

## **I. PRECIS DE VOCABULAIRE JURIDIQUE**

## I. Précis de vocabulaire juridique

Ce précis de vocabulaire juridique est destiné à ceux qui ont du mal à maîtriser la terminologie utilisée en Droit, mais qui pourtant dans leur pratique professionnelle ont fréquemment affaire à elle.

Ce chapitre leur fournira le sens des notions clés utilisées de façon récurrente lorsque l'on aborde le foncier. Il leur permettra donc de clarifier ces notions et de lever toute ambiguïté sur leur sens.

Ce chapitre a été essentiellement construit à partir de l'ouvrage dirigé par G.CORNU, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, Paris : PUF, 1990, 859 p. Les définitions proposées par ce dernier ont cependant été adaptées et parfois accompagnées d'exemples destinés à les expliciter.

# A

### I.A.1. Abus

Ce terme provient du latin *abusus* (du verbe *abuti*). Il signifie faire un **usage** excessif d'une prérogative juridique. Il s'agit donc pour le titulaire d'un droit, d'un pouvoir ou d'une fonction de sortir des **normes** qui régissent l'usage licite de leur exercice.

#### I.A.1.1 . Abusus : voir aussi droit de propriété

Mot latin dont le sens est le suivant : utilisation jusqu'à épuisement.

Ce terme est encore utilisé pour désigner, non l'**abus** par le propriétaire de son droit, mais l'un des attributs normaux du **droit de propriété** sur une **chose**. C'est à dire, le droit pour un propriétaire de disposer de cette chose par tous les actes matériels ou juridiques de transformation, de consommation, de destruction, d'**aliénation** ou d'abandon.

### I.A.2. Affermage :

L'**affermage** consiste en la location d'une terre rurale pour culture et pendant une durée déterminée, moyennant une redevance appelée **fermage**. Cette redevance est fixée d'un commun accord entre le bailleur et le preneur (**fermier**), elle est à verser en numéraire ou en nature selon les clauses du **bail**. Ce terme est synonyme de **bail à ferme**.

#### I.A.2.1 Affermer :

Affermer, c'est le fait de louer un terrain rural par **affermage**.

### I.A.3. Affouage/droit d'affouage

Le terme affouage est dérivé de l'ancien français dont le sens était : faire du feu.

L'affouage désigne le droit de prendre du bois dans **une forêt soumise** ou dans une **forêt privée**. C'est un **droit réel**, en vertu duquel les habitants d'une commune rurale peuvent en raison de leur domicile ou du siège de leur **fonds**, prélever les bois d'oeuvre ou de chauffage qui leur sont nécessaires.

Par dérivation, le mot **affouage** est souvent utilisé comme synonyme de bois de chauffage, bois de feu.

Le bénéficiaire du droit d'affouage est dénommé affouagiste ; la part de bois qu'il reçoit est appelée affouagère.

### I.A.4. Aliénabilité

Ce terme fait référence à la qualité juridique d'un **bien** ou d'un droit qui peut être l'objet d'une **aliénation**. Il est synonyme de cessibilité.

### I.A.5. Aliénation :

C'est une opération par laquelle un individu transmet volontairement à autrui la **propriété** d'une **chose**, ou bien un autre droit. Ce transfert peut se faire : à titre onéreux ( il s'agit alors d'une vente), à titre gratuit (il s'agit alors d'une donation) ; cette aliénation peut se faire entre vifs, ou à cause de mort (il s'agit d'un legs). Elle peut être réalisée à titre particulier ( il s'agit alors de transfert de titres nominatifs) ou à titre universel (et là on parlera de legs universel).

Dans de nombreuses sociétés où les rapports marchands ne sont pas dominants : la terre est inaliénable... L'interdit d'aliéner se manifeste comme une conséquence directe de la nature insécable de la chaîne concrète « ancêtres, terre, homme » ou de celle qui a pour point de départ la divinisation, sous la forme de la Terre-Mère, du statut vital et indifférencié du sol... La relation fondamentale d'appartenance de l'homme à la terre est opposée à l'acte de vendre. MADJARIAN G., 1991, 70-71.

### I.A.6. Amiable

Ce terme signifie issu d'un commun accord. Il s'applique à tout acte que les intéressés établissent eux-mêmes, sans avoir recours à un juge, à un auxiliaire de justice ou à toute autre forme d'autorité extérieure.

### I.A.7. Appropriation / Approprier

L'origine de ce terme est latine, il provient du verbe *appropriare* dérivé de *ad proprius* dont le sens premier est « ce qui appartient en propre, ce que l'on ne partage pas ».

Au sens didactique, le terme appropriation signifie action de s'approprier, de rendre propre à un **usage**. Par exemple on pourra dire d'un vélo qu'il est approprié aux petits déplacements en ville.

Au sens juridique, c'est l'action de s'approprier une chose, d'en faire sa propriété. Par exemple, le vélo rouge est approprié par A.

La racine *prop* utilisée dans le verbe *appropriare* se retrouve dans *proprietas* et dans les termes français « propre » ou anglais *property*. Un propre dans le droit féodal est un « **bien** » qui fait l'objet d'une affectation particulière, souvent d'un régime particulier de succession dans la lignée. De ce fait, le terme appropriation signifie d'abord une affectation à un usage donné, et de manière dérivée, le sens qui nous est maintenant plus familier, de réservation exclusive à un usager, ce que nous dénommons aussi l'exercice du **droit de propriété**.

