

Le foncier à Madagascar

A Madagascar, le décalage entre le besoin de sécurité foncière des individus et la capacité de l'Etat central à délivrer des titres de propriété constitue un frein important au développement. Depuis mars 2004, le Ministère de l'Agriculture de l'Elevage et de la Pêche malagasy en charge de la Direction des Domaines et des Services Fonciers, a initié un vaste programme appelé Programme National Foncier destiné à sortir de cette crise foncière et qui suscite l'attention de nombreux bailleurs de fonds.

L'objectif principal est de répondre à la demande massive en sécurisation foncière, dans de brefs délais et à des coûts ajustés au contexte économique, par la formalisation des droits fonciers non écrits et par la sauvegarde et la régularisation des droits fonciers écrits.

## Le lexique en rapport avec le foncier

Source : [www.foncier.gov.mg/docs/LEXIQUE.DOC](http://www.foncier.gov.mg/docs/LEXIQUE.DOC)

Achat de la terre – Land purchase

*Voir* : Aliénation de la terre

Affectation - *Allocation*

Etymologie : latin médiéval, affectatus : destiné, affecté.

Sens général : destination à un usage déterminé.

Dans l'analyse foncière, l'affectation de l'espace à un usage déterminé renvoie à la conception traditionnelle africaine de l'appropriation.

*Voir* : Appropriation

Agriculture itinérante – *Shifting cultivation*

Suppose qu'il n'y ait pas d'habitat fixe, mais une défriche progressive de la forêt primaire, avec déplacement lorsqu'elle est épuisée autour du campement. Il n'y a donc pas de jachère régulière.

*Référence documentaire et pour aller plus loin* :

H. RUTHENBERG, *Farming systems in the Tropics*, Oxford, Clarendon Press, 1980.

Agriculture de défriche brûlis – *Slash and burn agriculture*

Suppose un habitat relativement fixe et un déplacement des zones de culture au sein d'un espace villageois délimité. L'espace défriché est abandonné après quelques années de culture, avant qu'un reçu forestier ou arbustif suffisant ne permette une nouvelle mise en culture.

*Référence documentaire et pour aller plus loin* :

H. RUTHENBERG, *Farming systems in the Tropics*, Oxford, Clarendon Press, 1980.

Aire protégée – *Protected area*

Terme désignant des territoires d'étendues variables, bénéficiant d'un statut de conservation. Par ordre décroissant d'importance des mesures de protection, l'UICN (Alliance Mondiale pour la Nature) distingue cinq catégories de telles aires : les réserves naturelles intégrales, les parcs et les monuments nationaux, les réserves à but spécialisé et les zones de paysages protégés. A ces catégories de l'UICN s'ajoutent les réserves de biosphère et les sites du patrimoine mondial de l'UNESCO.

*Référence documentaire* :

F. RAMADE, *Dictionnaire encyclopédique de l'Ecologie et des Sciences de l'Environnement*, Ediscience International 1993, p. 16.

Aliénation de la terre – *Land alienation, Land transfer*

Etymologie : latin *alienare* (rendre autre), de *alienus* (qui appartient à un autre) : « transmettre à un autre », « rendre étranger ».

En droit civil c'est un acte translatif volontaire de propriété ou de droit, à titre gratuit (donation legs) ou onéreux (vente, cession), entre vifs ou à cause de mort, à titre particulier ou à titre universel (G. CORNU, 1994, 43).

Pour la théorie juridique, comme pour la théorie économique, le droit d'aliéner la terre de manière indifférenciée et indépendante de la nature du bénéficiaire repose sur deux fondements : la propriété privée (qui implique la terre bien marchand) et l'autonomie des volontés (à l'autonomie des volontés chez le juriste correspond l'arbitraire des préférences individuelles chez l'économiste). Ainsi, en cas de vente de terre la transaction concerne des individus supposés dégagés des liens sociaux contraignants du communautarisme. Donc une fois celle-ci réalisée, l'acheteur est quitte d'obligations ultérieures envers le vendeur (KARSENTY, 1996, 22).

Dans le contexte foncier africain, traditionnellement, le rapport de l'homme à la terre ne peut s'analyser en terme de propriété et les transactions ne sont pas interindividuelles. Car, la terre n'a pas un statut de bien marchand, susceptible d'appropriation privée : elle est communautaire. Elle est « le support et le médiateur d'une communauté entre générations, entre vivants et invisibles ». c'est l'homme qui appartient à la terre et non le contraire. Or « l'institution de la propriété est institution de l'aliénation des biens ». Le principe général traditionnel est donc l'interdit d'aliéner. La circulation est possible au sein de la communauté, mais « l'échange reste adossé, limité, intégré à l'univers communautaire et religieux ». La logique de l'interdit d'aliéner est « d'éviter que la terre ne devienne étrangère à la communauté, ou plus exactement la communauté étrangère à ses racines et à son « liant » (G. MADJARIAN, 1991, 15-80).

Si aujourd'hui le statut de la terre est en voie de désacralisation et donc de marchandisation (conduisant à l'appropriation privative et donc au droit d'aliénation), celle-ci est imparfaite dans un contexte où les acteurs sociaux ne sont pas des individus autonomes qui concluent un contrat de transfert de droit de propriété mais les maillons d'un réseau complexe d'interdépendances. Par exemple, les enquêtes de terrain font état de ventes inachevées : l'acheteur reste débiteur du vendeur et souvent soumis à des obligations consistant en dons annuels, parts de récolte ou temps de travail ; par ailleurs, les acheteurs ne sont pas sûrs de pouvoir transmettre à leur descendance les terres acquises. « Le motif de la vente de terre serait moins la contrepartie monétaire que l'établissement d'une emprise personnelle sur l'acheteur » (J. HEATH, 1992 cité par KARSENTY, 1992, 22) (J.P. DOZON, 1982, 59).

*Voir : Contrat foncier, Droits d'appropriation, Propriété.*

*Pour aller plus loin :*

G. MADJARIAN, *L'interdit d'aliéner, ch. 2, L'invention de la propriété. De la terre sacrée à la société marchande*, L'Harmattan, 1991, pp. 69-81.

Aménagement foncier (schéma d') – *Land use plan*

Dispositif cartographié des espaces, intégré à un schéma d'aménagement du territoire, permettant de visualiser et de faire connaître – sans ouvrir de droits réels au bénéfice des particuliers – les divers modes d'appropriation reconnus à l'échelle du terroir et/ou de la région.

Répond à la nécessité de prendre en considération les divers modes d'affectation de l'espace à des usages reconnus et organisés et, d'autre part, d'agencer les diverses maîtrises sur l'espace qu'induisent ces activités sans privilégier la maîtrise exclusive et absolue (droit de propriété privée) ni exclure sa concrétisation là où les enjeux fonciers l'autorisent.

*Référence documentaire et pour aller plus loin :*

E. LE ROY, « Le schéma d'aménagement foncier, outil de sécurisation de l'appropriation foncière à l'échelle locale et régionale », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Karthala, 1991, p. 223-225.

Appropriation - *Appropriation*

Etymologie : la racine « ad proprius » - le sens premier de « proprius » est « ce qui appartient en propre, ce qu'on ne partage pas » - donne le verbe « appropriare », littéralement : transmettre dans une lignée ou selon des modalités particulières.

En français, selon le dictionnaire Robert (Paris, 1968, p. 79), l'appropriation désigne :

- au sens didactique : « action d'approprier, de rendre propre à un usage (...) » ;
- au sens juridique : « action de s'approprier une chose, d'en faire sa propriété ».

Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

Dans l'analyse foncière, on distingue deux sens techniques, qui correspondent à deux conceptions de l'appropriation :

- dans la conception « moderne » européenne, approprier désigne attribuer à un sujet de droit la propriété, donc au sens de l'art. 544 du Code Civil, « le fait d'user et de disposer des choses de la manière la plus absolue ». L'enjeu est la mise en valeur de la terre permettant l'extraction d'une plus-value susceptible de réinvestissement. La terre est ainsi assimilée à un capital à exploiter et à rentabiliser.

- dans la conception africaine « précoloniale », appropriation désigne l'affectation des espaces ou des ressources à des usages particuliers, en reconnaissant autant de droits sur l'espace et les ressources que d'usages acceptés.

Ces deux conceptions de l'appropriation ne sont pas nécessairement contradictoires. La situation africaine contemporaine se caractérise par une diversité de modes d'appropriation plus ou moins directement reliés aux deux sens techniques, correspondant à différents types de maîtrises sur la terre. Ainsi, selon le mode de cogestion et selon le statut de l'espace/ressource, le mode d'appropriation se décline, allant d'une maîtrise indifférenciée et publique à une maîtrise absolue et privée (E. LE ROY, 1991, 31).

En ce qui concerne plus particulièrement la gestion des ressources, selon la Théorie des ressources renouvelables, le mode d'appropriation peut se définir comme l'allocation et la régulation des droits de disposer d'une chose ou d'un bien. Ceci est lié à la fonction de la chose (du bien) et aux usages qui peuvent en être faits. Un même objet peut être investi de fonctions différentes dans des cultures différentes, en fonction de la représentation que s'en font les personnes. Un mode d'appropriation est un système constitué de cinq structures liées entre elles : (i) les perceptions ou représentations, (ii) les usages alternatifs, (iii) les modalités d'accès et de contrôle, (iv) les modes de transfert des droits et/ou des fruits, (v) les modes de répartition ou de partage des droits et des fruits (WEBER ET REVERET, 1993). La propriété ne constituant qu'un mode singulier et restrictif d'appropriation, limité à une définition de l'accès et de la transférabilité, et indépendante de la nature comme de l'usage de la chose.

Dans ce sens, EDELLA SCHLAGER et ELINOR OSTROM proposent un faisceau de droits d'appropriation allant du simple droit d'accès au droit d'aliénation.

*Voir : Droits d'appropriation, Maîtrises foncières (théorie de), Propriété et Propriété concernant la traduction en anglais.*

*Référence documentaire et pour aller plus loin :*

E. LE BRIS, E. LE ROY, P. MATHIEU, *L'appropriation de la terre en Afrique noire. Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Karthala, 1991, 359 p.

J. WEBER ET J.P. REVERET, « La gestion des relations sociétés-natures : modes d'appropriation et processus de décision », *Le Monde Diplomatique*, coll. Savoirs, n°2, « Environnement et Développement », oct. 1993.

E. OSTROM, R. GARDENER, J. WALKER, *Rules, Games & Common Pool Resources*. Ann Arbor, The University of Michigan Press, 369 p.

Autorité foncière (ou de gestion des ressources naturelles) – *Land management authority (or natural resources management authority)*

Gestionnaire dans un contexte de gouvernementalité et de patrimonialité.

L'exemple des Comores : dans l'expérience réformatrice des Comores (commencée en 1986-87, interrompue en 1989 et à nouveau à l'ordre du jour), deux autorités foncières garantissent l'exercice paisible de tout droit d'usage dès lors qu'il contribue à la vivification des terres :

- une haute autorité foncière (HAF), propre à chaque île, garante de la redistribution et de l'exercice de tout droit d'usage dans la perspective de vivification des terres. C'est « un organe délibératif paritaire constitué de douze membres » qui fonctionne comme un Sénat pour les affaires foncières : dirige les administrations du domaine du cadastre, énonce la réglementation à mettre en œuvre, programme et fait réaliser les programmes d'aménagement, règle les conflits et a autorité pour faire exécuter ses décisions en recourant éventuellement à la force publique.

- l'unité d'aménagement foncier (UAF), relais des HAF à la base. Rassemble tous les chefs d'exploitation de la zone, représentés par un comité d'aménagement comprenant dix membres désignés par les populations. Les UAF ont plusieurs fonctions : responsables de la lutte anti-érosive et du reboisement, elles gèrent

l'espace et les droits fonciers à l'échelle de la zone en conservant le « mini-cadastre ». Elles disposent de l'investissement humain et de taxes pour financer leurs interventions.

*Référence documentaire et pour aller plus loin :*

E. LE ROY, « Des autorités foncières légitimées, autonomes et gestionnaires », *Sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, pp. 239-250.

# B

## Bail - Lease

Juridiquement, contrat de louage par lequel l'une des parties appelée « bailleur » s'engage, moyennant un prix que l'autre partie appelée « preneur » s'oblige à payer, à procurer à celle-ci, pendant un certain temps, la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière (Code Civil article 1709).

### Bail emphytéotique – Long lease (up to 99 years)

Bail par lequel un propriétaire concède un immeuble pour une durée de 18 à 99 ans, moyennant une redevance annuelle modique appelée canon emphytéotique et sous l'obligation de planter ou d'améliorer l'immeuble loué, à un preneur nommé emphytéote qui acquiert le droit réel d'emphytéose (CORNU, 1994, 94).

Dans le contexte foncier africain, on parle aussi de bail emphytéotique dans le cas de ventes inachevées ; l'acheteur restant toujours le débiteur du vendeur (Centre-Ouest Ivoirien) (Köbben, 1956, cité par C. COQUERY-VIDROVITCH, 1982, 68).

Accordé aux entreprises industrielles des Blancs par la colonisation britannique, généralement à 99 ans, même si les colons réussirent à l'imposer dans certains cas à 999 ans (au Kenya ou en Rhodésie) (ibidem).

Pendant la décennie soixante, la plupart des Etats francophones ont généralisé la pratique du bail emphytéotique, non seulement dans les zones industrielles, mais aussi sur les terres destinées aux grandes opérations minières et agro-industrielles localisées hors des villes. Cela leur permettait « d'imposer une mise en valeur permanente et d'empêcher toute spéculation sur les plus-values données aux terrains privés par les investissements publics » (A. LEY, 1972, 106-107, cité par A. DUBRESSON, 1991, 133). De plus, les Etats pouvaient ainsi récupérer les coûts d'aménagement par la perception d'une rente locative tout en contrôlant le type de « mise en valeur ». la question se pose de savoir si le bail emphytéotique est un instrument efficace ou au contraire un frein à l'investissement (A. DUBRESSON, 1991, 134).

*Pour aller plus loin :*

*Le sol de l'entreprise*, Paris, ADEF, 1989, 199 p.

A. DUBRESSON, « La question de la propriété du sol de l'entreprise industrielle en Afrique noire : l'affirmation de l'Etat loueur », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Karthala, 1991, pp. 132-134).

### Bien / chose – Good / thing

La définition de la notion de "bien" est seulement donnée par la doctrine, en référence à la notion de « chose ». Une chose devient un bien si et seulement si elle répond simultanément à deux conditions :

- valeur pécuniaire ;
- susceptible d'appropriation, au sens de l'art. 544 du Code Civil (E. LE ROY, 1991, 30).

Il s'agit là de la définition juridique stricte. On rencontre l'emploi erroné et non conforme à la définition de la notion de bien dans des expressions comme « bien public, bien commun, bien non approprié ».

La plupart des choses sont des biens et font l'objet d'un droit de propriété. Les ressources non appropriées sont des choses. Elles peuvent être communes (les communaux de l'art. 542 du Code Civil) ou publiques (le domaine public). Le reste constitue des biens, qui peuvent faire l'objet d'une propriété individuelle ou collective.

En Afrique, une part importante des richesses et des ressources échappe à la qualification juridique de « bien ». Cela est dû soit à l'effet d'insertion dans le marché qui n'est pas encore notable et à la ressource qui n'a pas encore de valeur pécuniaire, soit à la ressource non encore susceptible de libre aliénation (E. LE ROY, 1995, 455-472).

*Voir :* « Aliénation de la terre », « Marchandisation de la terre », « Mobilisation de la terre », « Propriété ».

### Bien commun – Common property

Ne correspond pas à la définition juridique du bien. Désigne en droit français les *res nullius* (choses n'appartenant à personne). En droit international, le « bien commun » reçoit une définition différente. Parce qu'il appartient à tous, il convient de maintenir un libre accès, mais aussi d'en préserver la possibilité future

d'existence. Par exemple : les ressources génétiques sont Bien Commun de l'Humanité (JACQUES WEBER, 1996).

Voir : « Bien/chose », « Propriété (concernant la traduction en anglais) ».

#### Bilan foncier – *Land tenure evaluation*

Evaluation des causes générales et particulières de la situation foncière ainsi que de la capacité des acteurs à supporter certains remèdes.

Comprend deux volets :

- Le premier est l'enquête quantitative : approche statistique et quantitative de données qui peuvent permettre par leur mise en relation d'identifier les causes particulières de la crise foncière. C'est une lecture « macro-économique » des rapports financiers qui a pour objectif de saisir les tendances et des seuils.

- Le second est l'enquête qualitative, dite d'opérationnalité : sur la base d'une méthode d'enquête participante et semi-directive, on dégage les attentes et les rigidités du corps social pour savoir comment prévoir les réactions des dominants comme des dominés, des urbains comme des ruraux, des autochtones comme des allochtones. C'est un volet subjectif où une lettre micro-sociologique ou anthropologique est toujours nécessaire et où la frontière entre l'évaluation scientifique et la connaissance politique devient floue et fluide.

C'est sur la base du bilan foncier qu'il est possible de programmer des choix sous la forme de scénarios de politique foncière.

*Référence documentaire et pour aller plus loin :*

E. LE ROY, « Le diagnostic initial : le bilan foncier », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Karthala, 1991, pp. 168-173.

#### Bornage – *Demarcation, setting out the boundaries of an area*

Opération qui consiste à fixer les limites d'une parcelle de terrain et à les matérialiser par des bornes. Généralement, un bornage crée une protection de la parcelle face à des contestations de voisinage, mais pour avoir toute sa valeur, il doit s'inscrire dans un contexte légal précis. On parlera par exemple de bornage contradictoire, lorsque toutes les parties concernées par une limite acceptent celle-ci (en France, elles doivent alors signer en même temps sur le plan du géomètre), ou de bornage judiciaire (en général lorsque les parties ne peuvent s'entendre). Dans la plupart des pays, le bornage ne peut être réalisé que par un géomètre assermenté, soumis à une supervision (soit de l'Etat, soit d'un Ordre professionnel contrôlé par l'Etat comme l'Ordre des Géomètres Experts en France).

(Résumé de la définition aimablement fournie par MICHEL KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes).

*Référence documentaire et pour aller plus loin :*

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l'Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

# C

## Cadastre – *Land register*

Ensemble de documents officiels (leur gestion est assurée et garantie par la puissance publique) donnant une information sur : (a) la localisation des propriétés bâties et non bâties ; (b) les limites de ces propriétés ; (c) leur statut juridique ; (d) l'identité de leurs propriétaires ; (e) l'état de leur mise en valeur ; (f) leur valeur locative ou vénale. L'information (a), (b), (c), (d), est l'information minimale requise pour que l'on puisse parler de « cadastre ».

Un cadastre est donc constitué de deux ensembles d'informations : d'une part celles que l'on appelle « littérales » ; d'autre part celles que l'on appelle « cartographiques ». Elles correspondent à deux types distincts de documents.

Il existe différents types de cadastre : cadastre à but fiscal, légal, technico-urbanistique.

*Référence documentaire :*

A. DURAND-LASSERVE, « Cadastre à but fiscal, cadastre polyvalent, cadastre simplifié : faux problèmes et vraies questions », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Karthala, 1991, pp. 266-272.

## Capitalisme agraire – *Agrarian capitalism*

Le capitalisme agraire est un rapport de production basé sur le monopole du capital d'exploitation (donc du moyen de production) qu'est l'équipement, par opposition au monopole de la terre (rente foncière). C'est une « situation dans laquelle le propriétaire du capital d'exploitation (par exemple des tracteurs) impose des contrats particulièrement avantageux pour lui à des propriétaires fonciers obligés de recourir à ses services ». Cela suppose un système de production intensif et mécanisé.

