foncières.

### **Conclusion chapitre 3**

Suite au modèle d'analyse proposé, à la méthode d'échantillonnage et aux outils de collecte de données, l'aspect théorique des mécanismes de garantie de crédit utilisant le foncier nous permet d'envisager les réalités pratiques des garanties foncières.

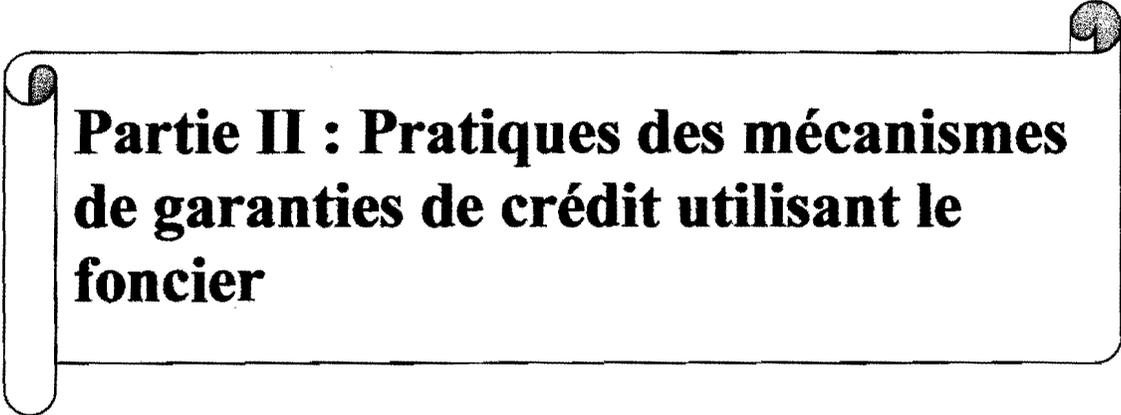
Les aspects théoriques étant décrits, la célérité des affaires dicte aux SFD les mécanismes à choisir en fonction de leurs besoins et attentes.

Mais cette réalité prouve surtout que les dispositions sur les garanties et voies d'exécution ne s'adaptent que très peu aux politiques de crédit des systèmes financiers décentralisés. Ainsi, en s'y adaptant, ceux-ci ont pu développer certaines pratiques par rapport à ces mécanismes de garantie foncière.

### **Conclusion première partie**

Face aux exigences théoriques réglementaires, les réalités pratiques de la production de crédits imposent leur rigueur. Les Systèmes Financiers Décentralisés exploitent souvent les limites et flous juridiques, créent des mécanismes de garanties inspirés de la loi et issus des traditions culturelles pour éviter des crédits en souffrance et assurer leur pérennité.

Le système foncier sénégalais, qui englobe par ailleurs le cadre institutionnel, prévoit un ensemble de titres et droits fonciers. Certains sont de véritables droits de propriété, d'autres en sont des démembrements. Mais quelle que soit la situation juridique considérée, les systèmes financiers ont une certaine expérience sur les garanties foncières, d'où les aspects pratiques des mécanismes de garanties utilisant le foncier.



## **Partie II : Pratiques des mécanismes de garanties de crédit utilisant le foncier**

## **Introduction deuxième partie**

Présenter la pratique des mécanismes de garantie de crédit utilisant le foncier revient à décrire comment sur le terrain les garanties se prennent et se réalisent. Une telle pratique prend en compte les réalités légales et réglementaires d'une part, celles spécifiques au secteur de la microfinance et à leur clientèle d'autre part et enfin celles relatives aux contraintes physiques.

Pour ce faire, nous adoptons insister sur trois points fondamentaux. Le premier point consiste à faire une présentation comparée des systèmes financiers décentralisés. Ces SFD sont l'échantillon de notre étude. Il s'agit de la MEC/DJO, de la MEC/DELTA, de la MECZOP et de la MECAPP. Le second point consistera à présenter les résultats de cette étude et à les analyser. Le dernier point enfin consiste à proposer un ensemble de recommandations pour que les garanties foncières proposées soient opérationnelles pour les SFD.

## **Chapitre 4. Présentations des Systèmes Financiers Décentralisés**

Un aperçu sommaire des SFD, leur benchmark à travers une analyse comparative permet d'avoir une présentation des systèmes financiers décentralisés de notre échantillon. Leurs pratiques seront dès lors présentées et décrites afin d'en permettre une analyse pertinente. Les systèmes financiers décentralisés créés à partir des années 1993 ont développé des pratiques avec des cibles différentes. Les milieux culturels ne sont pas les mêmes, les réalités économiques et géographiques diffèrent. Tous ces facteurs sont déterminants pour chaque SFD dans ses pratiques en matière de garantie du crédit.

### **4.1. Aperçu sommaire des Systèmes Financiers Décentralisés**

La MECDJO, la MECZOP, la MECAPP et la MEC DELTA sont des SFD qui interviennent dans des zones différentes et dont les activités visent principalement la réduction de la pauvreté en offrant à leurs membres des services microfinanciers adaptés.

De façon générale la mission des systèmes financiers décentralisés est standardisée en vertu de la réglementation en cours. Celle-ci définit l'objet des SFD qui consiste en des activités d'épargne et de crédit pour l'essentiel. Cette logique soutient les missions des SFD et leurs objectifs étant de réaliser cette mission.

La MECAPP est fondée en août 1998 par les populations de l'arrondissement de Keur Momar Sarr du département de Louga. La MECAPP fonctionne avec 4 guichets (Keur Momar Sarr, Sakal, Gandé et Nguer Malal). Elle compte 3979 clients actifs, un encours de crédit de 47 millions FCFA et un encours d'épargne de 167 millions FCFA.

La MEC DELTA a été créée en mars 1993 pour mieux répondre aux besoins de financements des riziculteurs. Elle couvre les localités de Ronkh, Gaé, Mbane, Ross Béthio et Rosso. Sa clientèle est aussi constituée de commerçants, d'artisans, de pêcheurs etc.

La MEC ZOP est créée en 1999. Elle évolue dans la zone de POTOU. La MECZOP compte 2036 sociétaires.

La MECDJO a été créée le 05 septembre 1999 à Linguère. La MECDJO compte 11 893 clients actifs avec un encours de crédit de 748 millions FCFA et une épargne de 614 millions FCFA répartie dans 7 points de service.

Tableau 1. Récapitulatif missions et objectifs

SFD	Mission	Objectifs
MECZOP	Etre une institution de développement socio-économique en fournissant aux populations de CR de Léona en fournissant des services financiers en vue de développer des Activités Génératrices de Revenus.	Assurer une meilleure condition de vie à sa population cible, Collecter l'épargne des membres et de leur consentir un crédit, Favoriser la solidarité et la coopération entre les membres, Promouvoir l'éducation économique, sociale et coopérative de ses membres.
MECDJO	Contribuer au développement du DJOLLOF par une intermédiation financière de qualité favorisant l'offre de produits et services adaptés à la clientèle démunie.	Consolidation et pérennisation des activités de l'institution en passant par:  - l'allocation de ressources longues additionnelles pour l'atteinte des objectifs, - le renforcement des moyens matériels, techniques et humains, - le développer une nouvelle base de clientèle, - l'offre de produits et services novateurs à la clientèle.
MECAPP	Informations non disponibles De façon générale offrir des services microfinanciers à ses membres et réduire la pauvreté.	Informations non disponibles De façon générale atteindre la pérennité.
MECDELTA	Mieux répondre aux besoins de financements des agriculteurs de cette localité, principalement des riziculteurs.	Informations non disponibles De façon générale atteindre la pérennité.

Sources : manuels de procédures adaptés par nous-mêmes

#### 4.2. Benchmarking ou analyse comparatives des activités des SFD

Ce benchmarking est fait en fonction des éléments relatifs aux généralités, aux conditions pour être membre, à la politique d'épargne et à la politique de crédit.

La MECDELTA est la mutuelle la plus âgée, les autres mutuelles étant créées dans les années 1998 -1999. Ces SFD évoluent en zone rurale et financent les activités telles que l'agriculture, le commerce, l'élevage, le maraîchage et la pêche. La MECDJO présente plus de sociétaires que les autres.

Tableau 2. Généralités

	MECDELTA	MECZOP	MECDJO	MECAPP
<b>Date de création :</b>	1993	1999	1999	1998
<b>Sociétariat :</b>	4 700	2 036	11 893	3 979
<b>Zone d'intervention :</b>	Arrondissement de Ross Béthio	Communauté rurale de Léona	Département de Linguère	Arrondissement : Sakal, Keur Momar Sarr et de Ross Béthio
<b>Domaines d'intervention :</b>	Agriculture – Elevage – Commerce, Pêche	Agriculture, commerce, maraîchage, pêche	Commerce, Equipement, Elevage, Agriculture.	Commerce, élevage, maraîchage

Sources : manuels de procédures adaptés par nous-mêmes

Les conditions pour être membre diffèrent d'une mutuelle à l'autre et selon qu'il s'agit d'une personne physique ou d'une personne morale.

Concernant les personnes physiques, entre les parts sociales, les droits d'adhésion et l'épargne minimum, les conditions pour être membre sont moins chers avec la MECZOP et la MECDELTA (5 000 FCFA) et plus cher à la MECDJO (8 500 FCFA).

Concernant les personnes morales, ces mêmes conditions pour être membre sont plus onéreuses avec la MECDJO et la MECDELTA, tandis qu'elles ne coûtent que 2000 FCFA à la MECZOP.

En règle général, qu'il s'agisse de personne physique ou de personne morale, il est moins onéreux d'être membre à la MECZOP que dans les autres mutuelles.

Tableau 3. Conditions pour être membre

	Individuels			Groupements		
	Part sociale	Droit d'adhésion	Epargne minimum	Part sociale	Droit d'adhésion	Epargne minimum
MECZOP	3.000 F CFA	1.000 F CFA	1.000 F CFA	3.000 F CFA	1.000 F CFA	1.000 F CFA
MECDJO	4.500 F CFA	2.500 F CFA	1.500 F CFA	15.000 F CFA	7.500 F CFA	7.500 F CFA
MECAPP	1.000 F CFA	500 F CFA	5.000 F CFA	1.000 F CFA	500 F CFA	5.000 F CFA
MECDELTA	3.000 F CFA	1.500 F CFA	500 F CFA	15.000 F CFA	5.000 F CFA	10.000 F CFA

Sources : manuels de procédures adaptés par nous-mêmes

Les politiques d'épargne sont essentiellement basées sur le produit épargne à terme. La rémunération de l'épargne à terme est plus intéressante avec la MECDJO et la MECDELTA. Pourtant, en l'absence de ressources longues, ces SFD devraient également pouvoir compter avec les plans épargne projet.