« Ces deux sens peuvent être plus ou moins explicitement évoqués ou invoqués dans l'analyse foncière, le sens premier étant associé à la conception précoloniale et précapitaliste de l'appropriation foncière et le second directement hérité de *l'invention de la propriété* lors de la naissance du capitalisme manufacturier au XVIII<sup>e</sup> siècle et que traduit l'anglais *ownership*. » Le Roy E., 1998

Ainsi selon le même auteur : « dans la conception africaine « traditionnelle », l'appropriation foncière renvoie à l'affectation de **l'espace** à un **usage**, l'étendue

étant le support de plusieurs usages, elle relève de plusieurs affectations. Dans la conception « moderne » européenne, l'appropriation foncière évoque l'attribution de la **propriété** à un sujet de droit, « le fait d'user et de disposer des choses de la manière la plus absolue » (art. 544 du C.C.) ». Le Roy E., p.31, 1991.

Les formes principales de l'appropriation foncière sont l'héritage, le don, le prêt de terre et la vente.

#### **I.A.8.           Attributaire :**

Il s'agit de la personne à qui, dans un partage, un **bien** est attribué. Ainsi dans le cas d'une opération de distribution de **parcelles**, l'**attributaire** sera celui qui bénéficie officiellement du terrain et dont le nom est enregistré auprès des services compétents.

Ce terme désigne aussi la personne à qui il est conféré une mission particulière. Dans le cas d'un divorce, celui qui obtient la garde de l'enfant, sera l'attributaire de la garde.

#### **I.A.9.           Ayant droit :**

Il s'agit du titulaire d'un droit qui par sa personne ou par son auteur a vocation à exercer ce droit.

## **B**

#### **I.B.1.           Bail :**

Un **bail** est un **contrat** de louage conclu entre deux parties, le bailleur et le preneur. Le bailleur s'engage ainsi, moyennant un prix que le preneur s'oblige à payer, à procurer pendant une certain temps, la jouissance d'une **chose mobilière** ou **immobilière**.

##### **I.B.1.1                   Bail à ferme :**

L'expression **bail à ferme** est synonyme d'**affermage**.

### I.B.1.2. Bail à métayage : voir métayage

En droit civil, le **bail à métayage** est un bail qui porte sur une terre **agricole**. Dans le cadre de ce **contrat**, le bailleur et le preneur (appelé **métayer**) conviennent que les produits de la terre, travaillée par le métayer, seront partagés entre eux selon une proportion convenue à l'avance. D'après CORNU, (1991, 94) : « La part du bailleur ne peut être supérieure au tiers de l'ensemble des produits, sauf décision contraire du tribunal paritaire. »

« De part leur nature même, les **contrats de métayage** ne s'effectuent que pour des cultures de rente. En effet, la commercialisation de ces produits est indispensable pour assurer les paiements du preneur vers le bailleur, ou l'inverse selon celui des deux qui est chargé de la commercialisation. Le preneur fera en même temps des cultures vivrières sur le terrain, mais le produit de celles-ci est exclu du contrat ».

LAMBERT S., SINDZINGRE A., 1994, 30

Au Togo, un type de contrat dénommé *dibi ma dibi*, dont le sens littéral est : je mange, tu manges s'est largement développé avec l'émergence des plantations de cacao et la pénurie de main d'oeuvre.

Dans le *dibi ma dibi*, le métayer, en échange du défrichement d'une terre et de la création d'une plantation de cacao, pouvait obtenir, au bout de plusieurs années, des droits permanents et transmissibles d'**occupation** et de **jouissance** sur une partie de cette terre.

Au Ghana, d'après Hill P. (cité par LAMBERT et SINDZINGRE, 1994, 30) deux types de contrats de métayage prédominent, il s'agit de l'*abusa* et du *nkotokuano*. Dans le cadre du premier contrat, le travailleur reçoit un tiers de la récolte de cacao. Dans le *nkotokuano*, il reçoit une somme fixe pour chaque charge. Cette somme est toujours inférieure à un tiers de la valeur de celle-ci.

### I.B.1.3. Bail emphytéotique :

Un **bail emphytéotique** est un **contrat**, largement répandu dans le secteur agricole. Il permet à un propriétaire de concéder un **immeuble** pour une durée de 18 à 99 ans moyennant une redevance annuelle modique appelée canon emphytéotique.

Le preneur est tenu de planter ou d'améliorer l'immeuble qui lui est loué. Ce dernier acquiert un **droit réel d'usage et de jouissance** très étendu pour l'utilisation et l'exploitation de cet immeuble.

#### I.B.1.4. Bail rural à long terme

Un **bail rural** consiste en la location d'un **fonds** rural. Ce type de bail garantit au preneur, sans possibilité de reprise en cours de bail, une durée d'exploitation de 18 ou 25 ans.

#### I.B.2. Ban :

Le **ban** est initialement un terme utilisé à l'époque féodale pour dénommer toute proclamation d'un suzerain dans sa juridiction.

Ce terme, de façon générale, signifie donc la proclamation officielle et publique d'une décision ou parfois d'un projet. Par extension, un **ban** désigne certaines décisions municipales fixant les dates de certaines opérations. On parlera par exemple de ban de moisson.

#### I.B.3. Bien : voir immeuble, immobilier, mobilier et immobilier

D'après Cornu, le terme **bien** désigne toute **chose** matérielle susceptible d'**appropriation**.

Au pluriel, les biens désignent alors tous les éléments **mobiliers** ou **immobiliers** qui composent le **patrimoine** d'une personne, à savoir les **choses** matérielles (biens corporels) qui lui appartiennent et les droits (autres que la **propriété**) dont elle est titulaire.