*Références documentaires :*

J.CHARMES, « De la rente foncière au capitalisme agraire – Transformation des structures sociales sur les périmètres d'Anony et Sahamaloto (SOMALAC), *Terre malgache – Tany malagasy*, Université de Madagascar, juillet 1973, pp. 127 – 149.

J. CHARMES, « Genèse de la rente foncière et du capitalisme agraire », *Enjeux Fonciers en Afrique Noire*, ORSTOM – Karthala, 1982, pp. 155-163.

## Carte, échelle d'un lever ou d'une carte – *Map, scale of a map*

Il s'agit du rapport entre une distance sur la carte et la distance homologue sur le terrain. Une grande échelle sera par exemple le 1/200<sup>ème</sup>, une petite échelle sera par exemple le 1/500 000<sup>ème</sup>. Les échelles des levés cadastraux varient, selon les pays, du 1/200<sup>ème</sup> au 1/5000<sup>ème</sup>. Lorsqu'il s'agit d'un document graphique, une cartographie dite « régulière » est représentée à une échelle de 0,1mm (taille du plus petit détail perceptible par l'œil à courte distance). Pour des données géographiques sous forme numérique, la notion d'échelle n'existe plus à proprement parler, et par extension leur « échelle » est liée par le même moyen à leur précision de détermination. Par exemple, à une échelle de 1/1000<sup>ème</sup> correspond théoriquement une précision de 10cm.

(Résumé de la définition aimablement fournie par MICHEL KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes)

*Référence documentaire et pour aller plus loin :*

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l'Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

## Champ foncier – *Scape of land tenure*

Concevoir le champ foncier c'est considérer le foncier comme « un fait social total » maussien (Marcel Mauss), donc interdisciplinaire et selon une démarche dynamique et processuelle. C'est l'ensemble des rapports existant entre :

Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

- le système des rapports de possession du sol en tant que bien dans les mains de personnes appartenant à des actes, à des groupes sociaux, à des structures professionnelles.
- l'autorité publique légiférant, réglementant, gérant, expropriant, bailleur, attribuant, concédant etc.
- les demandes solvables de terre et de terrain exprimées par les promoteurs, les constructeurs, les industriels, les sociétés de plantations ou d'élevage etc.
- le système de répression et d'exploitation des tiers qui ont besoin de la terre pour vivre ou survivre : fermiers, locataires sans terre, occupants précaires sans droits ni titres.

*Référence documentaire :*

A. DURAND et J.F. TRIBILLON, « Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'Etat dans l'aménagement urbain », *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, Paris, ORSTOM-Karthala, 1982, p. 333.

### Chef de terre – *Land chief*

Autres traductions possibles des termes locaux : « maître de terre », « enfant de la terre » ou même « propriétaire de la terre ».

Détenteur des pouvoirs supérieurs sur les terres dans les sociétés traditionnelles, il correspond à une institution à la fois socio-politique et socio-religieuse.

A l'origine, en liaison avec les conceptions religieuses animistes très prégnantes dans les sociétés traditionnelles (incluant le principe de sacralité de la terre), l'arrivée sur une terre inoccupée s'accompagne toujours d'un rituel de fondation. Il s'agit d'un pacte passé entre le défricheur et les puissances spirituelles et telluriques qui résident sur cette terre. Cette alliance passée par le premier occupant fait de lui l'ancêtre fondateur. Elle crée un lien indissoluble entre le défricheur, son groupe et la terre.

Le « chef de terre » est généralement le descendant du premier occupant et, de ce fait, le garant du respect de l'alliance qui a été passée. Il est chargé des sacrifices nécessaires périodiquement aux possesseurs mythiques du lieu et c'est cette médiation qu'il tire son pouvoir sur la terre.

Il est l'autorité de référence en ce qui concerne toutes les affaires du terroir sous sa responsabilité, mais la terre ne lui appartient pas. Parmi ses pouvoirs principaux, sont à souligner notamment : le partage des terres entre les lignages constituant le groupe concerné, l'autorisation d'installation d'arrivants ultérieurs, la garantie des limites du terroir du groupe et le jugement des litiges fonciers. Cependant, la « chefferie » de terre n'est pas toujours associée à l'autochtonie et peut être requise par de moyens politiques, diplomatiques, voire par la conquête. La fonction de « chef de terre » peut aussi être déléguée.

Les variantes sont nombreuses selon les sociétés, notamment aux deux points de vue suivants :

- Le niveau des unités sociales et géographiques où se situent la « chefferie de terre », à identifier par enquêtes socio-historiques (les cas les plus fréquents étant : un village, ou bien un groupe de villages ayant une origine commune, parfois un royaume ancien, comme par exemple les grands groupes Akan ou Yoruba, avec alors les hiérarchies de chefs délégués) ;

- La fusion, ou bien la dualité, des fonctions de chef politico-administratif et de chef de terre, avec des situations variées dans les sociétés traditionnelles, mais une prédominance actuelle de la dualité, en raison des règles nouvelles de désignation (depuis la période coloniale) ou d'élection des chefs de villages et autres autorités locales en zones rurales, on observe le maintien fréquent d'un pouvoir de fait des chefs de terres, mais plus réduit qu'auparavant, surtout pour le règlement des litiges fonciers.

*Voir :* « Droit à la hache », « Droit au feu », « Droit du premier occupant ».

*Références documentaires :*

A. KOUASSIGAN, *L'homme et la terre, droits fonciers coutumiers et droits de propriété en Afrique occidentale*, Paris, ORSTOM, 1966, 283 p.

R. VERDIER, « Civilisations paysannes et traditions juridiques », *Systèmes fonciers à la ville et au village*, Paris, L'Harmattan, 1986, pp. 5-26.

### Codification - *Codification*

Au sens général en droit, il s'agit de l'action de codifier et, par extension, le résultat de cette action. Cela peut désigner soit l'élaboration d'un code soit la réunion en un code, moyennant les modifications de forme nécessaires, de toutes les dispositions déjà existantes en la matière.

Si la codification présente des avantages techniques (unité de conception intellectuelle, d'organisation normative et de consultation, voire d'interprétation), dans le contexte africain elle a surtout été utilisée pour récuser ou délégitimer le droit coutumier et rarement pour traduire en un ensemble unifié de dispositions une conception originale et adaptée des .....

territoriale qui est dotée de la personnalité juridique et qui jouit d'une autonomie de gestion, déterminée par la Constitution et par les lois et décrets, c'est-à-dire par l'Etat. Elles ont leurs représentants élus, chargés de régler leurs affaires, sous la surveillance (et non l'autorité) des représentants de l'Etat. Elles disposent de personnels, de services et de biens qui leur sont propres. Elles ont leur propre budget. Chacune a un nom, un territoire, une population (R. CHAPUS, 1994, 216).

C'est un cadre de décentralisation de l'Etat qui procède d'une logique institutionnelle. Cependant, la volonté de mieux intégrer les représentations traditionnelles dans les mécanismes locaux de concertation et de prise de décision est manifeste dans un nombre croissant de cas. Par ailleurs, au Sénégal par exemple, le souci de prendre en compte de façon spécifique les représentants économiques du territoire est traduit dans la composition des CRD.

Il est néanmoins suggéré d'intégrer plus encore d'autres cadres de représentation relevant de logiques fonctionnelles tels les assemblées villageoises, les hiérarchies traditionnelles, les communautés de voisinage, les organisations de producteurs... Un autre point présenté comme un inconvénient des collectivités locales souligne que la dimension variable des « terroirs » paysans ne coïncide pas toujours avec des limites administratives des collectivités, d'où une difficulté d'appréhension de l'espace des pratiques d'appropriation. De là vient la proposition d'articuler et de distribuer des rôles entre les collectivités locales, les organisations paysannes et l'Etat (E. LE ROY, 1996, 253).

*Voir* : « Décentralisation », « Institution / logique institutionnelle ».

#### Concession – *Concession, Grant*

En droit administratif c'est un terme générique désignant des actes très divers, unilatéraux ou conventionnels, par lesquels l'administration (concedant) soit confère à un particulier soit confie à une tierce personne l'exécution d'une opération administrative.

Une concession immobilière est un contrat de longue durée (au moins vingt ans) destiné à l'établissement d'entreprises, par lequel le propriétaire d'un immeuble (bâti ou non bâti) en confère, à titre de droit réel, la jouissance, moyennant paiement d'une redevance annuelle, à une personne dénommée concessionnaire qui peut changer la destination du bien, l'aménager, ou le modifier pour les besoins de son activité.

Durant la colonisation française, les concessions se sont inscrites dans une politique de mise en valeur des terres et de généralisation de la propriété privée : constatant l'inexistence de la propriété privée dans le régime foncier endogène et posant le principe selon lequel il incombait au colonisateur de le faire émerger, l'Etat colonial accordait des concessions (du domaine éminent, devenu privé) à ceux susceptibles de mettre les terres en valeur. La mise en valeur constatée, un titre foncier était accordé, puis la concession domaniale transformée en propriété privée. Ce sont essentiellement les colons qui ont obtenu des grandes superficies, à titre gratuit, ou presque, considérant qu'ils rendaient un service à la communauté par la mise en exploitation de territoires sinon en friche (DOQUERY-VIDROVITCH, 1982, 74).

*Voir* : « Domaine », « Mise en valeur », « Propriété », « Terres vacantes et sans maître ».

#### Conditionnalité foncière – *Land Tenure Conditionality*

Consiste à considérer la sécurisation foncière comme conditionnant l'investissement, la valorisation du sol, le développement et la gestion responsable des ressources naturelles. Appliquée par les bailleurs de fonds, notamment la Banque Mondiale, la « conditionnalité » implique de poser les réformes foncières comme une condition préalable aux prêts et crédits des Plans d'Ajustement Structurels.

*Références documentaires* :

J.-PH. PLATTEAU, *Land Reform and Structural Adjustment in Sub-Saharan Africa : controverses and guidelines*, FAO, May 1990, pp. 13-14.

G. GUYON, *La Caisse centrale doit-elle se préoccuper des questions foncières ?*, note de réflexion, Paris, Caisse centrale de coopération économique, septembre 1988.

### Conflit / litige foncier – *Land conflict / Legal dispute over land*

Un conflit est une situation d'affrontement par rapport à des enjeux précis, individuels ou collectifs. De ce fait, des divergences apparaissent entre les différentes parties concernées qui mettent alors en place diverses stratégies et tactiques pour arriver à leurs fins. Celui-ci représente un moment privilégié de l'échange d'informations diverses par l'usage de la parole entre les parties directement concernées, mais aussi entre celles-ci et les différents acteurs qui interviennent à un moment ou à un autre dans le processus.

Le conflit a un rôle actualisateur et adapteur, il s'intègre dans les dynamiques sociales dans la mesure où il va institutionnaliser certains comportements sociaux en transformant la déviance en changement. Il réajuste aussi certains autres types de conduite, au regard des nouvelles fonctions qu'ils vont désormais devoir remplir au niveau de l'organisation sociale toute entière.

Le litige est la juridiction d'un conflit, car il se caractérise par l'intervention d'une autorité judiciaire quelconque pour le régler.

*Références documentaire :*

P. VINCENT-ALLOKE, *Le processus de règlement des conflits comme mode de contrôle du changement social (Niamey-Niger)*, Thèse pour le Doctorat de l'Université de Paris I, juin 1989, 572p.

### Conservation de la propriété et des droits fonciers – *Property rights and land ownership register*

Institution créée en Afrique par la colonisation, chargée de conserver matériellement les titres de propriété et d'assurer aux titulaires la garantie des droits réels qu'ils possèdent, au moyen de la publication sur des livres fonciers. Equivalent de la Conservation des hypothèques en France.

### Coûts de transaction – *Transaction costs*

Coûts rattachés à l'utilisation du marché, selon Ronald H. Coase, prix Nobel d'Economie en 1991. Peuvent être décomposés, selon Carl Dahlman, en trois ensembles : les coûts de recherche et d'information, les coûts de négociation et de décision et les coûts de surveillance et de contrôle.

Dans une perspective de sécurisation foncière et dans un contexte de marchandisation progressive de la terre, afin d'éviter de faire peser ces coûts sur le producteur et l'utilisateur, il s'avère nécessaire de saisir et d'organiser ces coûts par le Droit car ils échappent par leur nature aux « coûts sociaux » susceptibles d'être directement négociés sur une base contractuelle entre le « propriétaire » et le tiers. Deux difficultés se présentent aux juristes : la dépendance du Droit à l'égard de l'économie et donc la nécessité d'une analyse économique du fonctionnement réel du marché et les modalités de la marchandisation imparfaite ; le fonctionnement des différents marchés des diverses ressources (E. LE ROY, 1996, 273-274).

*Pour aller plus loin :*

R. JANDA, « Etat des réflexions sur l'analyse économique du Droit, à travers deux ouvrages américains récents », *Archives de Philosophie du Droit*, vol. 37, 1992, pp. 173-178.

### Coutume / Droit coutumier – *Custom / Customary Law*

La coutume est une norme de droit objectif fondée sur une tradition populaire qui prêche à une pratique constante. Elle a un caractère juridiquement contraignant. C'est une véritable règle de droit mais d'origine non étatique (en général non écrite) (G. CORNU, 1994, 219).

Le droit coutumier dans le contexte africain est ambigu. Il désigne le droit constitutionnel ou le droit local ou populaire ou le droit traditionnelle tel que conçu et compris par les colonisateurs. Dans ce dernier cas, il s'agit d'une reconstruction, voire fabrication, par les administrateurs coloniaux, des règles foncières précoloniales qui organisaient l'appropriation et la transmission des terres. Le relevé, la transcription et la codification des coutumes locales aboutit à la publication en 1939 des « Grands Coutumiers » de l'A.O.F.

*Voir :* « Codification », « Référent précolonial ».

## D

### Décentralisation - *Decentralisation*

Pour la plupart des Anglo-saxons, le concept de décentralisation couvre la reconnaissance de compétences aux organisations de base et aux organisations non gouvernementales, et plus largement à tout ce qui ne relève pas du gouvernement central. Dans ce cas, le concept de décentralisation fait référence au niveau de prise de décision, et englobe déconcentration, pouvoir des élus locaux et fonctionnement des communautés de base. Pour les pays de tradition administrative française, la décentralisation évoque le processus par lequel « l'Etat transfère ses attributions » exercées jusque là par ses organes centraux et représentants territoriaux » à des institutions (territoriales ou non) juridiquement distinctes de lui et bénéficiant, sous la surveillance de l'Etat, d'une certaine autonomie de gestion » (R. CHAPUS, 1994, 343).

Les objectifs de la décentralisation, tels qu'ils ressortent des discours des gouvernants et des textes déjà adoptés sont d'ordre politique et administratif (reconstruction de l'Etat, renforcement de la démocratie, administration plus efficace) et d'ordre économique et social (développement) (ibidem).

La question de la représentation démocratique est un des problèmes majeurs de la décentralisation en Afrique, compte tenu de la multitude des registres culturels auxquels les populations se réfèrent (registre traditionnel, registre religieux, registre moderne). Au niveau local, la prise en compte de cette polysémie de la citoyenneté africaine est un des enjeux fondamentaux de la décentralisation (ibidem).

L'effectivité de la décentralisation dépend de l'accomplissement d'un certain nombre de conditions : les affaires dont le règlement appartient à l'autorité décentralisée doivent être les propres affaires de l'institution décentralisée, distincte de l'Etat ; l'indépendance personnelle des autorités décentralisées ; la disposition de moyens suffisants (R. CHAPUS, supra).

Des travaux récents soulignent les inconvénients que peuvent présenter les collectivités publiques locales dans le contexte africain, essentiellement celui de procéder d'une logique institutionnelle dans laquelle la représentation sociale épouse le dispositif de la société politique. « Dès lors la décentralisation doit être pensée dans une perspective élargie en intégrant d'autres cadres de représentation relevant de plusieurs ordres fonctionnels : assemblées villageoises, hiérarchies traditionnelles, communautés de voisinage, organisations de « producteurs ». D'où la proposition d'envisager une gestion décentralisée du foncier en associant trois niveaux »

- le niveau des « organisations paysannes » ou des « institutions locales » : ensemble des formes d'association locales qui peuvent être constituées sur des bases socio-économiques ou représenter des formes traditionnelles d'assemblage social ;
- le niveau des collectivités publiques locales, cadres de décentralisation de l'Etat ;
- le niveau de l'Etat-arbitre (A. KARSENTY, 1996, 250-256).

Voir : « Collectivités locales ».

Pour aller plus loin :

A. KARSENTY, La redistribution des pouvoirs par la décentralisation, *La Sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, pp. 250-256.

Y. PRATS, *Décentralisation et Développement*, Paris, Cujas, 1973.

A. ROCHEGUDE, « Les instances décentralisées et la gestion des ressources renouvelables », *Analyse comparative des différentes approches*, Secrétariat d'Etat à la Coopération-Karthala, à paraître fin 1998, pp. 221-234.

P. VINCENT, « La gestion décentralisée du foncier rural ou quelle place pour les autorités foncières locales ? » *Analyse comparative des différentes approches*, Secrétariat d'Etat à la Coopération-Karthala, à paraître fin 1998, pp. 235-242.

#### Déguerpissement – *Forced eviction of tenant*

Généralement, il s'agit de l'abandon force d'un terrain par son occupant à l'initiative du propriétaire. En principe, puisque l'occupant ne dispose pas de titre de propriété, il ne peut prétendre à une indemnité. Il s'agit là d'une procédure étatique fréquemment mise en œuvre en Afrique, impliquant que l'Etat décide sans explications de faire bénéficier ou non les usagers du « privilège » d'occuper son domaine. C'est une procédure tout à fait opposée à l'expropriation.

Voir : « Expropriation », « Permis d'occuper », « Permis d'habiter ».

#### Disposition (droit de) – *Rights to dispose*

Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

Un des trois principaux attributs du droit de propriété : l'abusus (Les deux autres étant l'usus et le fructus). Signifie le droit pour le propriétaire d'accomplir tous actes matériels ou juridiques de transformation, de consommation, de destruction, d'aliénation ou d'abandon. Par exemple : le propriétaire dispose de son immeuble lorsqu'il l'aliène (le vend, le donne, le lègue), lorsqu'il l'hypothèque ou le détruit (CORNU, 1994, 6 et 276).

Voir : « Aliénation (droit de) », « Propriété ».

Domaine, domanialité, domaine public, domaine privé - *Public property, public property regime*

Le Code Civil, dans ses articles 537 et suivants, oppose aux biens qui appartiennent aux particuliers, les biens qui n'appartiennent pas à des particuliers et qui sont à la charge de l'Etat : le domaine est celui de la domanialité. On distingue parmi les biens appartenant à l'Etat, entre les biens du domaine public et les biens du domaine privé.

Le domaine public est composé de biens appropriés par des personnes publiques et affectés à l'utilité publique. On distingue le domaine public naturel et le domaine public artificiel. Le domaine public est régi par un régime particulier, celui de la domanialité publique. Cela implique l'inaliénabilité, l'imprescriptibilité, l'exclusion de la création de droits réels sur le domaine public (tels que les droits d'usufruit, d'emphytéose, ou les servitudes), l'impossibilité d'exproprier le domaine public et l'insaisissabilité. De plus, les biens du domaine public ne peuvent faire l'objet que d'une occupation limitée.

Cette définition du domaine public est celle du droit positif, tel qu'il résulte essentiellement de la doctrine. Cependant, on peut arguer que le domaine public n'est pas composé de biens, en cohérence avec la définition précédemment donnée de la notion de « bien ». en effet, les dépendances du domaine public sont inaliénables, donc insusceptibles d'appropriation privée au sens de l'art. 544 du Code Civil. Or, nous avons souligné que nous ne nous trouvons en présence d'un bien que lorsqu'il s'agit d'une chose ayant simultanément (1°) une valeur pécuniaire et (2°) susceptible d'appropriation privée. Il serait donc plus rigoureux de ne pas considérer les dépendances du domaine public comme des biens, mais plutôt comme constituant un patrimoine ou des choses communes.

