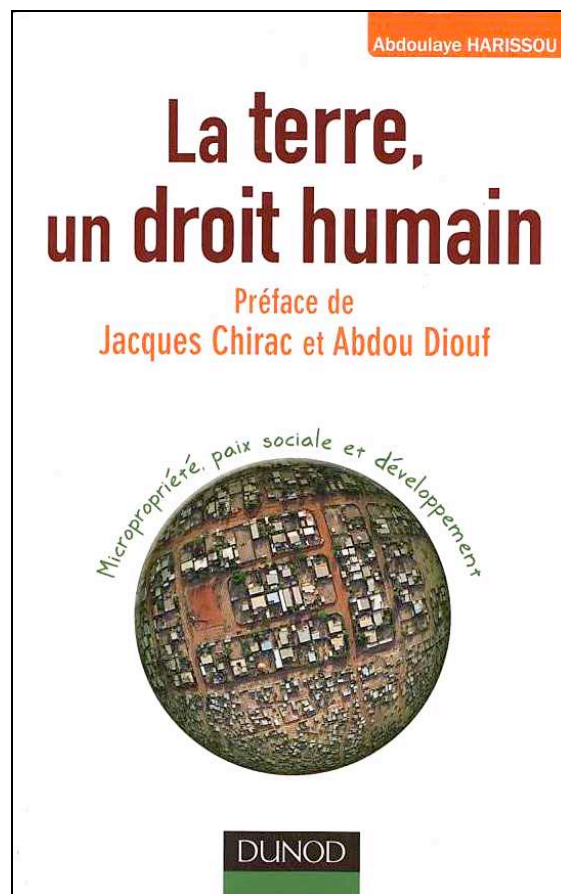


**Abdoulaye HARISSOU**

***La terre,  
Un droit humain***

**Éditions Dunod,  
Paris 2011, 196 p.**



---

**Sommaire (résumé)**

**De la reconnaissance de la micropropriété.**

Préface de Jacques Chirac et Abdou Diouf.

**De la terre et des hommes.**

23 questions pour comprendre les multiples aspects de l'insécurité foncière. (Sources de tensions, de conflits, d'injustices. Enjeux économiques. Enjeux de développement. Enjeux de développement durable).

**Les chocs des réalités.**

La vision d'Hernando de Soto, économiste péruvien, un précurseur.

**La micropropriété, pont jeté entre les mondes.**

Proposition pour un titre foncier, simplifié et sécurisé.

**La belle inaboutie**

L'exemple de Madagascar.

## Vers un système de gestion foncière unifiée et moderne.

L'exemple du Vietnam.

### Conclusion

Le titrement simplifié, défi international

---

## Présentation de l'éditeur

Comme l'absence d'état civil dans certains pays, l'absence de cadre juridique pour le foncier a des conséquences, parfois vitales, sur les populations. La question du titrement, c'est à dire de l'accès au titre de propriété, est un défi pour de très nombreux pays. Cet ouvrage en présente tous les enjeux :

- les enjeux humains, les plus démunis sont les plus touchés,
- les enjeux de développement, l'absence de droit foncier pousse les populations sans ressources vers des villes qui ne peuvent les accueillir,
- les enjeux économiques, faibles ressources fiscales pour les pays, réticence des investisseurs à s'engager sans sécurité foncière, risque d'accaparement des terres par les Etats ou certaines firmes.

La bonne gestion des droits fonciers doit favoriser le développement économique et social et asseoir la stabilité politique des pays.

Ce livre propose également des pistes de réflexion et des solutions, notamment la création d'un titre simplifié et sécurisé.

---

## L'auteur

Abdoulaye HARISSOU est diplômé en droit des affaires de l'Université de Yaoundé. Notaire au Cameroun, il est membre du Conseil de direction de l'*Union internationale du Notariat*.

---

## Présentation par la Fondation Chirac

« A l'occasion d'une séance de dédicace organisée lundi 6 juin 2011 avec la fondation Chirac et par les éditions Dunod et le Conseil supérieur du notariat à Cannes, Maître Abdoulaye Harissou a rappelé qu'**en Afrique 80 % des terres ne sont pas immatriculées**. Dans les tribunaux, le nombre de litiges liés au foncier traduit les difficultés créées par l'absence de cadre juridique adapté : **60 à 95 % des procès sont d'origine foncière en Afrique**.

Dans cette situation, Maître Abdoulaye Harissou insiste sur **le rôle des notaires** : loin de se contenter d'enregistrer des actes, les notaires des pays fragiles ont **un rôle social décisif** à remplir pour **améliorer les conditions de développement** de leur pays.

Partenaire du Conseil supérieur du Notariat pour un renforcement des droits fonciers, la fondation Chirac s'associe et soutient la démarche de Maître Abdoulaye Harissou. Avec l'ancien Président sénégalais **Abdou Diouf**, le Président **Jacques Chirac** a signé la préface de cet ouvrage.

« **La Terre, un droit humain** » analyse les grandes théories actuelles du droit foncier et suggère une solution : la création d'une micropropriété. Sur le modèle du microcrédit, **le Titre Sécurisé Simplifié** qu'il décrit permettrait de **réduire les délais d'obtention** de titre foncier à 6 mois (contre plusieurs années aujourd'hui) et pour **un coût maximum de 70 euros** (contre un minimum de 300 euros aujourd'hui).