D'après E. Le ROY (1991, 30) « Selon la doctrine juridique, une chose est désignée comme un bien lorsqu'elle a une valeur pécuniaire et qu'elle est susceptible d'appropriation (sous-entendue privative). »

En Occident, la plupart des choses sont des biens et font ainsi l'objet d'un droit de propriété individuelle ou collective.

« Mais si ces deux conditions sont depuis longtemps réunies, dans les sociétés européennes, au point que le code civil de 1804 a pu construire le rapport des hommes aux choses en ne retenant que les biens (livre II) et en organisant leur relation en privilégiant la propriété, il n'en va pas de même dans les sociétés africaines » (LE ROY E, 1991, 30) et dans toutes les sociétés où les relations ne sont pas avant tout marchandes.

En Afrique, une part importante des richesses 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**. (LE ROY, 1995, 455-472).

### I.B.3.1. Bien commun : voir communaux

Ce terme ne correspond pas à la définition juridique du **bien**. Il désigne en droit français les *res nullius* (choses n'appartenant à personne). Il s'agit essentiellement des forêts, des pâturages, des points d'eaux naturels.

En droit international, la notion de « **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.

(M. Falque, 1988), définit les biens communs comme une **chose** qui, disponible pour chacun, est disponible pour tous. Les biens communs sont des ressources dont sont titulaires de nombreuses personnes, qu'elles aient des **droits de propriété** ou de simples **droits d'usage**.

### I.B.3.2. Biens communaux voir communaux

Il s'agit des biens compris dans le **domaine privé** communal, mais sur lesquels les habitants de la commune ont, individuellement, un droit de jouissance. (CORNU, 1990, 100-101).

## C

### I.C.1. Chose :

Une **chose** est un objet matériel susceptible d'**appropriation**. Dans la doctrine juridique la notion de chose s'oppose à celle de **bien**.

#### I.C.1.1. Chose commune :

D'après Cornu, une **chose commune** est une chose qui n'appartient à personne, mais dont l'usage est commun à tous.



**I.C.2. Collectivité territoriale ou locale:**

C'est une institution administrative à base territoriale qui est dotée de la personnalité juridique et qui jouit d'une compétence générale de gestion.

**I.C.3. Communaux/commons :**

Les **communaux** sont constitués de l'ensemble des terres appartenant à une **collectivité locale**. Ils sont généralement constitués de **pâturages**, de broussailles, de forêts et de terres incultes. Celles-ci sont livrées à l'exploitation individuelle des habitants de la commune (dans le cas de **pacage** libre), soit à l'exploitation collective réglementée par le conseil municipal, sous la forme de paissance du troupeau communal ou d'exploitation annuelle de la forêt comportant la distribution gratuite des produits entre les foyers. (George P., 1990, 97).

En France, les communaux ont été créés juridiquement sous la Révolution, ils ont été en grande partie divisés...mais subsistent néanmoins dans différents milieux, en particulier en montagne et dans les zones humides, dans des milieux fragiles ne rentrant pas aisément dans les logiques de l'agriculture intensive. Ces commons reprennent de l'importance avec les débats actuels sur l'environnement.... Deux références législatives - loi du 1<sup>er</sup> juin 1793 et article 542 du Code Civil laissent entendre que les communaux appartiennent aux habitants...On considère aujourd'hui qu'ils sont la propriété de la commune, mais qu'ils sont affectés à l'usage des habitants. (Carré L., 1998)

**I.C.4. Contrat**

En droit, un **contrat** est un écrit destiné à constater l'accord des parties contractantes.

Plus généralement un contrat désigne un accord intervenu entre une ou plusieurs personnes. Un contrat peut être oral ou écrit, se faire de **gré à gré** ou devant une tierce personne qui joue alors un rôle de témoin et officialise ainsi le contrat.

**I.C.5. Concession :**

Une **concession** est un acte juridique bilatéral ou unilatéral en vertu duquel une personne, le concédant, accorde à une autre le concessionnaire, la jouissance d'un droit ou d'un avantage particulier.

En droit administratif, c'est un terme générique qui désigne des actes juridiques en vertu desquels l'administration confère soit à un particulier, des droits et avantages spéciaux sur le domaine, soit à une tierce personne l'exécution d'une opération administrative.

« Pendant la période coloniale belge, la **charte** coloniale de 1908 avait essentiellement mis en place un **régime domanial** fondé sur deux procédures, la cession qui implique le transfert de la propriété et la **concession** qui n'ouvre qu'un **droit de jouissance** (article 15). Ces deux procédures permettront la mise en place d'un régime foncier. » LE ROY, 1987, 19.

#### **I.C.5.1. Concession immobilière :**

D'après CORNU 1991, une **concession immobilière** est un **contrat** de longue durée (au moins 20 ans). Par ce contrat, destiné à l'établissement d'entreprises, le propriétaire de l'**immeuble** (bâti ou non) en confère la jouissance à un concessionnaire, moyennant le paiement d'une redevance annuelle. Le concessionnaire peut changer la destination du **bien**, l'aménager ou le modifier pour les besoins de son activité et même sous certaines conditions, entreprendre des constructions nouvelles. Dans ce cas, à l'issue du contrat, le **concédant** devra rembourser le coût des investissements réalisés.

#### **I.C.6. Convention :**

D'après CORNU 1991, 209, une convention est un terme générique donné au sein des actes juridiques à tout accord volontaire, entre deux ou plusieurs personnes, destiné à produire un effet de droit quelconque.