Le domaine privé est constitué par les biens appartenant à des personnes morales publiques, qui ne font pas partie du domaine public. Ils peuvent être aliénés, grevés de droits réels au profit de particuliers. Ceux-ci peuvent les acquérir par prescription (R. CHAPUS, 1990, 268-406).

Au nom du droit de conquête puis de l'intérêt général, le colonisateur a mis en place le régime domanial qui a intégré dans le domaine privé les terres occupées sans titre, les terres non appropriées par voie d'immatriculation, les « terres vacantes et sans maître », qui aboutit au monopole foncier de l'Etat, reconduit par la plupart des Etats africains indépendants.

Voir : « Domaine éminent/domaine utile », « Droit foncier colonial », « Terres vacantes et sans maître »

Domaine éminent / domaine utile – *Superiority / feu*

C'est une distinction du droit féodal : le premier domaine est le dominium directum ou domaine éminent appartenant au seigneur et auquel sont rattachées toutes les prérogatives de la seigneurie, correspondant à des compétences politiques, militaires, judiciaires et économiques. Ces prérogatives ont été transférées à l'âge moderne à l'Etat ; le second est le dominium utile reconnu à un vassal dans le cadre d'un rapport de dépendance personnel en principe librement conclu et contre le versement d'un cens. Ces deux domaines sont complémentaires et doivent être distingués de « l'alleu », terre libre de toute relation féodale et où peut s'exercer la pleine propriété (E. LE ROY, 1991, 32-33).

L'Etat colonial a introduit cette distinction étrangère aux tenures foncières des Africains, et notamment l'axiome du domaine éminent, pour asseoir ses droits fonciers. Pour les Etats africains, le droit éminent est l'héritage du droit de conquête de l'Etat colonial qui les a précédés. Il permet d'effacer toute autre source de droit foncier que celle mise en œuvre par l'Etat et d'approprier ainsi officiellement la légitimité d'organiser l'espace en fixant ses modalités d'affectation, de transmission et de régulation de droits (J. CHAUME, 1991, 55).

Voir : « Tenancier/tenure ».

Pour aller plus loin :

G. BEAUR, « L'accession à la propriété en 1789 », *Un droit inviolable et sacré. La propriété*, ADEF, 1989, pp. 21-29.

#### Domaine national / Domaine foncier national – *National property*

Domaine national au Sénégal, Domaine foncier national au Togo, c'est une catégorie juridique distincte, par opposition au domaine de l'Etat et à celui de la propriété privée individuelle ou collective immatriculée. Ce domaine appartient à la Nation. Il correspond à une tentative de revenir à la conception endogène de l'appropriation. Il s'agit là d'une reconnaissance implicite que le domaine national constitue une « chose commune ».

*Pour aller plus loin :*

P. MATHIEU, M. NIASSE ET P.P. VINCKE, « La réforme foncière : la loi sur le domaine national », *Espaces disputés en Afrique noire*, Karthala, 1986, pp. 229-237.

M. NIANG, « Réflexions sur la réforme foncière de 1964 », *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Karthala, 1982, pp. 219-227.

#### Domaine foncier national du Burkina Faso – *National property of Burkina Faso*

Le domaine foncier national est une construction juridique consacrée, au Burkina Faso, par les textes portant réorganisation agraire et foncière (R.A.F.), afin d'assurer à l'Etat la maîtrise et le contrôle du sol.

Le domaine foncier national comprend toutes les terres situées dans les limites territoriales du Burkina Faso, ainsi que les terres acquises par l'Etat et ses démembrements à l'étranger, sous réserve d'un régime de gestion particulier aux terres situées à l'étranger. Il se compose des terres anciennement classées comme suit : terres du domaine public naturel et artificiel, terres du domaine privé de l'Etat et des collectivités publiques secondaires, terres faisant l'objet de titres de propriété privée au nom de personnes physiques ou morales de droit privé et terres détenues en vertu des coutumes par des individus ou des institutions coutumières. Toutes ces terres sont devenues propriété exclusive de l'Etat qui est le seul propriétaire foncier. Toutes les autres personnes morales publiques ou privées et les individus ne peuvent être que des propriétaires immobiliers. Les terres du domaine foncier national sont imprescriptibles, inaliénables et insaisissables. Mais, elles peuvent être l'objet de droits de jouissance variés – en fonction de la destination du terrain – attribués à ceux qui s'engagent à la mettre en valeur, selon un cahier des charges précis.

Le texte modificatif de 1991 prévoit les conditions d'attribution des terres du domaine foncier national. Si ce dernier reste de plein droit propriété de l'Etat, les terres du domaine foncier national peuvent être désormais cédées à titre de propriété privée aux personnes physiques ou morales dans des conditions fixées par décret. Les terres ainsi cédées cessent alors d'être propriété de l'Etat.

*Références documentaires :*

H. OUEDRAOGO, « Réformes foncières et développement en Afrique », *Revue Burkina Bè de droit*, n°15, janvier 1989, pp. 89-106.

Réseaux habitat urbain, *Aménagement en quartier spontanés africains*, Paris : ACCT/IUP, 1986, 296 p.

Textes portant réorganisation agraire et foncière : Ordonnance n°84 – 050/CNR/PRES du 4 août 1984, décret n°85 – 404/CNR/PRES du 4 août 1985 ; textes portant réorganisation agraire et foncière : Zatu n° AN VIII-0039 Bis/FR/PRES du 4 juin 1991, kiti n°AN VIII-0328 Ter/FP/PLAN-COOP du 4 juin 1991.

#### Droit à la hache – *Property right resulting from the clearing of land with an ax*

La hache sert à l'essartage du terrain, réalise au nom du premier occupant, ou avec son accord. Il s'agit donc d'un droit foncier dérivé et fondé sur l'usage continu (E. LE ROY, 1989, 149).

*Voir :* « Chef de terre », « Droit du premier occupant », « Propriété » (concernant la traduction en anglais).

#### Droit au feu – *Property right resulting from the clearing of land by fire*

Le feu permet le premier défrichement et fonde la première occupation dans les sociétés sénégalaises (E. LE ROY, 1989, 149).

*VOIR :* « Chef de terre », « Droit du premier occupant », « Propriété » (concernant la traduction en anglais).

#### Droit d'accès – *Access right*

Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

Droit d'entrer dans une zone physique définie. Dans le tableau de droits d'appropriation proposé par Schlager et Ostrom, qui distingue entre les droits de propriété à un niveau opérationnel – c'est-à-dire où les événements se déroulent – et les droits de propriété à un niveau collectif – où se prennent les décisions -, il s'agit d'un droit opérationnel dont disposent à la fois le propriétaire en droit, le propriétaire de fait, « l'ayant droit », l'utilisateur autorisé et l'utilisateur non autorisé (SCHLAGER ET E. OSTROM, 1992, 68 (3))

Voir: « Droits d'appropriation »

#### Droit de gestion – *Management right*

Permet de réglementer les modes d'usage et de transformer la ressource en réalisant des améliorations ou en la négligeant. Dans le tableau des droits d'appropriation proposé par Schlager et Ostrom, qui distingue entre les droits de propriété à un niveau opérationnel – c'est-à-dire où les événements se déroulent – et les droits de propriété à un niveau collectif – où se prennent les décisions -, il s'agit d'un droit au niveau collectif. En effet, il offre la possibilité de participer ou non à l'élaboration des possibles pour l'avenir et à la définition des droits opérationnels du futur. C'est un droit dont ne disposent que le propriétaire en droit, le propriétaire de fait ou « l'ayant droit », et non les utilisateurs (SCHLAGER ET E. OSTROM, 1992, 68 (3)).

Voir: « Droits d'appropriation »

#### Droit de jouissance – *Possession right*

Voir: « Usufruit », « Propriété ».

#### Droit d'exclure – *Exclusion right*

Ce droit permet de décider des bénéficiaires potentiels du droit d'accès et des conditions d'obtention, de perte ou de transférabilité de ce droit. Dans le tableau de droits d'appropriation proposé par Schlager et Ostrom, qui distingue entre les droits de propriété à un niveau opérationnel – c'est-à-dire où les événements se déroulent – et les droits de propriété à un niveau collectif – où se prennent les décisions, il s'agit d'un droit au niveau collectif. En effet, il offre la possibilité de participer ou non à l'élaboration des possibles pour l'avenir et à la définition des droits opérationnels du futur. C'est un droit dont ne disposent que le propriétaire en droit et le propriétaire de fait, et non l'ayant droit ni les utilisateurs (SCHLAGER ET E. OSTROM, 1992, 68 (3)).

Voir: « Droits d'appropriation »

#### Droit du premier occupant – *First occuper right*

Ce droit réfère au droit foncier précolonial. Il s'agit d'un droit d'appropriation en vertu de la première installation sur une terre, de la délimitation de celle-ci, puis de sa mise en culture, c'est-à-dire la défriche et la pratique des cultures (M. FOLI, IN E. LE BRIS, E. LE ROY ET F. LEIMDORFER, 1982, 254-255).

Voir: « Chef de terre », « Droit au feu », « Droit à la hache », « Droit foncier précolonial », « Mise en gage »

#### Droit d'usage – *Use right*

En droit civil c'est un élément du droit de propriété (usus). Il s'agit du droit de se servir d'une chose selon sa destination. Plus spécifiquement, c'est une sorte d'usufruit restreint, temporaire, inaccessible et insaisissable, qui donne à son titulaire la faculté de se servir d'une chose appartenant à autrui ainsi que d'en percevoir les fruits jusqu'à concurrence de ses besoins et de ceux de sa famille (CORNU, 1994, 830).

En régime foncier africain, le terme « usage » ne se réfère pas au droit d'usage civiliste. « il est lié à la communauté de résidence et perpétué par une occupation stable et définitive, affirmée par le travail d'une même lignée de cultivateurs. Ce travail est caractérisé par une plantation d'arbres et d'arbustes, et la cueillette des fruits et écorces est un témoignage suffisant pour affirmer l'existence d'un « droit d'usage » devant la communauté villageoise » (...). « Le travail investi dans le sol par soi ou ses ancêtres crée l'usage (GASTELLU, 1982, 276).

Un espace peut voir son statut changer selon son usage (E. LE ROY, 1996, 65). En effet, les usages du milieu se succèdent ou se superposent selon la ressource ou l'espace concerné. Par exemple, une

bourgoutière constitue un espace-ressource à usage pastoral de la décrue à la crue, un usage halieutique pour le pêcheur et un usage cynergétique pour le chasseur (BARRIERE, 1996, 9).

De plus, le droit d'usage peut être direct (exercé par les descendants des premiers occupants), attribué sous forme de prêt, conditionné ou sans condition (au bénéfice des étrangers ou aux membres d'une communauté alliée (DO FELLI, IN B. CROUSSE, E. LE BRIS ET E. LE ROY, 1986, 44-45).

Enfin, le droit d'usage correspond au droit d'accès et au droit de prélèvement dans la grille des droits d'appropriation de Schlager et Ostrom (SCHLAGER ET E. OSTROM, 1992, 68 (3)).

Voir : « Droits d'appropriation », « Propriété ».

#### Droit foncier – *Land tenure system*

« Rapports de droit réel entre les personnes et un fonds de terre ou de terrain » (A. DURAND-DASSERVE ET J.F. TRIBILLON, 1982, 331).

« Les droits fonciers n'existent pas par eux-mêmes et sur la carte mais seulement comme l'expression d'un rapport entre la dimension sociale et la dimension physique de l'espace, dans el cadre d'un paradigme mettant nécessairement en cause un statut social et un mode de contrôle de l'espace, un usage de cet espace définissant des catégories particulières (...). Le droit foncier est alors la somme des virtualités réalisées et réalisables de maîtrise et d'utilisation de l'espace » (*La propriété foncière*, ADEF, 1983, 27).

#### Droit foncier colonial – *Colonial land tenure system*

Le droit foncier de la colonisation française est caractérisé par l'introduction de la notion de domaine de l'Etat et la tentative de généralisation auprès des autochtones de la propriété privée à travers les techniques d'immatriculation des terres.

Le droit foncier de la colonisation britannique répond à des principes différents : les terres étaient définies entre d'une part, les terres de colonat blanc et d'autre part, les réserves et terres indigènes. La répartition entre les deux groupes était figée. Aucune tentative ne fut faite de promouvoir l'appropriation individuelle. Aux « indigènes » s'appliquaient les « Coutumes » codifiées par les grands chefs et notables et garanties par les « Autorités indigènes ». Du côté des colons, on assista à la généralisation du système anglais du bail emphytéotique, généralement à 99 ans. (COQUERY-VIDROVITCH, 1982, 65-84).

Voir : « Domaine, domanialité », « Immatriculation foncière », « Propriété », « Terres vacantes et sans maître ».

#### Droit foncier précolonial – *Precolonial land tenure system*

Il se caractérise par une conception sacrale et communautaire de la terre et l'exercice d'une pluralité de droits sur une pluralité d'espaces. « Les rapports sociaux (...) (étant) déterminés par le caractère interne ou externe de ces relations, le critère de référence étant le facteur que l'on partage (en commun) et qui détermine fonctionnellement l'inclusion ou l'exclusion des membres de ce groupe » (E. LE ROY, 1996, 63-64). Dans les rapports fonciers, trois types de régulations en découlent :

- « - au plan interne » « les systèmes d'exploitation des sols »,
- au plan interne-externe, dit échelle des alliances « les systèmes de circulation – distribution des produits de la terre »,
- au plan externe « les systèmes de répartition des terres » (ibidem).

Voir : « Appropriation », « Chef de terre », « Droit du premier occupant », « Sacralité de la terre »

Pour aller plus loin :

E. LE ROY, *Eléments d'une théorie des rapports de l'homme à la terre en Afrique noire*, Thèse d'ethnologie, Université de Paris VII, 1972.

#### Droit moderne – *Modern law*

Il réfère généralement au droit contemporain officiel, mis en place par les Etats africains indépendants et principalement hérité du droit colonial.

#### Droits d'appropriation – *Property rights (set of rights and responsibilities concerning a thing)*

Partant du postulat qu'il n'est pas suffisant pour analyser des droits d'appropriation d'opposer les statuts de propriétaire et de non propriétaires, un faisceau de droits est proposé par Estella Schlager et Elinor Ostrom (SCHLAGER ET E. OSTROM, 1992, 68 (3)). On distingue donc entre les droits de propriété à un niveau opérationnel – où les événements se déroulent – et les droits de propriété à un niveau collectif – où se prennent les décisions-.

Au niveau opérationnel, on distingue entre :

- le droit d'accès à un espace défini (*right of access to a defined, physical area*) ;
- le droit de soustraire une ressource ou à récolter le produit d'une ressource (*right of use*) ;
- le droit de gérer, c'est-à-dire de réguler les modes d'utilisation de la ressource ou de la transformer (*right to manage*) ;
- le droit d'exclure, c'est à dire de décider qui peut bénéficier de droits d'accès, comment les obtenir, les perdre ou les transférer (*right to exclude*) et
- le droit d'aliéner (*right to alienate*)

A chaque droit correspond un statut de détenteur foncier. Ne peut être dénommé propriétaire que celui qui réunit l'ensemble de ces droits. A cette typologie, la théorie des maîtrises foncières ajoute les modes de gestion.

Voir : « Aliénation (droit de) », « Droit d'usage », « Maîtrise foncière (théorie de) », « Propriété » (en particulier concernant la traduction en anglais).

Pour aller plus loin :

SCHLAGER ET E. OSTROM, Property Rights and Natural Resources: A Conceptual Analysis“, *Land Economics*, August 1992, 68 (3).

E. LE ROY, Eléments d'une théorie des rapports de l'homme à la terre en Afrique noire, Thèse d'ethnologie, Université de Paris VII, 1972.

A. SANDBERG, *The Analytical Importance of Property Rights to Northern Resources*, rapport présenté au *Workshop in Political Theory and Policy Analysis*, Indiana University, 1993, 37p. Version réduite traduite en français “Ressources naturelles et droits de propriété dans le grand Nord norvégien”, *Natures, Sciences, Sociétés*, 1994, vol. 2, n°4, pp. 323-333.

# E

## Echelle spatiale – *Spatial scale*

Postulat : il existe dans chaque société plusieurs niveaux d'organisation, au minimum au nombre de trois (le local, le national et l'international) correspondant à des échelles. A chaque échelle correspond un certain type de corrélations explicables soumises à une logique spécifique.

Principe : ce qui est valable à une échelle n'est pas directement transposable à une autre échelle. En effet, les analyses réalisées ont montré que les logiques ne pouvaient s'accorder si les enjeux poursuivis ne s'imbriquaient pas.

Par exemple, les injonctions de la Banque mondiale en matière d'ajustement structurel sont fondées selon les critères de macro-économie et de mondialisation des échanges mais contredisent des pratiques politiques à l'échelle nationale et risquent de ne pas prendre en considération les capacités d'adaptation des producteurs à l'échelle locale.

Perspective du concept de l'échelle spatiale : permet de prendre en compte les différents niveaux d'analyse et de les combiner.<sup>1</sup>

Voir : « Logiques foncières »

Pour aller plus loin :

E. LE BRIS, E. LE ROY, « Le local et l'échelle de Jacob », ch.22, *Espaces disputés en Afrique noire*, ORSTOM-Karthala, 1986, 347-256.

## Ecologie foncière – *Ecological land management*

Gestion de la multifonctionnalité de l'espace grâce au droit sur les éléments et processus naturels et au droit relatif au sol, dans une perspective d'harmonie pour le maintien d'une diversité culturelle et biologique.

Plus précisément, l'écologie foncière a pour vocation la mise sur pied d'un droit garant du maintien de la capacité de régénération du milieu naturel et de la reproduction sociale, dans toute sa diversité. Ce droit modélisé implique au préalable de savoir comment ajuster les préoccupations écologiques au contenu culturel. Il suppose la connaissance des mécanismes d'acceptation et de légitimation des règles par les différents groupes sociaux auxquels l'écologie foncière va s'appliquer (BARRIERE, *Le foncier-environnement. Pour une gestion viable des ressources naturelles renouvelables au Sahel. Synthèse et perspectives*, 1996, 130-131).

Voir : « Espace-ressource »

## Espace (modes d'organisation) – *Space, Land (organisation of)*

L'anthropologue Paul Bohannan avait posé entre autres hypothèses que :

- « les peuples ont une représentation propre du pays dans lequel ils vivent,
- ils disposent d'une série de concepts pour parler et traiter des rapports entre eux et les choses,
- l'aspect spatial de leur organisation sociale trouve d'une façon ou d'une autre une expression ouverte en paroles et en actes » (P. BOHANNAN, 1963, 106, cité par E. LE ROY, 1991, 14).

Deux modes de penser l'organisation de l'espace :

- topocentrique, espace constitué de nœuds et de forces, avec des limites floues (du grec *topos* « lieu » : l'espace est organisé à partir de lieux particuliers, sièges des divers pouvoirs sur les génies, les eaux, les terres, les arbres ou les hommes ou les minéraux, selon des distinctions fonctionnelles qui permettent à chaque groupe d'exercer, selon son ordre d'arrivée et son activité, des attributs particuliers. Chaque fonction implique une maîtrise particulière de l'espace. Les fonctions sont idéalement complémentaires ainsi que les usages de l'espace. D'où le concept de l'appropriation conçue comme l'affectation de l'espace à des usages complémentaires et du rapport foncier caractérisé par l'exercice d'une pluralité de droits sur une pluralité d'espaces. Correspond aux sociétés africaines précoloniales, précapitalistes, caractérisées par l'animisme et le communautarisme (E. LE ROY, 1991, 15).