Tableau 4. Politique d'épargne

Types d'épargne	Rémunération			
	MECZOP	MECDJO	MECDELTA	MECAPP
Epargne à vue	non rémunéré	non rémunéré	non rémunéré	non rémunéré
Epargne à terme	4% par an	3 à 9% annuel	6% annuel	4% annuel
Plan épargne projet	ND	ND	ND	ND

Sources : manuels de procédures adaptés par nous-mêmes

Les produits de crédit sont presque identiques. Il n'y a que pour les garanties qu'il y'a une légère différence d'approche. Néanmoins les mécanismes (la caution, un pourcentage du crédit sollicité et les garanties matérielles) sont les mêmes.

Tableau 5. Politique de crédit

Types de crédit	GARANTIES			
	MECZOP	MECDJO	MECAPP	MECDELTA
Fond de roulement	Caution	Caution	Caution	Caution
Campagne	20% du montant sollicité	1/3 de la demande	20% à 30% du montant sollicité	matériel
Equipement	garantie matérielle			
Maraîchage	caution solidaire			
Investissement		1/3 du montant	Caution	20% du montant sollicité

Sources : manuels de procédures adaptés par nous-mêmes

Les conditions pour être membre, les politiques d'épargne et de crédit des différents systèmes financiers décentralisés sont presque les mêmes à quelques exceptions. Ceci est dû aux spécificités liées à la clientèle cible, à l'activité financée, à la zone géographique et aux risques. Dans ces conditions, les garanties foncières ne sont prévues que de façon implicite. Elles sont soit déduites des garanties matérielles, soit conçues sur la base des cautions. Ces méthodes d'approche impliquent des confusions de régime juridique aussi bien au moment de la constitution que de celle de la réalisation.

## **Conclusion chapitre 4**

La présentation comparée des SFD étudiés est très révélatrice. Elle montre que les méthodologies de garanties de crédit sont sensiblement similaires. Les différences notées d'un SFD à l'autre sont fonction des exigences pratiques et des obligations des politiques de crédit édictées.

En clair, les SFD tentent entre les méthodes les plus performantes et les moins coûteuses pour constituer leur procédure de garantie. Ce réflexe les pousse à procéder à des emprunts de régimes juridiques et de les appliquer à la matière foncière. Pourtant, quoique opérationnelles, car ne posant aucun obstacle à l'accès au crédit, ces mécanismes ainsi choisis cache bien des réalités.

## **Chapitre 5. Des mécanismes de garanties imposés, souvent innovants et mal maîtrisés**

Les garanties des différents systèmes financiers décentralisés sont constituées des cautions personnelle, solidaire ou d'un pourcentage du crédit sollicité. Elles sont souvent adaptées aux produits pour lesquels elles sont exigées. Elles sont fonction des produits de crédit et aucune procédure spécifique ne leur est applicable. Les SFD semblent opter pour des mécanismes adaptés leur permettant de faciliter l'accès au crédit à leur clientèle sans aucune rigidité au niveau des formalismes.

### **5.1. Des mécanismes de garanties imposés par des nécessités pratiques**

En marge des mécanismes établis par l'OHADA, les SFD sont très souvent obligés de créer des garanties selon le type de produit de crédit concerné. Ils font sien le principe selon lequel « à situation exceptionnelle, mesures exceptionnelle ». Telle semble être la situation en matière de microfinance et de sa clientèle.

#### **5.1.1. Les garanties sont fonction des produits de crédit**

Suivant la nature du produit de crédit, chaque SFD prévoit un mécanisme de garantie pour le sécuriser.

Pour le crédit campagne, les garanties utilisées sont en général financière et non foncière. Ainsi, ces mutuelles d'épargne et de crédit exigent successivement 20% du montant sollicité (MEC/ZOP), 1/3 de la demande (MEC/DJO), 20% à 30% du montant sollicité (MECDELTA) et une garantie matérielle (MEC DELTA). Ce n'est que pour celle-ci que les garanties foncières sont requises en matière de crédit de campagne.

Pour le crédit investissement, les SFD acceptent tous les types de garanties que ce soit financière ou matérielles.

Ils sont constitués soit de la garantie matérielle, ou de la caution solidaire (MEC/ZOP et MECAPP), soit du 1/3 de la demande (MEC/DJO), 20% à 30% du montant sollicité (MEC DELTA).

Quant au fond de roulement, les SFD demandent une caution (MEC/ZOP, MECAPP MEC/DJO et MEC DELTA).

### **5.1.2. L'absence de procédure de garanties foncières**

Les politiques de crédit des SFD étudiées ne prévoient pas expressément les garanties foncières.

Dans la pratique ils y font recours sans en respecter formes. Ils perçoivent les garanties foncières sous l'angle des garanties matérielles et les soumettent aux mêmes formes. Dès lors, les modalités suivies sont souvent en contradiction avec les exigences pratiques telles qu'elles sont édictées par la réglementation applicable dont l'inobservation est sanctionnée par la nullité du fait du formalisme de validité.

Les SFD intègrent dans les contrats de prêt des clauses relatives à la garantie. Ils supposent que cette clause équivaut au respect des conditions relatives à la constitution des garanties foncières. De ce fait, en matière de constitution des garantie, les SFD ne font jamais recours au notaire, mais préférant s'adresser à la police pour légaliser les documents portant acte ou droit de propriété pour formaliser la garantie.

Pour les réaliser, soit ils font des rétentions d'actes de propriété, soit ils font recours aux pressions (plaintes à la police ou à la famille). La rétention d'actes de propriété est inopérante, car il s'agit de détenir un acte dont le propriétaire peut se faire délivrer un duplicata au niveau de l'administration foncière. Concernant les plaintes à la police, il faut rappeler le caractère civil du crédit. Au mieux, les SFD ont pu bénéficier d'échéanciers du fait de l'intervention de la police et des proches. Pour cette raison, les SFD intègrent des clauses de rééchelonnement des prêts sur demande du débiteur défaillant.

Il faut préciser cependant qu'en ne respectant pas les formalités de constitution et de réalisation, les SFD s'exposent à des risques d'autant plus que le préalable à toute réalisation efficace repose sur le respect du formalisme de constitution desdites garanties. Or, en général tel n'a pas été le cas. D'où le recours à certaines méthodes de recouvrements inédites, en dehors des prescriptions légales, révélées par le marché.

## **5.2. Des mécanismes de garanties innovants et mal maîtrisés**

Elles sont pratiques, innovantes et mal sécurisées dans la mesure où d'une part les titres de propriété sont acceptés indifféremment comme garanties foncières, d'autre part les pratiques de garantie sont peu formalistes et mal maîtrisées et enfin les SFD méconnaissent les mécanismes de garanties plus souples concernant le foncier. Telle est l'analyse globale qui ressort de l'étude des mécanismes de garanties de crédit utilisant le foncier à travers notre échantillon de SFD.

### **5.2.1. Les titres de propriété sont acceptés indifféremment comme garanties**

Tous les titres de propriété ne sont pas dans le commerce juridique. Il doit en être ainsi du fait de leurs sources et de leurs limites surtout en cas de réalisation. La pratique donne les résultats du récapitulatif ci-après.

Tableau 6. Récapitulation des titres donnés en garanties

Origine de Propriété	Type de Droit	Traits Caractéristiques	Transactions commerciales	
			En droit	Enquêtes
Domaine coutumier	Héritage ancestral	Non titré, non reconnu et supprimé	Non	Interdit
Domaine des particuliers	Titres fonciers	Définitif et inattaquable	Oui	Idem
Domaine national	Occupants et exploitants	Droits d'usage : précaire et révocable	Non	Oui
	Délibérations	Droits d'usage : précaire et révocable	Non	Oui
	Concession de droit de superficie	Titre précaire et révocable	Oui	Idem
	Baux emphytéotiques	Titre précaire et révocable	Oui	Idem
	Autorisation d'occuper	Titre précaire et révocable	Oui	Idem
	Cessions	Définitif et inattaquable	Oui	Idem
Domaine privé de l'Etat	Autorisations d'occuper	Titre précaire et révocable	Non	Idem
	Baux ordinaires	Titre précaire et révocable	Oui	Idem
	Baux emphytéotiques	Titre précaire et révocable	Oui	Idem
	Concessions de droit de superficie	Titre précaire et révocable	Oui	Idem
	Cessions	Définitif et inattaquable	Oui	Idem
Domaine public de l'Etat	Autorisation d'occuper	Inaliénable et imprescriptible	Non	Possible
	Concessions	Inaliénable et imprescriptible	Non	Possible
	Autorisations d'exploitation	Inaliénable et imprescriptible	Non	Possible
Domaine forestier	Permis d'exploitation	Ni rétrocessible ni cessible	Non	Possible
	Contrats de culture	Ni rétrocessible ni cessible	Non	Possible
Domaine minier	Autorisation de prospections	Ni cessible, ni transmissible	Non	Interdit
	Autorisation de recherche	Bien meuble	Oui	Idem
	Exploitation minière	Bien meuble	Oui	Idem

Source : résultats enquêtes administrées par nous-mêmes

L'utilisation de la plupart de ces titres est risquée et très dangereuse pour les SFD qui n'étudient pas souvent leur contenu et leurs limites.

En effet, en cas d'impayés et d'impossibilité pour le client de payer ses échéances, les SFD sont confrontés à de réels problèmes. Ceci s'explique par le fait que, en dehors des titres fonciers qui sont définitifs, les autres titres ne confèrent que des droits de jouissance dont la cession est limitée au droit au bail.

Les SFD ont également un souci au niveau de l'information sur la cession des titres qui leur sont donnés en garantie. Normalement, un état des droits réels devrait suffire à les édifier au lieu de croire que le fait de tenir un titre de propriété par devers eux les exempte de toute vérification ponctuelle.

D'ailleurs, un tel titre aura pu circuler et faciliter l'effet de cavalerie entre plusieurs SFD et servir de garantie sans qu'ils soient au courant. C'est tout l'intérêt de connaître l'information foncière.

Confronté à un cas où le client défaillant a déjà cédé le terrain objet de la garantie, le gérant de la MECZOP n'a pu être au courant que par le « bouche à oreille » et insister par quelques injonctions auprès des parents proches pour rentrer dans ses fonds.

La MECDJO quant à elle aura égaré un titre qui lui a été donné en garantie. Ce titre tient sur une feuille et se trouve exposé à la détérioration du papier du fait des difficultés liées à la gestion de ces documents.

### **5.2.2. Les pratiques de garantie sont peu formalistes et mal maîtrisées**

En marge des procédures formalistes, les SFD préfèrent innover plutôt que de suivre la réglementation spécifique en matière foncière. Ce comportement des mutuelles est valable non seulement lors de la constitution mais aussi lors de la réalisation.

**5.2.2.1. Pour la constitution des garanties, les SFD procèdent à la légalisation des titres de propriété au lieu de faire recours au notaire pour constituer les garanties.**

Les SFD interrogés évitent tous les formalismes du droit commun des suretés qu'il s'agisse du nantissement, du gage et de l'hypothèque. Cette attitude est justifiée par les coûts que cela engendre alors que les crédits sont trop petits.

Parmi les causes de ces coûts figurent les frais d'actes. La formalité de l'inscription s'impose aux transactions foncières. Les frais de toutes inscriptions sont acquittés par les requérants, sauf règlement ultérieur entre les parties.