En général, ce terme désigne l'acte juridique dans son ensemble par opposition aux clauses et stipulations qui le composent

#### **I.C.7. Copropriétaire :**

Le terme **copropriétaire** désigne chaque propriétaire d'un **bien indivis**. Un bien indivis n'est pas délimité, c'est un bien privé appartenant en commun à plusieurs propriétaires. Pour toute décision concernant ce bien, l'avis de tous les copropriétaires est indispensable.

### I.C.7.1. Copropriété

La **copropriété** désigne la propriété de plusieurs personnes sur un seul bien.

## D

### I.D.1. Dot

En Occident, la **dot** constitue l'ensemble des **biens** qu'une femme apporte en se mariant. Il peut aussi s'agir des **biens** donnés par un tiers dans le contrat de mariage à l'un ou l'autre des époux. Cette pratique reste encore vivace dans les familles qui possèdent d'importants patrimoines.

Le terme dot est aussi souvent utilisé pour qualifier la compensation matrimoniale versée par le futur mari ou sa famille aux parents de sa future épouse. Cette compensation matrimoniale n'est pas un prix d'achat de la mariée, mais elle est destinée à compenser la perte que subit le groupe de la mariée. Le versement de cette compensation matrimoniale s'étale généralement sur plusieurs années, dès les fiançailles et peut prendre diverses formes (cadeaux, numéraires, aide matérielle sur les champs de la famille de la fiancée...). Elle est ainsi le gage des bonnes relations entre les deux familles.

Dans de nombreuses sociétés, le paiement d'une dot établit une présomption de paternité. Si la femme se sépare de son mari, tant que la famille de cette dernière n'a pas remboursé la **dot**, elle ne peut se remarier.

### I.D.2. Douaire

Le douaire désigne le droit de l'épouse survivante sur les biens de son mari.

### I.D.3. Droit ou Droit objectif :

Il s'agit de l'ensemble des règles de **Droit**, explicitement édictées par les autorités qualifiées à cet effet, qui s'imposent aux membres de la société et régissent leurs rapports.

**I.D.4. Droit d'accès :**

Le **droit d'accès** fait référence au fait d'avoir le droit d'entrer dans une zone physique définie.

**I.D.5. Droit de disposition : voir droit de propriété**

Le **droit de disposition**, ou **droit d'abuser**, est l'un des trois principaux attributs du **droit de propriété** : l'**abusus**. Les deux autres attributs étant l'**usus** et le **fructus**.

Le **droit de disposition** autorise un propriétaire à accomplir tous les actes matériels ou juridiques de transformation, de consommation, de destruction, d'abandon ou d'**aliénation**.

« Le **droit d'abuser** n'est rien d'autre que celui de donner aux **biens** toute affectation possible et voulue par le titulaire de ce droit...Le droit de détruire inclus dans l'**abusus** n'est que l'expression radicale de l'absence d'obligation vis-à-vis d'autrui...Il constitue une révolution dans les rapports entre les hommes avant d'être une révolution dans les relations de l'homme aux **choses**. Autant les obligations dont est chargé le **patrimoine** assurent une existence et une reproduction des structures communautaires, autant l'absence d'obligations positives qui caractérise la propriété tend à autonomiser les individus dans la vie sociale et dans le cours du temps »  
MADJARIAN G., 1991, 308

**I.D.6 Droit de gestion**

Le **droit de gestion**, sur la terre et les ressources naturelles qu'elle supporte, confère à son titulaire l'autorisation de réglementer les modes d'**usage** et de transformation des ressources. Il a ainsi le droit de procéder à des améliorations. Mais s'il le désire être titulaire d'un **droit de gestion** l'autorise aussi à négliger la ressource sur laquelle ce droit porte.

**I.D.7. Droit de jouissance :**

Le **droit de jouissance** correspond au droit de percevoir les fruits d'un **bien**.

---

### **I.D.8. Droit de préemption :**

Le **droit de préemption**, c'est le droit pour une personne, en fonction d'un contrat préexistant, de se substituer à l'acquéreur en l'évinçant.

D'après CORNU, 1991, 616, le droit de préemption, permet à l'administration fiscale de se substituer à l'acquéreur d'un **bien** lorsque son prix de vente est déclaré insuffisant.

L'article 815 du Code Civil accorde, dans le cas des **biens indivis**, un droit de préemption aux indivisaires (les tenants de l'indivis), lorsque l'un d'entre eux entend céder son bien, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision.

### **I.D.9. Droit de propriété :**

Le **droit de propriété** est le **droit réel** le plus achevé car il permet d'**user**, de **jouir** et de **disposer** des choses d'une manière exclusive et absolue. Selon le Code Civil (article 544) seule la loi et les règlements peuvent limiter l'exercice du droit de propriété. Ces lois et règlements sont fonction de « l'intérêt général » déterminé par l'Etat.

A la Révolution française, l'article 17 de la déclaration des Droits de l'Homme déclare que la **propriété** est un droit inviolable et sacré dont nul ne peut être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige évidemment et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

La valorisation de la propriété privée correspond à la volonté de favoriser une société dans laquelle l'autonomie de la propriété ira de pair avec l'autonomie de l'individu.

D'après COMBY J., (1991,10-20)

Il convient de réviser notre interprétation du texte de 1789, dans lequel, d'après lui, il ne s'agissait pas de la propriété, mais des propriétés. La Révolution n'aurait donc pas créé la propriété, mais elle aurait consacré la suprématie d'un **ayant droit** sur les autres.