- géométrique, avec des limites nettes : « la surface de la terre est divisée en utilisant une grille imaginaire, sujette à des manipulations et des redéfinitions » (P. Bohannan, *ibidem*). Sur cette base, des cartes géographiques ont été constituées. Ce mode de penser correspond à la vision cartographique de l'espace et à la conception « moderne » européenne de l'appropriation / attribution de la propriété à un sujet de droit. Le mode de représentation matériel de l'espace a été introduit en Afrique avec la colonisation et a servi de base au cadastrage (*ibidem*).

Cette dichotomie entre une conception traditionnelle et une conception occidentale n'est sans doute plus valable dans l'Afrique d'aujourd'hui. Chacun des deux modes de gestion de l'espace a été influencé par des notions qui lui étaient au départ étrangères (J.L. PIERMAY, 1986, 303).

*Voir*: « Matrice spatiale ou spatio-temporelle », « Espace agricole », « Espace agro-pastoral », « Espace halieutique », « Espace lignager », « Espace pastoral », « Espace-ressource », « Espace urbain », « Espace sacralisé ».

#### Espace agricole - *Farmland*

L'espace exclusivement agricole est constitué d'espaces cultivés aménagés clôturés ou surveillés afin d'interdire l'accès à la zone. Ces champs sont sur une terre soit villageoise, soit familiale, soit personnelle. Font partie de cette catégorie les jardins maraîchers, les vergers, les périmètres irrigués villageois ou privés (BARRIERE, *La Sécurisation foncière en Afrique*, 1996, 154-155).

De manière générale, on parle de « colonisation agricole généralisée » (due à l'accroissement démographique, à l'extension des cultures de rente et à la réaction des agriculteurs à la baisse de la fertilité des sols ou à la sécheresse). Cela se traduit par un empiètement progressif de l'espace agricole sur l'espace pastoral et de nouvelles formes d'organisation de l'espace. Face à cette nouvelle situation de concurrence – et non plus de complémentarité – entre l'espace agricole et l'espace pastoral, les communautés villageoises ont entrepris de mettre en place une gestion collective de l'espace dans certains cas, par exemple au Niger (E. GREGOIRE, IN E. LE BRIS, E. LE ROY ET F. LEIMDORFER, 1982, 191-192).

#### Espace aquatique – *Water resources*

L'espace aquatique est compris comme une entité spatiale structurée par les systèmes d'usages multiples des ressources aquatiques, et non pas seulement les systèmes de pêche.

On peut distinguer deux constructions spatiales :

- le terroir aquatique : les lagunes, deltas, estuaires, récifs et mangroves, espaces clos ou semi-ouverts, constitués de plans d'eau continus, contigus. Ils prolongent les terroirs fonciers et constituent des terroirs aquatiques. Il s'agit d'espaces délimités, appropriés, contrôlés par une communauté et gérés collectivement.

- le parcours maritime : l'océan, vaste volume fluide, mouvant, instable. Par nature non maîtrisable, espace à conquérir, aux frontières mobiles, aux limites perméables et sans cesse repoussées vers le large.

Le terroir aquatique et le parcours maritime recouvrent les oppositions entre eaux intérieures ou amphibies et eaux marines, pêche continentale et pêche maritime, société de paysans-pêcheurs sédentaires et société de marins-pêcheurs migrants. Au regard de la réalité, cette opposition est à nuancer, étant donné la diversité des terroirs aquatiques – maritime, halieutique, insulaire, amphibie selon le déterminant majeur de l'espace étudié – et leur dynamique, en soulignant que le terroir aquatique comme le parcours maritime sont des territoires.

*Voir*: « Finage/Terroir », « Territoire », « Matrice spatio-temporelle ».

*Référence documentaire* :

M.C. CORMIER-SALEM, « Terroirs aquatiques et territoires de pêche », *Terre, Terroir et Territoire. Les tensions foncières*, ORSTOM-CEA, 1995, 57-79.

#### Espace forestier – *Forest area*

Étymologie: “forestier” vient du bas-latin foerstis, “interdit”

« Au Moyen Age en France, un espace dit « forestier » n'est pas nécessairement planté car il est essentiellement une réserve de chasse ou de pêche, ou une zone de pacages. Sur ces espaces, s'exerce à titre privilégié le domaine éminent du seigneur » (PH. DE LEENER ET A. BERTRAND, 1991, 97).

La représentation de la forêt comme espace spécifique, séparé de l'espace agricole émergera en France au XIX<sup>e</sup> siècle, sous l'effet de la révolution agricole et des nouveaux modes d'utilisation des ressources ligneuses (A. KARSENTY, 1996, 104).

Ces deux rapports historiques permettent de comprendre sur quels fondements l'Etat a monopolisé la gestion de l'espace forestier et a transposé ce modèle pendant la colonisation : les espaces forestiers ont été considérés comme terres vacantes et sans maître et donc intégrés au domaine éminent. Il s'agit d'une conception de l'espace fondamentalement exogène qui a rendu les exploitants autochtones étrangers à la gestion des ressources. C'est une conception qui a été reconduite par la plupart des Etats africains.

On distingue notamment :

- les forêts classées dont la vocation est la production du bois d'œuvre. Les droits d'usage y sont restreints ;
- les forêts protégées, au sein desquelles les droits d'usage sont tolérés mais strictement limités (interdiction de défrichement, de feux de brousse, d'exploitation commerciale du bois) ;
- les forêts communautaires ;
- les forêts privées, mais la défriche y est interdite.

L'espace forestier tel que conçu par le droit moderne établit une séparation entre le défriché et le couvert boisé. Or, dans la conception endogène, la forêt est le support de plusieurs usages, les terres défrichées n'étant qu'une des dimensions de cet espace (A. KARSENTY, 1996, 103-112)

L'espace de la brousse a dans la conception endogène une histoire et fait généralement référence à une migration originelle mythique ou récente qui confère des droits durables. C'est le lieu où se rencontrent, se conjuguent et se concurrencent les utilisations paysannes ou pastorales de l'espace et de la végétation naturelle, en particulier ligneuse (A. BERTRAND, IN E. LE BRIS, E. LE ROY ET P. MATHIEU, 1991, 104-106). Ce n'est pas un espace vacant et encore moins sans maître, il est un des espaces indifférenciés dans le territoire d'un groupe local. Sa confiscation affecte nécessairement le groupe tout en réduisant l'espace de la communauté à son seul terroir, donc aux seules terres exploitées (M.E. GRUENAI, 1986, 295).

#### Espace lignager – *Lineage group land*

La caractéristique des relations lignagères étant qu'elles reposent sur des homes et non sur la terre, l'élasticité de l'espace lignager est fonction des dimensions lignagères : les limites sont floues, changeantes, variant au gré des déplacements ou des fluctuations démographiques. Au sein du lignage, l'espace est coutumièrement géré par le doyen en termes de droits d'exploitation (COQUERY-VIDROVITCH, 1982, 67).

#### Espace pastoral - *Pastoral land and resources*

Caractéristiques:

- l'eau est aussi déterminante que la terre;
- la variabilité des étendues des espaces pastoraux (un troupeau peut ne s'éloigner que de quelques kilomètres de la résidence permanente de ses propriétaires, d'autres parcourent des centaines de kilomètres et traversent des frontières, lors, particulièrement, de transhumances de saison sèche). Cela implique qu'ils doivent être traités dans leurs rapports avec les espaces agricoles, les villes, les parcs nationaux et les frontières (D. KINTZ, 1991, 37-48).

Il comprend :

- les espaces de végétation naturelle ;
- les terroirs agricoles où le bétail vient en vaine pâture après récoltes et
- les couloirs de transhumance (A. BERTRAND, IN E. LE BRIS, E. LE ROY ET P. MATHIEU, 1991, 106).

*Pour aller plus loin :*

J.T. THOMPSON, S. CISSE, G. LAINE, E. GREGOIRE ET D. KINTZ, « Agro-pastoralisme », *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Karthala, 1991, pp. 169-217.

#### Espace-ressource – *Land-resource*

Combinaison d'un lieu avec un élément biotique constitutif du caractère de ressource. Il se présente le plus souvent de façon discontinue ou impermanente dans le temps et l'espace. Cet espace support rattaché à la ressource en dépend pour sa consistance. Il se structure en son sein par un finage, constitutif en quelque sorte d'une territorialisation.

L'espace-ressource est constitutif d'une patrimonialité et exceptionnellement d'une appropriation. Le contrôle de l'accès aux ressources correspond à un pouvoir communautaire (lignage, village, fractions nomades) ou individuel (unité d'exploitation). Ce contrôle s'exprime en termes de droits qui se traduisent par des maîtrises foncières : maîtrise minimale (droit d'accès), maîtrise prioritaire (droit de prélèvement), maîtrise spécialisée (droit d'exploitation), maîtrise exclusive (droit d'exclusion), maîtrise absolue (droit de disposition). Tout droit donnant lieu à des obligations, tout acteur décideur en est redevable et responsable devant sa communauté et devant la collectivité territoriale (BARRIERE, 1996, 124-125).

*Voir* : « Foncier-environnement »

*Pour aller plus loin* :

BARRIERE, *Le foncier-environnement. Pour une gestion viable des ressources naturelles renouvelables au Sahel. Synthèse et perspectives*, mai 1996, ORSTOM-CNRS-Ministère de la Coopération-Ministère de l'Environnement-CIRAD-AFVP, 152p.

#### Espace sacré – *Sacred area*

La terre est dans la conception africaine traditionnelle un espace sacré puisque médiatrice entre les vivants et les ancêtres. Elle a une âme qui est la résultante d'une part de l'esprit des ancêtres et de l'autre des puissances occultes (S. BARO ET A. OUATTARA, IN B. CROUSSE, E. LE BRIS ET E. LE ROY, 1986, 183-185). La sacralité de la terre se manifeste plus particulièrement dans certains lieux, par exemple les bois sacrés ou les tombes des ancêtres. Mais l'espace africain est un et multiple, c'est le même espace qui, selon le cas, est économique, juridique, sacré, politique etc. (DIKA AKWA NYA BONANBELA, *ibidem*, 115).

#### Expropriation - *Expropriation*

Suppose l'existence d'un droit de propriété préalablement. En un sens générique, toute opération tendant à priver contre son gré de sa propriété un propriétaire foncier. Désigne surtout l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de l'Etat, qui donne lieu à une indemnité compensatrice.

*Voir* : « Domaine, domanialité »

#### Externalité - *Externality*

Il y a externalité lorsque l'activité d'un agent a des effets positifs ou négatifs sur l'activité d'un autre, en l'absence de contrat ou de mécanisme de marché prévoyant des compensations (définition aimablement fournie par J. WEBER, 1996).

# F

## Facteur de production (terre) – *Factor of production (land)*

Selon la théorie économique classique, les facteurs de production, qui sont les ressources dont dispose une collectivité pour la production des biens et des services, peuvent être classés en trois catégories : les ressources humaines, les ressources naturelles et les ressources créées par l'homme. Autrement dit, le travail, la terre et le capital. Aujourd'hui, on a tendance à ranger la terre et les facteurs naturels dans le capital, considérant d'une part, que la terre est devenue un produit de la nature et du travail (donc un facteur composé) et, d'autre part, que les facteurs naturels ne sont pas inépuisables et impliquent donc des travaux de défense et de conservation du sol.

## Ferrmag – *Tenant farming*

Contrat passé entre un propriétaire d'un fonds rural (bailleur) et un fermier (preneur) par lequel ce dernier s'engage à cultiver ledit terrain pour un temps déterminé sous la condition de lui verser une redevance d'une valeur fixée préalablement d'accord parties.

## Finage – *Community territory*

Le finage est le « territoire sur lequel une celle d'habitat ou une communauté exerce ses droits agraires. Un finage peut comprendre un noyau d'exploitation habituellement cultivé qui s'oppose à une zone d'utilisation extensive ou temporaire » (G. SAUTTER, 1968, 107).

Pour H. Mendras, le terme finage désigne l'espace occupé et « juridiquement » possédé par une collectivité, quel qu'en soit le mode d'occupation (H. MENDRAS, 1976).

Voir : « Terroir »

## Foncier – *Pertaining to the land, land tenure*

Étymologie: latin *fundus*, fonds de terre.

En général désigne ce qui est relatif au fonds de terre.

En politique médiévale, le terme foncier réfère à l'organisation territoriale doublée de l'organisation des juridictions : seigneurie foncière, tribut foncier.

En géographie, s'entend comme « l'ensemble des rapports entre les hommes impliqués par l'organisation de l'espace » (H. FRECHOU, CITÉ PAR E. LE ROY, IN LE BRIS, E. LE ROY ET F. LEIMDORFER, 1982, 11)

Juridiquement, le foncier émerge du statut du fonds (terre ou fonds de terre), immeuble par nature, qui ne circule pas. Ainsi le sol et sa fixité sont les attributs fondamentaux du foncier.

En économie, le foncier c'est la possibilité d'extraction de la valeur absolue de la terre, donc la rente.

Dans une perspective pluridisciplinaire, le foncier est un fait social total qui « met en branle » (Marcel Mauss) toutes les composantes de la société et donne à voir toutes ses facettes (E. LE BRIS, E. LE ROY ET P. MATHIEU, 1991, 13)

## Foncier-environnement – *Land tenure and the environment*

« Le concept de foncier-environnement définit le rapport de l'homme à son environnement par un système d'interrelations entre d'une part les sphères de l'action sociale, individuelle et collective (l'organisation politique, sociale, le sacré, le religieux) et d'autre part les dynamiques écologiques. Le produit de ces interrelations fournit un cadre circonstanciel, caractéristique de chaque type de société, constituant un système d'action concret. Partant de ce produit systématique, le droit organise des rapports d'exploitation et de gestion des ressources naturelles dans une perspective de conservation à long terme des écosystèmes (BARRIERE, 1996, 137).

*Référence documentaire :*

## G

### Gestion communautaire local – *Local community management*

Voie dans laquelle s'est engagé Madagascar depuis la Déclaration d'Antsirabe du 12 mai 1995, suite au colloque national intitulé « Vers la gestion communautaire locale des ressources renouvelables ». Les participants se sont accordés sur le souhait de voir les communautés rurales investies de responsabilités dans le contrôle de l'accès, la gestion et la valorisation des ressources naturelles renouvelables ce qui permettrait de mettre fin à un accès libre, préjudiciable tant au patrimoine naturel qu'à l'économie du pays. Ces communautés rurales sont les Fokonolona et groupements de Fokonolona qui constituent à la fois les communautés rurales de base et le cadre institutionnel de participation des populations concernées. L'existence juridique de ces derniers est reconnue par la Constitution, mais il serait nécessaire de les doter de la personnalité morale (Déclaration d'Antsirabe, reproduite dans E. LE ROY, A. KARSENTY et A. BERTRAND, 1996, 362-364).

### Gestion patrimoniale – *Common property, heritage management*

Nation qui repose sur le concept de patrimoine commun. « Il s'agit de la gestion d'un espace considéré comme un ensemble de biens à valoriser pour les transmettre dans les meilleures conditions possibles à la génération qui suit formée des descendants des propriétaires actuels : c'est une gestion qui a pour principe la continuité des patrimoines immobiliers opposée à la gestion capitaliste » (J.F. TRIBILLON, 1996, comm. pers.). Elle repose fondamentalement sur la prise en charge par les populations de la gestion des ressources naturelles sur la base de la prise en compte de certaines contraintes tirées de l'intérêt général et de la nécessité d'en extraire des revenus pour en vivre (E. LE ROY, 1998, 21-24). La gestion patrimoniale prend en considération le statut de chaque richesse et les diverses utilités qui peuvent en être tirées impliquant une gestion commune par voie de négociation. « Si la gestion commune implique une communauté de personnes physiques/morale, l'action et la négociation ont aussi pour enjeu la délimitation des parties prenantes » (H. OLLAGNON). « Ainsi, l'identité du gestionnaire doit être clairement établie et constitue un présupposé non discuté de l'action (H. OLLAGNON). Mais substantiellement, cette gestion privilégie un ordonnancement négocié plutôt qu'imposé et recherche des consensus minima pour assurer l'adhésion des acteurs ou usagers et limiter le nombre de mauvais joueurs (E. LE ROY, 1998, 21-24).

Exemples : Les Comores et Madagascar.

Voir : « Autorités foncières », « Patrimoine commun », « Propriété ».

### Gestion de terroir – *Village land-use management*

Visant à remédier, en partie tout au moins, aux insuffisances ou aux échecs des projets intérieurs, souvent trop sectoriels et trop productivistes, les projets de gestion de terroir se sont multipliés au cours des années 1980, dans plusieurs pays d'Afrique de l'Ouest. L'approche est née de la convergence de plusieurs démarches (animation rurale, lutte contre la désertification, recherche-développement, organisation des filières de production et de commercialisation...) et a tenté de répondre à de nouvelles préoccupations : la mise en valeur durable du patrimoine naturel, la prise en main du développement par les communautés locales, la promotion des entreprises de services privées ou associatives. L'objectif était d'initier dans l'espace délimité par le droit coutumier qu'est le terroir, par des mesures d'incitations financières et par la fourniture de conseils, un double processus de restauration et de gestion durable des ressources naturelles, d'intensification des productions végétales et animales et de diversification des services en amont et en aval de la production agricole. L'idée était aussi de susciter la création d'organisations villageoises représentatives, capables de mobiliser la population autour de ces enjeux, de négocier et de faire respecter une réglementation de l'utilisation des ressources naturelles par les habitants du village comme par leurs

voisins. Il s'agissait de transférer le contrôle, la gestion et l'utilisation des ressources naturelles des structures étatiques vers les populations locales.

Parmi les critiques, on notera tout d'abord le caractère trop uniquement local des objectifs et des interventions, ce qui limite leur efficacité ; en effet, il faut prendre en compte l'impact, jusqu'au niveau des terroirs, des pesanteurs institutionnelles ou structurelles globales (par exemple l'ajustement structurel, du poids des marchés, de l'évolution structurelle des prix ou des échanges (M. PESLAY, CIRAD-SAR, 1996, comm. pers.)

On reproche également à la Gestion du Terroir de se fonder sur une vision technicienne du terroir comme espace cultivé et exploité, décalée des conceptions rurales de l'organisation sociale de l'espace. En effet, pour celles-ci l'espace approprié ne se superpose pas exactement à l'espace exploité et les différents modes d'exploitation du milieu se déploient sur des espaces différents. De plus, une approche trop agricole en a parfois fait un outil d'exclusion des éleveurs. Enfin, les ambitions de gestion foncière ont souvent été abandonnées face à la complexité des situations, et les projets se sont alors contentés de vulgariser un certain nombre de techniques (lutte anti-érosive, cordons pierreux, aménagement du bas-fonds... (Ph. LAVIGNE DELVILLE, 1998, 64-65).

Voir : « Terroir/fiange »

*Références documentaires et pour aller plus loin :*

A. MARTY, « La gestion de terroir et les éleveurs, un outil d'exclusion ou de négociation ? », Revue Tiers-Monde, t. XXXIV, n°134, pp. 327-344.

*De la gestion de terroirs face au développement local. Les orientations de l'aide française.* Paris. Ministère de la Coopération-Caisse Française de Développement, 1994, 30p.

Th. PAINTER, J. SUMBERG and Th. PRICE, "Your terroir and my action space: implications of differentiation, mobility and diversification for the approche e in Sahelian West Africa", Africa, vol. 64, n°4, pp. 447-464.

C. TOUMIN, Gestion de terroirs : le concept et son développement, UNSO – Bureau des Nations Unies pour la région Soudano-Sahélienne, 1994, 33p.