Les systèmes financiers évitent cette procédure qui est à la fois longue, coûteuse et inadapté à sa cible. Les frais varient selon des droits personnels et fixes pour l'Etat (moins de 2% et 30 000 FCFA) et la Conservation (moins de 0,5% et 1 000 FCFA).

Il en est de même des coûts de constitutions liés à l'inscription au RCCM. Le coût de l'inscription au RCCM varie suivant le barème compris entre 1% et 5%. C'est le cas du nantissement de stocks pour lequel le créancier devra émettre un bordereau de nantissement qui pourra circuler comme un billet à ordre. Ce bordereau contient comme mentions celles permettant d'identifier les parties et le bien grevé, « nantissement des stocks », la date de la délivrance du stock, le numéro d'inscription au registre chronologique et la signature du débiteur. Le bordereau permet de contrôler la variation des stocks.

Ces coûts sont aggravés pas les contraintes physiques. Ainsi à Louga, il n'existe qu'un seul notaire compétent pour la charge de 52 collectivités, alors que pour Saint-Louis, deux (02) notaires sont compétents pour la charge de 34 collectivités.

Pour un acte d'hypothèque, la MEC DELTA de RONKH serait obligée de dépêcher un de ses agents à Saint-Louis, chef-lieu de région pour saisir un notaire.

Pour un crédit de 500 000 FCFA, la mutuelle aura dépêché un de ses agents à Saint-Louis, engagé des frais de voyage aller-retour de 3 000 FCFA, des frais de restauration de 3 000 FCFA, des frais d'enregistrement de 2 000 FCFA, des frais d'inscription à la conservation foncière (Cf. barème publicité foncière) de 1% minimum du montant du crédit

soit 5 000 FCFA, 3% du même montant soit 15 000 FCFA pour honoraires du notaire et des perdition de 4 000 FCFA par jour.

La MEC DJO de Barkédji de la région de Louga aura dépensé plus de 5 000 de frais de transport, 320 Km de route à parcourir pour un dossier. Ces charges seront normalement intégrées dans le coût du crédit et subies par le client.

Cependant, il est préférable pour le SFD d'avoir une connaissance des droits réels qui leur permet de connaître les charges qui grèvent la propriété. Le client aura fait le même parcours pour s'en procurer au Centre des Services Fiscaux de Louga. Les SFD se limitent à la simple légalisation dont ils ont conscience qu'elle est inopérante devant le juge mais qui a l'avantage d'être plus pratique et moins coûteuse. En effet, les coûts de formalisations sont évités (50 à 100 FCFA pour légaliser, à moins qu'il ne soit demandé à l'emprunteur de produire une copie légalisée de tels documents). Les SFD évitent le formalisme de constitution consistant à enregistrer la garantie chez le notaire pour le montant de 2000 FCFA. Cela veut dire simplement que la procédure de formalisation s'impose mal à ces institutions.

L'intervention de l'administration lors de la constitution des garanties est également une source de coûts pour les SFD, ce qui les démotive. En milieu rural, les SFD font face à un obstacle majeur : l'organisation géographique de l'administration foncière et cadastrale. En effet, il existe des centres des services fiscaux dans tous les chefs lieux de régions. Or les régions sont souvent de vastes étendues, impliquant des coûts additionnels à intégrer dans le coût des crédits. Ainsi les régions de Saint – Louis et Louga comptent respectivement chacune 34 et 52 collectivités dont les Centres des Services Fiscaux ont exclusivement compétence pour traiter des affaires administratives foncières.

Or, quelle que soit la modestie des montants en cause, les clients et les SFD des zones rurales sont obligés de subir des déplacements et leurs contraintes (accès et coûts) pour les besoins de la transaction.

Les implications de cette organisation sont réelles :

- Un SFD de BARKEDJI serait obligé d'inscrire l'opération à la conservation foncière.
- Le demandeur de crédit serait obligé de requérir l'état des droits réels à Louga (300 FCFA pour une demande de terrain ou de logement, 600 FCFA si la demande porte sur un titre foncier) et dans un délai allant de 24h (demande de logement) à 7 jours

(titre foncier). Il ferait un déplacement de plus de 200 km (aller-retour), des frais de voyage, de restauration et d'hôtel seraient nécessaires.

**5.2.2.2. Pour la réalisation, les SFD évitent naturellement les procédures de saisie et leurs incidences financières.**

La saisie immobilière implique naturellement certains frais et charges nés de l'intervention de certaines professions. Il en est ainsi de l'Avocat chargé de rédiger le cahier des charges, de l'exploit d'huissier (commandement) et souvent du notaire qui dresse le procès verbal d'adjudication.

Il s'ensuit d'autres interventions matérialisées par d'autres spécialistes et leurs honoraires :

- honoraires d'avocats discutés librement (minimum 100 000 FCFA +18% de TVA),
- honoraires du notaire suivant barème (18 à 21%),
- honoraires d'huissier suivant barème (droits de recettes de 5% du principal + autres droits).

Les délais de réalisation peuvent être plus longs que prévus. Du commandement à l'adjudication, en passant par certains incidents de saisie (contestations liées à la saisie : la distraction lorsqu'un tiers se prétend propriétaire du bien objet de la saisie, les demandes en annulation pour vice de forme et de fond et la pluralité de poursuite qui nécessitent de joindre ou de subroger un créancier dans la poursuite jusqu'à la saisie) les délais peuvent dépasser 2 ans.

Le débiteur peut également demander à la juridiction compétente qu'il soit sursis aux poursuites lorsque :

- la valeur des immeubles visés est supérieure à la créance impayée,
- le revenu net et libre des immeubles visés pendant deux années suffit pour payer la créance, intérêts et frais et en confie la délégation au créancier. Ainsi, lorsque le client a bénéficié d'un crédit de 1 500 000 à 2 000 000 FCFA, et que suite à sa défaillance la garantie doit être réalisée par le SFD, un sursis pourra lui être accordé si l'expertise de son bien montre que les loyers suffisent à permettre le recouvrement de sa créance. Un

contrat de location en bonne et due forme d'un montant de 150 000 FCFA mensuel sera satisfaisant.

Ces cas de contestation et de sursis sont de nature à retarder la réalisation, expliquant entre autres que la saisie n'intéresse pas en général les SFD qui la trouvent longue, coûteuse et donc inadaptée.

Les SFD traitent l'acte de propriété comme un bien meuble et lui applique le droit de rétention pour recouvrer les créances.

En effet, les droits fonciers et titres de propriétés sont contenus dans des documents physiques. Ces documents qui constatent leurs titres et droits mais aussi les limites de ceux-ci sont déposés lors de la constitution de la garantie, c'est-à-dire lors de la signature du contrat de crédit. Le réflexe des SFD est d'y recourir par extension une forme de saisie qui est le droit de rétention. Une telle détention joue souvent en faveur de ces SFD comme moyen de pression car les débiteurs avertis de la vente probables de ces titres s'obligent de regrouper les montants et honorer leurs engagements. Pourtant, ce n'est souvent que du papier vendu pour les raisons suivantes :

- ces titres ne contiennent que des droits au bail, des droits de jouissance, l'Etat étant le véritable propriétaire desdits biens fonciers ;
- le débiteur a pu se faire délivrer un duplicata auprès de l'administration foncière et même le donner comme garantie dans une autre institution de crédit. Celle-ci par contre a respecté les formes exigées et primer sur la première institution comme créancier car muni de garantie sûre.

### **5.2.2.3. Pour réaliser la garantie, les SFD servent au client défaillant une plainte ou font jouer les pressions sociales.**

L'intervention de la police aide du fait de son aspect intimidant. De telles pratiques sont très innovantes et inspirées des mécanismes sociaux locaux.

Par choix stratégique, les SFD innove en s'adaptant aux mécanismes de sociaux locaux de constitution et de réalisation des garanties au lieu de faire recours aux procédures longues et coûteuses prescrites par l'OHADA.

La matière des garanties foncières dans la zone rurale pose la problématique des conceptions coutumières et des réalités sociales. Or de telles pratiques ne sont pas étrangères aux pratiques locales. On en connaît deux au moins qui sont utilisés par les systèmes financiers décentralisés étudiés.

#### **5.2.2.3.1. Les SFD semblent faire recours au « Taylé »**

Le « **Taylé** » est une institution bien comprise du monde rural. Il permet à un débiteur de garantir une dette par un bien meuble ou immeuble. La relation concerne deux personnes physiques. Elles peuvent s'entendre sur les modalités. Un écrit n'est pas exigé, mais la présence d'un ou de plusieurs témoins dits « **sede** » permet de sécuriser les actes du créancier au cas où le débiteur manque à ses engagements. Souvent, c'est toute l'origine des pratiques usurières, le montant accordé est assorti d'intérêt. Les conditions peuvent être imposées en fonction du montant, de la rareté de l'argent et de l'immédiateté des besoins du débiteur. Dans la plupart des cas, le « **Taylé** » emporte remise de la chose qui en sert de support.

Le débiteur est nécessairement propriétaire de la chose remise. Les parties s'entendent des délais. A l'échéance, le débiteur reprend le bien remis s'il rembourse sa dette, sinon le créancier est en droit de rentrer dans ses droits. Il peut accorder un moratoire s'il le veut ou vendre directement le bien et se faire payer sans aviser le débiteur.

#### **5.2.2.3.2. Les garanties foncières exposent les SFD au « Sul buki-suli buki »**

Le « **Sul buki-suli buki** » est un système de refinancement traditionnel toujours en cours mais en marge de la loi. Cette expression wolof résume la situation en vertu de laquelle une personne, le débiteur, emprunte une somme déterminée chez une autre personne, le créancier.

Le débiteur dans cette opération accepte d'ajouter au capital un certain montant en guise d'intérêt ou coût de l'opération. Ils s'entendent des autres modalités de remboursements (échéanciers, intérêts etc...). En termes imagés, cette institution vise essentiellement le commerce de l'argent. C'est une sorte de location d'argent dont le remboursement est assorti d'intérêts dans des délais très courts. Elle permet au débiteur de fructifier l'argent en investissant sur des activités génératrices de revenus dans le très court terme.

Sur le plan social, cette pratique est très réprouvée. Il en est ainsi parce que l'opération désigne surtout un effet de cavalerie, qui implique que le débiteur emprunte chez plusieurs créanciers, dont certains sont payés par les sommes empruntées chez d'autres.

Le mécanisme ainsi décrit peut être très dangereuse lorsque les sommes espérées des certaines opérations ont foiré. C'est pourquoi, la sagesse wolof résume l'issue fatal en ces termes : « **Buki bi muju ba bu jogge lek ñep ñu de** » (le dernier hyenne qui se déterre mangera tout le monde) pour expliquer que les créanciers risquent beaucoup dans la mesure où dès lors qu'une opération tombe à l'eau, un effet de cascade peut s'en suivre.

