



Glossaire du foncier pour l'Afrique subsaharienne, centrale et méridionale

Remarque préliminaire

Ce lexique couvre principalement les aspects juridiques et politiques du foncier. Il a été élaboré en réunissant plusieurs séries de données :

- le lexique d'Alain Rochegude et de Caroline Plançon (signalés AR-CP) ;
- le lexique du Livre Blanc du comité Foncier et Développement (signalé LB)
- les textes des *fiches pédagogiques* rédigées par Kofi Alinon (KA), Laurent Granier (LG), Éric Idelman (EI), Adam Kandine (AK), Hubert Ouedraogo (HO), Oussouby Touré (OT), Mahamadou Zongo (MZ) et Gérard Chouquer (GC). Ces fiches sont disponibles sur le site *Foncier et développement*.
- les ajouts de l'auteur, à partir de différentes lectures (Gérard Chouquer, GC).

Il a été fait ponctuellement usage du lexique de Miliça Cubrilo (signalé MC), mais ce lexique, très fouillé, n'a pas été inséré ici, dans la mesure où il est déjà directement disponible sur internet (voir bibliographie).

Acquisitions de terres à grande échelle : Depuis longtemps les entreprises à caractère agro-industriel ont acquis des terrains plus ou moins vastes dans diverses parties du monde (dont les pays africains) pour constituer des plantations spéculatives. Plus récemment, les questions de sécurité alimentaire et de sécurité énergétique ont poussé des pays qui ne disposent pas de beaucoup de terres ou qui sont déjà surpeuplés, à envisager de résoudre leur problème par l'acquisition ou la location de très grandes étendues de terres dans d'autres pays du monde, sinon eux-mêmes du moins par l'intermédiaire d'entreprises qu'ils soutiennent. L'observation du phénomène a cependant connu une focalisation en 2008 et 2009, en raison de la crise malgache qui a mis en évidence le fait que cette pratique pouvait être envisagée à des échelles jusqu'ici inusitées (projets abandonnés de Daewoo et de Varun International). Mais la variété des expressions avec lesquelles le phénomène a été

désigné dans différentes publications témoigne de la charge idéologique du problème : selon le point de vue on parle d'appropriations de terres à grande échelle (Comité foncier français), d'appropriation de terres à grande échelle et investissement agricole responsable (Ministère français des Affaires étrangères), d'acquisitions massives de terres (Banque Mondiale), d'appropriations ou de concentrations massives de terre, d'accaparement de terres (presse et ONG), de pression commerciale sur les terres (*International Land Coalition*), de convoitise sur les terres agricoles mondiales (note du GIHEAM), d'investissements agricoles à grande échelle, d'agriculture de firme, etc. Aujourd'hui, malgré le secret qui entoure les négociations, des ébauches d'inventaire de projets sont en cours, mettant en évidence le développement des investissements (ex : investissements libyens au Mali). Le phénomène pose un redoutable problème foncier dans la mesure où les gouvernements utilisent la **présomption de domanialité** (voir à cette expression) pour s'autoriser à négocier avec les investisseurs, prétextant le vide géographique (**présomption de vacuité**) et négligeant ainsi la réalité locale. Se posent alors des questions délicates : montage juridique pour savoir sous quel statut et quelle durée l'entreprise pourra posséder les terrains ; règlement du sort des populations agricoles et pastorales au détriment desquelles l'investissement est réalisé ; statut de la main d'œuvre des entreprises agricoles ; compensation en termes d'investissements publics ; localisation des zones convoitées et relation avec les politiques de protection des ressources naturelles ; articulation de ces négociations exceptionnelles avec les politiques foncières en cours dans les pays concernés ; etc. (GC)

Adjudication : Modalité de vente publique dans laquelle l'acquéreur est choisi en fonction des conditions, notamment de meilleur prix, qu'il propose au vendeur. (AR-CP)

Administration foncière : Ensemble des instruments, des règles et des institutions qui permettent d'assurer la gestion foncière dans un contexte légal, social et environnemental donné. Le terme d'administration foncière désigne plus précisément les processus visant à réguler la mise en valeur, l'usage et la conservation de la terre, la collecte des revenus provenant de sa vente, de sa concession et de sa taxation, ainsi que la résolution des conflits relatifs à son appropriation. L'administration foncière inclut donc le recueil et le traitement de l'information relative à la tenure, à la valeur et à l'usage du sol, ainsi que les tâches d'enregistrement des mutations et l'élaboration des documents cadastraux. L'administration foncière peut être assurée par les services de l'État, mais aussi par diverses institutions, publiques, territoriales, coutumières, associatives, etc. (LB)

Aliénation : Acte de cession à une tierce personne de la propriété d'un bien, meuble ou immeuble. L'aliénation est utilisée pour les terrains titrés et aménagés ou, sous certaines conditions, pour les terrains nus en zone urbaine à vocation d'habitation. (AR-CP)

Autorisation : Procédure préalable pour toutes les opérations immobilières portant sur des terrains objet de droits provisoires : permis d'habiter, concession, bail emphytéotique ou bail avec promesse de vente. La personne, physique ou morale, qui peut délivrer l'autorisation, doit être précisée par les textes. (AR-CP)

Bail (ou location) : Le bail est un contrat par lequel le propriétaire d'un terrain laisse l'usage de celui-ci à une autre personne, pour une durée déterminée, et moyennant le versement régulier d'une somme d'argent, le loyer. Selon ses conditions pratiques (par exemple, d'usage du terrain), le bail peut revêtir diverses formes (voir par

exemple bail emphytéotique). Le bail peut être à usage d'habitation, commercial ou industriel. (AR-CP)

Bail emphytéotique : Forme du contrat de bail dans lequel le bailleur reçoit un loyer très faible, mais bénéficie en contrepartie, à l'issue du bail, des investissements effectués par le locataire au titre de la mise en valeur prévue dans le contrat. La durée du bail est très longue, puisque celui-ci peut durer jusqu'à 99 ans. Le bail emphytéotique est fréquemment utilisé en zone urbaine pour les terrains à usage industriel, mais aussi dans certaines zones urbaines pour les grands aménagements immobiliers. (AR-CP)

Bail avec promesse de vente : Le bail avec promesse de vente permet au locataire d'acquérir le terrain à la fin du contrat, moyennant un prix ajusté en fonction des loyers. Le contrat définit des conditions de mise en valeur qui doivent être respectées pour que la cession puisse intervenir. À la fin du contrat, le locataire dispose d'un choix. S'il n'acquiert pas le terrain, les installations et aménagements qu'il a effectués reviennent au bailleur, sauf s'ils sont démontables. (AR-CP)

Bailleur : Le propriétaire du bien qui le loue à une tierce personne. (AR-CP)

Bien : Toute chose ou objet susceptible de devenir la propriété d'une personne. Les biens peuvent être corporels (matériels) ou incorporels. Ils peuvent être meubles ou immeubles. (AR-CP) La chose devient un bien si et seulement si elle a une valeur pécuniaire et si elle est susceptible d'appropriation au sens de l'article 544 du Code civil. (MC)

Bornage : Action de délimitation d'un terrain par la matérialisation sur place de ses limites. Cette action, menée publiquement, peut être l'occasion de faire une enquête publique et contradictoire sur le statut du terrain. Le bornage est d'une importance essentielle dans la procédure de l'immatriculation qui conditionne le régime foncier et celui du domaine privé de l'État, puisque ce dernier ne peut disposer de ses terrains qu'après les avoir fait enregistrer à son nom. (AR-CP)

Cadastre : Le terme Cadastre recouvre souvent à la fois le service spécialisé de l'Administration qui gère la cartographie foncière, et celle-ci. Dans la pratique, en appui aux procédures domaniales et foncières, le Cadastre est chargé des activités topographiques de bornage et du travail cartographique (plans et cartes) qui complètent les dossiers fonciers. (AR-CP)

Cadastre : Système d'informations foncières actualisées, à la parcelle, telles que l'enregistrement des droits, les caractéristiques physiques et économiques, les usages effectifs ou autorisés. Un cadastre comprend deux types de documents : une information littérale (fichier des propriétaires, fichier des parcelles) et une information cartographique (plans cadastraux délimitant les parcelles). Le cadastre de type français est un document à finalité fiscale qui classe les parcelles selon une typologie à laquelle correspond des bases d'imposition forfaitaire et contient les coordonnées des redevables (les propriétaires présumés). Le cadastre de type colonial peut au contraire être défini comme l'inventaire de la propriété foncière. Il doit fournir les éléments nécessaires à la localisation du bien, à sa délimitation, à son statut juridique, à l'identification du propriétaire ou même de l'occupant). Un cadastre peut donc avoir une ou plusieurs finalités : *cadastre fiscal* visant à identifier la matière imposable et les contribuables ; *cadastre juridique* destiné à cartographier la propriété des sols ; *cadastre technique ou urbanistique* souvent intégré à des systèmes d'information géographique et utilisé pour la réalisation de projets urbains. (LB)

Cadastró nacional de terras : Au Mozambique, le « cadastre national des terres » est un

outil de compilation des données concernant la situation économique et juridique des terres, les types d'occupation du sol, les usages, les ressources (forestières, minières), l'organisation de l'utilisation des terres, leur protection et leur conservation, enfin pour déterminer les zones de productions spécialisées. Il s'apparente donc à un cadastre multi-usages tourné vers l'information géographique. Il est défini par l'article 5 de la loi de 1997. (GC)

Cahier des charges : En matière domaniale et foncière, document annexé à un acte juridique (par exemple un acte de concession), et qui précise les conditions et obligations imposées à une personne pour que celle-ci puisse revendiquer le droit de propriété sur le terrain qu'elle met en valeur. (AR-CP)

Carence de mise en valeur : Notion juridique qui conditionne l'accès à la propriété et le maintien de ce droit et qui peut permettre à l'Administration de récupérer un terrain à son légitime propriétaire, dès lors que la carence est constatée. La définition des critères permettant de constater la carence est délicate, oscillant entre carence totale ou partielle, et recourant à un délai, par exemple dix ans d'abandon (GC d'après AR-CP).