G.P.S. (Système de positionnement par satellites) – *Global Positioning System*

Moyen de positionnement dont le principe est le suivant :

- Un ensemble d'une vingtaine de satellites orbite vers 20 000 km d'altitude. Ceux-ci émettent en permanence des signaux radioélectriques pour lesquels chaque bit d'information est émis à une date extrêmement bien connue. Ces bits par ailleurs décrivent la position du satellite concerné.

- Au niveau du sol on emploie un récepteur (mode autonome), ou plusieurs (mode différentiel), dont le travail consiste à observer avec précision la date de réception de ces mêmes bits, et à décoder ceux-ci.

Le calcul de la position des satellites permet de connaître la position du récepteur avec une précision qui peut être de l'ordre du centimètre (mode différentiel précis, par rapport à un point de référence), ou de quelques dizaines de mètres (mode autonome).

Cette méthodologie est essentielle dans la profession du géomètre, mais elle ne peut remplacer toutes les méthodes terrestres classiques.

(Résumé de la définition aimablement fournie par Michel KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes).

*Références documentaires et pour aller plus loin :*

S. BOTTON, F. DUQUENNE, Y. EGELS, M. EVEN, P. WILLIS, GPS, Hermès, novembre 1996, 159p.

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l'Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

# I

## Immatriculation foncière – *Land registration*

Origine : de Courdemanche, avocat à Paris en 1830. ses écrits ont été systématisés par Torrens, Directeur des Domaines en Australie et inventeur d'un mode d'enregistrement des terres en Australie, donnant naissance au « système Torrens ». Ce mode d'enregistrement va être transféré en Afrique et donnera naissance au décret foncier de 1908 et au régime de la propriété foncière en Afrique occidentale. Accessoirement amendé ensuite, ce régime avait trouvé son équilibre avec le décret foncier terroir 1932.

But : apporter une garantie de propriété à l'investisseur. Plus généralement, garantir la sécurité des transactions immobilières et protéger le propriétaire contre les empiètements des tiers.

Méthode : définition topographique de l'immeuble qui doit en être l'objet, constatation des droits réels dont il est grevé, inscription dans un recueil spécial dit « livre foncier » et remise au propriétaire d'un immeuble d'un titre définitif et inattaquable qui constitue le point de départ unique de toutes les mutations et droits ultérieurs.

Aujourd'hui, moins de 3% des terres sont immatriculées dans les Etats africains francophones.

Voir : « Droit foncier colonial », « Propriété ».

*Référence documentaire :*

A. LEY, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, ORSTOM-Karthala, 1982, p. 135.

## Indicateur foncier – *Land tenure indicator*

« Un indicateur est ce qui établit un rapport entre deux phénomènes observables de manière régulière ».

Par exemple, l'augmentation de la population d'une bourgade (= donnée) suscite-t-elle le renforcement du droit moderne et donc de la nationalité économique qui l'accompagne nécessairement dans la matrice spatio-temporelle occidentale, en conduisant à l'augmentation du prix des loyers (= indicateur) ? Ou au contraire, provoque-t-elle la naissance de comportements d'exclusion ancrés dans les conceptions juridiques traditionnelles de régulation (= indicateur) (D. KINTZ, p. 37) ?

Voir : « Observatoire foncier »

*Référence documentaire :*

D. KINTZ, in Réseau international de chercheurs *Enjeux fonciers en Afrique noire, Projet de création d'observatoires du foncier en Afrique*, Rapport du séminaire international de Paris, décembre 1986, 112p.

## Insécurité foncière – *Land tenure insecurity*

Manque de sécurité. Situation où les acteurs considèrent leurs droits fonciers menacés par d'autres acteurs (particuliers, communautés ou l'Etat) et incertains quant à la durée.

Voir : « Sécurisation foncière »

## Institution/Logique institutionnelle – *Institution/Institutional approach*

L'institution signifie par son étymologie « ce qui fait advenir » dans une fonction, une charge ou un héritage et, dans son emploi courant, « l'ensemble des réformes ou structures sociales telles qu'elles sont établies ». Ces définitions impliquent la recherche d'une unité, d'une continuité stable et ordonnée reposant en particulier sur une reproduction des principes d'organisation. La notion d'institution est ainsi à la charnière d'une vision judéo-chrétienne du monde et d'un projet individualiste de société. En effet, la logique institutionnelle, logique de l'être, suppose un encadrement juridique de la société, assuré par l'institution de chacun en sujet de droit et par le dispositif complexe des institutions socio-juridiques. Elle est associée aux formes spécifiques que prennent les institutions dans le champ social, l'Etat, le marché capitaliste, la codification du Droit etc. A cette logique s'oppose la logique « fonctionnelle » des sociétés traditionnelles. Cette dernière implique que c'est la fonction recherchée et l'objectif à poursuivre collectivement qui déterminent le type et le degré d'organisation. Au fur et à mesure que la société doit préciser ses objectifs, spécifier ses besoins et particulariser ses interventions, elle invente des réponses et des formes d'organisation. Ainsi, ce n'est pas l'institution qui précède la fonction, mais l'inverse.

*Références documentaires :*

Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

E. LE ROY, « La logique institutionnelle, support de la mise en forme juridique », *Sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, APREFA-LAJP, nov. 1992, p.263.

*Pour aller plus loin :*

M. ALLIOT, « Anthropologie et juridique, sur les conditions d'élaboration d'une science du Droit », *Bulletin de liaison du Laboratoire d'Anthropologie juridique de Paris*, n°6, janvier 1983, pp. 83-117.

E. LE ROY, « Les formes de l'institutionnalisation », *Sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, 257-277.

# J

## Jachère - *Fallow*

« La jachère est l'état de la terre d'une parcelle entre la récolte d'une culture et le moment de la mise en place de la culture suivante. La jachère se caractérise entre autres, par sa durée, par les techniques culturales qui sont appliquées à la terre, par les rôles qu'elle remplit (SEBILLOTTE, pp. 175-229).

« La terre demeure toujours sous l'autorité juridique de son possesseur original, village, famille ou unité de production. L'absence de culture pendant trente ans par exemple n'a aucune conséquence sur les rapports juridiques de l'homme à la terre. Celui-ci voit toujours sa maîtrise exclusive exister et reste le gestionnaire agricole de la terre qu'il peut remettre en culture quand il le souhaite » (BARRIERE, 1996, 154).

*Pour les différents types de jachères :*

E. BOSERUP, Evolution agraire et pression démographique, Flammarion, 1970.

# L

## Lever ou levé - *Survey*

Ensemble de techniques variées permettant le recueil de coordonnées de nombreux points sur le terrain, et permettant ensuite la rédaction de cartes ou la création de base de données géographiques. On distingue les levés directs et les levés aériens. Les levés directs sont ceux dans lesquels le géomètre parcourt la totalité des points qu'il sélectionne tout en effectuant des mesures ; ils sont principalement utilisés sur des chantiers ponctuels. Les levés aériens ou photogrammétriques font appel à la photogrammétrie et sont réservés à des levés importants.

(Résumé de la définition fournie aimablement par Michel KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes).

### *Référence documentaire et pour aller plus loin :*

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l'Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

## Livre foncier – *Land register*

Registre, lieu concert où s'inscrit irréversiblement (avec de fortes garanties) la propriété, ainsi que les diverses interventions qui peuvent la transformer ou la limiter : ventes, donations, héritages, saisies, préemptions, locations, hypothèques etc.

### *Référence documentaire :*

Y. MARGUERAT, « Les outils de gestion foncière à usage général », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Karthala, 1991, pp.261-265).

### *Pour aller plus loin :*

Voir exemple du Togo, op. cit. p.264.

## Logiques foncières – *Logics underlying the land tenure system*

Une logique est une manière de raisonner, telle qu'elle s'exerce en fait (Le Nouveau Petit Robert, Paris, 1993, p.1299). Ce sont des explications que les acteurs donnent et se donnent pour justifier les choix qu'ils ont ou qu'ils vont réaliser (E. LE ROY, cours « La question foncière en Afrique », 1993-94). A chaque échelle, locale, nationale, internationale, correspond une certaine logique et elles sont hétérogènes : les logiques coloniales, puis développementaires, étatiques, capitalistes, traditionnelles, paysannes (ibidem).

Par exemple, la logique occidentale ou la logique étatique sont souvent celles de la « mise en valeur ». A cette logique, les autorités traditionnelles opposent l'argument de l'impossibilité d'admettre que « la terre des ancêtres » appartienne à tout le monde, ce qui atteste de la conception traditionnelle du rapport de l'homme à l'espace qui requiert préalablement l'existence d'un lien privilégié entre un groupe et une portion d'espace. Ainsi s'opposent une logique de reproduction du territoire et du pouvoir et une logique fondée sur l'acquisition de droits reposant sur la seule valeur accordée aux terres (M.E. GRUENAI, 1986, 295).

*Voir :* « Echelle spatiale »

## Lotissement – *Allotment, Parcelling out*

Opération devant aboutir à la division en lots ou parcelles d'habitation, de jardins, de bureaux ou d'établissements industriels ou commerciaux, en vue de la location ou de la vente avec obligation pour les acquéreurs de respecter un cahier des charges.

Les différentes possibilités sont déterminées par la vocation du terrain concerné, comme prévu dans les documents d'urbanisme de degré supérieur couvrant la zone à lotir. Ces documents d'urbanisme sont le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, le schéma sommaire d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'urbanisme sectoriel.

*Voir :* « Parcellaire ou plan parcellaire »

### *Pour aller plus loin :*

Réseaux habitat urbain, *Aménagement en quartier spontanés africains*, Paris, ACCT/IUP, 1986, 296p.

# M

## Maîtrises foncières (et théorie des) – *Land tenure*

Le concept de « maîtrise foncière » a une signification générale ancienne et une signification plus précise et plus récente, élaborée dans le cadre de la « Théorie des maîtrises foncières ».

### - Sens général :

Le concept de « maîtrise foncière » est utilisé en anthropologie dans une signification englobante, pour désigner toutes les formes d'appropriation, de pouvoirs de gestion, de contrôle social sur les terres, en incluant les formes d'origine coutumière ou contractuelle, sans se limiter aux formes de la propriété privée du droit officiel.

### - Théorie des maîtrises foncières :

Démarche qui se fonde sur la constatation d'un nouveau droit de la pratique sur la base d'un métissage des dispositifs de régulation foncière : les dispositifs endogènes traditionnels ne sont plus que partiellement opératoires mais les techniques « propriétaires » modernes issues de la colonisation n'ont qu'une influence marginale. Ce nouveau droit de la pratique permet d'échapper à l'opposition réductionniste tradition-modernité et de dépasser la logique binaire privé/public, chose/bien pour admettre la logique plurale des sociétés communautaires.

Le modèle matriciel des maîtrises foncières s'inspire en partie des travaux de E. Schlager et E. Ostrom et rend compte des modalités d'emboîtement des conceptions africaine traditionnelles dans les conceptions modernes légale, soulignant la complémentarité de techniques et des modes de contrôle dans un tableau à double entrée :

L'axe horizontal du modèle décline les cinq types de maîtrise foncière associés au statut juridique des ressources (modes d'appropriation). Entre les distinctions civilistes portant sur la chose et le bien et donnant naissance à des maîtrises indifférenciée et absolue, sont insérées les trois maîtrises (prioritaire, spécialisée, exclusive) caractéristiques du droit traditionnel africain. Ainsi, aux distinctions chose / avoir / possession / propriété fonctionnelle / bien, correspondent les maîtrises dites respectivement indifférenciée, prioritaire, spécialisée, exclusive et absolue.

L'axe vertical applique parallèlement l'idée que les catégories de régulations communautaires peuvent s'imbriquer dans celles du droit moderne, partant des définitions suivantes des modes de co-gestion :

- *est public* ce qui est commun à quelques groupes, terroir nombre toujours limité ;

- *est interne-externe* ce qui est commun à deux groupes en principe selon un mécanisme d'alliance ou sur la base d'un contrat ;

- *est interne* ce qui est commun à un seul groupe ou communauté, dès lors qu'il agit avec une unité de direction ;

- *est privé* ce qui est propre à une personne physique ou morale.

On aboutit ainsi à vingt-cinq modes de régulation.

### Lexique des maîtrises

A1 : Maîtrise indifférenciée et publique : elle porte sur une chose, autorise un droit d'accès et implique une co-gestion, commune à tous.

A2 : Maîtrise prioritaire et publique : elle porte sur un avoir, autorise l'exercice d'un droit d'accès et d'extraction des ressources et son mode de co-gestion est commun à tous.

A3 : Maîtrise spécialisée et publique : elle porte sur une possession, autorise l'accès, l'extraction et emporte un droit de gestion dans le cadre d'une co-gestion commune à tous.

A4 : Maîtrise exclusive et publique : il s'agit d'une propriété fonctionnelle impliquant droit d'accès, d'extraction, de gestion et d'exclusion des tiers dans le cadre d'une co-gestion, commune à tous.

A5 : Maîtrise absolue et publique : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété absolu emportant l'accès, l'extraction, la gestion, l'exclusion et l'aliénation dans le cadre d'une co-gestion, commune à tous.

B1 : Maîtrise indifférenciée et externe : elle porte sur une chose, emporte un droit d'accès et implique une co-gestion entre quelques groupes limitativement énumérés.

B2 : Maîtrise prioritaire et externe : elle concerne un avoir sur lequel s'exercent les droits d'accès et d'extraction ; sa co-gestion est commune à quelques groupes limitativement énumérés.

B3 : Maîtrise spécialisée et externe : elle porte sur une possession, autorise les droits d'accès, d'extraction et de gestion et son mode de co-gestion est commun à quelques groupes limitativement énumérés

B4 : Maîtrise exclusive et externe : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété fonctionnelle emportant droit d'accès, d'extraction, de gestion et l'exclusion des tiers dans une perspective de co-gestion entre quelques groupes limitativement énumérés

B5 : Maîtrise absolue et externe : il s'agit de l'exercice d'une propriété absolue emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation en vue d'une co-gestion, commune à quelques groupes limitativement énumérés

C1 : Maîtrise indifférenciée et interne-externe : elle porte sur une chose et emporte droit d'accès dans une perspective de co-gestion limitée à deux groupes en relation d'alliance.

C2 : Maîtrise prioritaire et interne-externe : elle concerne un avoir sur lequel s'exercent les droits d'accès et d'extraction et son mode de co-gestion est commun à deux groupes en relation d'alliance.

C3 : Maîtrise spécialisée et interne-externe : elle porte sur une possession, autorise l'exercice de droits d'accès, d'extraction et de gestion dans le cadre d'un mode de co-gestion, commun à deux groupes en relation d'alliance.

C4 : Maîtrise exclusive et interne-externe : l'exercice d'un droit de propriété fonctionnelle emporte droits d'accès, d'extraction, de gestion et d'exclusion des tiers dans le cadre d'un mode de co-gestion, commun à deux groupes en relation d'alliance.

C5 : Maîtrise absolue et interne-externe : il s'agit de l'exercice de la propriété absolue emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation dans le cadre d'une co-gestion, commun à deux groupes en relation d'alliance.

D1 : Maîtrise indifférenciée et interne : elle porte sur une chose, emporte droit d'accès et se réalise dans une co-gestion au sein d'un groupe « en corps » (*corporate group*)

D2 : Maîtrise prioritaire et externe : elle concerne un avoir sur lequel s'exercent les droits d'accès et d'extraction dans le cadre d'une co-gestion, commune à un groupes « en corps ».

D3 : Maîtrise spécialisée et interne : elle porte sur une possession, autorise l'exercice de droits d'accès, d'extraction et de gestion dans le cadre d'une gestion commune à un groupe « en corps »

D4 : Maîtrise exclusive et interne : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété fonctionnelle emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion et d'exclusion dans le cadre d'une co-gestion, commune à un groupe « en corps »

D5 : Maîtrise absolue et interne : il s'agit de l'exercice de la propriété absolue emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation dans le cadre d'une co-gestion, commune à un groupes « en corps ».

E1 : Maîtrise indifférenciée et privée : elle porte sur une chose, autorise un droit d'accès et bénéficie à une personne physique ou morale.

E2 Maîtrise prioritaire et privée : elle porte sur un avoir sur lequel s'exercent des droits d'accès et d'extraction au bénéfice d'une personne physique ou morale.

E3 : Maîtrise spécialisée et privée : elle porte sur une possession, permet l'exercice de droits d'accès, d'extraction et de gestion au bénéfice d'une personne physique ou morale.

E4 : Maîtrise exclusive et privée : il s'agit de l'exercice d'un droit de propriété fonctionnelle emportant droits d'accès, d'extraction, de gestion et d'exclusion, des tiers au bénéfice d'une personne physique ou morale. Cette définition correspond à celle de *property right*.

E5 : Maîtrise absolue et privée : « le fait de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue à condition de respecter les lois et règlements en vigueur (article 544 du Code Civil). Les droits d'accès, d'extraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation au profit d'une personne physique ou morale que le Code Civil dénomme « le particulier » et l'anglais l'*owner*.

Voir : « Droits d'appropriation », « Droit foncier précolonial »

Référence documentaire et pour aller plus loin :

E. LE ROY, « La Théorie des maîtrises foncières », *La Sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, pp. 67-76.

Marchandisation de la terre – *Land commodification*

Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

Processus de transformation du statut de la terre en bien marchand. Selon la doctrine juridique, la terre répond à la définition de bien si deux conditions complémentaires sont remplies :

- elle doit avoir une valeur pécuniaire et
- être susceptible d'appropriation

enfin, pour être marchand, un bien doit avoir une valeur déterminée dans le cadre du marché, « lieu de rencontre aux fins d'achat et de vente » (POLANYI, 1983, 87).

Dans le contexte africain, les deux conditions cumulatives ne sont que rarement réunies : cas des zones périurbaines et quelques zones rurales à fortes transformations agro-économiques et démographiques (immigration accentuée). Dans la très grande majorité des zones rurales, soit la terre a une autre valeur que pécuniaire, soit la libre aliénation est contrôlée ou limitée, voire impossible, soit sa circulation n'est pas déterminée par le marché. En règle générale, la marchandisation de la terre n'est donc réalisée que de manière « imparfaite » (E. LE ROY, 1996, 19)

Voir : « Bien », « Aliénation », « Mobilisation de la terre »

*Pour aller plus loin :*

G. MADJARIAN, *L'invention de la propriété, de la terre sacrée à la société marchande*, Paris, L'Harmattan, 1991, 271p.

E. LE ROY, A. KARSENTY, A. BERTRAND, *La Sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, 388p.

Matrice spatiale ou spatio-temporelle – *Space-time matrix*

La matrice est entendue au sens de « moule permettant de reproduire une empreinte ». Une matrice de l'espace « combine des représentations intellectuelles (interprétation de la nature) à des moyens matériels mis en œuvre par un groupe pour agir sur une portion de la nature et la faire servir à sa propre reproduction physique et sociale » (Godelier, 1978). Par moyens matériels, on désigne un ensemble de dispositifs d'organisation de l'espace social. La matrice regroupe des attributs de l'espace, mais aussi de temps (E. LE BRIS et E. LE ROY, 1982, 393-394)

La matrice spatio-temporelle peut ainsi être définie comme un mode de représenter l'espace et de l'organiser en fonction d'un moule « matriciel » propre. Le concept repose sur une série d'axiomes :

1. Les rapports sociaux se projettent en un espace et s'y inscrivent en le produisant.
2. Cette production d'espace s'opère par le jeu combiné de *praxis* spatiales, c'est-à-dire de pratiques et de représentations, de savoir-faire et de savoir penser l'espace.
3. En Afrique noire, les mécanismes de la production spatiale sont réductibles à deux grands modèles, représentations simplifiées mais globales des processus d'organisation des rapports sociaux projetés dans l'espace. Ces modèles sont dénommés des matrices *spatio-temporelles*. La matrice est d'abord un cadre conceptuel permettant de dire l'espace où se projettent les rapports sociaux. Elle est ensuite une « machine », un principe actif, un transformateur de relations sociales en catégories spatiales. Toute matrice peut, au sein d'un même moule, produire diverses variations de configurations-types dénommées des trames spatiales, définies comme structures spatiales visibles, et non seulement comme paysage.
4. Chaque matrice implique son propre mode de penser l'espace.