#### **5.2.2.3.3. Le mécanisme de réalisation ressemble au « Atep Bor Fay »**

« **Atep Bor Fay** » ou fondement légitime du remboursement. Cette expression signifie que la rançon de toute dette c'est le remboursement.

Ces mécanismes ne sont pas reconnus par le droit sénégalais. Les coutumes les ont tolérés tant qu'ils ne débordaient pas (appauvrissement, suicide, incarcération etc....). Le « **Taylé** » tout comme le « **sul buki-suli buki** » et le « **« atep bor fay** » est, dans la conception sociale, considérée comme déshonorant. Ceux qui s'adonnent à cette pratique le font d'ailleurs avec discrétion. Les IMF interrogées n'en font pas recours.

La pratique est souvent inspirée de ces mécanismes, évitant ainsi les rigueurs du formalisme. Des SFD comme MEC DELTA, MECAPP, DJOMECE, spécialisés dans le financement de l'agriculture, l'élevage, le commerce et la pêche ont pu accorder des crédits sur la base des délibérations de collectivités locales et des permis d'occuper. De telles pratiques sont des mécanismes de garanties sociaux. En effet, les SFD courent le risque de ne jamais recouvrer leurs fonds car la réalisation desdites garanties deviendra impossible, les règles de constitution n'étant pas respectées. La vente des biens fonciers sur la base des titres administratifs détenus n'est qu'une vente de document officiellement délivré. Sa pratique est acceptée, en fait, par les débiteurs défaillants sous la pression de notables de quartiers et de villages.

Ce SIF est un des meilleurs instruments de sécurisation des transactions foncières. Il doit régir les rapports entre les services du notaire, ceux de la conservation foncière et les SFD. Tout en dématérialisant certains actes authentiques, ce SIF pourra constituer une source d'information disponible et consultable.

Les efforts de l'Etat du Sénégal, appuyé par les partenaires au développement, sont louables sur ce domaine. Un premier pas a été en effet franchi notamment à travers le Projet de Modernisation des Domaines et du Cadastre (PAMOCA).

Ce PAMOCA permet à l'Etat d'améliorer les performances de l'administration fiscale et le système d'information cadastrale par la conservation de la cartographie, l'informatisation de la conservation foncière, la monographie des locaux de référence pour les enquêtes cadastrales et le renforcement des capacités de la DGID en administration de réseau informatique.

Considéré comme outil de gestion du cadastre, le PAMOCA permettra d'avoir une meilleure visibilité dans le pays en termes de facilité d'accès à la propriété et de transactions immobilières.

Un second pas est constitué des plans d'occupation et d'aménagement des sols (POAS). Le Conseil Rural peut délibérer sur ces POAS et solliciter l'appui de la SAED pour sa réalisation. Les POAS permettent de délimiter et cartographier une collectivité et deviennent de ce fait un outil d'aide à la décision pour la gestion foncière et le développement local.

Ils facilitent le travail de l'administration foncière, l'identification des terres, de leur destination et de l'étendue des droits des affectataires. Vingt cinq (25) communautés rurales de la région de Saint Louis ont bénéficié de ces POAS. Il s'agit de Gandon, Mpal, Ross Béthio, Ronkh, Mbane, Gaé, Ndiayène Pendao, Fanaye, Guédé, Dodel, Madina Ndiaybé, Pété, Galoya, Mboumba, Moudéry, Ballou, Sinthiou Bamambé, Orkadjéré, Bokiladji, Dabia, Bokidiawé, Nabadji Civol, Aéré Lao, Gamadji Sarré, Oudalaye.

Cinquièmement, l'institution d'un cadastre dans toutes les collectivités locales serait également une réponse aux diverses propositions tendant à la création d'un cadastre rural. Ainsi, non seulement la fiabilité de l'information foncière serait préservée, mais également cette décentralisation du mode de gestion des terroirs permettra d'assurer l'implication démocratique des populations dans les processus de décision. Tel est l'avis de citant M. Ibra

Ndiatté Ndiaye, ancien membre au Conseil régional de Louga, ancien chef de CER et ancien Maire de LINGUERE pour qui il faut doter de chaque village d'un registre foncier et, notamment, de statistiques socio-économiques reflétant, par exemple, le nombre d'habitants et de têtes de bétail, les superficies de cultures et de pâturages.

Sixièmement, les fonctions jusque là confiées exclusivement aux notaires doivent pouvoir être étendues à d'autres personnes pour les transactions d'un certain montant ou d'une certaine durée. Les représentants de l'Etat dans certaines collectivités locales, les greffiers-notaires (le greffier notaire est nommé par arrêté du ministre chargé de la Justice, sur proposition du procureur général conformément au décret n° 79-1029 du 5 novembre 1979 fixant le statut des notaires, en son titre II du remplacement des notaires) et les clerks suite à la création de succursales par le notaire territorialement compétent, pourront logiquement exercer de telles fonctions au profit des SFD et des clients et permettre de sécuriser les transactions foncières.

Septièmement, insérer, respecter et faire respecter les principes et mesures de bonne gouvernance concernant la gestion et l'administration des terres.

Doter l'administration foncière de ressources nécessaires pour remplir efficacement sa mission en matière foncière. Entre autres, il s'agira non seulement de lui doter de moyens techniques modernes et d'un personnel bien formé et responsable mais également de le rapprocher des administrés en créant des cadastres ruraux.

Huitièmement, résoudre la problématique de l'accès de la femme à la terre : c'est la dimension genre. Résoudre la problématique de l'accès réel à la terre pour la femme sénégalaise amènera à régler les écueils ci-après :

- le contrôle de l'effectivité de la dimension genre lors des attributions,
- les infrastructures de bases pour favoriser l'exploitation de la terre,
- l'étendue des droits sur la terre attribuée pour demander le crédit au niveau des SFD,
- permettre l'écoulement et la distribution des produits agro-sylvo-pastoraux à travers les politiques publiques.

Les orientations des politiques publiques, fondement de l'utilité d'accès des femmes à la terre et d'une exploitation de ses ressources, semblent toujours perplexes. Limitées souvent à la GOANA et le plan REVA, et sans aucune orientation pertinente pour l'agrobusiness,

l'exploitation des terres devra nécessairement être étudiée par les pouvoirs publics et les autorités locales avec les partenaires au développement.

L'accès et l'utilisation de la terre, centré niveau genre, tant sur le plan individuel (exploitation familiale) qu'au niveau collectif (GIE, autres formes de sociétés...) est une voie à explorer. Sont des intérêts immédiats de l'intégration de la dimension genre la participation formelle de la femme aux activités économiques (agro-sylvo-pastorales, horticulture, riziculture pisciculture etc...), à la stratégie de réduction de la pauvreté et au relèvement du niveau de vie.

Les politiques publiques pourront aider à consolider et optimiser l'intégration de la dimension genre quant à l'accès et l'utilisation du foncier comme mécanisme de garantie.

En effet, bénéficiant des avantages du «Programme croissance PME» et de certains fonds (fonds national de l'entrepreneuriat féminin, fonds de garantie hypothécaire, fonds d'impulsion de la microfinance), les femmes seraient mieux en mesure de garantir leurs crédits.

La formation des femmes militent également en ce sens. Les projets et actions de l'Etat (Centres Départementaux de Formation et d'Assistance pour les Femmes, Formation Professionnelle Féminine, Fonds de Développement de l'Enseignement Technique et de la Formation Professionnelle, l'Office National de Formation Professionnelle) conduisent à une meilleure utilisation du foncier par la population féminine.

Dixièmement, lors de la signature de la convention de crédit, les SFD pourraient sécuriser leurs transactions en prenant toute une panoplie de mesures. Il pourrait ainsi:

- demander que l'emprunteur fournisse un état des droits réels
- en l'absence de titre foncier, que l'emprunteur fournisse :
  - o soit une autorisation d'occuper,
  - o soit une autorisation de céder,
  - o soit une autorisation de sous-louer,
  - o soit une autorisation d'affectation en hypothèque pour toute promesse d'affectation hypothécaire,
  - o soit une autorisation de nantir pour les peines et soins.

L'autorité administrative interlocutrice de l'emprunteur est le chef du bureau des domaines.

En l'état actuel de la pratique foncière et de la réglementation les seuls obstacles à l'utilisation des garanties foncières ont pour noms :

- les coûts engendrés pour l'emprunteur lors des démarches pour détenir les documents de propriété et / ou de jouissance (les centres de services fiscaux sont dans les chefs lieux de régions en l'absence de cadastre rural, ce qui engendre des coûts de transport et les autres coûts connexes),
- l'obligation de respecter les rigueurs de la réglementation pour un emprunteur rural et en général analphabète,
- l'obligation pour les systèmes financiers décentralisés de respecter ce formalisme aussi bien pour la constitution que pour la réalisation de telles garanties.

De manière générale, les orientations entreprises par la Commission chargée de la réforme du droit de la terre affichent certaines ambitions.

Ce projet de réforme foncière, pour l'essentiel, est une mise à jour du décret de 1932 permettant la suppression des anachronismes qu'il contenait et la réaffirmation de la nécessité de sécuriser les transactions foncières.

La réforme domaniale préconisée en milieu rural passerait par la division de la zone de terroir en deux :

1. zones d'habitat et d'activités rurales réservées
2. zones d'activités économiques à investissements intensifs

Cette solution reconnaît toujours au CR ses prérogatives en matière d'affectation et de désaffectation pour celles-là, tandis que celles-ci intégreront le domaine privé de l'Etat.

Les options ainsi affichées sont celles d'une privatisation au nom des particuliers, des communautés rurales et de l'Etat.

Par des moyens subtils, l'Etat réaffirme sa volonté de rester au centre de l'administration et de la gestion foncière et domaniale, surtout lorsqu'il touche aux formes et procédures jusque là confiées à l'administration décentralisée.

## 6.2. Propositions sur le droit des sûretés

L'analyse du bilan du recours aux mécanismes de garanties foncières en microfinance permet de conclure qu'ils sont inadaptés car ils sont lourds et coûteux. Les voies et moyens permettant de gérer ces lacunes exposent les SFD à des risques certains dans la mesure où ils ne respecteraient pas les dispositions applicables en la matière.

Aussi, les objectifs de toutes réformes, en matière de garanties foncières, seraient de parvenir à améliorer les situations juridiques. Il suffira d'en alléger le formalisme, supprimer certaines difficultés constatées, entériner les bonnes pratiques pour les rendre efficaces et efficaces.

Les mécanismes de garanties seront sûrement satisfaisants et opérationnels si les autorités communautaires revoient leurs formalités, retouchent les champs d'application des garanties, et les adaptent au mieux à la microfinance, ou si les autorités locales en créent d'autres avec ces mêmes critères. Ceci est de l'avis de M SAYEG (1999) qui estime que « (...) rien n'interdit un Etat Partie de créer une nouvelle sûreté dans son droit positif national (...) ».

Pour atteindre ces objectifs, les réformes doivent nécessairement cumuler certaines vertus.

D'abord, le législateur pourra s'inspirer des pratiques issues de la tradition et des expériences des SFD pour faciliter la constitution des garanties et créer de nouvelles sûretés.