Cession : Acte juridique qui permet le transfert, moyennant ou non une contrepartie, de la propriété d'un bien d'une personne à une autre personne. La cession peut être à titre onéreux (existence d'une contrepartie) ou à titre gratuit. La cession peut être amiable, autrement dit volontaire, ou forcée (par exemple dans le cas d'une expropriation). La cession peut être de gré à gré, les parties se choisissant spécifiquement, ou par adjudication, l'acheteur étant celui qui offre le meilleur prix. La cession peut être définitive dès la signature de l'acte, ou conditionnelle, c'est-à-dire soumise à certaines conditions pour être valide. (Par exemple, l'État vend les terrains urbains non mis en valeur, avec des clauses de conditionnalité liées à la mise en valeur.) (AR-CP)

Charte foncière locale : Nouveau dispositif introduit par la loi de 2009 au Burkina Faso et qui est destiné à associer les autorités locales traditionnelles à la gestion des terres et des ressources naturelles. La Charte est initiée au niveau villageois ou intervillageois. (GC)

Chefferie : Structure coutumière habituelle dans les pays d'Afrique qui peut se voir reconnaître un statut dans l'organisation des collectivités locales. Au Cameroun, par exemple, les chefferies sont classées selon leur niveau hiérarchique. Les chefferies de premier degré correspondent plus ou moins à l'arrondissement ; celles de deuxième degré à un groupement de plusieurs villages ; enfin, celles de troisième degré à un clan occupant un village ou un quartier. Mais ces définitions administratives ne rendent que très peu compte de la réalité de ces chefferies, organisées en chefferies acéphales ou segmentaires des zones forestières et chefferies centralisées. C'est au Niger que la chefferie a la plus forte reconnaissance, car elle est « hiérarchiquement intégrée dans l'organisation administrative de la République du Niger sous la tutelle des représentants de l'État » et non plus des collectivités territoriales. (GC d'après AR-CP)

Circonscription administrative : Portion du territoire de l'État délimitée géographiquement pour servir de cadre pour l'exercice des compétences administratives déconcentrées des services de l'État. La circonscription n'est généralement pas dotée de la personnalité juridique ni de l'autonomie financière. (AR-CP)

Collectivité locale : voir *Collectivité territoriale*

Collectivité territoriale : Communauté d'habitants partageant le même territoire

géographiquement et administrativement délimité, dotée de la personnalité juridique et de l'autonomie financière, disposant d'instances délibérantes (ou exceptionnellement consultatives), et exécutives élues, ainsi que de ses propres services et moyens administratifs, pour l'exercice des compétences qui lui sont reconnues par la loi. (AR-CP)

Commissions foncières du Niger (Cofa) : Ce sont des institutions de gestion locale du foncier rural mises en place par la réforme du système foncier du Niger en 1993. On distingue des commissions de base (3000), des commissions communales (145), des commissions départementales (36). Ces commissions sont animées par un Secrétariat permanent régional et par le Secrétariat national du Code rural. La *Cofa* est un organe paritaire, dotée de compétences sur toutes les catégories de terres et de ressources de la localité. (GC d'après AK)

Communauté d'intérêts : notion pratique devenue référence juridique et permettant, en principe, d'identifier une collectivité locale. La notion est ambiguë car, dans plusieurs pays, la communauté d'intérêts ne correspond pas avec la réalité des formes locales : c'est ainsi que le village n'est pas toujours reconnu alors qu'il est une forme vivante de la vie locale. (GC d'après AR-CP)

Compétence foncière locale : de plus en plus, dans les pays d'Afrique, la compétence en matière foncière est dévolue au niveau local, et cette évolution est indépendante du système ou famille de droit de référence du pays (droit civil, *common law*, régime de pluralité). Voir à gestion décentralisée du foncier. (GC d'après AR-CP)

Concession : En matière domaniale et foncière, acte administratif par lequel l'État concède l'usage d'un terrain à une personne pour l'exploiter et le mettre en valeur. Les modalités de la concession sont variables selon la mise en valeur envisagée, le lieu. La concession est un régime provisoire, la mise en valeur devant intervenir dans une durée limitée fixée par l'acte de concession, selon des modalités qui sont prévues dans le même acte ou dans le cahier des charges qui y est annexé. À l'issue du délai prévu, le concessionnaire peut obtenir la pleine propriété du terrain concédé, si la mise en valeur a été réalisée et après cession du terrain par l'Administration. La concession est souvent la procédure domaniale de droit commun pour les terrains ruraux. La concession peut aussi s'appliquer à un terrain du domaine public mais sans pouvoir aboutir à un transfert de propriété au profit du concessionnaire. La finalité n'est alors plus la mise en valeur mais l'occupation provisoire et la conservation du terrain. (AR-CP)

Concession perpétuelle et concession ordinaire : Le droit de la République Démocratique du Congo reconnaît à une personne de nationalité zaïroise le droit de jouir indéfiniment de son fonds, sous condition de mise en valeur. C'est ce qu'on appelle la concession perpétuelle, qui porte en fait sur la jouissance du fonds plus que sur le fonds lui-même. Ensuite, on nomme concession ordinaire les droits ou maîtrises que sont l'emphytéose, la superficie, l'usufruit, la location, l'usage. (GC d'après AR-CP)

Conflits fonciers : La FAO définit un conflit foncier comme étant un « différend relatif à des terres qui se manifeste lorsque des intérêts individuels ou collectifs sont divergents », mais reconnaît que les raisons de ces différends sont diverses, depuis les rapports de voisinage jusqu'à des problèmes fonciers d'intensité variée, portant sur l'accès à la terre, la gestion des ressources naturelles et mettant en jeu des communautés d'utilisateurs également variées et aux intérêts très différents. Les conflits sont particulièrement tendus lorsqu'ils mettent en jeu des ethnies différentes, lorsqu'ils opposent des populations sédentaires et d'autres mobiles. On considère

qu'en Afrique les conflits fonciers ont tendance à croître. On considère aussi que le règlement judiciaire des conflits est peu efficace. Voir à **Méthodes alternatives de gestion des conflits**. (GC d'après KA)

Conservation foncière : Administration chargée par la loi de la tenue du livre et des registres fonciers prévus par l'immatriculation. (AR-CP)

Constitution : Texte juridique fondamental définissant les pouvoirs, droits et obligations des citoyens et des autorités nationales, dans un pays. C'est aussi le texte qui définit les compétences législatives et réglementaires. (AR-CP)

Continuum des droits fonciers : Dans les pays en développement, coexistent souvent différents systèmes de droit et formes de propriété. On rencontre ainsi une grande diversité de situations, des formes les plus informelles de possession, à la pleine propriété, sans qu'il y ait de rupture entre ces types de tenure, mais un continuum. Le niveau des droits auquel donne accès chaque type de tenure est susceptible d'évoluer, modifiant ainsi les limites entre formel et informel, légal et illégal... (LB)

Convention locales : On appelle "conventions locales" des accords entre les acteurs locaux visant à une meilleure gestion des ressources naturelles dont ils sont utilisateurs. Ces accords sont négociés entre les groupements professionnels, les utilisateurs, les chefs coutumiers, les représentants de l'État et les partenaires extérieurs. Ces conventions servent à réguler les usages. Les premières ont été passées au Sénégal et au Mali dans les années 1990. On considère que ces conventions sont une des plus grandes avancées en matière de gestion des ressources naturelles en Afrique de l'Ouest, notamment parce qu'elles reposent sur une culture de la concertation. Mais elles n'ont pas partout le même poids : dans certains pays elle sont seulement légitimes (Sénégal, Niger) ; dans d'autres elles sont légitimes et légales (Mali, Burkina Faso, Mauritanie). (GC d'après LG)

Copropriété : Propriété partagée ou collective : un immeuble en copropriété correspond, sur le plan foncier, à un titre foncier collectif, et à des actes de propriété individuels répartissant les parts sur le patrimoine collectif. (AR-CP)

Décentralisation : En matière d'organisation administrative et de gestion du territoire, transfert d'un certain nombre de compétences administratives, financières et de gestion, à des collectivités publiques territoriales distinctes de l'État et disposant de la personnalité morale, de l'autonomie financière et d'instances élues. (AR-CP)

Déconcentration : Mode d'organisation des services de l'État consistant dans une répartition en services centraux et services dits extérieurs, ces derniers étant implantés dans les circonscriptions administratives. En général, la déconcentration accompagne le processus de décentralisation. (AR-CP)

Délimitation des territoires locaux : Parce que les pays africains ont créé la Collectivité territoriale de base (CTB, généralement appelée commune et regroupant plusieurs villages) sans régler la question foncière au préalable, c'est-à-dire sans délimiter les finages, il existe un problème lié aux formes de la décentralisation et aux interférences avec les logiques spatiales locales. Mais la nécessité de définir et de matérialiser des limites de territoire est une source potentielle de conflits fonciers que les États hésitent à affronter. (GC d'après EI)

Développement durable : On dit d'un développement qu'il est « durable » quand il répond aux besoins actuels sans compromettre la possibilité qu'auront les générations futures de satisfaire leurs propres besoins. (LB)

Disposition (droit de) : Pouvoir juridique du propriétaire de disposer selon son gré d'un bien pour le céder, à titre onéreux ou à titre gratuit, entièrement ou partiellement, avec ou sans conditions, voire de le faire disparaître. (AR-CP)

Domaine : Étymologiquement, c'est l'ensemble des biens administrés par un même « maître » ou propriétaire, donc essentiellement une exploitation rurale, terrains et matériels, animaux, etc. Le « domaine » a évolué pour s'adapter aux réalités et recouvre aujourd'hui plusieurs concepts : en pratique, une propriété foncière privée, le patrimoine de l'État ou d'une personne publique. Les « domaines », dans le langage administratif, sont l'ensemble des biens meubles et immeubles utilisés ou détenus par l'État et ses services. Une Administration spécialisée, dite « des Domaines », a la responsabilité de la gestion de ce patrimoine. (AR-CP)

Domaine éminent : Concept en vertu duquel notamment tout bien vacant et sans maître revient à l'État qui est considéré comme le « propriétaire » fondamental. (AR-CP) Voir à **Types de domanialité**.

