

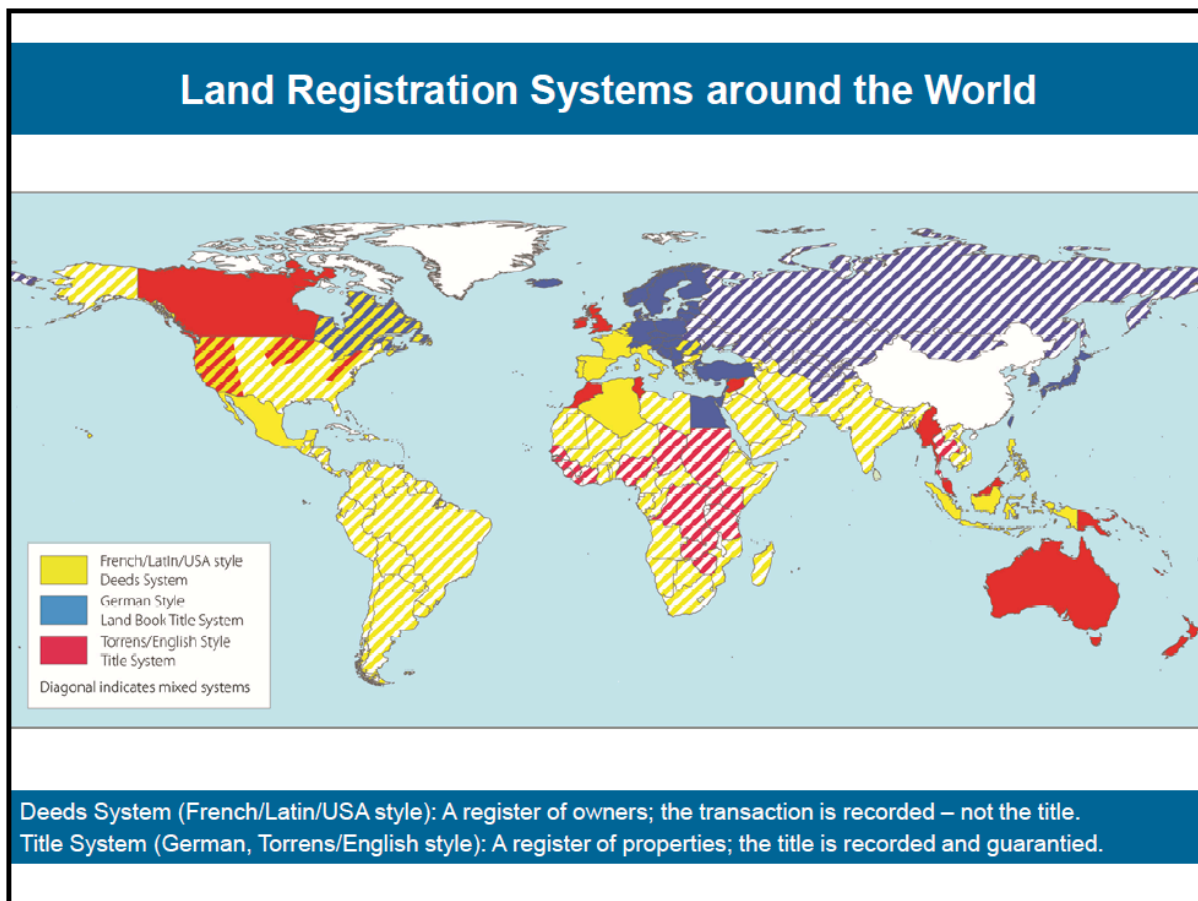
La carte des systèmes d'enregistrement du foncier de Stig Enemark

La carte de Stig Enemark, professeur d'aménagement du territoire au Danemark et président de la *Fédération Internationale des Géomètres* de 2007 à 2010, montre qu'il existe une différence marquée entre les systèmes fonciers dans lesquels on enregistre les transactions foncières devant notaire mais où il n'existe pas de titre foncier et ceux qui, au contraire, disposent d'un registre des titres fonciers tenu par un service de l'État, national ou fédéral. À la première catégorie appartiennent les systèmes en usage dans les pays latins de l'Europe, et ceux qui ont cours aux États-Unis d'Amérique du Nord. R ressortissent de la seconde catégorie, les pays qui disposent d'un registre foncier, comme les pays germaniques, d'Europe orientale et scandinaves, ainsi que les pays ayant connu le système anglo-saxon dit Torrens, c'est-à-dire celui de l'immatriculation des terres, pratiqué notamment dans les colonies.