Les pratiques dites « **taylé** » et « **soul bouki souli bouki** » peuvent très bien inspirer le législateur national. Créés sous leurs dénominations traditionnelles, de tels mécanismes peuvent être repris, modernisés et améliorés. Il suffira ensuite de l'encadrer pour éviter les divers écarts possibles. Il en est ainsi par exemple du Madagascar qui a consacré le Fehivava comme mécanisme de garantie dans les articles 206 à 214 de la loi n° 2003 – 041 sur les sûretés qui est une institution traditionnelle.

Pour les créances ne dépassant pas certains montants (1/5 du bien donné en garantie par exemple), la légalisation des titres de propriété au niveau des autorités locales (gendarmerie, chef de villages, chef de quartier, etc...) pourra avoir les mêmes effets que l'enregistrement. Cette solution sera sûrement utile aux SFD et aux bénéficiaires de crédits se trouvant dans des endroits où les autorités normalement compétents font défaut.

La proximité et la non exigence des formalités de constitution allègent le coût des garanties pour les SFD mais aussi encouragent la clientèle. Le contrat de crédit, simple acte sous seing privé pourra insérer des clauses relatives à la garantie : nature de la garantie et modalités de réalisation sans qu'il soit besoin d'enregistrement. Une telle attitude serait en phase avec l'OHADA qui prévoit en son article 128 AUS l'hypothèque sous seing privé « suivant un modèle agréé par la conservation de la propriété foncière » (1997) et que le décret de 1932 rend inapplicable. La réforme en cours aurait pu libéraliser sur ce point en permettant que pour des montants inférieurs à 1 500 000 FCFA par exemple la garantie puisse être constituée sous seing privé dès lors que le système financier décentralisé a pu bénéficier d'un modèle agréé.

Ensuite, il pourra être tenu compte de l'environnement, des activités et du patrimoine de la cible de la microfinance pour lui permettre d'y constituer ces garanties. Une mise à jour des éléments de constitution des sûretés pourra être effectuée en ce sens. Il peut en être ainsi pour les sûretés mobilières comme le gage (titres administratifs reconnaissant des droits fonciers, délibérations, ...), le nantissement (tous types de récoltes, bêtes sur pieds pour l'embouche, peines et soins, contrats d'exploitation, de culture, autres autorisations d'exploitation.....) et les sûretés immobilières comme l'hypothèque (droits réels étendus à ceux ayant une origine coutumière dès lors que la preuve est attestée sur enquêtes) et l'antichrèse (droits d'usages et autres démembrements de propriété...).

Contrairement à certaines recommandations (SYMPOSIUM MALI, 2001) nous estimons que d'autres privilèges, indiquant leurs rangs pourront être créés par les autorités nationales. Ces privilèges peuvent concerner les créanciers détenteurs de contrats sous seing privés assortis d'une garantie foncière, le bien étant acquis en la forme coutumière.

Enfin, il faut observer qu'en matière de sûretés, le projet d'acte uniforme relatif aux sociétés coopératives ou mutualistes (projet AUSCM) semble avoir pris en compte les interpellations des spécialistes et les nécessités d'adaptations des sûretés de l'OHADA au secteur de la microfinance.

Le projet consacre les articles 394 à 399 au nantissement simplifié qui concerne les biens meubles corporels saisissables tels les meubles de valeur, le bétail et les récoltes sur pieds. Ce texte n'emploie plus l'obligation de constituer « un ensemble de choses fongibles » mais parle

d'un « ensemble déterminé » et ne prévoit cette forme de garantie que pour les contrats d'un montant ou d'une valeur inférieure à « 1 500 000 FCFA ».

Le nantissement est constaté par acte authentique ou sous seing privé et doit, selon le cas, être publié au RCCM ou au RSCM. Cette inscription conserve les droits du créancier nanti pendant une année à compter de sa date et doit être renouvelé pour continuer ses effets. Un bordereau portant entre autre la mention « nantissement simplifié », la signature du débiteur est émis et remis au débiteur et transmis par celui-ci au créancier par voie d'endossement signé et daté.

Le projet d'acte uniforme prévoit certaines obligations pour le débiteur. Celui-ci est responsables des biens nantis, s'engage a ne pas en diminuer la valeur sous peine d'exigibilité de la dette. Il tient à la disposition du créancier un état des biens nantis, leur comptabilité, le créancier pouvant à tout moment faire constater cet état aux frais du débiteur. Sous peine de sanction et sans préjudice des dommages intérêts, le débiteur ne peut vendre les biens nantis que si le SFD lui en donne l'accord.

### **6.3. Propositions sur le droit des voies d'exécution**

Comme on a pu le décrire, les voies d'exécution imposent des procédures longues, couteuses, avec une issue incertaine. Le législateur OHADA a certes voulu un équilibre entre les intérêts des SFD créanciers et ceux de leurs clients débiteurs défaillants, mais n'est il pas logique de pencher en faveur de ceux-là puisque ceux-ci se sont engagés sciemment et en connaissance de cause. La liberté contractuelle, qui l'expose aux réalisations, doit l'emporter sur toutes autres considérations, quoi qu'il faille lui aménager un droit de recours.

En tout état de cause, la réalisation des garanties, même si elle n'est pas souhaitée, est nécessaire pour permettre aux SFD de rentrer dans leurs fonds. Ainsi, les orientations peuvent être envisagées du point de vue des droits communautaires et internes.

Le législateur OHADA pourra directement apporter les mesures d'adaptation nécessaires du fait des limitations contenues dans l'acte uniforme relatif aux voies d'exécution. En respect au

principe du parallélisme des formes, la modification des actes uniformes se fait à la demande de tout Etat partie ou du secrétariat permanent, après autorisation du Conseil des Ministres. Prenant en compte les contraintes auxquelles sont confrontés les SFD, notamment les coûts engendrés par les procédures de recouvrement, les délais de réalisation qui sont très longs, le législateur OHADA pourra apporter des correctifs nécessaires à cet effet.

D'une part, des saisies directes, sur la base du contrat de crédit pourront être autorisées par les autorités locales. Ces saisies se feraient dans des délais très courts. Un certain nombre d'échéanciers non honorés pourront être les arguments énoncés auprès de ces autorités. Un droit de contestation pourra être aménagé pour le débiteur défaillant.

D'autre part, la possibilité pour le droit national de légiférer sur les voies d'exécution lorsque la créance en cause est inférieure à certains montants ou lorsque les contraintes de l'organisation administrative et les réalités géographiques l'exigent.

En microfinance, certaines étapes des procédures de saisies comme les incidents de saisie pourront être réduits, limités voire supprimés.

Le législateur national peut intervenir dans la limite des dispositions de l'OHADA. En ce sens, il a compétence pour déterminer les biens saisissables selon l'article 51 AU/RVE (1997). Il lui suffira par exemple de déclarer aliénables les droits d'usage et d'habitation, les délibérations du Conseil rural, les peines et soins ou les permis d'occuper pour toucher à la fois le foncier et les voies d'exécution.

L'Etat peut, au besoin, exonérer les créances d'un certain montant des frais d'enregistrement et faciliter le recouvrement des créances au niveau local. Cette position est en phase avec l'avant-projet d'Acte uniforme portant réglementation des sociétés coopératives et des mutuelles dans l'OHADASCO qui précise que « Les Etats – parties peuvent prendre les dispositions nécessaires afin que les actes et opérations destinés à la constitution, au renouvellement et au contrôle des sûretés objets du présent chapitre soient dispensés des droits d'enregistrement et autres taxes assimilées ». Pour faciliter le recouvrement au niveau local, l'Etat pourra impliquer les autorités locales dans la réalisation des garanties en revisitant les textes de la loi n° 72-02 du 1 Février 1972 (modifié par la loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales) et le décret d'application 72.636 du 29 Mai

1972 relatif aux attributions des chefs de circonscription administrative et des chefs de village.

Aux termes des articles 35 et 35 bis de cette loi, il est confié au chef de village de contrôler l'exécution des lois et règlements, de l'application des mesures de police, des fonctions spéciales qui lui sont attribuées par les lois et règlements, de participer aux actions de développement économique, social, culturel, sanitaire et de protection de l'environnement, la collecte de taxe rurale et de tout impôt sous la responsabilité directe du receveur de la communauté rurale. D'autres attributions doivent permettre au chef de village de suppléer à l'huissier aux cas de carence de celui-ci ou si celui-ci se situe à une certaine distance par rapport au lieu du débiteur. D'ailleurs à ce niveau des tribunaux arbitraux pourraient être constitués, en application des mécanismes de l'Acte Uniforme sur l'Arbitrage (AUA, 1997) pour gérer certains conflits. De telles fonctions, étendues aux délégués de quartiers faciliteraient le recouvrement en ce qu'il est mis à la disposition des SFD, au niveau urbain et périurbain, des mécanismes lui permettant de rentrer dans ses fonds. Une revisite du décret n°86-761 du 30 Juin 1986 fixant le statut des délégués de quartier dans les communes du Sénégal modifié par le Décret n°92-1516 du 20 Novembre 1992 permettrait de lui ajouter de nouvelles interventions à côté de la collection d'impôts.

Aussi, est-il concevable que les SFD puissent inclure des clauses prévoyant le recours à des arbitres choisis parmi les membres du Conseil Rural (au niveau rural), les délégués de quartiers et membres du conseil municipale (communal) par exemple.

Si le législateur communautaire devait intervenir en ce sens, elle pourrait utilement prendre en compte l'aspect rural des populations, les besoins des SFD et la faible répartition géographique des huissiers et notaires. Rien n'exclut que l'OHADA intervienne pour harmoniser le statut d'huissier de justice. Un projet d'acte uniforme a été transmis en ce sens au secrétariat et à la présidence de l'OHADA puis rejeté par le Conseil des Ministres de la justice le 12 décembre 2007 à Niamey pour non-conformité par rapport au traité. Prendre en compte l'aspect rural.

Le Décret n° 2008-827 du 31 juillet 2008 remplaçant le décret n° 89-1574 du 27 septembre 1989 fixant le statut des commissaires priseurs pourrait également être revisité. Il suffirait de

revoir le Chapitre premier- Dispositions générales et permettre qu'ils soient nommés par Arrêté du Ministre chargé de la Justice en faveur des zones rurales.

Le projet de réforme de la propriété foncière au Sénégal dispose en son article 35 « Peut ... requérir l'immatriculation le créancier du débiteur remplissant les conditions fixées à l'article 3 alinéa 2 de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 précitée lorsque le Tribunal a ordonné l'accomplissement de cette formalité préalablement à la mise en adjudication. Dans ce cas les frais qui sont toujours à la charge du requérant à l'immatriculation sont assimilés aux frais de justice faits pour parvenir à la mise en vente.».

Ce texte est intéressant dans son principe. En effet, le patrimoine immobilier doit pouvoir permettre aux SFD de lever des fonds afin de se refinancer. Néanmoins, de telles dispositions contiennent certains défauts :

D'une part, il ne tient pas compte de la vulnérabilité de la cible de microfinance qui est constituée d'une population démunie et qui est déjà dans une situation financière compromise. Faut-il l'appauvrir davantage en lui faisant supporter des charges supplémentaires.

