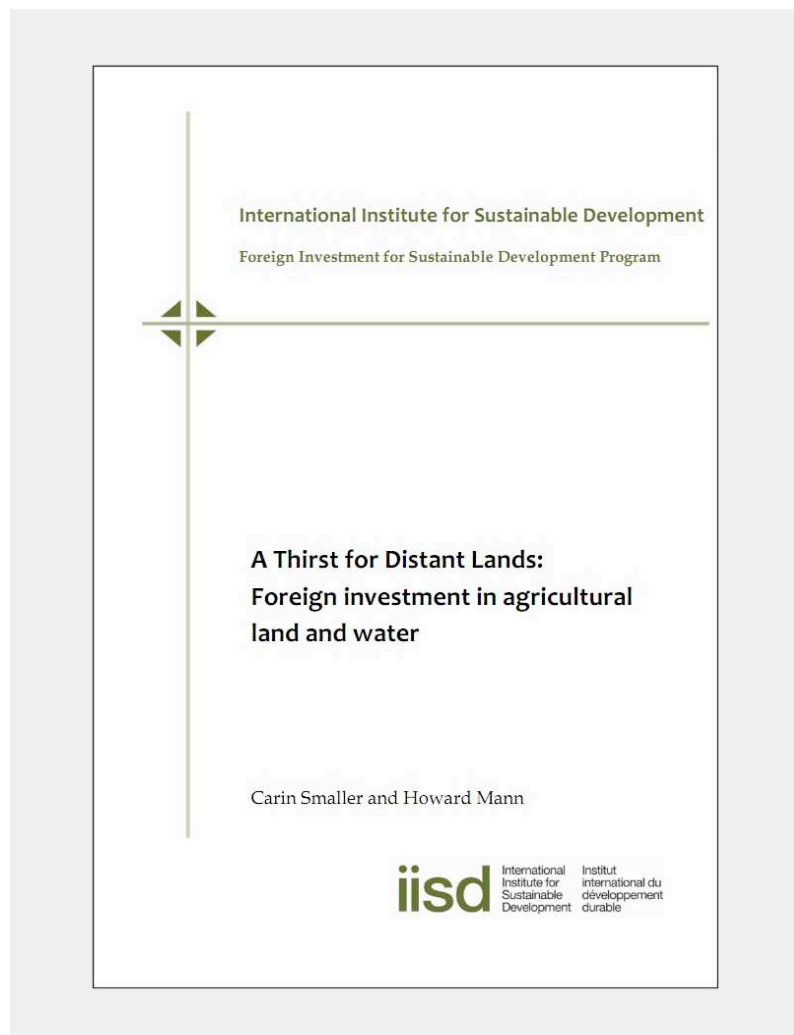


ACQUISITIONS DE TERRES À GRANDE ÉCHELLE

## LES RAPPORTS GÉNÉRAUX

*Le rapport de  
L'Institut International du Développement Durable  
(IISD)*



Carin SMALLER et Howard MANN, *A Thirst for Distant Lands : Foreign investment in agricultural land and water*, rapport de l'International Institute for Sustainable Development, Winnipeg, Canada, mai 2009, 23 p.

[http://www.iisd.org/pdf/2009/thirst\\_for\\_distant\\_lands.pdf](http://www.iisd.org/pdf/2009/thirst_for_distant_lands.pdf)

---

## Table des matières / Table of Contents

### **1. Introduction 1**

- 1.1 Scope of this paper 1
- 1.2 Limitations on available information 2
- 1.3 A note on transparency 3

### **2. The Drivers: Food, Water and Energy Security 4**

### **3. Prevailing Trends in Agricultural Land Deals 6**

### **4. Scoping the Legal Issues 8**

- 4.1 The three sources of relevant law 9
  - 4.1.1 Domestic Law 9
  - 4.1.2 International investment contracts 9
  - 4.1.3 International investment agreement 11
- 4.2 Implications of the three sources of applicable law 13
  - 4.2.1 Do foreign investors have a right to buy land and water rights? 14
  - 4.2.2 What rights do foreign investors acquire if they do invest? 14
  - 4.2.3 What happens to the rights of previous users of the land or water? 15
  - 4.2.4 Can obligations to promote sustainable development be imposed? 16
  - 4.2.5 What happens if land or water rights are expropriated or redistributed, especially if there is a food or water shortage? 16
  - 4.2.6 What happens if other applicable laws relevant to the investment change, for example pollution control laws? 17
  - 4.2.7 What happens if a host government implements a trade measure? 18

### **5. Conclusion. 19**

Annex 1. Examples of Agricultural Land Contracts 20

Annex 2. Resources and References 22

---

## Présentation

L'étude de l'IISD porte sur un sujet déjà bien couvert par d'autres travaux, ce que les auteurs rappellent en introduction. Mais l'originalité de cette publication est d'insister sur la terre et l'eau, ce que ne font pas ou font moins les autres rapports. Pour les deux auteurs, les éléments pilotes du phénomène de « soif pour les terres lointaines » (leur titre) sont la nourriture, l'eau et la sécurité énergétique. Sur le long terme, l'eau pourrait s'avérer le facteur prédominant, en ce que sa rareté dans un certain nombre de pays pousse ceux-ci à investir à l'étranger.

---

Le rapport examine également les tendances en matière de contrat. La tendance dominante est de recourir à des contrats de location de très longue durée (50 à 99 ans), notamment pour les contrats portant sur de très grandes surfaces.

Les aspects juridiques sont abordés. Les auteurs observent que dans de nombreux pays hôtes, les lois locales sont insuffisantes ou insuffisamment claires, alors que les lois internationales, plus strictes, viennent se superposer à elles.

---

*« In many of the host states, there is either no, insufficient or unclear domestic law concerning land rights, water rights, pollution controls for intensive agriculture, human health, worker protection and so on. On the other hand, the international law framework provides hard rights for foreign investors. This leads to a layering of international law over domestic law, with significant impacts. » (p. 8)*

---

L'étude sépare les contrats d'investissement, par exemple entre un pays et un investisseur, et les conventions internationales d'investissement (*International investment agreements*) qui sont passées entre pays pour favoriser des investissements entre le pays investisseur et le pays hôte.

L'étude des termes de ces conventions et la jurisprudence des tribunaux à leur sujet attire l'attention sur les problèmes qui peuvent survenir lors de l'application, par exemple :

- la clause mettant les investisseurs étrangers et les paysans locaux « *in like circumstances* » interdit au pays hôte de traiter différemment ses agriculteurs, ce qui les place en situation de concurrence.
- la clause plaçant le contrat dans le sillage du meilleur traité passé avec un investisseur étranger, ce qui conduit à introduire des éléments supérieurs à la loi locale dans les accords.

---

## Les auteurs

**Carin Smaller** is former head of the Geneva office for the Institute for Agriculture and Trade Policy (IATP) where she monitored WTO negotiations, wrote the bimonthly bulletin Geneva Update, and provided information and analysis on agricultural issues to developing country trade negotiators and civil society groups. Carin also developed alternative approaches to agriculture trade using a human rights approach. Prior to working with IATP, she worked with 3D, a trade and human rights NGO, and on development projects for UNDP, the Australian Aid Agency for International Development (AusAID) and the German Development Service in Nepal.

**Dr. Howard Mann** is the Senior International Law Advisor to IISD. He has been actively engaged on investment and sustainable development issues for over a decade. Howard began working on water and international investment law issues in 2003. His most recent major paper is *International Investment Agreements, Business and Human Rights: Key Issues and Opportunities*, prepared for the United Nations Special Representative of the Secretary General on Business and Human Rights.