Domaine foncier rural : Il ne se rencontre aujourd'hui qu'en Côte d'Ivoire où il englobe toutes les terres quel que soit leur statut juridique, à l'exception des statuts particuliers correspondant par exemple aux forêts classées, au domaine public, et qui de manière générale sont hors du commerce juridique. (AR-CP)

Domaine national : Nouveau concept fréquemment utilisé en Afrique (au moins francophone), et qui peut correspondre à des situations juridiques très diverses. Au Mali, le domaine national correspond à un cadre juridique d'ensemble pour tous les statuts des terres et pour toute la superficie du pays, sol et sous-sol. Le *Fundo estatal de terras* du Mozambique en est très proche, comme au Mali, l'ensemble des terres. En revanche, au Sénégal, il correspond à l'ensemble des statuts fonciers qui ne se rattachent ni au domaine public, ni au domaine privé de l'État, ni au domaine approprié juridiquement. Si dans ce dernier pays, l'État est "administrateur" du domaine national, au Burkina Faso, il en est le "propriétaire". (GC d'après AR-CP) Voir à **Types de domanialité**.

Domaine privé de l'État : Ensemble des biens fonciers de l'État, le domaine privé comprend les terrains vacants et sans maître et les immeubles immatriculés au nom de l'État, que ce soit dans le livre foncier avec immatriculation et inscription dans les pays d'Afrique francophone, ou que ce soit par le régime de la transcription dans les pays d'Afrique anglophone. L'État peut gérer ce domaine comme tout propriétaire de droit commun, mais également souvent selon des règles et procédures spécifiques, dites domaniales, qui dérogent au droit commun applicable à la propriété foncière. Les collectivités et personnes morales de droit public peuvent disposer, selon des modalités variables, de leur propre domaine privé. (AR-CP)

Domaine public : Ensemble de biens meubles et immeubles, dûment énumérés par la loi, d'origine artificielle (décision « humaine »), ou naturelle (forêts, lacs, fleuves, zones protégées, littoral), dont l'État a la responsabilité directe de la protection et de l'administration dans l'intérêt collectif. Le domaine public est absolument inaliénable, insaisissable et imprescriptible, mais cet ensemble de notions caractéristiques peut quelquefois être aboli par la procédure de déclassement. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique. Il peut être assorti de servitudes particulières qui s'imposent aussi à la propriété privative. Les collectivités publiques disposant de la personnalité morale peuvent, comme l'État, être en charge d'un domaine public spécifique dont le contenu est également énuméré par la loi. Voir à **Public Lands**. (AR-CP)

Domanialité : Régime juridique applicable à l'ensemble des biens meubles et immeubles rattachés à l'État ou à une collectivité ou à une personne morale de droit public reconnue par la loi. La domanialité est publique lorsqu'elle concerne le domaine public ; elle est privée lorsqu'elle concerne des éléments du domaine privé.

(AR-CP) Voir à **Types de domanialité**.

Domanialité publique : Dans les législations influencées par la France, les immeubles utilisés pour assurer un service public (routes, marchés, écoles, etc.) font partie du « domaine public », ce qui les rend inaliénables et imprescriptibles. Les autres terrains publics forment le « domaine privé » des collectivités publiques : ils sont cessibles. Dans la période coloniale, l'État a souvent intégré formellement dans son domaine privé de vastes espaces en les immatriculant à son nom, généralement pour les lotir et les rétrocéder à des concessionnaires ou à de nouveaux propriétaires. D'autres espaces réputés sans propriétaires ont pu être également intégrés dans les domaines publics (cas des forêts), sans le formalisme du bornage et de l'immatriculation. On a alors parfois créé le concept de « domaine national » pour désigner les territoires occupés, mais sans propriété reconnue, et mis sous la tutelle de l'État. Cette situation maintient les droits locaux dans un statut ambigu et précaire, en même temps qu'il favorise les abus de pouvoir de l'État. Cette approche coloniale de la domanialité n'a cessé d'être battue en brèche par la pratique des usagers. Les réformes contemporaines visent à reconnaître les droits fonciers locaux et à leur donner un statut juridique. (LB)

Droits coutumiers : ensemble des droits qu'ont les usagers d'un espace ou d'un territoire et qui correspondent à différents types de maîtrises foncières et/ou usufruitières. À l'époque coloniale et post-coloniale, le "titre" a souvent été le moyen d'exclure ces diverses formes de maîtrises coutumières. Depuis les années 1990, au contraire, ils sont souvent reconnus et revalorisés, et même reconnus comme étant une forme de "propriété" à Madagascar. Une des difficultés rencontrées avec ce type de droits est que leur caractère collectif s'oppose à une inscription juridique individuelle. Le Code du Mali, par exemple, prévoit des inscriptions collectives de droits coutumiers. Certains pays africains ne les reconnaissent pas sur le plan juridique, comme Djibouti ou le Gabon. (GC d'après AR-CP)

Droits des pratiques : Autre manière de nommer les **droits coutumiers**. Voir à cette expression.

Droits domaniaux et droits fonciers : certaines législations africaines font la distinction entre les droits domaniaux et les droits fonciers. Ainsi, en Angola, la loi distingue les types de "domaines" (public, privé, des communautés rurales) et les droits fonciers qui s'exercent sur ceux-ci (droit de propriété ; droit d'usage coutumier ; droit d'emphytéose ; droit de superficie ; droit d'occupation précaire). (GC d'après AR-CP)

Droit foncier : Le droit foncier est constitué de l'ensemble des règles se rapportant à la terre, à son usage et à son appropriation. Représentatif des rapports de forces qui existent au sein de la société, il peut être à la fois un reflet de la société et un projet normatif qui vise à influencer sur les comportements de ses membres. Selon les contextes, le droit foncier peut alors être « en avance » ou « en retard » par rapport à l'état de la société à un moment donné et ses évolutions. Les droits fonciers locaux relèvent souvent de logiques coutumières au sens qu'ils reposent sur des consensus non écrits. Cela ne doit pas être confondu avec l'existence d'un « droit coutumier » tel que les administrateurs coloniaux ont cherché à le codifier, ni avec des « droits coutumiers » tels que certaines législations les définissent. (LB)

Droit traditionnel et droit moderne : Expression qui résume l'une des oppositions juridiques fondamentales dans les pays africains, où se constatent la coexistence entre le droit coutumier, oral, et le droit moderne, occidental et d'origine coloniale. (GC)

Droits fonciers : Les droits sur le sol qui peuvent être reconnus à un individu ou à un groupe sont multiples : droit d'accéder à la parcelle, droit de cultiver ou de prélever tel ou tel produit naturel, droit de louer ou de vendre, etc. On parle ainsi de « panier de droits » ou de « faisceaux de droits » pour caractériser ce que chaque détenteur est autorisé à faire. On peut identifier parmi les différents droits élémentaires qu'un individu ou un groupe détient sur une parcelle ou une ressource naturelle donnée : les « droits opérationnels », qui concernent directement l'usage de la parcelle (droit d'accès, droit de prélever des ressources naturelles, de cultiver, d'aménager, de mettre en valeur par des plantations, des constructions, etc.) ; les « droits d'administration » qui concernent la gestion des droits opérationnels : affecter les droits opérationnels aux différents membres de la famille, accorder des droits opérationnels à des tiers, vendre ou donner la parcelle, etc.). Ces droits reposent soit sur l'existence d'un consensus social pour les percevoir comme légitimes, soit sur une législation qui définit les formes légales de propriété et de possession. Les cohérences ou contradictions entre ces normes sont un point clé des débats de politique foncière. Dans les pays du Sud, en particulier en Afrique subsaharienne, le cadre légal reste marqué par une logique coloniale qui exclut l'essentiel des droits locaux, maintenus dans un statut « informel » ou « d'extra-légalité ». On a alors une situation de dualisme juridique où deux systèmes contradictoires coexistent (avec des interactions plus ou moins importantes). On parle de « droits coutumiers » lorsque les droits fonciers relèvent de normes sociales collectives (à l'échelle de la « communauté » ou des groupes familiaux élargis) et lorsque l'accès à la terre et aux ressources naturelles est lié aux identités sociales et met en jeu des autorités locales. Les « droits fonciers locaux », gérés hors dispositif public, peuvent être individualisés ou non. Généralement, ils n'ont rien de « traditionnel » et ils font parfois l'objet d'un marché actif. (LB)

Droits primaires et droits secondaires : On distingue parfois les droits fonciers « primaires » et « secondaires » (ou dérivés). Dans un système de droit écrit, les *droits fonciers primaires* (la « propriété » au sens du code Napoléon ou le *freehold* anglo-saxon) donnent à leur bénéficiaire la possibilité d'interdire à d'autres l'accès au bien détenu ou d'en limiter l'accès, et celle d'aliéner le bien. Les *droits fonciers secondaires* sont des droits d'usage attribués pour une période donnée, sous forme de location, de métayage, de bail à long terme, etc., au terme desquels le terrain sera restitué à celui qui détient un droit primaire sur celui-ci. Dans les conceptions traditionnelles, les droits primaires, ou droits d'appropriation, découlent de la première occupation du lieu, du défrichement, ou de toute autre forme d'appropriation. Ils incluent un ensemble de droits élémentaires dont ceux d'administration. (LB)