D'autre part, il serait dangereux pour les systèmes financiers décentralisés de se retrouver avec des biens fonciers dans leurs patrimoines surtout si ceux-ci sont teintés par leur caractère spéculatif. Un tel caractère résulterait du fait que pour vendre ces biens les SFD feraient recours à des spécialistes en intermédiation immobilière ce qui alourdira les charges de recouvrement et de réalisation. Pareil au système bancaire, une autre crise des subprimes aurait elle pour origine la microfinance.

Enfin, il faut noter cependant que le Projet d'Acte Uniforme relatifs aux sociétés coopératives et mutualistes (AUSCM) consacre au recouvrement des créances ses articles 404 à 406. Ces textes permettent au président de la juridiction compétente statuant à bref délai :

- d'accorder une provision au créancier ou d'ordonner l'exécution de l'obligation nonobstant le recours du débiteur,
- de condamner à titre provisoire le débiteur au paiement des frais de poursuite.

L'article 404 dispose qu'il s'agit des cas où « l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestée ». Il faudra éclairer ce qu'il entend par ces termes. En tous cas, rien n'empêche au débiteur d'initier une procédure au fonds et d'obtenir remboursement si son action prospère.

## **Conclusion chapitre 6**

Ces recommandations permettront une utilisation à toutes échelles des garanties foncières. Elles permettront un équilibre entre les garanties constituées et les charges consenties en fonction des montants des prêts.

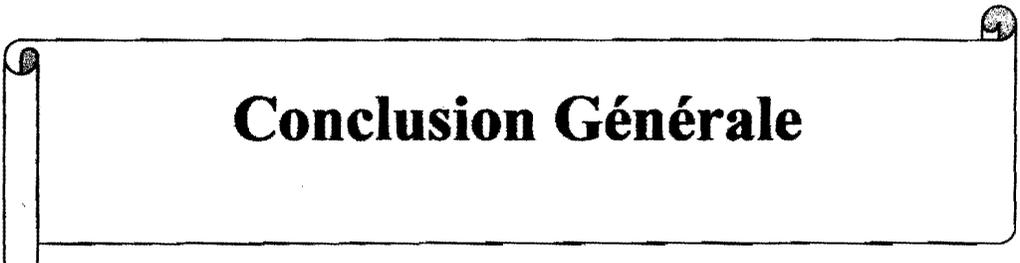
Elles ne permettent pas des solutions immédiates, mais s'intègrent dans le cadre général des réformes nécessaires pour adapter ces matières au secteur de la microfinance. Elles par contre donnent des canevas que les SFD peuvent utiliser pour se servir du foncier comme garantie du crédit.

### **Conclusion deuxième partie**

Les mécanismes de garantie du crédit utilisant le foncier présupposent de la part du futur demandeur de crédit qu'il soit propriétaire ou qu'il jouisse de certains droits et titres fonciers.

Or le foncier tel qu'il est aujourd'hui dans le monde rural n'est pas souvent constaté sur des titres et actes administratifs. Ceci constitue l'obstacle majeur auquel est confronté l'emprunteur rural qui, muni de champs et de maison, ne sait pas comment l'utiliser pour bénéficier de prêts auprès des SFD. Une formation de cette clientèle et une information sur le foncier est un pari à relever pour régler un tel état de fait.

De la part des systèmes financiers décentralisés, surtout ceux agissant en zone rurale, il est nécessaire qu'ils se prémunissent de formalismes pour sécuriser les garanties foncières qu'ils prennent. Un assouplissement de ces mécanismes sur tous les plans, ce qui revient à leur adaptation, serait le bienvenu pour l'usage de ces garanties.



## **Conclusion Générale**

La question principale à laquelle cette présente étude s'était proposée de répondre est la suivante: « dans quelles mesures le foncier peut-il être utilisé comme mécanisme de garantie de crédit par les SFD au Sénégal ? ».

La réponse à cette question sera issue de l'analyse qui sera faite à travers les différentes les différentes hypothèses de recherches.

D'abord, nous avons montré que le titulaire d'un droit de propriété pouvait le mettre en garantie au niveau des SFD pour bénéficier d'un crédit. Il en est ainsi pour l'ensemble des droits réels tels le titre foncier, les baux et droits de superficie. De tels titres de propriété pouvaient faire l'objet de garantie comme l'hypothèque et le cautionnement hypothécaire. Même pour certains droits dits démembrés ou ceux acquis à titre précaire et révocable pouvaient être acceptés en garantie d'un crédit. C'est ce que révèlent nos enquêtes, certains SFD ayant accordé des crédits sur la base des permis d'occuper, des délibérations des Conseils Ruraux. Des garanties tels que le nantissement de peines et soins, le warrantage ont pu être constituées. L'hypothèse selon laquelle l'existence de garanties foncières pour les personnes vulnérables et celles issues des zones rurales permet d'accéder au crédit donc est vérifiée.

Ensuite, les procédures de saisie mobilières et immobilières issues de l'Acte Uniforme voies d'exécution imposant un ensemble de formalités souvent longues et coûteuses, l'environnement juridique ne facilite pas la réalisation de la garantie. Les règles de procédure étant d'ordre public, tout manquement est sanctionné de nullité, ce qui retarde davantage les voies d'exécution. Il en est de même de vente de biens saisis à l'échelon rural. De telles ventes pourraient se faire difficilement compte tenu de certaines croyances et pratiques culturelles. Néanmoins, nos enquêtes n'ont pas montré que de telles réalisations étaient impossibles, mais difficiles. Ce qui confirme la seconde hypothèse qui affirmait que l'environnement juridique et socioculturel sénégalais ne facilite pas la réalisation des garanties foncières.

On a également montré qu'il s'était développé un certain nombre de pratiques inspirées des réalités juridiques en matière de garantie foncière. Ces expériences, résultats de la pratique des banques et SFD en la matière, se sont avérées plus pertinentes que les garanties telles que prescrites par l'Acte Uniforme sur les sûretés. Il en est ainsi du gage et droit de rétention de titres de propriété (provisoire comme définitive) ou des divers types de nantissements (peines

et soins, permis d'occuper et warrantage). De tels mécanismes de garanties ont pu être constitués sans difficultés majeures, à des coûts réduits et des délais très brefs. De tels mécanismes sont économiquement plus opportuns pour les SFD, c'est ce qu'affirmait notre troisième hypothèse.

Enfin, s'agissant des garanties foncières, nous avons remarqué que la pratique en matière sûreté et voies d'exécution a été plus innovatrice que conformiste. Une pratique parallèle s'est faite en marge des prescriptions légales en matière foncière, de sûretés et voies d'exécution.

Pour la matière foncière, si on s'en tenait strictement aux dispositions du droit de propriété, de la législation domaniale et foncière, les garanties foncières ne présenteraient aucun intérêt pour les SFD. En effet, soit il n'y aurait aucune différence entre la pratique bancaire et celle des SFD, ce qui serait inadapté à la cible rurale et vulnérable, soit elle serait tout simplement impossible, la plupart des demandeurs n'ayant par devers eux que droits précaires et révocables.

Pour les sûretés et les voies d'exécution de l'OHADA, la pratique des SFD comme le warrantage, quelques fois issues de la pratique bancaire (nantissement de peines et soins, permis d'occuper) et les saisies directes (ventes de titres détenus) sont les solutions qui ont permis à ces SFD d'exercer leurs activités de microfinance. Il nous a semblé nécessaire de proposer de réfléchir sur des perspectives et méthodes d'optimisation aussi bien en matière foncière, que celle pour les sûretés et voies d'exécution. En effet, pour une meilleure utilisation des garanties foncières, il est nécessaire d'adapter le système foncier sénégalais, les sûretés ainsi que les voies d'exécution aux SFD et à la cible rurale vulnérable. C'était le souhait de notre quatrième hypothèse.

En conclusion, les garanties foncières sont de véritables mécanismes permettent de sécuriser le crédit et d'en faciliter l'accès au plus grand nombre. Mais, si tels sont les seuls objectifs de ces garanties, il est à préciser qu'il est possible d'arriver au même résultat par d'autres moyens.

- En premier lieu, par la création d'un fonds de garantie

Le recours aux fonds de garanties est devenu monnaie courante dans les pays en voie de développement. Ces fonds permettent souvent de limiter et gérer certains risques exceptionnels. On peut citer deux fonds à cet effet :

- le Fonds de cohésion sociale mis en place par l'Etat français en avril 2005 et dont la gestion est confiée à la Caisse des Dépôts et Consignations, pour « garantir, à des fins sociales, des prêts à des personnes physiques ou morales et des prêts à des chômeurs ou titulaires de minima sociaux créant leur entreprise »,
- au Mali, il a été créé un Fonds de Garantie Hypothécaire qui permet aux emprunteurs de bénéficier de l'aide de ce fonds qui se porte garant auprès des banques qui ont prêté, sous forme de cautionnement et en échange d'une hypothèque sur les biens achetés par les débiteurs,
- le Fonds de Garantie d'Investissement Foncier qui permette à l'affectataire de « demander un prêt dont le remboursement serait garanti par le fonds. En cas d'insolvabilité du débiteur, le fonds interviendrait pour assurer le paiement.» proposé par Mme Amsatou Sow Sidibé.

Pour la matière qui concerne notre étude, il est possible d'envisager la création d'un Fond National de Réduction des Impayés (FNRI). Puisqu'il est constant que les autorités ont pour objectifs de généraliser, sans discrimination, l'accès à la propriété, et de la sécuriser, il est utile de permettre leur utilisabilité dans le commerce juridique. Ainsi, ce fond sera-t-il un moyen permettant de faciliter l'accès au crédit.

Le FNRI pourrait ainsi regrouper certains fonds qui visent la réduction de la pauvreté, l'insertion sociale et professionnelle. La gestion de ce fonds pourrait être confiée selon le choix opéré par les autorités publiques soit au Ministère de la Microfinance, soit à la Caisse de dépôt et consignation ou une agence ad hoc.

La synthèse des objets des différents fonds de base pourrait permettre de décrire les modalités d'intervention du FNRI. Il pourrait garantir entre autres, les impayés et défaillances de prêts de création d'entreprise, d'exploitations d'activités agricole et aquacole consentis sur la base du foncier.