« La conception absolutiste de la propriété est un mythe créé grâce à l'invention sur mesure d'un droit romain imaginaire qui a influencé le Code Civil. Nous vivons sur ce mythe : notre législation commence toujours par faire semblant de croire à la suprématie du droit de propriété, pour multiplier ensuite les limites, contraintes et exceptions à son exercice. Retrouvons le pluriel de la Déclaration de 1789 : ce n'est qu'en reconnaissant la pluralité des droits qui s'exercent légitimement sur l'espace et en mettant fin à la protection illusoire d'un régime mythique, que nous instituerons de véritables garanties. »

### I.D.10 Droit de superficie :

Le **droit de superficie** c'est le nom donné au **droit de propriété** qui porte sur les constructions et les plantations dans le cas où la **propriété** de ces **choses** est dissociée de la propriété du sol.

Le droit de superficie en droit français :

« Le droit de superficie n'est pas régi par le Code Civil ni par une loi ultérieure. Si la loi l'ignore, la doctrine et la jurisprudence le considèrent comme un **droit réel** de plein exercice.

Ce droit a été introduit en Europe et aussi en Afrique au XX<sup>e</sup> siècle (...).Le Code Civil français adopte le principe que le propriétaire du **fonds** est réputé propriétaire de ce qu'il contient, du « dessus », sauf preuve du contraire. Cette preuve peut évidemment résulter d'une convention expresse passée entre le propriétaire du fonds - le « tréfoncier »- et le propriétaire des constructions, plantations dénommé le « superficiaire ».

La jurisprudence française reconnaît que le tréfoncier et le superficiaire sont également propriétaires de biens distincts physiquement superposés. ... Le droit de superficie ne se rapporte pas seulement à deux **biens** existants. Il peut également caractériser le droit que détient celui qui s'apprête à construire à l'égard du propriétaire du sol. Ce dernier reconnaît à son co-contractant le droit de construire sur son sol un droit de propriété superficielle qui prend définitivement corps dès que la construction est édifiée. » TRIBILLON J.F., 1993, 157.

**I.D.11. Droit d'usage : voir usage**

En droit civil, le **droit d'usage** est un **droit réel** qui permet à son titulaire, l'usager, de se servir d'une **chose** appartenant à autrui, mais selon sa destination.

L'usager peut ainsi percevoir les fruits de cette chose, mais jusqu'à concurrence de ses besoins et de ceux de sa famille. Le droit d'usage constitue l'un des attributs de la **propriété**, l'**usus** et de l'**usufruit**.

**I.D.12. Droit écrit :**

Le **droit écrit** consiste en l'ensemble des règles juridiques établies par les autorités investies du pouvoir législatif ou réglementaire et constatées par des textes officiels.

Dans la théorie juridique classique, le droit écrit s'oppose au droit oral.

Les théories juridiques classiques offrent en général une vision péjorative de l'oralité juridique. Celle-ci est définie négativement par rapport au droit écrit. Ce type de jugement est à notre sens fortement empreint d'évolutionnisme et doit être critiqué : il est certain que le passage de l'oral à l'écrit est le signe d'une profonde mutation, il est moins sûr que cette mutation soit un progrès, qui relèguerait l'oralité à un stade « primitif » de la pensée humaine.  
Rouland N, 1988, p.201

**I.D.13. Droit foncier : Voir foncier**

Le **droit foncier** est l'ensemble des dispositions comprenant les règles relatives à l'accès à la terre et à sa gestion. Le droit foncier est déterminé par la **législation** étatique et par la gestion au jour le jour des enjeux que poursuivent les communautés rurales et urbaines.

Le droit foncier est toujours en rapport avec les structures sociales, le niveau de développement économique et la conception des rapports entre les hommes et les **choses** dont ils ont l'**usage**.

**I.D.14. Droit forestier : Voir foncier forestier**

Il s'agit de l'ensemble des dispositions comprenant les règles relatives à l'exploitation, à la protection des **forêts** ainsi que celles réglementant les

---

pouvoirs de l'administration dans les **forêts soumises** au **régime forestier**.

**I.D.15. Droit immobilier : voir immeuble/immobilier**

Le **droit immobilier** comprend l'ensemble des dispositions qui se rapportent à la gestion, la transmission et la conservation des **immeubles**.

**I.D.16. Droit mobilier : voir meuble /mobilier**

Le **droit mobilier** c'est l'ensemble des dispositions qui se rapportent à la gestion, la transmission et la conservation des **meubles**.

**I.D.3.6. Droit naturel :**

Le **Droit naturel** est constitué d'un ensemble de principes immuables fondés sur l'équité et le bon sens (Petit Robert, 1991). C'est donc l'ensemble des règles considérées conformes à la nature et à ce titre reconnues comme de droit idéales.

Dans la théorie juridique classique et occidentale, les Droits naturels sont les droits innés et **inaliénables** que chaque individu possède par naissance et nature, sans avoir besoin de les tenir d'un acte, ni pouvoir les aliéner et dont les gouvernements sont tenus d'assurer le respect (Cornu, 1990, 531).

**I.D.18. Droit positif :**

Le **Droit positif** c'est l'ensemble des règles de **Droit** effectivement en vigueur dans un État. (CORNU, 1990, 290).

**I.D.19. Droit réel :**

Un **droit réel** est un droit qui porte directement sur une chose et procure à son titulaire tout ou partie de l'utilité économique de cette chose. C'est donc un droit opposable à tous qui permet d'exercer un pouvoir sur un **bien**.