Au sein de la matrice, chaque trame spatiale peut entraîner son propre régime d'affectation de l'espace et, dans la mesure où plusieurs trames cohabitent, divers régimes fonciers peuvent rivaliser (B. CROUSSE, E. LE BRIS, E. LE ROY, 1986, 12, 21, 22).

Voir : « Espace (mode d'organisation) »

*Pour aller plus loin :*

« Introduction », *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Karthala, 1986, pp. 7-25.

Métayage – *Share-cropping*

En droit civil : Contrat passé entre un propriétaire d'un fonds rural (bailleur) et un métayer (preneur) par lequel ce dernier s'engage à cultiver ledit terrain pour un temps déterminé sous la condition d'en partager le produit suivant une proportion convenue à l'avance (CORNU, 1994, 94)

S'analyse comme une forme de rente foncière. De ce fait, une controverse existe sur la question de savoir si le métayage en Afrique est « le produit d'une dégradation de la coutume » liée au développement de Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

l'économie marchande, aux déplacements forcés de population et au fait que la terre est devenue rare (F. SNYDER, in E. LE BRIS, E. LEE ROY et F. LEIMDORFER, 1982, 163)

On identifie aujourd'hui plusieurs modes de faire-valoir indirect endogènes en Afrique, apparentés au métayage. Par exemple, le « *dibi-ma-dibi* (littéralement ; je mange, tu manges) », observable dans toute la région cacaoyère et caféière à cheval sur la frontière entre le Togo et le Ghana. Originellement, le *dibi-ma-dibi* permettait à un immigrant, en échange du défrichement d'une terre et de la création sur celle-ci d'une cacaoyère, d'acquérir un droit quasi-permanent d'occupation et de jouissance sur la parcelle, transmissible à la descendance tant que la plantation était mise en valeur (B. ANTHEAUME, 1991, 81 et Y. GU-KONU, in B. CROUSSE, E. LE BRIS et E. LE ROY, 1986, 243-252).

Voir : « Faire-valoir indirect », « Fermage », « Rente foncière »

#### Mise en gage – *Pledge/pawn*

En droit français, contrat par lequel un débiteur remt une chose mobilière en la possession du créancier et qui donne au créancier le droit de conserver la chose jusqu'au paiement de la dette ou à défaut de la faire vendre et de se payer sur le prix (CORNU, 1994, 376).

Dans le contexte du droit précolonial africain, la représentation de la terre n'est pas celle d'un bien marchand. La terre n'est donc pas mise en gage mais en garde. C'est donc une forme de transfert de droits sur la terre, en rapport avec les relations de dépendance interpersonnelles et interlignagères dans un contexte de circulation de l'exploitation de la terre. Par exemple, la terre était mise en garde lorsque des ressources exceptionnelles pouvaient être nécessaires pour les funérailles ou le paiement d'une dot ou en cas de guerre ou de mauvaise récolte (F.G. SNYDER, 1975, 43p.)

La mise en garde s'est développée à l'époque coloniale en termes monétaires et a ainsi évolué vers la notion de mise en gage, mais cela restait un échange de prestations. Même celui qui met en gage une terre conserve toujours le droit de la récupérer et le bénéficiaire du gage ne dispose pas du pouvoir d'exiger le remboursement de la dette contractée. En pratique, le prêteur gardait et exploitait la terre jusqu'à ce que la dette fût entièrement acquittée. Ce système a pu permettre dans certains cas, la constitution d'une classe privilégiée d'exploitants et avec la pénétration de l'économie monétaire, la naissance d'un capitalisme agraire.

Aujourd'hui le prêt sur gage de la terre reste un phénomène important, consistant à céder l'usage d'un champ en contrepartie d'une somme d'argent (COQUERY-VIDROVITCH, 1982, 68-71). Il est souvent utilisé comme forme d'accès à un crédit, avec un risque de dépossession de parcelles en cas de non remboursement (P. PELISSIER, 1991, 87 et E. LE ROY, 1991, 339).

*Pour aller plus loin :*

F.G. SNYDER, « Le droit de la terre et le changement économique au Sénégal : nantissements et procès chez les Diola », in *Etudes sur le droit de la terre en Afrique noire*, vol. 2, LAJ, 1975, 43p.

#### Mise en valeur – *Development/Productive use*

En économie, une terre mise en valeur est une terre transformée en moyen de production, donc exploitée. Cela suppose un aménagement « préalable » et une volonté d'aboutir à des « objectifs » (accroître la production, s'enrichir, améliorer les conditions de vie, etc). Il s'agit d'une logique de processus dans lequel la jouissance des fruits du travail est toujours de l'ordre de la projection dans le temps. L'utilisation des terres tend dans cet esprit à être fixée. C'est une logique caractéristique de la relation occidentale et capitaliste de l'homme à l'espace. Dans celle-ci, le travail est le seul élément pertinent dans l'appropriation de l'espace.

Juridiquement, la mise en valeur est un fait matériel. Selon un décret de 1935, seules les terres abandonnées depuis plus de dix ans pouvaient être qualifiées de non mises en valeur.

Cette logique de la « mise en valeur » a été relayée d'abord par l'administration coloniale puis par l'appareil d'Etat des nations africaines actuelles, mais aussi par les autorités locales et les utilisateurs de terres. Elle est en rupture fondamentale avec la conception traditionnelle du rapport de l'homme à l'espace qui requiert préalablement l'existence d'un lien privilégié entre un groupe et une portion d'espace. La clé de voûte du rapport traditionnel de l'homme à l'espace est supprimée : l'autorité locale est remplacée par l'Etat et le Travail.

Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

Voir : « Appropriation », « Terres vacantes et sans maître »

Référence documentaire :

M.E. GRUENAI, « Territoires autochtones et mise en valeur des terres », *Espaces disputés en Afrique noire*, 1986, pp. 283-298.

Mobilisation de la terre – *Land commodification*

En droit, c'est le fait de rendre « meuble » un bien « immeuble par nature » en autorisant la circulation des droits réels (portant sur la chose) et ainsi l'échange du droit sur la terre avec sa contrepartie monétaire.

En économie politique, la mobilisation de la terre signifie la transformation du statut de la terre en bien marchand (E. LE ROY, 1996, 18). « C'est la mobilité sans limite des biens ou plutôt la mobilisation des droits sur les biens qui caractérise l'institution de la propriété de manière spécifique et particulièrement la propriété moderne » (G. MADJARIAN, 1991, 227).

Voir : « Marchandisation », « Bien/chose », « Propriété »

Pour aller plus loin :

G. MADJARIAN, *L'invention de la propriété, de la terre sacrée à la société marchande*, Paris, L'Harmattan, 1991, 271p.

E. LE ROY, (sous la responsabilité), *La mobilisation de la terre dans les stratégies de développement rural en Afrique noire francophone*, APREFA-LAJP-Ministère de la Recherche et de l'espace, 1982, 349p.

Modes de faire-valoir – *Tenure system*

Mode d'exploitation du domaine agricole. On distingue le mode de faire valoir direct (*owner occupancy*) qui est l'exploitation par le propriétaire lui-même et le mode de faire valoir indirect (*tenant farming or share-farming*) tel le fermage ou le métayage.

Voir : « Fermage », « Métayage »

Monopole foncier étatique – *State monopoly over land tenure*

Appropriation par l'Etat d'une très grande partie ou de la totalité des terres du territoire national. Se fonde sur la conception d'un espace unifié, support à double titre du droit de propriété privée et d'un pouvoir centralisé à titre domanial et politique, régi par un modèle unitariste du droit. Il s'en suit que l'Etat impulse par ses propres choix des représentations des rapports fonciers, organise la société par ses institutions et impose le respect des règles du jeu par ses administrations. L'axiome est que l'Etat et les autres collectivités territoriales interviennent au titre de l'intérêt général, donc leurs revendications foncières sont supérieures aux revendications des particuliers.

L'Etat colonial a construit son monopole foncier en appliquant la théorie du domaine éminent et en imaginant la catégorie des terres vacantes et sans maître. La revendication du monopole foncier a été reprise par les Etats contemporains, avec parfois des compromis. Car le monopole foncier de l'Etat appliqué au niveau national est concurrencé par d'autres formes d'organisation à l'échelle locale (E. LE ROY, 1987, 1-29)

Voir : « Espace (mode d'organisation) », « Droit foncier colonial », « Terres vacantes et sans maître »

Pour aller plus loin :

E. LE ROY, « La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone », *Etude législative n°44*, Rome, FAO, 1987, pp. 1-29.

E. LE ROY, « L'Etat, la réforme et le monopole fonciers », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, 1991, pp. 159-190.

# N

## Nivellement - *Levelling*

Mesure des dénivelés, permettant la mise au point de systèmes d'altitudes si l'on dispose d'une bonne connaissance du champ de pesanteur. Le nivellement s'emploie à des degrés de précision très variables en matière cadastrale, en fonction des besoins. Il est fréquent dans des chantiers cadastraux en zones urbaines de coupler les opérations purement cadastrales avec celles requises par les services techniques, parmi lesquelles le nivellement est essentiel puisqu'il est la référence des écoulements gravitaires (eaux usées).

(Résumé de définition aimablement fournie par M. KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes)

*Référence documentaire et pour aller plus loin :*

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l'Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

# O

## Observatoire foncier – *Survey of changing land conditions*

Sur la base d'expérimentation tentées au Maroc et au Congo, l'observatoire foncier se présente comme « un outil de recensement des évolutions » (B. CROUSSE, 1991, 229-231). En effet, il s'agit d'un dispositif à l'échelle nationale chargé de collecter des données, de les saisir et de les traiter dans le cadre d'indicateurs avec une exigence d'écho ou de renvoi entre les indicateurs, les données et les pratiques observées. C'est donc une démarche qui se situe au moins sur le moyen terme et exige de la durée (E. LE ROY, 1993, 68). L'objectif est de faire apparaître de nouvelles évolutions, de nouvelles dynamiques, voire de nouveaux conflits. Ainsi, l'observatoire traduit, suit et évalue une politique foncière. Il a un rôle d'assistance à la décision publique en fonction d'une prise en considération des contraintes et des tendances des processus en cours (E. LE ROY, 1993, 6)

L'observatoire foncier a trouvé au Mali ses conditions d'opérationnalité. Il traduit le souci nouveau de formuler une politique qui soit proche des besoins exprimés par les populations et de restituer aux populations des responsabilités jusque là assumées par l'Etat (op. cit).

Voir: « Indicateur foncier »

*Références documentaires et pour aller plus loin :*

E. LE ROY (sur la base d'une mission réalisée avec Ch. COULIBALY), *Etude de faisabilité de l'Observatoire foncier du Mali*, APREFA – IMRAD – CFD, Février 1993, 68p.

B. CROUSSE, « L'outil de recensement des évolutions : L'observatoire foncier », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, 1991, pp. 229-231.

Réseau international de chercheurs Enjeux fonciers en Afrique noire, *Projet de création d'observatoire du foncier en Afrique*, Rapport du séminaire international de Paris, décembre 1986, 112p.

## Orthophotographie - *Orthophotography*

Document cartographique, donc à échelle rigoureusement constante, basé sur l'emploi de photographies aériennes déformées afin de compenser exactement les effets de perspective de la prise de vue. L'opération, entièrement numérique et techniquement délicate, ne requiert à aucun stade d'interventions humaines non entièrement automatisables. Commercialement déjà largement accessibles et bientôt très économiques, ces documents devraient de plus en plus servir de couche de base dans des systèmes d'informations géographiques, parce que leurs informations ne sont pas interprétées comme l'est une carte et donc leur mise à jour est facile. Cette particularité les rend adaptées pour le cadastre.

(Résumé de définition aimablement fournie par M. KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes).

Référence documentaire et pour aller plus loin :

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l'Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

# P

## Parcellaire ou plan parcellaire – *Map of plan*

C'est un bloc de parcelles. Le découpage se fonde sur des limites stables généralement foncières et des subdivisions temporaires liées à l'utilisation agricole.

Par parcellaire foncier, on entend le découpage de l'espace agraire en unités foncières. Chaque parcelle a un statut juridique identique sur toute son étendue.

Le cadastre s'établit à l'échelle locale du territoire villageois ou communal. Il comprend les planches du parcellaire foncier et un registre contenant les informations sur l'état et le statut de chaque parcelle. En l'absence du cadastre, c'est au chercheur de dresser le plan parcellaire qui n'aura pas de valeur juridique puisqu'il ne s'accompagne pas de bornage et qu'il n'est pas enregistré ni achevé par le service du cadastre. La référence au parcellaire permet de reconstituer le passé et de situer les enjeux actuels, puisque c'est un lieu de confrontation par rapport aux diverses revendications de finage. Cependant, cet outil d'investigation doit être accompagné de connaissances anthropologique, économique et juridique.

*Voir* : « Lotissement »

*Pour aller plus loin* :

A. LERICOLLAIS, « Le plan parcellaire », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Karthala, 1991, 287-297.

## Patrimoine – *Heritage, Patrimony*

Racine latine : pater, le père donc, ce qui vient du père.

En droit français civiliste : « l'ensemble des rapports de droit appréciables en argent, qui ont pour sujet actif ou passif une même personne juridique et qui sont envisagés comme formant une universalité juridique ». Comme universalité juridique, le patrimoine « est indépendant des éléments qui le composent : il constitue tout qui n'est pas altéré par les modifications qui se produisent dans le nombre et l'importance des éléments qui le composent. Malgré ces modifications, le patrimoine est conçu comme restant le même, à partir du postulat selon lequel la personne, qui fait son unité, ne change pas ». « Le patrimoine est indissolublement lié à la personnalité. Il en est une émanation. C'est la personnalité de l'homme considéré dans ses relations avec les objets extérieurs » (F. TERRE, 1992, 5-6)

La conception classique d'un patrimoine unique et indivisible, attribut et émanation de la personnalité présente des inconvénients qui ont conduit à proposer de lui substituer la théorie du patrimoine d'affectation, mettant l'accent sur la fonctionnalité de la notion de patrimoine. Car « si le régime juridique d'un bien dépend de sa nature juridique, il arrive aussi qu'il soit lié à son utilisation et, plus largement, à son affectation, ce qui vise à la fois la détermination d'un but et la réalisation de la démarche qui permet d'atteindre celui-ci » (ibidem, p.9). Cette théorie permet de reconnaître à une même personne une pluralité de patrimoines spéciaux, en fonction de la destination particulière de certains biens et en bénéficiant du régime de l'universalité.

Particulièrement au foncier, la théorie du patrimoine d'affectation permet de se rapprocher de la conception africaine du rapport de l'homme à la terre, rapport déterminé par l'affectation des espaces selon les usages diversifiés et complémentaires. Cependant, ce rapprochement rencontre une limite : en Afrique, toutes les choses ne sont pas soumises au régime des biens, donc la composition et la valeur d'un patrimoine ne peut toujours être appréciée en argent, en particulier la terre (E. LE ROY, 1996, 51-52).

## Patrimoine commun – *Common heritage, patrimony*

Concept s'inspirant de la notion de « patrimoine commun de l'humanité » et se présentant comme une alternative possible à la propriété dans le contexte de la gestion de la terre et des ressources naturelles en Afrique.

Il s'agit d'une universalité juridique originale, dotée d'une personnalité juridique spécifique. Cela implique diverses personnes juridiques qui ne seraient pas réunies par le but commun du partage d'un intérêt (car les rapports de droit n'y sont pas évaluables en argent), mais par celui de la protection ou de la reproduction des

ressources proclamées patrimoine commun de la communauté villageoise, de la région, de la nation ou de l'humanité. Cela suppose donc la reconnaissance de patrimoines affectés à des collectifs n'ayant pas la personnalité morale, comme la nation, le pays (au sens d'espace local supra villageoise) ou de la communauté villageoise non organisée en commune.

*Voir* : « Gestion patrimoniale »

*Référence documentaire et pour aller plus loin* :

E. LE ROY, « La notion de patrimoine commun », *La sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, pp.52-58.

Patrimoine commun de l'humanité – *Common heritage of humankind*

Ensemble de la zone du pôle sud d'après le traité sur l'Antarctique. Notion conçue dans une perspective de protection de l'environnement. Elle suggère l'idée d'une ressource indivise et incessible, confiée par héritage à l'humanité chargée de la transmettre aux successeurs. Cela entraîne droits et obligations, produits d'un consensus et garantis par une autorité supra-nationale. Mais cela pose une difficulté juridique puisque l'humanité n'est pas une personne juridique et ne peut donc exercer une action patrimoniale en justice (E. LE ROY, 1996, 52-53).

Périmètre - *Area*

Un périmètre est un espace délimité à l'intérieur duquel s'applique une réglementation particulière (CORNU, 1994, 592).

Par exemple, un périmètre irrigué est un espace rural à vocation agricole qui fait l'objet d'aménagements spécifiques destinés à assurer son approvisionnement en eau.

La mise en place d'un périmètre peut être décidée par l'Etat (qui procède à des expropriations si nécessaire, voire des déguerpissements lorsque des titres fonciers écrits n'existent pas), ou réalisée suite à des initiatives privées.

Là où il y a intervention de l'Etat, généralement quatre principes s'appliquent : limitation du droit de propriété, octroi de « droits d'exploitation », obligation de mise en valeur et exigence d'une contribution financière (*Les périmètres irrigués en droit comparé africain*, FAO Etude Législative n°48, Rome, 1992, 6-14). Cependant, la maîtrise foncière de l'Etat reste souvent formelle. On constate, quelques années après la mise en place des aménagements une dérive sociale, foncière souvent technique vers des situations prévues au départ : attributaires absentéistes, mise en gage, métayage et location de parcelles, apparition d'un marché foncier officieux etc. (P. MATHIEU, in E. LE BRIS, E. LE ROY et P. MATHIEU, 1991, 66).

*Pour aller plus loin* :

J.L. BOUTILLIER, « L'aménagement du fleuve Sénégal et ses applications foncières », *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1982, pp.301-308.

A. SCHWARTZ, « Grands projets de développement et pratique foncière en Côte d'Ivoire. L'exemple de l'opération San Pedro », *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris, Karthala, 1982, 293-301.

Permis de prospection – *Authorization to prospect*

Titre précaire et révocable délivré par le ministre chargé des mines aux personnes physiques ou morales désireuses d'exercer des activités relatives aux mines, carrières et hydrocarbures.

*Voir* : « Domaine foncier national »

*Référence documentaire* :

Textes portant réorganisation agraire et foncière : Ordonnance n°84 – 050/CNR/PRES du 4 août 1984, décret n°85 – 404/CNR/PRES du 4 août 1985.

Permis d'habiter – *Authorization to reside*

A l'origine, ce permis peut s'analyser comme une autorisation administrative donnée à un chef de famille et lui accordant le droit d'habiter une parcelle du domaine. Elle lui est expressément attribuée par l'autorité municipale ou locale au sein d'un quartier réservé à cet effet. Le permis d'habiter était attribué gratuitement à la population indigène dépourvue de moyens financiers. Le bénéficiaire ne payait aucun loyer mais devait

personnellement occuper et habiter sa parcelle. Il ne pouvait ni la louer ni la céder ni occuper ni ouvrir un commerce. S'il quittait le pays, la parcelle devait être remise à l'administration sans possibilité d'exiger aucune indemnité correspondant à la valeur des constructions et aménagements.