Tableau 7. Mécanisme du fond national de réduction des impayés

Mécanisme de Solidarité financière	Fond National de Réduction des Impayés
Entités visées	Systèmes Financiers Décentralisés
Objet	Faire face aux impayés irrécouvrables pour les crédits garantis par le foncier rural
Autorités responsables de sa création	Ministère de l'Economie et des Finances, Ministère de la Microfinance AP/SFD
Autorités responsables de sa gestion	Au choix : Direction de la Réglementation et de la Supervision, Direction de la Microfinance, Caisse des Dépôts et Consignation, Banque Régionale de Solidarité, Agence ad hoc
Conditions d'utilisation	Crédits impayés consentis sur la base de garanties assises sur droits fonciers autres que les titres fonciers
Modalités d'alimentation	Soutien des bailleurs, subventions de l'état, les SFD sur ...% du montant du crédit accordé au client défaillant, Plafond du montant couvert pour les SFD (exemple : 2% de l'encours de crédit)
Réglementation complémentaire que le superviseur devrait adopter	Encourager la mise en place d'un tel fonds pour les unions d'une certaine taille
Impact sur la supervision prudentielle	Prévoir un mécanisme de suivi, Contrôle des crédits concernés (tous secteurs économiques sauf fonctionnaires qui en général peuvent donner une épargne préalable, selon...)

Source : créé par nous-mêmes

- Le recours à une société de cautionnement mutuelle

Fortement recommandée, le principe de la mutualisation des risques semble séduire les acteurs du secteur. Le Fonds d'Impulsion de la Micro Finance fait figurer parmi ses perspectives la création d'une Société de Cautionnement Mutuel pour les Transporteurs qui aura pour objectifs de garantir les financements des transporteurs, favoriser le renouvellement du parc automobile et d'aider les transporteurs à asseoir un système de retraite. Cette technique très répandue en Europe, permet, grâce par exemple à un fonds de garantie, de faciliter l'accès au crédit et de le sécuriser avec les cotisations des membres. Elle peut viser le développement de certains secteurs telles les activités aquacoles, artisanales etc... Ce fonds pourra recevoir l'appui de l'Agence National de l'Aquaculture pour accompagner les investisseurs et promoteurs privés, l'aménagement de sites aquacoles communautaires en milieu rural à l'échelle familiale ou individuelle pour l'élevage d'espèces d'eau douce, saumâtre et marine, en étangs et en cages. L'intervention de partenaires la FAO, World Bank, BAD, BOAD et certaines institutions comme World Fish Center, World Aquaculture Society tel que souhaité par l'ANA sera un excellent moyen pour développer ce secteur, atteindre et dépasser de loin l'objectif de 26 000 tonnes fixés.

- L'intégration des activités d'assurance

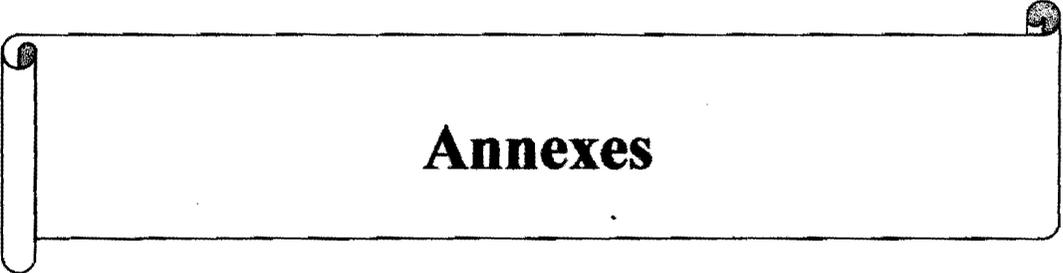
Les SFD semblent être de plus en plus intéressés par la micro assurance dans une optique de diversification. Pour de tels produits, deux options sont possibles : une gestion directe, ce qui n'est pas évident, car les SFD ne sont pas spécialistes en ce domaine, ou un partenariat avec une compagnie d'assurance mieux au fait de leurs réalités. Ils pourront ainsi proposer des produits d'assurance de prêts individuels ou de groupes pour sécuriser leurs transactions. Ils pourront également, dans le cadre d'un partenariat avec ces compagnies d'assurance, signer des clauses d'exclusivité pour le rachat du foncier saisi. Les provisions techniques, destinée à garantir les engagements financiers, pourront être constituées sur le foncier ayant servi de garantie (au niveau du SFD) au client assuré (par la compagnie d'assurance).

Ce mécanisme permettrait aux SFD de rentrer dans leurs fonds en cas de défaillance du débiteur et aux compagnies d'assurance de diversifier leurs marchés.

- La prise en compte des éléments technologiques

Le développement du mobile banking et de l'e-banking pourra nécessairement être intégré dans le cadre des activités des SFD.

Telle est la conception des autorités de la microfinance au Sénégal (Ibrahima DIAW, 2009). Certains estiment d'ailleurs qu'« aucune piste n'est de trop pour développer la microfinance au Sénégal. Pour être dans l'air du temps, le ministère de la Famille, de la sécurité alimentaire, de l'entrepreneuriat féminin, de la microfinance et de la petite enfance a recours au téléphone portable. Le 'Mobile banking' permet de faire de la banque à distance pour desservir la clientèle ». Ces technologies, qui sont entrain de révolutionner le crédit, pourraient élargir les champs d'actions des SFD (exploration de la clientèle migrante, intégration d'activités de transfert d'argent). Les SFD devront réellement s'adapter à ces outils innovants qui permettent une certaine proximité par rapport au client et soulagent les nombreuses contraintes physiques.



## **Annexes**

Annexe 1. Modèle demande de terrain

Monsieur X

Parcelle n° .....

Situation de la parcelle.....

A

Monsieur / Madame

Le Directeur de l'Enregistrement, des Domaines

Et du Timbre - ..... -

Objet : demande de terrain

Monsieur / Madame Le Directeur,

Je viens par la présente solliciter auprès de vos services l'obtention d'un terrain à usage ..... (D'habitation, commercial, industriel ou artisanal) que pourrait me consentir l'Etat sous forme de permis d'occuper.

Veuillez agréer, Monsieur / Madame Le Directeur, l'assurance de mes sentiments distingués.

Ci-joint les pièces exigées à cet effet

Signature

Annexe 2. Modèle état des droits réels

CONSERVATION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

.....  
BUREAU DE.....

TITRE FONCIER NUMERO :.....( ...../ .....) en cours de transfert au livre foncier de ....., appartenant à l'Etat du Sénégal.

DESIGNATION : Parcelle de terrain d'une superficie de .....mètres carrés, situé à.....

BENEFICIAIRE DU BAIL : ....., adresse.....

CHARGE :.....

.....  
Cout : Six cents francs CFA pour salaires.

....., le .....

**Le Conservateur**

Annexe 3. Modèle de notification d'une attribution définitive de parcelle de terrain du domaine national

REPUBLIQUE DU SENEGAL

.....

N°...../...../.....

REGION DE .....

DEPARTEMENT DE....

ARRONDISSEMENT DE.....

COMMUNAUTE RURALE DE .....

ACTE ADMINISTRATIF  
PORTANT NOTIFICATION D'UNE ATTRIBUTION DEFINITIVE  
DE PARCELLE D'UN TERRAIN  
DU DOMAINE NATIONAL

Monsieur / Madame :.....

Adresse.....Profession.....

Est attributaire de la parcelle n°.....du plan de lotissement de.....suivant P.V. de la réunion en date du.....de la commission chargée de la distribution des parcelles à usage d'habitation, approuvée par arrêté n°.....du.....

Le présent titre ne peut faire l'objet d'aucune transaction commerciale. Il est purement retiré si aucune mise en valeur n'est réalisée dans un délai de deux (2) ans.

Toute construction de bâtiment est soumise à l'autorisation préalable du Président du Conseil Rural, après instruction du dossier par le service de l'urbanisme.

NB. Tout attributaire de parcelle doit se rapprocher :

1. Du service régional du cadastre pour l'établissement d'un plan cadastral de son lot
2. Du receveur des domaines de .....pour le dépôt d'un dossier d'une demande de bail, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification du présent acte.

Vu pour approbation

Pour le.....,

Le Sous-préfet

le...../...../.....

Le Président du Conseil Rural

Annexe 4. Extrait délibération du Conseil rural

République du Sénégal

Région de ....

Département de .....

Arrondissement de....

Communauté Rurale de....

Extrait de la délibération n° .... / CR...

Du ..../..../.....du Conseil Rural de.....

Le Conseil Rural de.....

-Vu la Constitution

-Vu la loi 64-46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national ;

-Vu la loi 72-02 du 1<sup>er</sup> Février 1972 relative à l'organisation de l'administration territoriale modifiée ;

-Vu la loi n°96-06 du 22 Mars 1996 portant code des collectivités locales

-Vu la loi n°96-07 du 22 Mars 1996 portant transfert des compétences aux régions, communes et communautés rurales ;

-Vu le décret 96-1130 du 27 Décembre 1996 portant application de la loi de transfert des compétences aux régions, communes et communautés rurales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national ;

-Vu la délibération n°...du..../..../....approuvée le ..../..../....portant élection du Président du Conseil Rural de .....

-Vu la délibération n° ....du..../..../....approuvée le ..../..../....

-Vu l'Arrêté n°..../CR...en date du ..../..../.... Portant création de la Commission d'attribution des parcelles de .....

DELIBERE ET ADOPTE

Article premier : M. (Mme).....demeurant à .....est attributaire de la parcelle d'habitation n° .....du plan de lotissement de.....par la délibération n°....du Conseil Rural de .....en date du..../..../....

Article 2 : Le présent extrait est établi et notifié à l'intéressé pour servir et valoir ce que de droit.

Approuvé le ..../..../....

Fait à ....., le..../..../....

Pour extrait certifié conforme

Le Sous-Prefet, Représentant de l'Etat

le Président du Conseil Rural de .....  
Président de la Commission d'Attribution

Annexe 5. Questionnaire destine aux SFD

1	Faites vous recours aux garanties foncières pour donner un crédit ?	
	OUI	
	NON	

2	Acceptez-vous ces titres ci-après comme garantie du crédit ?
---	--

	Oui	Non
Titre foncier		
Bail		
Bail emphytéotique		
Permis d'occuper		
Droit de superficie		
Peines et soins		
Usufruit		
Autres contrats		
Le warrant		
Droit d'usage		
Les récoltes sur pieds		
Droit d'habitation		

3	Est-ce que le foncier est suffisant pour garantir le risque de crédit ?	
	OUI	
	NON	

4	Qui est chargé de l'évaluation du bien donné en garantie ?	
	Interne	
	Expert externe	

5	Avez-vous déjà eu des contentieux liés à la réalisation des garanties ?	
	OUI	
	NON	

6	Quel est en général le sort de ces contentieux ?	
	favorable	
	défavorable	

7	Estimez-vous le processus de formalisme et réalisation de la garantie lourde ?	
	OUI	
	NON	

8	Quelle est l'origine de cette lourdeur ?	
	Ohada	
	Justice	

9	Combien de temps dure en général la réalisation d'une garantie ?	
	- 1 an	
	+ 1 an	

10	Avez-vous une idée des couts de formalisation des garanties ?	
	OUI	
	NON	

11	Maitrisez-vous ces couts de formalisation ?	
	OUI	
	NON	

12	Avez-vous sur les couts de réalisation des garanties ?	
	OUI	
	NON	

13	Maitrisez-vous ces couts de formalisation ?	
	OUI	
	NON	

14	Avez-vous des pratiques de recouvrement liées garanties foncières	
	OUI	
	NON	

15	A partir de quel moment faites vous recours à la voie du contentieux ?	

Le délai légal	
Délai contractuel	
Après négociation amiable infructueuse	

16	La nature de microcrédit est elle compatibles avec ce formalisme ?	
	OUI	
	NON	

17	Sur quels aspects agir pour réduire ou éradiquer ces incompatibilités ?	
	Le montant du crédit	
	Les textes applicables	
	La nature des droits et titres de propriété	