**I.D.20. Droit rural : voir rural**

Le **droit rural** c'est l'ensemble des règles concernant l'agriculture et la vie des personnes habitant à la campagne. Ces règles comprennent les dispositions applicables aux exploitations agricoles et à la profession d'agriculteur, et toutes celles relatives aux **biens** ruraux et aux **droits** qui s'y attachent.

**F****I.F.1. Faire valoir / modes de faire valoir : voir fermage/métayage**

Le **faire valoir** fait référence à la manière dont un domaine agricole est exploité. Le faire valoir peut être direct ou indirect. Dans le premier cas, c'est le propriétaire qui exploite lui-même, seul ou en se faisant aider par les membres de sa famille ou des employés, son domaine agricole. L'exploitation d'une terre par un régisseur rétribué par le propriétaire foncier est considéré comme du faire valoir direct.

Dans le cas du faire valoir indirect, l'exploitation de la terre se fait par délégation, l'exploitant n'étant pas le propriétaire de la terre. Les modes principaux de faire valoir indirects sont le **fermage** et le **métayage**.

**I.F.2. Foncier**

Ce terme, qui est originellement un adjectif trouve son origine dans le latin avec le mot *fundus* qui signifie **fonds** de terre. Cet adjectif était utilisé à l'époque féodale pour désigner une « seigneurie » ou une « **tenure** », puis la rente extraite de la valeur différentielle ou absolue de la terre. (LE ROY E., 1998).

Cet adjectif est depuis une quinzaine d'années aussi utilisé comme substantif, mais cet emploi récent n'est pas toujours accepté. Substantivé le **foncier** désigne alors :

- L'ensemble particulier des rapports sociaux ayant pour support la terre ou l'**espace** territorial.

Ces rapports sociaux sont principalement déterminés par :

- les facteurs économiques (accumulation primitive du capital et extraction de rente),
- les facteurs juridiques (**normes d'appropriation** et modalités de règlement des **conflits**),
- puis par les techniques d'**aménagement** de la nature pouvant matérialiser et caractériser ces rapports sociaux en autant de **régimes** distincts...
- Mais plus substantiellement, c'est le **politique** qui influe sur la manière de poser et de traiter la problématique foncière, la sensibilité du foncier au politique étant augmentée par la concurrence ou la contradiction des choix pouvant émerger aux échelles internationale, nationale et locale...( LE ROY E., 1991,13-14)

### I.F.3. Fonds

Le **fonds** est une expression générique utilisée en droit pour désigner les **immeubles** par nature (la terre ou les bâtiments) pris comme **biens** principaux.

### I.F.4. Fructus

C'est un terme latin signifiant le droit de percevoir les fruits d'une **chose**. Ce terme est encore utilisé pour désigner l'un des trois attributs de la **propriété** (l'**usus**, le **fructus** et l'**abusus**), ou dans la définition de l'**usufruit** pour désigner au sens strict le **droit de jouissance**.

## G

### I.G.1. Gré à Gré :

Ce terme s'applique à tout accord direct entre intéressés, sans l'intervention d'une autorité de contrôle, ni de formalités particulières.

**I****I.I.1. Immeuble /immobilier**

Le terme **immeuble** désigne un **bien** qui par sa nature ne peut être déplacé. Il s'agit du sol, le **fonds de terre** et de ce qui s'y incorpore (par exemple les constructions). Le Code Civil dans son article 518 considère la terre comme immeuble par nature, donc comme un bien qui peut ainsi être objet de propriété.

**Immobilier** désigne ce qui a le caractère d'un immeuble au sens générique et tout ce qui se rapporte aux immeubles.

**I.I.2. Incessible :**

Cet adjectif désigne ce qui ne peut être l'objet d'aucune cession.

**I.I.3. Indivis :**

Cet adjectif est utilisé pour désigner un **bien** sur lequel plusieurs personnes ont un droit. Mais ce bien n'est pas matériellement divisé entre elles. Ce terme est utilisé en opposition au bien **alloti**.

**J****I.J.1. Jouissance à temps partagé :**

D'après CORNU (1991, 450), c'est la dénomination nouvelle que la loi a donnée, en la consacrant et en l'encadrant, à une formule de **jouissance** alternative que la pratique avait affublé du nom alléchant et trompeur de multipropriété ou de pluripropriété.

# L

## I.L.1. Légal :

Cet adjectif désigne ce qui est conforme à la loi. D'après CORNU, 1990, 465, dans une acception dérivée, le terme **légal** peut être aussi compris comme ayant nature de droit écrit.

## I.L.2. Législation / Voir Politiques et réglementations foncières

La **législation** est l'ensemble des lois et règlements d'un État ou bien l'ensemble des droits relatifs à une branche du **droit**.

## I.L.3. Locataire :

Le **locataire** est la personne qui reçoit la jouissance d'un bien en vertu d'un **contrat** de louage. Ce terme est surtout utilisé, en opposition à **fermier** ou à **métayer**, pour désigner quelqu'un qui prend à bail une maison ou un local commercial

# M

## I.M.1. Meuble/mobilier :

Le terme **meuble** désigne toute chose matérielle qui peut être déplacée. Au sens générique, il s'agit de tout bien qui n'est pas **immeuble**.