Mais l'intérêt de la carte de Stig Enemark est également de mettre en évidence le fait que dans la plus grande partie du monde, il est impossible de s'en tenir à cette classification de base. Beaucoup de systèmes d'enregistrement foncier sont mixtes, c'est-à-dire qu'ils associent, selon les lieux concernés, des formes de domanialité avec registre et titre foncier, des formes de sécurisation foncière souples sur la base de petits papiers ou d'actes établis au niveau local, et des formes notariales avec simple enregistrement des transactions.

On ne doit pas confondre cette carte avec celle de la diffusion dans le monde des familles de droit, *common law* anglais et droit civil français et latin, bien que les deux phénomènes entretiennent des rapports évidents.

On ne doit pas non plus oublier que la question de l'enregistrement des droits fonciers connaît des changements significatifs en cours dans plusieurs pays, ce qui conduit à devoir régulièrement modifier cette carte.



Source :

Stig ENEMARK, « From Cadastre to Land Governance : the Evolving Role of Land Professionals and FIG », dans *Cadastre of the Future, Farewell Symposium for Paul van der Molen, Apeldoorn, Pays-Bas, 2 septembre 2010.*

Bibliographie

Cadastre des Restrictions de Droit Public à la Propriété Foncière (CRDPPF),
<http://www.cadastre.ch/internet/oerebk/fr/home/topics/about.html>

Joseph COMBY, Comment fabriquer la propriété, texte actualisé de l'article publié en mars 1995 dans le n°66 d'*Etudes foncières*,
<http://www.comby-foncier.com/fabrication.pdf>

Joseph COMBY, Changer de modèle foncier dans les vieux pays du sud, dans *Villes en développement*, n°83, décembre 2008 ;
<http://www.comby-foncier.com/changermodele.pdf>

Frédéric DEROCHE, *Les peuples autochtones et leur relation originale à la terre. Un questionnement pour l'ordre mondial*, ed. L'Harmattan, 2008, 380 p.

Olivier DE SCHUTTER, *Le droit à l'alimentation*, rapport pour la 65^e session de l'Assemblée Générale des Nations Unies, 11 août 2010, 27 p.
http://www.srfood.org/images/stories/pdf/officialreports/20101021_access-to-land-report_fr.pdf

Hernando DE SOTO, *Le mystère du capital*, coll. Champs, ed. Flammarion, Paris 2005.

Stig ENEMARK, *From Cadastre to Land Governance in Support of the Global Agenda. The Role of Land Professionals and FIG*, article publié par International Federation of Surveyors, Decembre 2010.

Matthieu GALEY, Genèse de l'État et droit des sols. L'empreinte de la dynamique institutionnelle sur la formalisation juridique de la propriété (à la lumière d'une comparaison franco-anglaise), dans *Revue Internationale de Droit Comparé*, 3-2004, p. 685-699.

Matthieu GALEY, La typologie des systèmes de propriété de C. R. Noyes. Un outil d'évaluation contextualisée des régimes de propriété privée, publique et commune, dans Christoph Eberhard (dir.), *Enjeux fonciers et environnementaux. Dialogues afro-indiens*, Pondichery, Institut Français de Pondichéry, 2007, p. 89-125.

Jean-Louis HALPÉRIN, *Histoire du droit des biens*, ed. Economica, Paris 2008, 378 p.

Jean-Louis HALPÉRIN, Propriétés et droit subjectif : deux destins liés ?, halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/46/03/86/PDF/Japon.pdf

Charles Reinold NOYES, 1936, *The Institutions of Property : A Study of the Development Substance and Arrangements of the System of Property in Modern Anglo - American Law*, 1st ed., New - York - Toronto 1936, ed Longmans, Green & Co et Humphrey Milford, 615 p.

Marie-France PAPANDRÉOU-DETERVILLE, *Le droit anglais des biens*, ed. LGDJ, Paris 2004, 758 p.

Alain ROCHEGUDE et Caroline PLANÇON, *Décentralisation, acteurs locaux et foncier, Fiches Pays*, Comité technique Foncier et Développement, novembre 2009, 445 p.

Boaventura de Sousa SANTOS, *Vers un Nouveau Sens Commun Juridique. Droit, science et politique dans la transition paradigmatique*, ed. LGDJ, Paris 2004, 708 p.

André TEYSSIER, Landry RAMAROJOHN et Rivo ANDRIANIRINA RATSIALONANA, Des terres pour l'agro-industrie internationale ? Un dilemme pour la politique foncière malgache, dans *EchoGéo*, 11, 2010, décembre 2009-Février 2010.

<http://echogeo.revues.org/11649#ftn8>

Isabelle THIREAU et Hua LINSHAN 2007 (ed), « D'une illégitimité à l'autre dans la Chine rurale contemporaine », *Études rurales*, n° 179, janvier-juin 2007.