18	Est-ce facile de trouver acquéreur pour ces biens ?	
	OUI	
	NON	

19	Les prix des biens vous permettent ils de rentrer dans vos fonds ?	
	OUI	
	NON	

20	Combien de clients utilisent le foncier pour garantir leur crédit ?	
	- 50%	

	+ 50%	
--	-------	--

21	Pour quel (s) produit (s) les garanties foncières sont obligatoires ?	
1		
2		
3		

22	Est-ce que les garanties foncières sont toujours obligatoires ?	- 50%	
22	Pensez-vous externaliser le recouvrement ?	- 50%	

- 23. Quels sont les obstacles posés par les garanties ?
- 24. Quels sont les aspects à réformer et pourquoi ?
- 25. Considérez vous que les garanties sont adéquates, si oui quelles explications donnez vous pour justifier ces propos ?
- 26. Quelles réformes préconisez-vous de la part des autorités locales ?
- 27. Connaissez-vous l'aquaculture ? Si oui, pensez vous que les garanties foncières soient adaptées ? Les contrats d'exploitation sont ils suffisants comme garanties ?
- 28. avez-vous un ou d'autres soucis quelconques liés à l'utilisation du foncier comme mécanisme de garantie ?

Annexe 6. Questionnaire pour personnes physiques et morales

1	Avez-vous un bien foncier ?		
---	-----------------------------	--	--

2	Quelle est la nature du titre dont vous disposez ?
---	--

	Oui	Non
Titre foncier		
Bail		
Bail emphytéotique		
Permis d'occuper		
Droit de superficie		
Peines et soins		

Usufruit		
Autres contrats		
Le warrant		
Droit d'usage		
Les récoltes sur pieds		
Droit d'habitation		

3	Comment avez-vous acquis ce titre ?			l'achat
4	Êtes-vous prêts à utiliser le foncier comme garantie du crédit ?			
5	Avez-vous déjà donné votre bien en garantie pour bénéficier d'un crédit ?			

6	Si oui, quelle est la valeur du bien par rapport au crédit ?	Pas + 10 fois	+ 10 fois
---	--	---------------	-----------

7	Utiliserez-vous ce mécanisme pour tous crédits quel qu'en soit le montant ?		
---	---	--	--

8	Êtes-vous conscient du risque auquel vous exposez votre bien ?		
---	--	--	--

9	Êtes-vous conscient du risque auquel vous exposez votre bien ?		
---	--	--	--

10. Quel type de garantie croyez vous que les SFD devraient vous demander pour garantir un crédit, et pour quelle raison ?

11. Quelle garantie êtes vous prêts à donner et pourquoi ?

12. Est-ce que les récoltes sur pieds sont adaptées pour servir de garantie, si oui /non, dans quelle mesure ?

13. Est-ce que l'administration locale facilite l'obtention d'actes administratif pouvant servir de document de garantie aux SFD, si oui /non, comment ?

14. Croyez vous que les garanties sont des obstacles à l'accès au crédit ? Si oui /non pourquoi ?

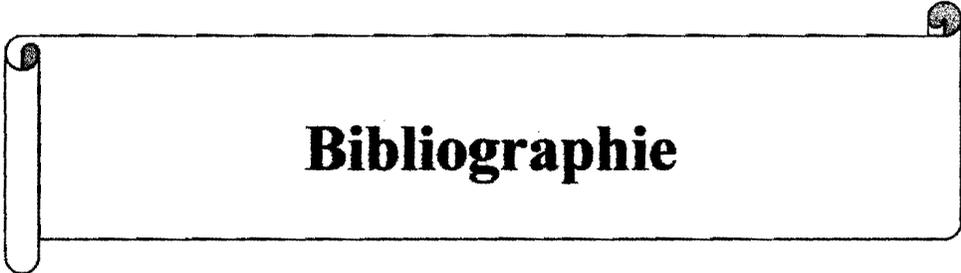
15. Pour quelles raisons estimez vous que les garanties usuelles seraient inadaptées ?

16. Estimez vous, malgré l'impossibilité de présenter un titre de propriété, que vous êtes propriétaire ? Si oui, comment expliquez-vous cette propriété ?

17. Si vous vouliez vendre votre bien, comment le feriez-vous ?

Annexe 7. État des crédits avec garantie foncière

<b>N°</b>	<b>Prénom &amp; nom</b>	<b>Nature du titre en garantie</b>	<b>Montant crédit</b>	<b>Durée du crédit</b>



## **Bibliographie**

### Ouvrages & articles

---

1. ABARCHI DJIBRIL (2001), *L'introduction du « Tolme » ou « Djinguina » dans le nouveau code de commerce nigérien : une tentative de revalorisation d'une sûreté traditionnelle aux suites incertaines*, Revue nigérienne de droit, 17 p ;
2. ABD EL KADER BOYE (1978), *Le régime foncier sénégalais*, Ethiopiques;
3. ALLA KANE (2003), *Si le Président devient le seul vendeur des terres* ;
4. AMINATA NDIAYE (2006), *La micro finance au Sénégal : à l'heure du bilan* ;
5. SOW SIDIBE AMSATOU (1997), *Domaine national, la loi et le projet de réforme*, IDEP, p. 55-65.
6. ANOUKAHA FRANÇOIS (1998), *Le droit des sûretés dans l'Acte uniforme OHADA* ;
7. ASSOGBAVI KOMLAN (1999), *La nouvelle procédure d'injonction de payer dans l'Acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution OHADA*, Juris Périodique, p. 95-99.
8. AYNES L. et Ph. MALAURIE (2000), *Cours de droit civil, Les sûretés, la publicité foncière*, Cujas ;
9. BAKHOUM KHADY, (2008), *Transfert d'argent : la Sonatel concurrence Western Union*;
10. BARLET KARIN (2003), *Les taux d'intérêt dans la micro finance rurale : choix technique ou politique ?*, BIM, 5p ;
11. BARLET KARIN ET ANNE-CLAUDE CREUSOT (2001), *Innovations en microfinance : le « crédit-stockage »*, BIM 5p ;
12. BARLET KARIN (2000), *Banques de données sur les Systèmes Financiers Décentralisés* ;
13. BASSALIFOU SYLLA (2003), *Etude sur les garanties collectives, la tierce détention, le nantissement du permis d'occuper, de la lettre d'attribution, des marchés et du matériel d'équipement professionnel*, Eversheds Paris, 121 p.
14. BROU KOUASSI BERTIN (2007), *La pratique des procédures simplifiées de recouvrement issues de l'Acte Uniforme portant procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution*, p. 1-10 ;
15. BETTY WAMPFLER (2003), *Quelques éléments de synthèse et recommandations du séminaire de Dakar* ;

16. CAVERIVIERE M. (1986), *Incertitudes et devenir du droit foncier sénégalais*, Revue internationale de droit comparé, p. 95-115 ;
17. CAVERIVIERE M. et DEBENE M (1988), *Droit foncier sénégalais Mondes en devenir*, Mondes en devenir, p329;
18. DIAGNE SAKHIR (1996), *Plan d'action foncier du Sénégal*, Synergies Consulting, 121p ;
19. DIDIER NOURISSAT (2008), *Le rôle des notaires en faveur de la sécurité foncière : le titrement de la propriété immobilière*, IDEF ;
20. DIOUF NDI AW, *Le recouvrement des créances et les voies d'exécution*, UNIDA, 60p;
21. DIOUF NDI AW (2002), *La saisie immobilière*, E.R.SU.MA , 23p ;
22. ERIC LEONARD (2008), *Marché foncier, asymétries de pouvoir et exclusion*, revue.org, 153 p ;
23. FOLI LEON MESSANVI (1997), *Présentation de l'acte uniforme portant organisation du droit des sûretés*, FONDS FRANCOPHONE DES INFOROUTES;
24. GAWEL TOMASZ et LAURIOL THIERRY (2001), *Aspects juridiques de l'apport des titres miniers en garantie dans les Etats parties à l'OHADA*, p. 295;
25. LHERIAU LAURENT (2003), *Le Droit des SFD dans la zone UEMOA*, 214 p ;
26. LEROY E. (1990), *Experts et développeurs face aux enjeux de la gestion foncière en Afrique francophone*, les Cahiers de recherches Développement ;
27. Mathurin BROU KOUAKOU (2006), *Le droit OHADA et le cautionnement hypothécaire*, 10 p ;
28. MICHEL MERLET (2002), *"Politiques foncières et réformes agraires"* ; IRAM
29. NDIAYE I. (1991), *Domaine national et développement au Sénégal*, CREDILA ;
30. SAYEGH JOSEPH ISSA (1998), *Présentation de l'Acte uniforme de l'OHADA portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, du droit des sûretés et des procédures collectives d'apurement du passif* ;
31. SAYEGH JOSEPH ISSA- (2002), *Le nouveau droit des garanties de l'OHADA* ;

Lois, décrets et Actes uniformes

---

32. La loi du 17 Juin 1964 relative au domaine national et son décret d'application ;
33. Le décret du 27 Octobre 1972 relatifs aux conditions d'affectation des terres du domaine national comprises dans les communautés rurales ;
34. La loi du 02 Juillet 1976 portant code du domaine de l'Etat ;
35. Le décret du 21 Mai 1981 portant application du code du domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé ;
36. Le code de l'urbanisme en ses parties législative (loi du 20 Juin 1988) et réglementaire (décret du 31 Décembre 1966) ;
37. La loi du 22 Mars 1996 portant code des collectivités locales ;
38. La loi du 16 Juin 1988 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application ;
39. Code forestier - Loi N°98/03 du 08 Janvier 1998 (Partie Législative) ;
40. Décret d'application du Code forestier, Loi n°98-164 du 20 février 1998 ;
41. Décret 96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi portant transfert de compétence aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat ;
42. Décret 96-1132 du 27 décembre 1996 portant application de la loi portant transfert de compétence aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'aménagement du territoire ;
43. La loi n° 83-05 du 28 Janvier 1983 portant Code de l'environnement ;
44. Loi n° 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales ;
45. Code de procédure civile ;
46. Acte uniforme adopte le 17 avril 1997, portant organisation des sûretés - 151 articles (jo ohada n°3 du 1er octobre 1997) ;
47. Acte uniforme relatif au droit de l'arbitrage adopte le 11 mars 1999 - 36 articles (jo ohada n° 08 du 15 mai 1999, p.2)
48. Acte uniforme, adopte le 10 avril 1998, portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution - 338 articles (jo ohada n° 06 du 1 juillet 1998).