Droits réels : On parle de droit réel pour désigner un droit qui porte directement sur une chose (*res* en latin) (par exemple, le droit de propriété, droit réel par excellence, mais aussi le droit de superficie, ou l'emphytéose). Ils se transmettent avec la chose, contrairement aux droits personnels qui restent attachés à la personne. En cela, les droits réels s'opposent aux droits personnels qui portent sur un lien d'obligation entre deux personnes (par exemple : bail à court terme, permis administratifs d'occuper ou de mettre en valeur). À la différence d'un droit personnel, un droit foncier réel peut être vendu, cédé en héritage ou hypothéqué. (LB)

Droit romain et foncier actuel : Dans les pays d'Afrique, se référer au droit romain en matière foncière est particulièrement ambigu. D'une part c'est se référer non pas au droit romain lui-même mais à l'interprétation (évolutive) qu'en ont fait les jurisconsultes depuis l'Antiquité tardive jusqu'au XVIIIe s. Ainsi le droit de propriété

tel qu'il est défini par le Code civil français, appliqué ensuite dans les colonies françaises et belges d'Afrique noire, n'a pas de rapport avec le *dominium* romain. Ainsi, à l'époque classique et en droit agraire romain, *proprietas* n'a pas du tout le sens de propriété individuelle : c'est un mot qui désigne le fait de posséder collectivement quelque chose qui est justement disjoint de son propre fonds ou, pour une collectivité territoriale de citoyens, de son propre territoire. Ce n'est qu'à partir de l'Antiquité tardive que le terme se généralise et supplante *dominium*. D'autre part, l'ambiguïté est encore plus profonde car la domanialité (coloniale et post-coloniale) est un mot directement dérivé du *dominium* romain, et traduit bien le caractère colonial et collectif qu'avait le *dominium* des Romains sur les terres provinciales, alors qu'on pense que les contenus ne coïncident pas parce que le *dominium* serait exclusivement la propriété privée individuelle (laquelle n'est qu'un démembrement du *dominium* collectif des Romains sur leur empire). En fait, l'emploi de comparaisons entre l'Afrique et Rome supposerait que soit pleinement restituée, et contrairement à l'image traditionnellement véhiculée, la très forte pluralité des droits qui caractérise le "foncier" à l'époque romaine. (GC)

Échec de l'immatriculation foncière : Dans les colonies d'Afrique, la pratique de l'immatriculation foncière (voir à cette expression) a été, sur la longue durée, un échec. Moins de 5% des terres ont été immatriculées. Cela n'a pas empêché les États africains de l'Ouest de valider le décret de 1932 lors de leur indépendance, prorogeant ainsi le système colonial. Les raisons de cet échec sont diverses. Du point de vue de la logique de conquête, imposer la propriété privée et ne pas reconnaître les droits collectifs locaux revenait à oublier les réalités. Ensuite la procédure de l'immatriculation est longue et coûteuse. Enfin elle heurte la justice et l'équité en ce sens qu'à côté des droits reconnus aux terres immatriculées, elle ne laisse subsister que des terres non sécurisées par l'État. (GC d'après HO)

Enregistrement : Dans les pays développés (en France, depuis 1771), les mutations foncières (ventes, héritages, etc.) font l'objet d'un enregistrement qui leur donne date certaine. La conservation des actes peut être centralisée et assurée par l'État (en France, la Conservation des hypothèques). Selon les législations, l'enregistrement peut aussi consister en une transcription des droits existants sur le sol dans un registre foncier (c'est l'inscription au registre qui fait la preuve de la propriété). (LB)

Expropriation pour cause d'utilité publique : Procédure qui permet, quand l'utilité publique est reconnue (et donc que l'intérêt collectif l'exige), de remettre en cause le droit de propriété d'une personne privée, moyennant le versement d'une compensation ou indemnisation qui peut consister, selon le cas et/ou le pays, en terrain ou en espèces. Cela exige donc l'application d'une procédure spécifique qui peut se terminer de manière amiable ou par une vente forcée. (AR-CP)

Extractivisme : Ensemble des modes d'exploitation du milieu naturel par prélèvement de ressources naturelles dans l'écosystème : chasse, pêche, cueillette, etc. Les sociétés de chasseurs-cueilleurs des forêts tropicales humides ou des zones arides pratiquent « l'extractivisme ». (LB)

Femmes (droits des) et foncier : En Afrique, la reconnaissance des droits fonciers des femmes pose d'assez nombreux problèmes et forme, de ce fait, une problématique spécifique, liée à la vulnérabilité de cette catégorie sociale. Parce que les femmes accomplissent 80 % du travail agricole dans les sociétés coutumières, parce que l'exode rural les rend souvent chefs de famille, d'une part, et parce que les règles communautaires de gestion et de transmission de la terre les limitent souvent à un simple usage du sol, d'autre part, la situation de nombreuses femmes est précaire.

Mais les femmes ne constituent pas un groupe homogène et l'appréciation doit être régionale et sociale. De façon simplifiée, mais non sans fondement, il est possible de dire que ce sont les effets cumulatifs de divers droits méconnaissant les femmes (coutumier, occidental, islamique là où ce droit s'applique) qui posent le plus de problèmes : du point de vue foncier, les femmes sont le plus souvent aussi étrangères chez elles que des ressortissants extérieurs au pays concerné. Les législations doivent faire évoluer le droit successoral, et faire bénéficier les femmes de la sécurisation foncière. Les progrès existent dans divers pays africains : Mozambique ; Zimbabwe ; Ghana ; Rwanda. Il arrive aussi que, malgré des législations favorables, la situation réelle des femmes ne se soit pas encore améliorée quant à l'accès au foncier. (GC) Voir aussi à **Personnes vulnérables et foncier**.

Filières de production foncières et immobilières : Les terrains pour l'habitat sont produits selon diverses procédures faisant intervenir différents acteurs. Ce sont les filières de la production foncière. Lorsqu'il est difficile de dissocier aménagement du terrain et construction, on parle aussi de *filières de la production foncière et immobilière*. On identifie trois grandes filières : *les filières étatiques*, où la production de terrains pour l'habitat et de logements est dominée par l'État ou des institutions paraétatiques ; *les filières capitalistes*, dominées par des acteurs dont l'objectif est de réaliser un profit à l'occasion d'opérations de promotion foncière ou immobilière. ; *les filières populaires* qui ne peuvent être définies que négativement comme celles qui ne relèvent ni de l'État, ni du capital. Les filières populaires renvoient à une grande diversité d'acteurs et de situations. Elles sont à l'origine de l'essentiel des quartiers informels. Au cours des dernières décennies, se sont développées des *filières coutumières* qui participent des deux dernières. En milieu urbain et à la périphérie des villes d'Afrique subsaharienne francophone et anglophone, se sont progressivement mises en place des « pratiques néo-coutumières », une combinaison de pratiques coutumières réinterprétées et de pratiques marchandes informelles qui ont peu de rapports avec la tradition coutumière. Elles sont animées par des individus qui se réclament de la coutume mais qui vendent des droits que le système coutumier traditionnel ne leur reconnaîtrait pas. (LB)

Foncier : Terme actuellement utilisé, souvent de manière imprécise, voire abusive, pour recouvrir tout ce qui, de près ou de loin, touche à l'identification, au statut et à l'utilisation des terrains. Techniquement, le foncier devrait correspondre à l'ensemble des règles relatives à des terrains placés sous le régime de la propriété privée (et par extension de l'immatriculation, dans la plupart des pays africains). (AR-CP)

Foncier et gestion écologique des ressources naturelles : Dans les pays d'Afrique, les politiques définissant la gestion des ressources naturelles sont le plus souvent verticales et ignorent les dispositifs fonciers. Un exemple d'exception est la « réorganisation ou réforme agraire et foncière » (RAF) du Burkina Faso qui propose un texte unique pour régler les modes d'accès au sol et la gestion des ressources naturelles. (GC)

Forêts : Les forêts peuvent être placées sous un régime juridique particulier permettant leur meilleure exploitation et surtout leur protection. Les conditions variables de ce régime constituent un ensemble de règles juridiques spécifiques appelées Droit forestier, lequel a des conséquences foncières certaines dans la mesure où il rend plus ou moins indisponibles ou exploitables certains terrains. (AR-CP)

Formalisation de la tenure : La formalisation de la tenure peut prendre deux aspects selon que les pouvoirs publics mettent l'accent sur la reconnaissance administrative des occupations ou sur l'accession à la propriété. Dans le premier cas, c'est un permis

administratif – un droit personnel – qui est attribué (permis d’occuper ou permis d’habiter) ou un bail à court ou moyen terme. Dans le second, un titre de propriété est délivré. La formalisation de la tenure est souvent considérée comme le moyen de la sécuriser. D’autres estiment que la gestion coutumière donne à la tenure une sécurité suffisante et que les programmes d’enregistrement sont au contraire l’occasion de certaines évictions. La régularisation de la tenure est la forme la plus achevée de formalisation de la tenure. Un droit réel, souvent un titre de propriété ou un bail à long terme, est alors attribué au bénéficiaire. (LB)

Formalisation informelle : Dans les pays d’Afrique et à Madagascar, on désigne quelquefois ainsi les formes de sécurisation qui se sont installées en raison de la carence ou de la lenteur des procédures étatiques. Il s’agit de ces formes de sécurisation qui ont recours aux « petits papiers ». (GC) Voir aussi à **Informalité**.

Formes de la propriété : Dans les pays d’Afrique, les formes de la propriété sont toujours multiples, généralement définies dans les textes constitutionnels. En Angola, par exemple, la constitution de 1992 (art. 10) distingue cinq formes : publique, privée, mixte, coopérative et familiale.