Comme le souligne Maître Tarrade, Premier Vice président du Conseil Supérieur du Notariat, il faut « **arrimer la croissance économique à la sécurité juridique** ». Le développement

économique durable des pays les plus pauvres passe par un accès sûr, facile, et peu cher au droit foncier pour chacun. »

On trouvera une brève interview de Me Harissou à l'adresse suivante :  
<http://www.youtube.com/watch?v=g9YFUlomGU8>

On peut aussi consulter :

[http://www.groupe-sos.org/actus/1760/Rencontre\\_avec\\_Abdoulaye\\_Harissou\\_Le\\_droit\\_a\\_la\\_terre\\_dans\\_les\\_pays\\_du\\_sud\\_4\\_octobre\\_2011](http://www.groupe-sos.org/actus/1760/Rencontre_avec_Abdoulaye_Harissou_Le_droit_a_la_terre_dans_les_pays_du_sud_4_octobre_2011)

avec un commentaire de **Jean-Luc François**, responsable de la division agricole et rurale de l'Agence française du Développement

---

## Commentaires

Diverses solutions techniques peuvent être citées qui vont dans le sens de la sécurisation foncière ou sécurisation des droits jusqu'ici dits "informels". Chacun s'accorde sur le fait que l'immatriculation est un échec et que cette procédure imposée par le haut, lourde, longue et chère, n'est pas adaptée aux situations des pays pauvres. D'où l'invention de diverses formes souples, comme les *Plans fonciers ruraux* de Côte d'Ivoire, du Burkina Faso, de Guinée et, aujourd'hui, du Bénin. On peut aussi citer le "*Social Tenure Domain Model* ("modèle de domaine ou de reconnaissance des droits de la tenure sociale") sous-titré par ses auteurs comme étant "un outil pour la terre des pauvres", qui est une forme de sécurisation foncière pouvant être utilisée par une administration foncière ayant à gérer la pluralité des droits.

Leurs différents concepteurs partent du constat de la nécessité de réduire la pauvreté, de résoudre les problèmes qui existent dans les situations d'après conflit ou d'après catastrophe, ainsi que de la responsabilité de l'État dans le développement du cadre légal et institutionnel. Or, dans les pays pauvres, on peut estimer à plus ou moins 70% la part du foncier qui ne dispose pas d'une couverture cadastrale et qui entre dans ce qu'il est convenu d'appeler l'informel, l'illégal, le coutumier, et qui se traduit le plus souvent par des situations de pluralité des droits et des usages.

Toutes les alternatives admettent qu'il faut passer progressivement de l'informalité au formalisme, qu'il existe des moyens pour alléger au maximum les procédures et les coûts de ce formalisme, et qu'il est nécessaire de disposer localement de divers professionnels pour mener à bien la tâche : notaires, géomètres, anthropologues, juristes, géographes et cartographes, agronomes, informaticiens, etc, en plus, cela va de soi, des agents des services, des décideurs politiques et des agences internationales qui aident au développement.

Or il est vrai que les solutions professionnelles, par exemple celles des géomètres-experts, peuvent s'avérer d'un coût exorbitant dans les pays pauvres, notamment en raison de leur technicité, si l'on se réfère aux pratiques existant dans les pays européens. D'où la recherche de solutions qui proposent des techniques mises à l'échelle des budgets et propres à garantir la réalité des droits et des usages. De même, il est vrai que les enregistrements cadastraux destinés à contribuer à la délivrance de titres fonciers juridiques peuvent connaître des lenteurs rédhibitoires.

Il faut donc à la fois inventer des procédures plus souples, moins chères et former des professionnels compétents pour les faire aboutir.

« Reste à faire qu'existent des corps intermédiaires accessibles à la population la plus large, et compétents : notaires, géomètres, experts fonciers agissant sous le contrôle de juridictions organisées. Restent à développer des techniques. Restent à mettre au point les procédures efficaces et conçues pour le long terme, propres à assurer l'actualisation nécessaire à toute documentation foncière. Reste à entreprendre un effort considérable de formation dans nombre de domaines : sciences humaines, sciences juridiques, techniques de topographie, informatique, administration générale et gestion de projets. Ceci dans l'optique de méthodes simples, n'engageant que des dépenses modérées. »

(J. Gastaldi, “Les politiques foncières et le cadastre rural”, 5e conférence de la *FIG*, Accra (Ghana), mars 2006)

Prenant acte de l'existence d'une micropropriété, tant urbaine que rurale, Abdoulaye Harissou propose, principalement pour l'Afrique, un titre (le “*titre simplifié et sécurisé*” ou TSS) fondé sur l'expérience, mais qui par ses attendus porte une réforme d'envergure et suggère un agenda politique également ambitieux. Il pense, en effet, que les États devraient abandonner le principe de domanialité ; il propose que l'administration foncière soit décentralisée au niveau de la commune ; qu'elle soit modernisée ; que le TSS soit équipé d'une clause d'inaliénabilité, c'est-à-dire qu'il ne puisse être transmis que sous réserve de ne pas aboutir sur le marché, afin de couper court à toute spéculation ; que le développement du TSS se fasse en coexistence avec l'ancien titre foncier ; enfin, que le TSS fasse l'objet d'une internationalisation, et qu'à la suite de son adoption dans des institutions interétatiques, il soit soumis aux parlements nationaux.

L'idée d'Abdoulaye Harissou est de généraliser l'expérience des guichets fonciers de Madagascar, où existe le certificat foncier délivré par les guichets fonciers communaux, et celle du Viet Nam, où des projets pilotes en milieu rural (le *Viet Nam Land Administration Project* ou *VLAP*) et en milieu urbain pour les trois principales villes (Hanoï, Da Nang, Ho Chi Minh Ville, d'où le nom du projet *HDH*) engagent une réforme de l'administration foncière particulièrement ambitieuse et nécessaire. Dans ce dernier pays, le but est d'aller vers une gestion foncière unifiée et efficace à l'horizon de la fin des années 2010.

GC janvier 2012