Le régime a évolué. La tendance est de faire payer sous une forme ou une autre une redevance annuelle au permissionnaire. En cas de déguerpissement ou de réduction de la parcelle pour cause d'utilité publique, la plupart des législations prévoient aujourd'hui le versement d'une indemnité correspondant au paiement, par cette dernière, d'une somme correspondant au montant de la mise en valeur. Il faut pour cela une autorisation préalable de l'autorité administrative. L'innovation la plus importante consiste à admettre, dans certains pays, que le titulaire du permis d'habiter puisse devenir propriétaire de sa parcelle, notamment par le biais de concessions provisoires.

*Voir* : « Déguerpissement », « Domaine », « Domanialité », « Expropriation »

*Référence documentaire* :

J.F. TRIBILLON, « Permis d'habiter », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, 1991, p.215-216.

*Pour aller plus loin* :

J.F. TRIBILLON, « Interventions foncières dans les villes africaines : leçons d'expériences », *Le mois en Afrique*, août-sept. 1986, n°247-248.

E. LE ROY, « Introduction à l'étude des droits non étatiques en Afrique noire », extrait du ch. XV : « La formation des droits non étatiques », *L'Etat et le Droit*, Encyclopédie juridique de l'Afrique, vol. 1, Dakar-Abidjan NEA, 1982.

Permis d'occuper – *Autorisation to occupy*

Création de la législation domaniale africaine. N'existe pas dans tous les Etats, du moins sous cette application.

Autorisation à durée déterminée, délivrée par l'administration, et accordant à un particulier un simple droit d'installation sur le domaine privé de la collectivité publique.

Le terme permis d'occuper peut désigner deux situations juridiquement différentes, mais socialement proches :

1° Le permis d'occuper n'est parfois qu'une forme mineure et dégradée du permis d'habiter. Il s'agit en effet d'une sorte de permis d'habiter à durée déterminée qui n'autorise pas le titulaire à :

- demander *in fine* l'attribution d'un titre de propriété.
- exiger une indemnité de déguerpissement pour le montant du dommage matériel subi du fait du retrait de l'autorisation.

Toutefois, ce type de régime d'occuper s'applique soit à un espace non loti mais cependant immatriculé au nom de la collectivité publique, soit à un espace domanial loti suivant la procédure classique.

2° Le permis d'occuper peut n'être qu'une autorisation précaire et révocable d'installation ou d'habitation délivrée par l'administration aux risques et périls du bénéficiaire et sur un terrain qui n'a été encore ni domanialisé, ni loti.

Dans ce cas, l'administration se contente d'assigner à chacun un morceau de terrain. La collectivité publique ne garantit pas contre les protestations éventuelles des titulaires de droits coutumiers. Seules les constructions légères sont autorisées. Aucune indemnité n'est due en cas de non renouvellement ou de déguerpissement (J.F. TRIBILLON, 1991, 215-216).

*Voir* : « Déguerpissement », « Domaine », « Domanialité », « Expropriation »

*Référence documentaire* :

J.F. TRIBILLON, « Permis d'habiter », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, 1991, p. 215-216.

E. LE ROY, « Introduction à l'étude des droits non étatiques en Afrique noire », extrait du ch. XV : « La formation des droits non étatiques », *L'Etat et le Droit*, Encyclopédie juridique de l'Afrique, vol. 1, Dakar-Abidjan NEA, 1982.

Permis d'exploiter – *Autorisation to exploit*

Titre de jouissance permanent délivré aux personnes physiques ou morales pour l'occupation à des fins lucratives des terres du domaine foncier national avec possibilité d'aliénation définitive.

Voir : « Domaine foncier national »

Référence documentaire :

Textes portant réorganisation agraire et foncier : Zatu n°AN VIII-0039 Bis /FR/PRES du 4 juin 1991, kit n°AN VIII-0328 Ter/FP/PLAN-COOP du 4 juin 1991.

Point géodésique – *Triangulation point*

Point de référence connu en coordonnées, matérialisé de façon pérenne, et dont le référentiel (système de coordonnées) est identifié et publié. Un point géodésique peut être stationnable ou non (il s'agit alors de points hauts, châteaux d'eau, pylônes, clochers...). Un point géodésique n'est facile à employer pour des levés cadastraux traditionnels que lorsqu'il comporte une orientation correctement documentée. Cette orientation est matérialisée soit par un autre point géodésique facile à voir, soit par un détail naturel (angle de bâtiment etc.) dont on a mesuré l'orientation avec précision lors des levés initiaux, son existence permet alors de démarrer un cheminement polygonal sans difficultés. Les règles de l'art recommandent toujours de vérifier une orientation lorsqu'on stationne un point géodésique, ce qui implique qu'il y ait en fait deux visées d'orientation possibles. (Résumé de définition aimablement fourni par M. KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes).

Référence documentaire et pour aller plus loin :

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l'Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

Politiques foncières – *Land tenure policy*

Une politique foncière est une manière de conduire et d'envisager le foncier. Le choix de politique foncière détermine le projet de société que l'on entend mettre en œuvre. On distingue différentes politiques foncières. Par exemple et schématiquement :

- la politique foncière coloniale de la France visait la généralisation de la propriété privée ;
- les politiques foncières des Etats africains ayant accédé à l'indépendance se sont caractérisées par les objectifs d'une part, d'intégration nationale et de développement économique et d'autre part, de renforcement de l'intervention étatique (E. LE ROY, 1991, 16-17).
- la politique foncière internationale ou celle des bailleurs de fonds prend appui sur le dogme libéral, promeut l'internationalisation, la privatisation et la déréglementation (E. LE ROY, 1991, 244).

Pour aller plus loin :

G. COURADE, A. OSMONT, E. LE BRIS, B. CROUSSE, « Stimuler les politiques foncières à l'échelle internationale », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, ch.22, pp.233-257.

Pratiques foncières locales – *Local land tenure*

Les pratiques sont les actions des acteurs telles qu'elles sont observables. Elles sont multiformes et jouent dans différents champs : champs de propriété foncière, champs de l'activité agricole ou du marché de l'habitat, champs des relations politiques etc. par ces diverses pratiques, les acteurs sociaux cherchent à atteindre, à court terme, et selon leur perception de la situation conjoncturelle, leurs objectifs, leurs buts avoués et réels. Les pratiques sont réglées par les circonstances telles qu'elles sont observées par les acteurs : elles sont « opportunistes » (G. HESSELING et P. MATHIEU, 1986, 313).

Les pratiques foncières visent à régler le problème de l'appropriation de l'espace dès lors que l'espace est l'objet d'enjeux sociaux et que son usage doit être prédéfini en fonction d'affectations qui lui sont reconnues ou imposées (B. CROUSSE, E. LE BRIS, E. LE ROY, 1986, 13).

Voir : « Logiques foncières »

Pour aller plus loin :

B. CROUSSE, E. LE BRIS, E. LE ROY, *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Karthala, 1986, 426p.

Préemption – *Pre-emption right*

Droit donné par la loi ou une convention à une personne d'acquérir, de préférence à toute autre, un bien que son propriétaire se propose de céder (CORNU, 1994, 618)

## Prescription - *Prescription*

Mode d'acquisition ou d'extinction d'un droit, par l'écoulement d'un certain laps de temps et sous les conditions déterminées par la loi (CORNU, 1994, 621).

## Pression foncière – *Land ratio*

Exprime la population humaine rapportée aux superficies exploitées du finage. Ce rapport varie en fonction du nombre d'actifs, du nombre des personnes à nourrir, des instruments de production, des méthodes de culture, du degré d'insertion dans l'économie monétaire etc. E. BOSERUP notamment, soutenait qu'il existait un rapport mécaniste entre pression démographique et pression foncière : (...) les choses changeront avec l'accroissement de la population car les bonnes terres se feront quelque peu rares » (E. BOSERUP, 1970, 137). Cependant, les travaux de recherche menés depuis ont montré que ce n'est pas un facteur déterminant.

*Voir* : « Saturation foncière »

## Prêt foncier – *Loan of land*

*Voir* : "Mise en gage" en droit foncier précolonial dans le cadre de la circulation des terres.

## Propriété foncière – *Land ownership*

*La langue anglaise dispose de deux concepts distincts : « ownership » et « property ». Le français n'a qu'un terme, celui de « propriété ». « Property » désigne l'ensemble de droits et d'obligations dont une chose fait l'objet, ou ce que l'on peut qualifier de « droits d'appropriation », ou bien la chose elle-même. « Ownership » n'est qu'une forme d'appropriation, un type de « property » correspondant à la « propriété » au sens du Code Civil. « Property » est souvent employé comme synonyme de « property rights ».*

Etymologie : latin *proprietas*, de *proprius* : propre, sans partage.

Selon la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, en son article 17, « la propriété est un droit inviolable et sacré ». Cette conception est consacrée en 1804 par le Code Civil : la propriété est « le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements » (article 544 Code Civil). « Il s'agit d'une propriété exclusive et absolue qui ne peut s'exercer que sur un bien. C'est un droit réel conférant toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien. On en distingue trois : l'*usus*, l'*abusus* et le *fructus* : droit d'user, de jouir et de disposer. La caractéristique de la pleine propriété est le droit de disposer, et notamment d'aliéner.

Les bénéficiaires en sont en priorité les « particuliers » qui « ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent sous les modifications établies par les lois » (article 537 Code Civil). C'est le principe. Exceptionnellement, les bénéficiaires du droit de propriété peuvent être les habitants d'une ou de plusieurs communes (ce sont les communaux) selon l'article 542 du Code Civil ou l'Etat (c'est le domaine public) selon les articles 538 à 541 du Code Civil.

Le Code Civil considérant la terre comme un « immeuble par nature » (article 518), donc comme un bien, elle peut être objet de propriété. C'est une « propriété foncière ». selon les travaux nord-américains dits des *New Institutionalists*, la propriété suppose la réunion de plusieurs droits d'appropriation : les droits d'accès, de soustraction, de gestion, d'exclusion et d'aliénation (SCHLAGER et E. OSTROM, 1992, 68). Le terme anglais de « *property* » implique alors la réunion des droits d'accès, de prélèvement, de gestion et d'exclusion, alors que le terme « *ownership* » comprend aussi le droit d'aliénation.

La propriété foncière civiliste repose sur un certain nombre de fondements de principe, en particulier celui de la réduction des divers droits pouvant peser sur une terre à l'unité de la propriété dont « l'essence » disait MIRABEAU est « d'appartenir à un seul ».

La propriété foncière sera transposée en Afrique dès 1830 par la France au Sénégal, en rupture avec la conception endogène de l'appropriation. Constatant l'inexistence de la propriété dans le système foncier endogène, l'Etat colonial tentera de généraliser la propriété privée par l'introduction de la domanialité et les techniques de concessions et d'immatriculation. Aujourd'hui moins de 3% des terres font l'objet de propriété privée, mais le dogme est toujours vivant. Les politiques d'ajustement structurel préconisent des solutions de privatisation et en matière de gestion de l'environnement, nombreux sont ceux qui considèrent la propriété privée comme le seul remède à la dilapidation des ressources naturelles.

*Voir*: « Aliénation de la terre », « Appropriation », « Bien/chose », « Bien commun », « Cadastre », « Concession », « Conservation de la propriété foncière et des droits fonciers », « Domaine, domanialité », « Droits d'appropriation », « Livre foncier », « Marchandisation de la terre », « Maîtrises foncières », « Patrimoine commun », « Ressources de propriété commune », « Terres vacantes et sans maître », « Usufruit ».

*Référence documentaire* :

E. LE ROY, « Sécuriser les communaux par la propriété privée ? », dossier I, *Sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, pp.37-46.

E. LE ROY, « Introduction » et « Appropriation et propriété dans les traditions romaine et civiliste », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, 1991, pp. 15-16 et 30-33.

*Pour aller plus loin* :

G. MADJARIAN, *L'invention de la propriété. De la terre sacrée à la société marchande*, L'Harmattan, 313p.

*Un droit inviolable et sacré. La propriété*, ADEF, 1989, 360p.

Propriété collective – *Common property*

On utilise souvent l'expression (de même que celle de propriété communautaire) pour désigner les modes d'appropriation « traditionnels » ou précoloniaux, mais il s'agit là d'une application du référent précolonial et d'un englobement du contraire (propriété privée/propriété collective). Juridiquement, la propriété collective désigne la propriété publique, elle réfère donc au domaine public.

En théorie des ressources renouvelables, suppose (i) que les usagers soient définis limitativement, (ii) la possibilité d'exclusion des tiers et se définit de façon exclusive.

Pour STEVENSON, la propriété collective suppose :

(1) que la ressource ait des frontières bien définies, physiquement, économiquement et socialement.

(2) un groupe d'usagers précisément défini,

(3) que des usagers multiples participent dans l'extraction de la ressource.

(4) qu'il existe des règles implicites ou explicites concernant les droits des usagers entre eux à propos de la ressource.

(5) que les usagers partagent la propriété jointe et non exclusive sur la ressource in situ ou fugitive, dès avant l'extraction ou l'usage.

(6) que les usagers soient en concurrence et s'imposent donc mutuellement des externalités négatives.

(7) un groupe bien délimité de détenteurs de droits, qui peut ou non correspondre au groupe d'usagers ;

Il est important de rappeler que la propriété collective s'oppose à une situation d'accès libre (open access).

(Définition aimablement fournie par Jacques WEBER).

*Voir*: « Propriété », « Référent précolonial », « Ressources de propriété commune », « Bien commun ».

Propriété commune – *Common property*

*Voir*: « Ressources de propriété commune »

# R

## Redevance foncière - *Rent*

Somme due périodiquement, à titre de rente ou de loyer.

*Voir*: « Fermage », « Métayage », « Rente foncière »

Réfèrent précolonial – *Precolonial reference frame (biased conception of land tenure, as a result of a transposition of western concepts)*

Image déformée des rapports fonciers résultant de la transposition de concepts occidentaux, soit par analogie, soit par opposition terme à terme.

Par exemple, par voie d'analogie, on considère la terre comme un immeuble ; par voie d'opposition on identifie d'un côté le droit de propriété individuel, imprescriptible, absolu, exclusif et perpétuel des sociétés occidentales et de l'autre, le décalque inverse des sociétés africaines précoloniales : un droit collectif, prescriptible sous certaines conditions, inaliénable, limité par d'autres droits.

Le principe est celui de *l'englobement du contraire* : « en englobant l'ensemble des traditions ou des institutions singulières dans un cadre unique d'explications, on donne l'impression de traiter également de l'ensemble de ces manifestations. Mais, comme on croit également que les expériences et explications des sociétés occidentales sont supérieures à celle des autres traditions, on réintroduit l'idée de hiérarchie en considérant « les autres » manifestations comme « le contraire » des nôtres ».

*Voir*: « Coutume/Droit coutumier », « Droit d'usage », « Propriété collective »

*Références documentaires et pour aller plus loin* :

J.P. CHAUEAU, J.P. DOZON, E. LE BRIS, E. LE ROY, G. SALEM ? F.G. SNYDER, « Rapport introductif, Les enjeux initiaux. Critiquer et dépasser une image caricaturale de l'Afrique Noire précoloniale », *Enjeux fonciers en Afrique noire*, ORSTOM – Karthala, 1982, pp.23-26.

E. LE ROY, A. KARSENTY, A. BERTRAND, « La conception occidentale de la science aurait-elle rencontré son « chemin de Damas » en Afrique ? », *La sécurisation foncière en Afrique noire. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris, Karthala, pp.259-262.

Réforme foncière – agraire - agro-foncière / *Reformation Tenure reform – Land reform – land and tenure reform / Reformation*

La réforme « s'apparente au processus de la codification dont elle emprunte les instruments juridiques sous la forme la plus unifiée possible. Il s'agit donc d'une intervention volontaire de l'Etat, amplement justifiée par des considérations techniques, doctrinales et idéologiques, s'inscrivant dans un processus de publicité de la décision d'officialisation et supposant la mise en place d'un organe ou agence spécialisé avec des compétences très variables ». « *The word reform implies an intended improvement* » (J. BRUCE, 1993, 2)

« Une réforme foncière modifie la nature des titres détenus sur l'espace alors que la réforme agraire redistribue l'espace entre les producteurs. La réforme foncière pose le problème de la nature du droit sur la terre et la réforme agraire celui de la surface sur laquelle ce droit porte. « *Land reform involves the redistribution of landholdings and changes the agrarian structure, while tenure reform leaves people holding the same land, but with different rights* » (ibidem). Ces deux réformes peuvent donc être différenciées mais si une réforme foncière peut apparaître seule, une réforme agraire sera apparemment et nécessairement accompagnée d'une redéfinition de titres fonciers. Si l'objectif visé est la productivité de l'agriculture, la réforme sera déterminée « agro-foncière », comme au Togo. Par contre, si le résultat attendu est celui de la libération de la terre, la dénomination de « réforme agraire » sera utilisée comme au Bénin.

« La réformation foncière » se présente comme un ensemble souvent disparate de mesures, affectant des domaines (...) divers et se présentant « comme de banales mesures administratives justifiées par l'efficacité, les nécessités du service ou la « logique ». Sa portée est ainsi médiatisée par les organismes intermédiaires en l'absence de publicité, (...) s'effectuant le plus souvent à travers le plan, le marché de l'emploi ou le marché foncier (E. LE BRIS, E. LE ROY et F. LEIMDORFER, 1982, 29-30).

## Rente foncière - *Rent*

Le foncier à Madagascar – Lexique [www.foncier.gov.mg](http://www.foncier.gov.mg)

Au sens général, une rente est le revenu périodique d'un bien, d'un capital calculé en argent ou en nature (Le Nouveau Petit Robert, 1993, 1932).

Juridiquement, il s'agit d'un revenu périodique (généralement annuel), qu'une partie s'engage à verser moyennant la cession d'un fonds immobilier (CORNU, 1994, 704).

En économie, trois définitions non exhaustives peuvent être proposées :

- En économie politique marxiste, la rente foncière correspond à la forme économique dans laquelle la propriété foncière se réalise. Pour MARX, il s'agit d'un concept historiquement spécifique, une catégorie pré-capitaliste et non capitaliste, au moins au niveau de la production (un monopole n'est pas nécessaire pour que la rente se réalise).

- Dans une deuxième acception, la rente s'apparente à l'utilisation d'un monopole sur la terre, pour en tirer un profit supérieur à celui que l'on obtiendrait sans ce monopole. Cette définition met l'accent sur la continuité des formes économiques et sociales et insiste sur le caractère humain universel qu'est le fait de monopole.

- J. CHARMES propose une troisième définition : « La rente foncière, c'est le rapport du taux de partage de la récolte aux taux de partage des frais culturels ». Il met ainsi l'accent sur la rémunération du capital-terre et implique que l'émergence de la rente foncière est liée à la période coloniale. La rente foncière nécessiterait une circulation capitaliste ou marchande mais non une production immédiate de type capitaliste.

En tous cas, la question se pose de savoir si le concept de rente n'est pas étranger à l'Afrique précoloniale puisque le concept de rente renvoie à celle du rapport de l'homme à la terre.

*Voir* : « Métayage »

*Référence documentaire* :

J. CHARMES, « La rente foncière », *Enjeux fonciers en Afrique noire*, ORSTOM-Karthala, 1982, pp. 155-168.

*Pour aller plus loin* :

La rente foncière. Approches théoriques et empiriques, ADEF (Association des Etudes Foncières), 1990, 247p.

Réserve foncière – *Land reserve*

Terre non exploitée, mais néanmoins coutumièrement appropriée, par exemple forêts, savanes, bas-fonds, cours d'eau ou jachères.