Fundo estatal de terras : Au Mozambique, le Fonds étatique des terres est un concept de la loi de 1997, laquelle dit dans son article 3 que « la terre est la propriété de l’État et ne peut être vendue ou, de quelque forme que ce soit, aliénée, hypothéquée, ou saisie » et qui dit, dans son article 4, que « dans la République du Mozambique, toute la terre constitue le Fonds étatique des Terres ». Il ressort de ces deux articles que les Mozambicains et les sujets étrangers, dans des conditions définies par la Loi, n’ont qu’un droit d’usage et d’exploitation, dans le rejet de la privatisation puisque « la propriété de la terre est le droit exclusif de l’État » (art. 1, définitions). (GC)

Gage : Technique de constitution de garantie au profit d’un prêteur, le gage ne s’applique qu’aux objets et droits de nature mobilière ou « meubles ». On peut donc mettre en gage une concession ou un permis d’habiter, actes provisoires, dans la mesure où ils s’appliquent à des terrains domaniaux non immatriculés. (AR-CP)

Gestion décentralisée du foncier : dans un certain nombre de pays, la gestion des questions foncières fait partie des compétences des échelons locaux. La décentralisation de la gestion est le mode le plus courant. Mais, dans certains cas, on peut aller jusqu’à la reconnaissance d’une nouvelle compétence : c’est le cas à Madagascar et au Bénin. (GC d’après AR-CP)

Gouvernance foncière : Ensemble des règles, des procédures et des structures qui définissent et organisent l’accès au sol, son usage et son transfert, ainsi que le règlement des conflits fonciers. (LB)

Guichet foncier : À Madagascar, on nomme ainsi un service pérenne, à charge du budget communal, créé par la loi de 2005, chargé d’informer la population, de gérer l’information foncière non titrée, de procéder à des reconnaissances de terrain et d’instruire des procédures de certification. Le premier guichet foncier a ouvert en février 2006. (GC)

Hypothèque : Garantie constituée au profit d’un prêteur, et consistant dans la valeur, totale ou partielle, d’un bien immobilier. L’hypothèque est un droit réel auquel s’applique la réglementation de l’immatriculation. (AR-CP)

Immatriculation : Régime juridique applicable à la propriété foncière, garantissant à celle-ci un caractère absolu et inattaquable, et consistant dans l’inscription, sous un numéro unique, dans un registre *ad hoc*, de toutes les caractéristiques d’identification juridiques et topographiques d’un immeuble, permettant de ce fait à celui-ci de devenir un bien immeuble. (AR-CP)

Immatriculation foncière : Terme du droit colonial français désignant le premier enregistrement de l'appropriation d'un terrain, généralement au nom de l'État, après une procédure de bornage et, éventuellement, une indemnisation des occupants. Chaque bien immatriculé fait l'objet d'une inscription numérotée au livre foncier, accompagnée d'un plan, et son propriétaire reçoit un titre foncier à son nom. L'immatriculation annule tout droit réel antérieur ; elle est définitive et opposable aux tiers, non prescriptible. Cette procédure s'inspire du système Torrens, mis au point par l'Angleterre en Australie dans un contexte de négation des droits des populations. (LB) Voir à **Échec de l'immatriculation foncière.**

Immeuble (bien) : Bien fixé et individualisé. L'immeuble est souvent confondu dans le langage quotidien avec la construction réalisée sur le terrain, alors que ce dernier est l'immeuble. (AR-CP)

Indivision : Situation juridique (mais aussi pratique) dans laquelle un bien appartient simultanément à plusieurs personnes, sans que celles-ci puissent se comporter en propriétaire privatif de leur part. (AR-CP)

Inaliénabilité : Contrainte qui empêche le transfert de la propriété d'un bien d'une personne à une autre. En particulier, l'inaliénabilité s'applique au terrain objet d'une concession provisoire ou d'un permis d'habiter. (AR-CP)

Informalité, illégalité, irrégularité et extra-légalité : En matière foncière, le terme **informalité** soulève les mêmes problèmes de définition qu'en matière économique. Dans de nombreuses situations, la frontière entre le formel et l'informel reste floue. Avec les mêmes caractéristiques foncières, urbanistiques et d'habitat, un quartier sera, selon les interprétations de la puissance publique, considéré comme formel ou informel. Le terme **irrégulier** est synonyme, tout en mettant l'accent sur la conformité à la loi ou à la réglementation. Le quartier *informel* ou *irrégulier* est seulement toléré. Sa population est rarement menacée d'éviction mais, n'étant pas dans la norme, il ne peut donc prétendre aux équipements, aux services, aux aménagements dont la ville *officielle* bénéficie. Le terme **illégalité** a une connotation plus répressive. Il suggère le caractère répressif des réponses de la puissance publique et, en conséquence, la précarité du quartier. Pour éviter ces connotations négatives, on parle alors d'extra-légalité. Les pratiques de gestion foncière sont **extra-légales** lorsqu'elles relèvent de règles qui ne sont pas celles de la légalité officielle. On observe trois types d'irrégularité foncière en milieu urbain : les squatters – dans la stricte acception du terme – occupent des terrains ou des logements sans l'accord de leurs propriétaires et généralement contre leur gré ; les lotissements irréguliers (*illegal commercial land subdivisions*). Cette catégorie inclut les lotissements coutumiers. Ils ont connu un fort développement au cours des deux dernières décennies, parallèlement au recul général des occupations de terrains par les squatters. Les lotissements irréguliers sont des opérations de promotion réalisées par des acteurs qui ne sont pas habilités à le faire et /ou selon des procédures entachées d'irrégularité ; l'occupation de logements vétustes et surdensifiés dans les îlots dégradés des villes constitue la troisième grande filière d'accès au logement pour les groupes à bas revenu. (LB)

Insécurité foncière : L'insécurité foncière est le risque de voir des droits fonciers légitimes remis en cause, soit par l'État (expulsion, appropriation de la terre), soit par des tiers (revendications contradictoires sur une même parcelle). L'insécurité est aggravée par les dysfonctionnements des dispositifs de régulation foncière et de gestion des conflits (arbitrages injustes ou absence d'arbitrage). Mais dès lors que les droits détenus font l'objet d'un consensus social, et que les instances d'arbitrage

fonctionnent, informalité n'implique pas insécurité. L'occupation d'une parcelle sur le domaine public, le recours à des droits coutumiers extralégaux, mettent en situation d'insécurité, mais celle-ci ne prend pas nécessairement effet, elle peut n'être qu'un risque potentiel. Lorsqu'elle est réelle, elle peut avoir plusieurs origines : *juridique* (contradictions entre le droit positif, et les principes légitimes localement) ; *normative* (indétermination sur les normes devant régler un cas de figure donné) ; *institutionnelle* (concurrence entre les instances de régulation foncière) ; *contractuelle* (caractère flou ou indéterminé de la convention entre les parties). (LB)

Institutions locales de gestion du foncier : Sous des formes variables, plusieurs pays d'Afrique ont initié des institutions locales de gestion du foncier. Il peut s'agir des guichets fonciers à Madagascar, des Maisons du foncier du Burundi ou encore des services fonciers ruraux du Burkina Faso. (GC)

Lettre de politique Foncière : Document généralement issu d'une consultation des communes et des communautés du pays, destiné à indiquer les orientations d'un gouvernement en matière foncière et à favoriser la mise en articulation des pratiques légales du pays avec les pratiques légitimes des habitants sur le terrain. Son élaboration fait l'objet d'aides des bailleurs de fonds internationaux.

Livre foncier : Registre sur lequel sont inscrits, par ordre chronologique, les immeubles, au fur et à mesure de leur immatriculation. Le Livre foncier est la référence absolue en matière d'information sur l'état juridique d'un immeuble. (AR-CP)

Location : voir *Bail*

Lotissement : Ensemble des parcelles de terrains aménagées par la puissance publique ou par un promoteur privé, aux fins de les mettre à la disposition ou de les céder à des personnes privées. La réglementation, et donc la définition du lotissement, relèvent autant du droit de l'urbanisme que du droit foncier, et les définitions peuvent en être variables. (AR-CP)

Mainlevée : Action permettant de supprimer un obstacle, un empêchement, une contrainte négative, une conditionnalité, interdisant un acte juridique. Par exemple, la mainlevée d'une hypothèque permet au propriétaire de l'immeuble de vendre celui-ci sans condition. (AR-CP)

Maison du foncier : Nom donné au Burundi au service foncier de proximité créé par une commune. Les services d'une maison du foncier délivrent des certificats fonciers définissant les droits sur la terre, et assurent le suivi des mutations. Le projet est encore en phase expérimentale et il existe moins de 10 maisons du foncier dans le pays. (GC)

Marchandisation des droits fonciers : Processus par lequel les droits sur la terre deviennent objets de transactions marchandes. Cela suppose que ces droits puissent être appropriés et qu'ils aient une valeur pécuniaire. Ces deux conditions ne sont pas toujours réunies. La terre peut avoir une valeur autre que pécuniaire et son aliénation peut être contrôlée ou limitée, voire impossible. En règle générale, la marchandisation de la terre n'est donc que partielle. L'existence de transactions monétarisées ne signifie pas forcément que l'entière propriété de la terre change de main : la marchandisation peut ne porter que sur certains droits. Enfin le prix n'est pas nécessairement un prix de marché. (LB)

Méthodes alternatives de gestion des conflits : Pour rendre la résolution des conflits plus efficace et dépasser l'insatisfaction que la seule voie judiciaire provoque, des méthodes alternatives de gestion des conflits se sont progressivement mises en place avec l'appui des organismes internationaux, comme la FAO. On observe le recours à la négociation entre les parties en cause ; à la médiation volontaire entre les parties en

cause avec l'appui d'une tierce personne ; à la conciliation dans laquelle le conciliateur élabore une proposition de solution ; à l'arbitrage, dans lequel les parties peuvent intervenir sur le choix de l'arbitre, à la différence du procès où le juge est imposé. (GC d'après KA)