**Mobilier** désigne ce qui a le caractère d'un meuble au sens générique et tout ce qui se rapporte aux meubles.

# N

## I.N.1. Norme

C'est un terme employé parfois dans une acception générale, comme équivalent de règles de droit. Il évoque non pas l'idée de normalité, ni celle de rationalité, mais spécifiquement la valeur obligatoire attachée à une règle de conduite et qui offre l'avantage de viser d'une manière générale toutes les règles présentant ce caractère quelle qu'en soit la source ou l'objet.

## I.N.2. Nue propriété :

La **nue propriété** désigne le fait d'avoir la **propriété**, mais sans l'**usufruit**.

# O

## I.O.1 Occupant

L'**occupant** est celui qui occupe un local d'habitation en l'habitant effectivement en vertu ou en l'absence d'un **bail**. Le **locataire** est donc considéré comme un occupant.

## I.O.1.1. Occupation :

C'est le fait d'occuper un lieu en vertu d'un titre ou sans droit. L'expression « **occupation** du domaine public » désigne les utilisations particulières du **domaine public** qui se réalisent sous forme de

**concessions**, permissions ou autorisations. Ces utilisations se différencient selon qu'elles intéressent des dépendances de ce **domaine** affectées à l'usage collectif du public ou bien destinées à un usage privé. (CORNU, 1990, 549)

# P

## I.P.1. Patrimoine :

Ce terme trouve son origine dans le latin où la racine *Pater* désigne le père.

« Dans l'ancien **Droit coutumier** français, un **patrimoine** désigne l'ensemble de **biens** ou de ressources hérités des ascendants et susceptibles d'être transmis aux descendants. en privilégiant une lignée ou une destination. Ce sens a été partiellement perdu avec le Code Civil de 1804 qui définit le patrimoine comme la dimension matérielle de la personnalité juridique. Le patrimoine naît avec la personne et disparaît avec elle ; évaluable en argent, il est appelé à évoluer et si possible à grandir. Cette conception du patrimoine est liée à la généralisation d'un droit individualiste dans une société capitaliste. » (Le ROY E., 1998).

D'après G. MADJARIAN, 1991, 306-307

« Le propre d'un **patrimoine** c'est de ne pas être indifférent aux hommes qui l'ont produit et reproduit ; le patrimoine renvoie nécessairement au passé de sa production et de sa reproduction, aux conditions dans lesquelles elles se sont réalisées....Le patrimoine lie au passé celui qui en est le titulaire présent....Le patrimoine a pour fonction d'assurer l'unité des membres d'une communauté et sa permanence à travers les différents moments de son existence....Le rapport de l'homme à ce qu'il institue comme patrimoine est marqué par le devoir, la responsabilité ».

### I.P.1.2. Patrimonial : voir gestion patrimoniale

Ce qui se rapporte au **patrimoine**.

### I.P.2. Permis : voir permis de construire

Un **permis**, est l'autorisation d'accomplir un acte ou d'exercer une activité. Cette autorisation est généralement attribuée par l'autorité compétente à une personne à la demande de cette dernière.

### I.P.3. Propriété privée : voir droit de propriété, usus, fructus, abusus.

Dans l'article 544 du Code Civil : « la **propriété privée** 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 règlements ».

Il s'agit donc d'une propriété exclusive et absolue qui ne peut s'exercer que sur un **bien**. Les caractéristiques de la propriété sont le droit d'**aliéner** et de **disposer**.

Dans l'imaginaire collectif, la **propriété** apparaît comme une institution universelle, fondatrice de tous les projets de société.

Pourtant ce n'est pas une institution universelle des rapports socialement reconnus entre les hommes et les choses.

La propriété est une institution particulière aux relations sociales que sont les relations marchandes et elle est le produit sophistiqué d'une société où triomphe l'individu. Cette institution s'oppose donc fondamentalement aux statuts des **biens** des sociétés non-marchandes qui sont communautaires et statutaires.

MADJARIAN, G., 1991

#### I.P.4 Propriété collective

On utilise souvent l'expression (de même que celle de propriété communautaire) pour désigner les modes **d'appropriation** « traditionnels » ou précoloniaux.

La **propriété collective** sur une ressource naturelle suppose que les détenteurs de droits et les **usagers** soient clairement définis et qu'ils aient le droit d'exclure des tiers. La propriété collective s'oppose à une situation d'accès libre.

#### I.P.5. Propriété étatique voir monopole foncier étatique

La **propriété étatique** fait référence ce qui appartient à l'État. Dans le domaine foncier de nombreuses réformes ont attribué la **propriété** de la terre à l'État. Dans ce sens on peut donc parler de propriété étatique de la terre.

## R

#### I.R.1. Redevance :

Une **redevance** est une somme due périodiquement à titre de rente ou de loyer. C'est aussi une taxe due en contrepartie de l'utilisation du **Domaine** ou d'un service public.

#### I.R.2. Réforme : voir réforme agraire et réforme foncière

Une **réforme** consiste en la modification du droit existant, par décret ou par la promulgation d'une nouvelle loi. C'est une intervention volontaire de l'Etat justifiée par des considérations techniques, doctrinales et idéologiques.

Une réforme s'inscrit toujours dans un processus de publicité qui permet ainsi d'officialiser les décisions prises.



Cependant il faut toujours avoir à l'esprit que ce n'est pas parce que des dispositions sont inscrites dans une nouvelle loi qu'il est sûr qu'elles soient appliquées dans la société.

En effet, pour être appliquée une loi doit à la fois correspondre aux attentes de la société et à la volonté politique active du Gouvernement. Pour réellement transformer une société, la loi devrait en quelque sorte lui obéir.