*Voir* : « Terroir/fiange »

Ressources de propriété commune – *Common property resources*

La propriété commune est un concept contradictoire « quand on considère que la propriété est un droit exclusif et absolu » (E. LE ROY, 1996, 57). « La propriété commune est une catégorie bien vaste et trop floue, recouvrant une grande variété de modes d'appropriation » (J. WEBER, cité par E. LE ROY, *ibidem*). En réalité il faut parler de « propriété collective ».

Garret HARDIN, dont les thèses ont été vulgarisées par Max FALQUE en France, a publié un article intitulé la « Tragédie des Communaux » en 1968, tendant à démontrer que les ressources traitées comme bien commun, c'est-à-dire non appropriées privativement, étaient vouées à la destruction ou à la disparition car en situation de libre accès ;

« Tout le monde a intérêt à exploiter et surexploiter ce qui n'appartient à personne, c'est-à-dire les « biens communs » tels que les zones de parcours pastoraux, les stocks halieutiques, ou certaines forêts. De la somme de ces comportements individuels résulte un processus collectif qui aboutit finalement à dégrader et détruire les ressources naturelles communes ainsi utilisées » (HARDIN, cité par P. MATHIEU, 1991, 336).

Cependant, il convient de souligner que les « ressources de propriété commune » et les « ressources en accès libre » (appropriées par personne) sont des catégories distinctes, puisque la propriété commune suppose un droit de propriété et donc le droit d'exclure de l'accès à la ressource ceux n'appartenant pas à la communauté (BROMLEY and CERNEA, cités par P. MATHIEU, *ibidem*). De plus, notamment André MARTY et Rober WADE, ont respectivement montré « que la crise de gestion des espaces pastoraux dans le

nord du Sahel n'est pas la conséquence d'une gestion collective, mais le résultat d'un processus bien plus complexe ; comment des conditions écologiques et sociales précises déterminent l'efficacité d'une gestion collective » (ibidem).

Voir : « Droits d'appropriation », « Propriété (concernant la traduction en anglais) », « Propriété collective  
Pour aller plus loin :

P. MATHIEU, « Tragédies ou bienfaits des ressources communes ». *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Karthala, 1991, pp.336-338.

A. SANDBERG, *The Analytical importance of Property Rights to Northern Resources, rapport présenté au Workshop in Political Theory and Policy Analysis*, Indiana University, 1993, 37p. Version réduite traduite en français « Ressources naturelles et droits de propriété dans le grand Nord norvégien », *Natures, Sciences Sociétés*, 1991, vol.2, n°4, pp.323-333.

#### Ressources naturelles – *Natural resources*

En sciences de l'environnement, les ressources naturelles sont l'ensemble des produits naturels, des écosystèmes, des éléments abiotiques qui composent la Terre, ainsi que les diverses formes d'énergie naturelles (S. PARENT, 1991, 498).

« Elles peuvent être subdivisées en deux groupes distincts :

- ressources naturelles non renouvelables. Elles sont constituées par les matières premières minérales : métaux, métalloïdes, minéraux d'usage varié, combustibles fossiles etc.

- ressources naturelles renouvelables. Se renouvellent en permanence. On peut distinguer l'eau, les sols (terres cultivables) et les ressources dites *biologiques*, car constitués par des communautés vivantes exploitées par l'homme : forêts, pâturages, pêcheries maritimes, biodiversité (espèces animales et végétales) dans laquelle les agronomes incluent les ressources génétiques, c'est-à-dire l'ensemble des variétés de plantes cultivées et des races d'animaux domestiques » (F. RAMADE, 1993, 578).

Sur la base des articles 546 et 552 alinéa 1 du Code Civil, « le statut juridique des ressources naturelles renouvelables (situées surtout « au-dessus » du sol) et non renouvelables (mines et gîtes situées « au-dessous » ou tréfonds) est déterminé par celui de la partie exploitable pour l'agriculture, le fonds, sauf certaines limitations introduites par la loi, ainsi pour les mines, l'exploitation forestière etc. le statut du fonds, donc le droit foncier, au sens étymologique, détermine celui des ressources renouvelables » (E. LE ROY, 1996, 26).

« Transposées en Afrique, ces idées juridiques vont avoir au moins deux conséquences (...). D'une part, les politiques africaines de gestion des ressources naturelles seront prédéterminées par la conception domaniale du colonisateur, fondée sur l'auto-attribution de droit éminent sur la terre, sur la tentative de généraliser la propriété privée et donc sur l'exclusion de non-propriétaires, parfois sur la répression. D'autre part, ce lien fait entre propriété du fonds, du dessus et du tréfonds est contradictoire avec la représentation « topocentrique » africaine d'une appropriation autorisant l'exercice de plusieurs droits sur une même étendue avec des usages jugés complémentaires » (ibidem).

Voir : « Aires protégées », « Maîtrises foncières ».

# S

## Sacralité de la terre – *Sacred character of land*

Conception de la terre selon laquelle la terre appartient primitivement à Dieu et fonctionne comme un média entre les hommes d'une part, les Dieux et les ancêtres d'autre part (G. MADJARIAN, 1991, 42-43).

*Voir* : « Espace sacré »

*Pour aller plus loin* :

G. MADJARIAN, *L'invention de la propriété. De la terre sacrée à la société marchande*, Paris, L'Harmattan, 1991, 271p.

## Saturation foncière – *Land saturation*

Renvoie à une situation où la demande de la terre a atteint un seuil maximum de satisfaction possible. N'a de « signification qu'en référence à tel type de système de production, à telle forme d'occupation du sol ou d'exploitation pastorale et aux techniques qu'elle met en œuvre » (P. PELISSIER, 1995, 25). « Je posais, il y a trente ans, la question de la situation foncière en pays Sérère qui nourrissait alors 60 à 80 hab / km<sup>2</sup>. Il en porte, aujourd'hui, le double, mais le système de culture ne comporte plus de jachères et la civilisation agraire fondée sur les seuls produits de la terre et du troupeau a fait place à une économie rurale où la part de la production agricole dans les ressources globales, naguère exclusive, a notablement diminué, la plupart des familles comptant désormais sur les indispensables compléments monétaires tirés des migrations vers les villes ou vers les terres neuves (ibidem).

*Voir* : « Pression foncière »

## Sécurisation foncière – *Providing security of tenure*

Processus de mise en sécurité des acteurs relativement au droit foncier. Cela implique des règles de gestion foncière appropriées en légittimes. « Passer de « sécurité » à « sécurisation », c'est exprimer l'idée que la sécurité n'est pas un état stable mais le résultat d'un ensemble de facteurs s'inscrivant dans un espace-temps à prendre en considération cas par cas » (E. LE ROY, 1996, 21).

*Voir* : « Insécurité foncière »

*Pour aller plus loin* :

E. LE ROY, A. KARSENTY, A. BERTRAND, *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources naturelles*, Karthala, 1996, 388p.

## Servitude foncière – *Charge on real estate, servitude*

En droit civil, « charge établie sur un immeuble pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire » (CORNU, 1994, 759). Par exemple, une servitude de passage (*right of way*) confère au propriétaire d'un fonds A un droit de passage sur le fonds B d'un autre propriétaire.

## Spatio-carte – *Area map*

Document cartographique fait à partir d'une image spatiale, exactement comme une orthophotographie est faite à partir d'images aériennes.

(Résumé de la définition aimablement fournie par M. KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes)

*Référence documentaire et pour aller plus loin* :

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l'Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

## Spéculation foncière – *Land speculation*

Opération financière qui consiste à profiter des fluctuations du marché en anticipant l'évolution du prix pour réaliser une plus-value (Le Nouveau Petit Robert, 1993, 2133).

Par exemple : un promoteur achète des terres en zone périphérique et peu développée, donc à un coût initial bas et attend une longue période avant de débiter une opération de lotissement. Au cours de cette longue

période, la terre s'est valorisée sans que le promoteur ait eu à faire un investissement en capital-argent. De cette façon, il s'approprie des rentes différentes générées par le développement urbain. Dans la formation du taux de profit de promotion, la longue immobilisation du capital se trouve compensée par un profit net souvent considérable, produit de la valorisation de la terre (M. SCHTEINGART, 1986, 81-82).

#### Stratégies foncières – *Land tenure strategy*

Façon dont un acteur réalise ses divers objectifs en fonction des contraintes auxquelles il est soumis et des moyens dont il dispose. La stratégie est dirigée vers le futur : en essayant de prévoir les comportements des autres acteurs, l'acteur cherche à y répondre, à anticiper. Les stratégies constituent la logique (structurelle, à long terme) des pratiques (conjoncturelles, à court terme). En tant que telles, les stratégies ne sont pas directement observables, mais (re)construites par le chercheur. Elles sont la logique des pratiques des acteurs (G. HESSELING et P. MATHIEU, 1986, 313).

*Voir* : « Echelle spatiale », « Politiques foncières », « Pratiques foncières »

*Pour aller plus loin* :

B. CROUSSE, E. LE BRIS, E. LE ROY, *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, Karthala, 1986, 426p.

# T

## Tenancier / tenure – *Vassal / feudal tenure*

En droit féodal, les droits sur le fonds de terre étaient partagés entre le seigneur et le tenancier. Le premier détenait le droit éminent et le second avait la tenure du domaine utile. Une tenure est donc une terre roturière dépendant d'un fief (CORNU, 1994, 804). Le tenancier avait la jouissance du fonds de terre exploité en contrepartie du versement des redevances exigées et de la réalisation des corvées. Le seigneur, lui, garantissait la sécurité.

*Voir* : « Domaine direct/domaine utile »

*Pour aller plus loin* :

G. BEAUR, « L'accession à la propriété en 1789 », *Un droit inviolable et sacré. La propriété*, ADEF, 1989, pp.21-29

## Terres vacantes et sans maître – *Vacant land without an owner*

Selon les articles 537 et 539 du Code Civil, cela désigne toutes les terres qui ne sont ni immatriculées, ni possédées suivant les règles du Code Civil français. Elles sont intégrées au domaine privé de l'Etat.

Catégorie imaginée par le colonisateur français en vue de leur réaffectation soit pour les besoins de la colonie soit au profit de personnes privées aux fins de « mise en valeur ». Conduit à une présomption de domanialité sur l'ensemble des terrains détenus et exploités par les « indigènes ». La présomption de domanialité impliquait que c'était au revendiquant coutumier de prouver « qu'il y avait un maître ». Or, le détenteur coutumier n'avait pas de preuve écrite et était ainsi le plus souvent débouté. Aussi, en 1935, un décret limite la revendication étatique aux terres abandonnées depuis dix ans, mettant ainsi l'acteur sur la « vacance » c'est-à-dire l'absence de mise en valeur. Mais ce n'est que par le décret de 1955 que la charge de la preuve est renversée au profit des détenteurs coutumiers.

La plupart des Etats africains francophones indépendants garderont le concept de « terres vacantes et sans maître » dans leur législation foncière, en mettant particulièrement l'accent sur la mise en valeur (par opposition à la preuve par titre de propriété).

« Il est aujourd'hui admis que la notion de « terres vacantes et sans maître » est sans fondement. En effet, les terres inexploitées ne sont pas forcément « sans maître » : par exemple, les terres en jachère, les réserves de terre, la « brousse » (M.E. GRUENAI, 1986, 294).

*Voir* : « Domaine, domanialité », « Droit foncier colonial », « Mise en valeur »

*Référence documentaire* :

COQUERY-VIDROVITCH, « Le régime foncier rural en Afrique noire », *Enjeux fonciers en Afrique Noire*, 1982, pp.73-76.

A. LEY, « L'expérience Ivoirienne », *Enjeux fonciers en Afrique noire*, 1982, pp.137-138.

## Terroir / Finage – *Village territory / Community territory*

Gilles SAUTTER établit la distinction suivante :

Le finage est le « territoire sur lequel une cellule d'habitat ou une communauté exerce ses droits agraires. Un finage peut comprendre un noyau d'exploitation habituellement cultivé qui s'oppose à une zone d'utilisation extensive ou temporaire ; et le terroir est le territoire présentant certains caractères qui le distinguent au point de vue agronomique des territoires voisins » (G. SAUTTER, 1968, 107). Plus précisément, pour G. SAUTTER, « le terroir est l'espace dont une communauté de résidence tire l'essentiel de ses ressources, autrement dit la portion du sol environnant (...) où se localisent les champs et où pâit le bétail (...) (ibidem). Selon Jean GALLAIS s'exprimant dans le même ouvrage, le terroir est la portion d'espace où l'exploitation du milieu par un groupe humain « imprime un certain paysage agricole » (...). On peut ainsi tracer, très grossièrement et très empiriquement, autour de chaque village, les contours d'un terroir, c'est-à-dire un domaine non juridique, mais de fait, celui où les gens font leurs cultures » (ibidem, p.111).

Pour Paul PELISSIER, le terroir est « l’empreinte agraire et l’espace social à géométrie variable, tandis que le finage est le territoire et cadre de vie aux limites précises et juridiquement reconnues » (P. PELISSIER, 1995, 316).

M.C. CORNIER-SALEM précise que « néanmoins, le terroir comprend également des portions de territoire non aménagées, globalement entendues sous le terme de brousse, comprenant forêts, savanes, bas-fonds, cours d’eau. Ces espaces, utilisés pour la chasse, la cueillette, la pêche, sont souvent perçus comme des réserves foncières (M.C. CORNIER-SALEM, 1995, 71).

*Voir* : « Finage », notamment la définition de H. MENDRAS.

*Pour aller plus loin* :

Ch. BLANC-PAMARD et L. CAMBREZY (coordination), *Terre, terroir, territoire. Les tensions foncières*, ORSTOM, 1995, 472p.

Titre foncier – *Title-deed*

*Voir* : « Immatriculation foncière »

Topographie - *Topography*

A pour objet la description, la mesure et la représentation locale des formes de terrain. Le topographe procède à des levés, soit par mesures directes, soit par exploitation de photographies aériennes ou spatiales. (Résumé de définition aimablement par M. KASSER, Ecole Supérieure des Géomètres et Topographes)

*Référence documentaire et pour aller plus loin* :

M. KASSER, *Topographie, Topométrie, Géodésie, Techniques de l’Ingénieur*, Fascicule C 50 10, 1993, 22p.

Transition foncière – *Land tenure transition*

La théorie de la transition foncière, élaborée par le groupe AMIRA (Amélioration des méthodes d’investigation en milieu rural africain) d’après les hypothèses de J. CHARMES, propose d’expliquer en trois phases « la transition d’une formation sociale où les rapports marchands n’ont pas réellement pénétré, à une autre où les rapports marchands, même s’ils ne sont pas complètement généralisés, jouent un rôle déterminant dans tous les domaines ». Cette démarche envisage la question de la propriété dans la perspective de la dissolution des anciens rapports de production et de la question agraire.

Notamment Paul MATHIEU argumente que les rapports fonciers appartiennent à une logique de « l’entre-deux ». S’ils ne sont plus la réplique des rapports fonciers antérieurs, ils ne mettent pas non plus en œuvre le droit de propriété. Ils répondent à une situation de transition en aménageant certains passages entre des formes non marchandes et des formes marchandes de la production agricole.

Le groupe de recherche APREFA (Association pour la promotion des recherches et études foncières en Afrique) souligne que le terme de transition réfère à une conception « évolutionniste » de l’histoire de l’humanité et suppose le passage d’une forme à une autre déterminé par un objectif clair et reconnu. Or, constatant que la propriété absolue et exclusive rencontre d’importantes limitations, elle n’apparaît pas nécessairement comme le terme de l’évolution de la question foncière en Afrique. Aussi, d’autres perspectives sont-elles proposées, notamment celle d’abandonner le terme de « transition » pour le remplacer par celui de « situations contemporaines » et ainsi d’échapper à l’opposition tradition/modernité. Le postulat est ainsi posé selon lequel « entre l’économie de réciprocité où la terre est une ressource et l’économie de marché où la terre serait un bien l’économie de redistribution apparaît comme le cadre actuel d’organisation des rapports de production et de reproduction et la terre comme une richesse faisant l’objet d’une capitalisation patrimoniale ».

*Voir* : « Propriété », « Marchandisation de la terre », *Maîtrises foncières* »

*Référence documentaire et pour aller plus loin* :

E. LE ROY, « La transition foncière », un processus à considérer », *Sécurisation de la terre en Afrique*, 1996, pp.9-12.

AMIRA, *Bilan des travaux de la création du groupe à la mi-78*, Paris, AFIRD, juin 1978, 80p.

Tréfonds – *Subsoil, Below ground*

Etymologie: de *trans* (au-delà de) et *fundus* (fonds de terre). Synonyme de sous-sol. Comprend les mines et gîtes.

*Voir*: « Ressources naturelles » (régime juridique)

## U

Usage - *Use*

*Voir*: « Droit d'usage »

Usufruit - *Usufruct*

Démembrement de la propriété en tant qu'il regroupe deux attributs du droit de propriété : l'usus et le fructus. Recoupe avec la théorie des maîtrises foncières qui distingue différents droits d'appropriation, l'usufruit comprend tous les droits à l'exception de celui d'aliéner : les droits d'accès, de soustraction, de gestion et d'exclusion. Il s'agit aussi d'un terme improprement utilisé pour désigner les droits fonciers africains endogènes d'accès, d'extraction et de gestion.

*Voir*: « Propriété », « Droits d'appropriation », « Aliénation »

Usure - *Usury*

Désigne généralement un intérêt excessif pris sur une somme d'argent.

# V

## Viabilité / durabilité et foncier – *Viability / sustainability and land tenure*

La notion de durabilité fait référence à l'idée qu'une ressource renouvelable exploitée (une espèce ligneuse par exemple) voit son rendement (niveau de récolte) varier en fonction de l'effort d'exploitation. « Le rendement augmente progressivement avec l'augmentation de l'effort d'exploitation, passe par un maximum, puis décline rapidement avant de tendre vers zéro quand l'écosystème est surexploité ». La durabilité implique donc d'atteindre le maximum de rendement sans altérer les capacités du stock à se renouveler par lui-même. Il s'agit d'un modèle qui raisonne sur « la gestion d'un seul stock à l'équilibre ». Or c'est ne pas prendre en compte « les interactions qui existent dans les écosystèmes naturels et qui lient l'évolution d'une espèce à celle de nombreuses autres ». La notion de viabilité permet de s'extraire des hypothèses statiques et déterministes. « La grande différence est que cette notion ne fait pas référence à une quelconque recherche d'équilibre. Le système est fondamentalement dynamique, en transformation. Il admet à chaque instant une pluralité de solutions potentielles, sans optimum particulier. Ceci permet de comprendre pourquoi la notion de viabilité s'accommode mieux avec celle d'une conception dynamique et multiforme de la sécurisation foncière.

*Voir* : « Maîtrises foncières »

*Référence documentaire* :

A. KARSENTY, « Durabilité ou viabilité », *La sécurisation foncière en Afrique*, Karthala, 1996, 211-214.

*Pour aller plus loin* :

J. WEBER, *Gestion des ressources renouvelables : fondements théoriques*, Paris, CIRAD-GREEN, 1995.

# Z

## *Zone / zonage – Area, zone / zoning*

Une zone est une aire territoriale délimitée en vue de l'application d'une réglementation déterminée. Le terme est devenu d'usage courant en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Un zone est le nom donné dans les plans d'urbanisme à la définition des modes d'occupation des sols (habitation, activité, etc.)

En un sens général, le zonage désigne toute opération de délimitation territoriale. L'opération correspond à une logique de spécialisation des espaces. Par exemple, une opération de zonage visant à délimiter le domaine forestier permanent aboutit à identifier des « zones libres d'emprise humaine », des « forêts communautaires » ou « forêts villageoises », aux côtés de la forêt domaniale de production de bois d'œuvre (A. KARSENTY, 1996, 119).

*Voir*: « Espace (mode d'organisation) », « Espace forestier », « Maîtrises foncières »