Meuble (bien) : Par opposition à l'immeuble, le meuble n'est en principe pas individualisé et il n'est pas fixe. En matière de meuble, la propriété se définit par la simple possession (le fait de détenir), et non par l'immatriculation. On note cependant l'exception que constituent les meubles immatriculés comme par exemple les véhicules automobiles. (AR-CP)

Migrants et foncier : Les migrations en milieu rural sont généralement perçues comme un facteur de conflit entre migrants et autochtones. Dans les régimes fonciers traditionnels, la terre est collective, sacrée et inaliénable. Elle ne peut donc pas être distraite pour des migrants, sauf à utiliser des mécanismes comme le **tutorat** (voir à ce mot). Aujourd'hui, on constate une grande variété de situations d'accès à la terre par les migrants : prêts à durée variable, locations, échanges contre prestations de service, mises en gage. Les conflits fonciers entre migrants et autochtones ravivent toutes les tensions habituelles : différences d'interprétation de la nature des transactions ; renouvellement des générations ; émerge de la monétarisation ; pluralisme institutionnel ; interprétation conflictuelle des lois foncières de l'État. Ils se résolvent par l'intégration des migrants dans des réseaux sociaux et par l'expansion de ce qu'on a appelé « la formalisation informelle » des petits papiers et autres documents de sécurisation. (GC d'après MZ)

Mise en valeur : Action qui consiste à aménager le terrain selon des modalités convenues dans l'acte juridique qui permet son occupation ou dans un cahier des charges annexé à cet acte. Juridiquement, cette mise en valeur est souvent la condition de l'accès à un vrai droit de propriété sur un terrain. (AR-CP)

Nationalité : Le régime foncier de nombreux pays africains réserve la possession de la terre aux ressortissants nationaux. En république démocratique du Congo, par exemple, la concession perpétuelle (voir à cette expression) qui est la forme de la "propriété" privée, est réservée aux Zaïrois et n'est transmissible qu'à un Zaïrois.

Nue-propriété : Démembrement du droit de propriété, la nue-propriété ne donne à son détenteur aucun droit sur les revenus tirés de la propriété, ni sur l'usage de celle-ci. (AR-CP)

Occupation : Au Mozambique, forme d'acquisition du droit d'usage et d'exploitation de la terre par des particuliers, ressortissants nationaux qui, de bonne foi, utilisent la terre depuis au moins dix ans, ou par les communautés locales. L'absence de titres ne porte pas préjudice à l'exercice de ce droit. (GC)

Occupation temporaire : Procédure particulière qui permet, de manière limitée dans le temps et dans l'espace, d'occuper un terrain privé ou d'y circuler, pour des besoins liés à l'intérêt public, sans pour autant avoir besoin de recourir à l'expropriation. L'occupation peut aussi être une procédure domaniale particulière applicable au domaine public, permettant à une personne physique ou morale, moyennant des conditions très précises, de procéder de manière provisoire à une certaine utilisation d'une partie de celui-ci. (AR-CP)

Patrimoine : Ensemble des biens meubles et immeubles appartenant à une même personne juridique, physique ou morale, publique ou privée. (AR-CP)

Permis d'habiter : Instrument domanial en usage dans plusieurs pays africains, qui permet, en zone urbaine, l'occupation et l'aménagement d'un terrain urbain, pour un besoin personnel d'habitation. Après mise en valeur, le permis peut se transformer en

titre foncier selon certaines conditions. (AR-CP)

Personne juridique : Toute personne susceptible d'avoir une vie juridique, donc d'avoir des droits et de se voir imposer des obligations. Il peut s'agir d'une personne physique ou d'une personne morale (société ou association par exemple), d'une personne publique ou d'une personne privée. (AR-CP)

Personnes vulnérables et foncier : Sous le nom d' « exclus du foncier » (Déclaration de Praia, Cap-Vert, juin 1994), ou de « groupes vulnérables », on désigne des personnes vulnérables sur le plan foncier, n'ayant que des droits précaires : femmes, pasteurs, métayers, migrants, réfugiés et personnes déplacées. Il ne s'agit pas de groupes homogènes. La question délicate est de prendre en compte cette précarité sans tomber dans des généralisations abusives. Par exemple, au Sénégal, le développement des activités agro-industrielles conduit des catégories sociales a priori non vulnérables à basculer dans l'exclusion par privation de l'accès à la terre. (GC d'après OT)

Petits papiers, petits contrats : Petits papiers est le nom donné à Madagascar aux actes passés sous seing privé et enregistré par les démembrements locaux de l'État que sont les *fokontany* et les communes. Ils correspondent à une gestion foncière locale de fait, répondant à l'incapacité de l'État à délivrer des titres. Au Burundi, on parle de « petits contrats » et ce sont des actes dressés sous seing privé.

Plan foncier : En Guinée-Conakry, cette expression désigne un cadastre composé d'un plan ou mappe graphique, d'un fichier des parcelles et d'un fichier des personnes avec identification des ayants droits, mais ne constituant pas en lui-même un recueil de titres de propriété. Il existe, par ailleurs, un livre foncier tenu par le service de la conservation foncière. (GC d'après AR-CP)

Plan foncier rural : Opération pilote lancée à la fin des années 1980 en Côte d'Ivoire destinée à répondre aux difficultés rencontrées par la politique foncière : évolution du droit foncier et enregistrement des droits coutumiers ; information des politiques publiques en matière d'aménagement et de développement ; installation de jeunes agriculteurs ; décentralisation de la gestion foncière. Cette opération a été également utilisée au Burkina Faso et au Bénin. Elle se poursuit activement aujourd'hui dans ce dernier pays, en raison de l'appui du *Millenium Challenge Account*. (GC)

Pluralisme juridique : Coexistence de différents systèmes de droits fonciers. Cette coexistence peut ou non être reconnue par l'État. Le pluralisme juridique caractérise de nombreux pays du Sud, où des normes foncières d'origines variées (coutumière, islamique, droit colonial, etc.) coexistent, se superposent et s'hybrident. Les situations de pluralisme juridique non accepté favorisent les conflits sur les règles foncières, différents protagonistes revendiquant des droits relevant de normes différentes. Il se double souvent d'une pluralité d'instances de gestion foncière en compétition. (LB)

Politique foncière : Ce terme a un sens beaucoup plus large que dans les pays du Nord puisqu'il inclut les règles et pratiques administratives régissant les droits de propriété, les formes d'accès et d'usage de la terre et le transfert de ces droits, autrement dit l'intervention publique sur les droits privés. (LB)

Possession : La détention d'un bien par une personne se comportant comme si elle en était propriétaire, que ce soit le cas ou non. S'il s'agit d'un bien meuble, la possession vaut titre, sauf preuve contraire dûment établie, ce qui n'est pas le cas en matière d'immeuble, même si l'occupant sans titre se comporte en possesseur. (AR-CP)

Préemption : Droit de prétendre acquérir un bien avant toute autre personne. (AR-CP)

Prescription : Effet juridique produit par l'écoulement d'un certain délai de temps. Extinctive, la prescription fait disparaître un droit ou une obligation par défaut

d'usage. Les législations domaniales et foncières africaines en vigueur sont nombreuses à prévoir qu'un terrain non mis en valeur pendant dix ans peut revenir à l'État, même s'il existe un titre foncier au nom d'une personne privée. Acquisitive, la prescription crée un droit ou une obligation ; cette prescription ne peut pas s'appliquer aux immeubles immatriculés. (AR-CP)

Prescription acquisitive : La prescription acquisitive est le principe selon lequel la possession continue et paisible d'un terrain, si elle n'est pas contestée pendant un certain nombre d'années, vaut droit de propriété. Les droits qu'un tiers avait exercés autrefois, mais qu'il n'exerce plus, ne peuvent plus être revendiqués passé ce délai. Le délai de la prescription est fixé par la loi (30 ans en France). Il est souvent prévu que la prescription ne joue pas contre certains espaces (cas du domaine public). Dans les pays soumis au système Torrens, la prescription acquisitive n'existe pas. (LB)

Présomption de domanialité : Situation dans laquelle l'État se déclare « maître de la terre », reprenant en cela une disposition qu'on trouve dans les législations coloniales. Il peut s'agir, comme en Angola et au Mozambique — deux anciennes colonies portugaises —, d'une présomption globale. Dans de nombreux autres cas, il s'agit d'une présomption limitée à la catégorie des terres dites vacantes et sans maîtres. Voir à présomption de vacuité. (GC)

Présomption de vacuité : Concept que nous suggérons d'employer en complément du concept principal de présomption de domanialité, afin de préciser le processus d'appropriation par l'État des terres dites vacantes et sans maîtres. C'est parce qu'on constate ou qu'on prétend constater la vacuité de l'occupation et de la mise en valeur qu'on peut ensuite procéder à la domanialisation des terres. (GC)

Preuve : En matière foncière, le régime de la preuve est presque toujours l'écrit (sauf en matière de droits coutumiers) : la loi présume que les terrains vacants et sans maître appartiennent à l'État ; les concessions, permis et baux, sont réglés par actes ou contrats ; la propriété foncière est immatriculée et constatée par titre foncier. (AR-CP)

Privilège : Droit d'un créancier d'être payé par préférence (ou par priorité) avant les autres créanciers ; lorsqu'il existe plusieurs privilèges, ils peuvent être soit de même rang (égaux) et il faut alors partager la somme disponible pour leur paiement, ou différents (ancienneté de leur créance, nature de la créance, etc.) et les paiements se font alors dans l'ordre des privilèges, en fonction de l'argent disponible. (AR-CP)

Propriétés : voir à **Formes de la propriété.**

Propriété coutumière : La *propriété coutumière* de la terre désigne la possession communautaire de droits d'usage sur des terres. Une seule personne, le chef de terre (ou chef coutumier, ou chef traditionnel) est souvent responsable, au nom du groupe, de l'attribution de la terre mais les décisions doivent être conformes aux traditions culturelles de la communauté concernée. L'étendue des droits d'usage qui sont attribués dépend de l'accord passé entre le représentant de la communauté et l'attributaire. Des institutions propres à chaque groupe garantissent ces droits

Propriété gasy ou malgache : À Madagascar, nom donné à la reconnaissance de la propriété coutumière ou des droits locaux, par opposition à la propriété civile de type occidental. (GC)

Propriété privée : La propriété privée est le statut juridique donné à une personne physique ou morale, le propriétaire, qui détient tout ou partie des droits existant sur un terrain ou un autre bien. Le propriétaire est libre d'exercer ou de céder ses droits. La consistance des droits existants sur un terrain peut, par ailleurs, être modifiée par des lois ou des règlements en particulier en matière de défrichement, de mode

cultural et surtout d'aménagement et de construction. Sur un même terrain, des droits peuvent être détenus par des propriétaires différents (droit de passage, droit de chasse, droits saisonniers de pacage, séparation de la propriété du terrain et de celle du bâtiment, ou de celle du sous-sol, etc.). Le droit au bail est aussi un droit de propriété s'il est cessible par le preneur. Cependant, dans la culture juridique de droit romain, les superpositions de droits sur le sol sont plus rares que dans la tradition de la Common Law, fondée sur une conception coutumière. Aujourd'hui, l'évolution des deux régimes tend à converger. Alors que l'anglais distingue entre *property rights* (ensemble des droits possibles sur une terre ou une ressource) et *ownership* (la propriété privée, qui n'en est qu'une modalité possible), le français n'a qu'un terme, ce qui induit de nombreuses confusions. En milieu francophone, les *droits de propriété* (au sens de *property rights*) se réduisent trop souvent dans l'esprit des acteurs à la seule *propriété privée*, ce qui pose problème, tant dans la compréhension des droits fonciers locaux que dans les traductions entre français et anglais. (LB)

Propriété privée au Niger : Dans ce pays, il existe deux formes de propriété privée. La première est la propriété civiliste, toujours organisée sur la base du décret de 1932, mais avec des singularités comme le titre "Sheda" qui est un titre foncier simplifié mis en place par le ministère des Finances en 2006 et qui représente aujourd'hui les $\frac{3}{4}$ des titres fonciers délivrés par la Conservation de la propriété foncière. L'autre forme est la reconnaissance des droits coutumiers dans l'espace rural, qui peut aboutir à la délivrance de titres de propriété par les commissions foncières départementales. (GC d'après AR-CP)

Public Lands : Dans les pays se référant au *Common Law*, biens fonciers placés sous l'autorité des pouvoirs publics et constituant plus un ensemble de statuts fonciers, qu'un "domaine". (GC d'après AR-CP)

Redevance : Somme d'argent qui doit être versée régulièrement par : le titulaire d'une concession ; le titulaire d'un permis d'habiter ; le locataire emphytéotique. (AR-CP)

Réforme foncière : La réforme foncière est le terme générique qui désigne les modifications du cadre légal et institutionnel dans lequel sont mises en œuvre les politiques foncières. Une réforme foncière vise à mettre en place une nouvelle politique foncière qui réponde aux changements affectant l'environnement politique, économique et social. La forme la plus courante de réforme foncière est celle qui vise à redistribuer la terre et à attribuer des droits de propriété. (LB) Un pays dispose d'un ministère consacré à ce thème, la République du Congo où on trouve, depuis 2005, un ministère de la Réforme foncière et de la préservation du domaine public (GC d'après AR-CP)

Réfugiés : Le retour de réfugiés dans les pays d'où ils ont fui pour des raisons de crise grave, notamment par crainte de massacres entre ethnies, pose un difficile problème foncier lorsque ceux-ci constatent que leurs terres ne sont plus vacantes. Les politiques foncières de pays comme le Rwanda, le Burundi, la République Démocratique du Congo sont confrontées à ce problème. Ces réfugiés constituent en outre des vagues successives, souvent depuis longtemps : au Burundi, par exemple, on connaît principalement les réfugiés de 1972 et ceux de 1993. (GC)

Régime foncier : Un régime foncier est l'ensemble des droits qu'une personne physique ou morale, privée ou publique, peut détenir sur la terre. On distingue quatre grands types de régimes fonciers : les régimes de droit d'appropriation étatique (l'État contrôle l'appropriation et la gestion de la terre. Les règles d'appropriation sont formelles, codifiées et s'appliquent à tous) ; les régimes de la propriété privée (les individus ou les groupes qui détiennent la terre peuvent en interdire l'usage aux

autres. Les droits de propriété sont exclusifs et transférables) ; les régimes de propriété « communale » ou collective (les droits d'accès au sol relèvent d'une communauté ; les droits et le contrôle de l'usage des ressources sont détenus par un groupe identifiable dont les membres disposent de droits spécifiques. Les institutions de la communauté assurent la gestion foncière, selon des modalités plus ou moins formalisées) ; le régime d'accès libre (chacun a accès à la terre, sans restriction ni limite ; aucun droit d'appropriation et d'exclusion n'est reconnu à une quelconque autorité). (LB)

Régime juridique de la propriété privée : En Afrique, le régime juridique de la propriété privée est presque toujours organisé par l'immatriculation, avec recours à un livre et à un titre fonciers. Il y a ambiguïté en ce sens que beaucoup d'acteurs pensent que l'immatriculation prouve le droit du propriétaire inscrit, alors qu'elle ne devrait, en fait, que reconnaître, par l'inscription, la validité de ce droit antérieurement établie. De même, beaucoup pensent que le levé cadastral prouve la propriété, ce qui n'est pas le cas. (GC d'après AR-CP)

Registre Foncier Urbain (RFU) : nouvel outil d'identification des parcelles urbaines, utilisé au Bénin, pour établir l'assiette des contributions fiscales (patente et foncier bâti). Il repose sur une nouvelle méthodologie. (GC d'après AR-CP)

Régulation foncière : Dans un contexte de pluralisme juridique, la gestion foncière ne peut être simplement l'application d'un ensemble de règles définies et imposées par le haut. La gouvernance foncière résulte d'un processus continu de négociations, de définition et de stabilisation de règles, entre différentes sources de légitimité, de règles assurant la paix sociale et le respect des droits, et rendant prévisible le jeu foncier. (LB)

Réméré : Nom donné à la faculté de reprise ou de rachat par le cédant du bien cédé, moyennant des conditions prédéterminées. (AR-CP)

Ressources naturelles renouvelables : Les ressources naturelles (aquatiques, ligneuses, halieutiques, cynégétiques, pastorales, produits forestiers non ligneux, etc.) sont dites renouvelables si elles se reconstituent naturellement après avoir été prélevées. Dès qu'une surexploitation est susceptible de compromettre le processus de renouvellement, le contrôle des prélèvements devient nécessaire, soit par un système d'appropriation de la ressource (qui exclut les autres usagers), soit par différents modes de gestion « commune » ou de réglementations. (LB)

Retradicionalização : par ce concept, utilisé par les chercheurs à propos de la Loi des Terres de 1997 au Mozambique, on entend le retour à la tradition, sous la forme d'une reconnaissance des droits et des territoires des communautés locales,

Sécurité de la tenure : La sécurité foncière est d'abord la protection contre le risque d'éviction. Si évictions il y a, elles doivent se justifier par des circonstances exceptionnelles et se réaliser conformément à des procédures connues, légales, objectives et s'appliquer également à tous, sous le contrôle éventuel d'un tribunal. La sécurité de la tenure prend des formes diverses selon le cadre légal, les normes sociales, le système de valeur propre à chaque culture. Cette notion a donc une acception juridique, politique, sociale, culturelle et économique. (LB)

Sécurisation foncière : Bien définie dans le document de *Politique nationale de sécurisation foncière en milieu Rural* du Burkina Faso (1998), « la sécurisation foncière est entendue comme étant l'ensemble des processus, actions et mesures de toute nature, visant à permettre à l'utilisateur et au détenteur des terres rurales de mener efficacement leurs activités productives, en les protégeant contre toute contestation ou trouble de jouissance de leurs droits ». (GC d'après AR-CP)

Servitudes : De nature et d'origine très variables, les servitudes sont des contraintes qui s'imposent aux dépens du droit de propriété. Elles peuvent dans certains cas être des dépendances du domaine public. (AR-CP)

Statut foncier : La notion de statut foncier renvoie à la situation juridique particulière de l'occupant d'une terre ou d'un terrain : propriétaire, locataire, squatter, etc. Une grande ligne de partage est celle de la régularité/irrégularité au regard de la loi. Une autre est liée au statut public ou privé de la parcelle en question. À chaque statut correspondent des droits particuliers. (LB)

Superficie (Droit de) : Droit d'occuper un terrain pour l'utiliser et l'aménager en conservant la propriété portant sur les aménagements (constructions, plantations, etc.), effectués sur un immeuble, à l'exclusion de tout droit de propriété sur le terrain lui-même. (AR-CP)

Synallagmatique : Se dit d'un contrat dans lequel les parties ont des obligations réciproques. (AR-CP)

Système d'information foncière : On désigne par système d'information foncière (SIF) l'ensemble des informations relatives aux terrains (aux parcelles) réunies dans une base de données, ainsi que les procédures, les techniques et les équipements qui permettent de recueillir l'information de la traiter, de la mettre à jour, de la restituer et de corréliser l'ensemble des données. Un SIF peut avoir différentes finalités. En matière foncière, il n'est opérant que s'il est actualisé en permanence, à travers l'enregistrement des mutations (héritages, ventes, baux de long terme, etc.). (LB)

Système foncier : Un système foncier couvre l'ensemble des régimes fonciers existant en un lieu donné. Il inclut toutes les règles régissant l'accès au sol, son utilisation et sa gestion par les différents groupes et individus. Parler de système met en avant l'idée de pluralité d'éléments en interaction. On distingue habituellement quatre grands *systèmes de droit foncier*, à l'échelle internationale : les systèmes régis par le *droit romain* ou sa version « modernisée », le code Napoléon, qui donnent une place centrale à la propriété privée ; les systèmes régis par la *Common law*, et qui sont le résultat de la codification progressive, au cours de l'histoire, de droits coutumiers régissant l'utilisation et la gestion du sol ; le *droit islamique*, qui s'est généralement surimposé aux droits coutumiers locaux, sans les faire nécessairement disparaître, et qui met l'accent sur les règles et les procédures d'aliénation et de transmission des terrains, et sur la mise en valeur comme condition de possession ; les *droits coutumiers* sont des droits exercés par un groupe ou une communauté sur une terre, selon lesquels le groupe distribue des droits d'usage entre ses membres ou à des personnes extérieures. Des institutions propres à chaque groupe défendent et garantissent ces droits. (LB)

Tenure : Le terme *tenure* désigne l'ensemble des droits (ou « faisceau de droits ») – reconnus par l'État ou par des communautés locales – que des individus ou des communautés ont sur le sol ou d'autres ressources naturelles. La tenure peut donc être vue comme un rapport social. Une ressource donnée (l'eau, la terre) peut avoir plusieurs utilisateurs, chacun d'entre eux ayant des droits particuliers quant à l'usage qu'il peut en faire (type d'utilisation, durée, saisonnalité). Certains ont accès à la totalité des droits (droit d'user, de vendre, de transmettre), d'autres ont un accès limité à la ressource (droits d'usage temporaire et conditionnel). La confiance des bénéficiaires dans le fait que ces droits seront effectivement respectés jouent un rôle central dans la manière dont les ressources seront utilisées. On parle de **tenure communautaire** lorsqu'une communauté contrôle et affecte l'usage du sol. La communauté (un village, un clan ou un lignage) est alors considérée comme le

possesseur du sol dont elle répartit l'usage entre ses membres. Ce droit d'usage peut être parfois transmis en héritage, mais il ne peut être vendu. La communauté conserve le droit de réallouer le terrain à d'autres attributaires. Une partie des terrains peut être utilisée en commun. La tenure coutumière est une forme – dominante en Afrique subsaharienne – de tenure communautaire. (LB)

Terrains vacants et sans maître : Terrains qui ne font l'objet d'aucune occupation ni d'usage permanent, et qui par ailleurs n'ont aucun propriétaire reconnu comme tel (c'est-à-dire inscrits au Livre foncier). Les terrains vacants et sans maître se rattachent *a priori* au domaine privé de l'État (ou des collectivités locales), sous réserve d'être déclarés tels. (AR-CP)

Terres non aménagées : Au Burkina Faso, la notion de terres non aménagées entre dans plusieurs définitions juridiques. Ce sont les terres rurales que peuvent occuper et exploiter, sans titres administratifs, les familles pour se loger ou se nourrir. Toutes les autres terres urbaines ou rurales sont soumises à l'obligation d'aménagement. (GC d'après AR-CP)

Titre foncier : Document reconnaissant le droit de propriété d'une personne sur un immeuble et reproduisant la page du registre foncier consacrée à ce même terrain. Le titre foncier est préparé par le conservateur et conservé par le propriétaire du terrain. (AR-CP)

Titre et certificat : Dans les pays d'Afrique on constate de plus en plus une dualité entre des titres, hérités de l'époque coloniale et post-coloniale, délivrés par des Services centraux et correspondant généralement au régime dit de l'immatriculation, et des certificats, plus récemment institués, qui sont des reconnaissances foncières délivrées par des autorités communales dans le cadre de la gestion décentralisée ou locale du foncier. En fait, la question du document recoupe divers plans : la nature du droit dont le document atteste (propriété privée exclusive, usage, etc) ; le type de système de droit auquel on se réfère ; la nature de l'autorité apte à le délivrer ; le poids et le coût très différent des procédures pour le solliciter et l'obtenir ; la forme de son enregistrement et de sa mise à jour ; etc. (GC)

Titrisation (attribution et enregistrement de titres de propriété) : Processus d'attribution et d'enregistrement de titres fonciers : pleine propriété, droits de superficie, baux à long terme. L'attribution de titres de propriété vise deux objectifs : la régularisation des occupations irrégulières et la sécurisation des investissements. Mais les attributions et enregistrements de titres de propriété au profit de nouveaux acteurs se font souvent aux dépens d'anciens occupants ou possesseurs du sol qui ne sont pas en mesure de faire valoir leurs droits. La titrisation peut être réalisée au cas par cas (sur demande de l'intéressé), ou faire l'objet de programmes systématiques menés à l'échelle d'un quartier ou d'une ville. (LB)

Tutorat : Dans les pays connaissant une opposition entre migrants et autochtones, l'accès au foncier des migrants est organisé par une institution, le tutorat, qui permet le don, le prêt ou la location d'une terre par un autochtone dit tuteur du migrant et contre certaines obligations sociales. Le tutorat ne crée pas de relations hiérarchiques, mais organise les conditions de l'insertion sociale du migrant. (GC d'après MZ)

Types de domanialité : Dans les pays d'Afrique, la notion de domanialité recouvre plusieurs situations différentes et, à la limite, contradictoires entre elles. On doit, en effet, faire la part entre plusieurs formes employant toutes le même mot, et pour éviter les confusions, nous suggérons de distinguer cinq formes : 1. La **domanialité post-coloniale** héritée de la domanialité coloniale est une conception qui poursuit

l'application de l'idée selon laquelle l'État est propriétaire de droit des terres vacantes et sans maîtres. Cette forme a notamment permis de négliger les droits des peuples locaux, des pasteurs, et elle est encore le motif qu'utilisent aujourd'hui les gouvernements pour décider du sort de terres, notamment pour leurs concessions à des entreprises agro-industrielles. 2. La **domanialité nationale type Sénégal** correspond à l'ensemble des statuts fonciers qui ne se rattachent ni au domaine public, ni au domaine privé de l'État, ni au domaine approprié juridiquement. Au Sénégal l'État est dit "administrateur" du domaine national. Au Burkina Faso, il en est le "propriétaire". 3. La **domanialité globale** est la conception selon laquelle toute la terre d'un pays sans exception est domaine "national" ou "étatique" et ne peut donc faire l'objet d'aucune appropriation privée exclusive, individuelle ou collective. C'est le cas du Domaine National du Mali, ou du *Fundo Estatal de terras* au Mozambique. Dans ce système, toutes les terres sont donc des tenures. 4. La **domanialité publique**, enfin, désigne cette part des terres, du sous-sol, des rivages, de la plateforme continentale d'un pays dont on a décidé qu'elle était imprescriptible, inaliénable et insaisissable. Les raisons habituelles pour constituer ce domaine imprescriptible sont les nécessités de la défense (zones militaires), la protection des milieux (zones classées au titre de l'environnement), les communications, etc. 5. À côté de ce domaine public, il faut distinguer (5.) le **domaine privé des collectivités publiques**. Cette troisième forme de domanialité est très proche de la domanialité publique des pays européens. (GC)

Usufruit : Droit par lequel son bénéficiaire reçoit les revenus d'une propriété, notamment foncière ; par exemple, le revenu d'une location. Par contre, le bénéficiaire ne peut pas disposer du bien, c'est-à-dire ni le vendre ni le donner. (AR-CP)

Zones pionnières : Au Sénégal, les zones pionnières disposent d'un statut original en ce sens qu'elles sont gérées par l'État lorsqu'elles ont fait l'objet d'un aménagement spécial, et que toutes les opérations foncières doivent y être justifiées par l'utilité publique. (GC d'après AR-CP)

Bibliographie

AR-CP

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

LB

(Collectif), *Gouvernance foncière et sécurisation des droits dans les pays du Sud, Livre blanc des acteurs français de la Coopération*, Comité technique Foncier et Développement, juin 2009, 128 pages.

MC

Miliça CUBRILLO et Catherine GOISLARD, *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, ed. Karthala et Coopération française, Paris 1998, 416 p.

Le lexique de ce livre, qui est l'œuvre de Miliça Cubrilo, est disponible sur internet :

http://www.habiter-autrement.org/31_sud-nord/contributions-31/Le-foncier-rural-et-les-ressources-Lexique.pdf

Jean-Philippe COLIN, Pierre-Yves LE MEUR et Éric LÉONARD (éd.), *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers, Du cadre légal aux pratiques locales*, ed. Karthala, Paris 2009, 540 p.

Laurent GRANIER, *Les conventions locales de gestion des ressources naturelles et de l'environnement. Légalité et cohérence en droit sénégalais*, UICN, 2006, 56 p.

<http://data.iucn.org/dbtw-wpd/edocs/EPLP-065.pdf>

Alain HENDOUX, *Les procédures de conciliation dans les conflits fonciers*, Document de l'Ordre des Géomètres-Experts, Belgique, Bruxelles 2008. Disponible sur le site des Géomètres-Experts français.

http://www.geometre-expert.fr/docs/congres/18_M_4_FR.pdf

A. HERRERA et M. DA PASSANO, *Gestion alternative des conflits fonciers*, Rome 2007, FAO, Manuels sur les régimes fonciers no 2.

<ftp://ftp.fao.org/docrep/fao/010/a0557f/a0557f00.pdf>

Éric IDELMAN, *Décentralisation et limites foncières au Mali*, Dossier IIED no 151, Programme Réussir la décentralisation - zones arides, juin 2009, 28 p.

www.iied.org/pubs/display.php?o=12558FIIED&n=1&l=2&k=idelman

Mary KIMANI, *Droits fonciers : le combat des femmes*, dans *Afrique Renouveau.*, vol 22, n° 1 avril 2008.

<http://www.un.org/french/ecosocdev/geninfo/afrec/vol22no1/index.html>

Frédéric SANDRON (éd.), *Population rurale et enjeux fonciers à Madagascar*, ed. CITE et Karthala, Paris et Antananarivo 2008, 240 p.