Lorsqu'on envisage une réforme, il faut avant tout la penser en ayant toujours à l'esprit que celle-ci doit apporter un changement acceptable pour la société à laquelle elle s'adresse.

De ce fait, une réforme devrait toujours être précédée d'une analyse très complète de la situation existante, afin de proposer des changements susceptibles de faire l'objet d'un consensus.

### I.R.3. Régime

Un **Régime** est le nom donné à un système de règles considéré comme un tout. En droit, ce système regroupe l'ensemble des règles relatives à une matière.

Un régime est aussi un ensemble de dispositions légales qui organisent une institution.

### I.R.4. Réglementaire

En droit, le terme **réglementaire** signifie : « de la nature d'un règlement, relatif à un règlement administratif... Les dispositions réglementaires émanent du gouvernement, des préfets, des maires. » (PETIT ROBERT, 1993)

## S

### I.S.1. Servitude :

Une **servitude** est une contrainte limitative à l'exercice du **droit de propriété**.

D'après CORNU, 1991, 757, « Une servitude est une charge établie sur un **immeuble** pour l'usage et l'utilité d'un autre immeuble appartenant à un autre propriétaire ».

Lorsqu'un terrain est enclavé, les propriétaires des terrains environnants, sont obligés de laisser un droit de passage, dénommé **servitude de passage**, sur leur terrain pour que le propriétaire ou l'usager du terrain enclavé puisse y accéder. On parlera alors de servitude légale.

Une **servitude de protection des forêts** est en Droit français, une restriction au droit de construire et d'installer des établissements industriels à proximité des forêts.

# T

## I.T.1. Tenure

Le terme **tenure** désigne initialement une terre détenue dans une relation de vassalité et plus spécialement s'exerçant sur le **domaine utile** d'une seigneurie dans le cadre d'un rapport foncier lié au paiement d'une **redevance** : le cens.

« 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**. A la limite cela signifie que le cultivateur n'a que la jouissance du bien-fonds qu'il exploite. Une jouissance perpétuelle certes, mais garantie seulement par le versement des **redevances** exigées et par la réalisation des corvées y afférentes si corvées il y a. (...) si l'on néglige les serfs mainmortables de l'est de la France, le paysan se comporte bel et bien comme un propriétaire. Il y a longtemps qu'il transmet sa tenure librement. Il peut la louer, la léguer, la donner et même la vendre, sous réserve, le cas échéant d'acquitter les droits de mutation, type lods et ventes dus au seigneur. Bien mieux, les successions en ligne directe sont fréquemment exonérées de ces taxes. »  
BEAUR G., 22

« En Afrique actuelle, l'idée de **tenure** foncière exprime l'existence d'un rapport juridique s'exerçant en relation avec un faisceau d'autres droits, impliquant la reconnaissance d'un droit originel dont les **droits d'usage** sont dérivés, mais sans induire entre les détenteurs de droits une relation de type féodal. » Le ROY E., 1998

# U

## I.U.1. Usage/ Usager : Voir droit d'usage

Le terme **usage** provient de *use*, *user*, avoir l'utilité de et qui se maintiendra sous la formule *land use* dans le Droit anglais de *common law*.

En régime foncier africain, le terme usage 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 concrétisé par la plantation d'arbres et d'arbustes. La cueillette des fruits et écorce est un témoignage suffisant pour affirmer l'existence d'un droit d'usage devant la communauté villageoise. Ainsi le travail investi dans le sol par soi et ses ancêtres crée l'usage.

L'usager est le titulaire d'un droit d'usage.

## I.U.2. Usufruit :

L'**usufruit** est un **droit réel** de jouissance qui confère à son titulaire (usufruitier), le droit d'utiliser une chose, d'en percevoir les revenus, mais non d'en disposer. L'usufruitier ne peut donc pas **aliéner** un **bien**.

## I.U.3. Usus :

**Usus** est un terme latin

Ce terme est encore utilisé pour désigner l'un des attributs normaux du **droit de propriété** sur une **chose**. C'est à dire, le droit pour un propriétaire d'user d'une chose par tous les actes matériels ou juridiques de transformation ou de consommation.

## I.U.4. Utilité publique : voir expropriation pour cause d'utilité publique

L'**utilité publique** c'est la qualité qu'une déclaration officielle de l'autorité publique reconnaît à une institution ou à une opération, ceci en vertu de l'intérêt qui s'y attache pour le bien public. CORNU C., 1990, 830.

# V

## I.V.1. Vacant : Voir terres vacantes et sans maître

Vacant signifie sans maître ni propriétaire.

En Droit, cet adjectif est souvent utilisé pour désigner un bien qui n'est pas **approprié** de façon privative. Ainsi un terrain cultivé, mais dont l'exploitant ne détient pas de titre de **propriété privé**, pourra être déclaré vacant, alors qu'il est occupé.

### Bibliographie sélective

ACHESON J. M., « The lobster fiefs revisited : economic and ecological effects of territoriality in Maine lobster fishing » pp. 37-65, in *The question of the commons : the culture and ecology of communal resources*, Tucson, Arizona : University of Arizona press, 1987.

BERRY S. « Introduction » pp.3-21, in *No Conditions Is Permanent : The Social Dynamics of Agrarian Change in Sub-Saharan Africa*, Madison : The University of Wisconsin Press, 1993.

CARRE L. « Communs et communaux en France : heurts et malheurs d'une ressource commune », pp. In *Quelles politiques foncières pour l'Afrique*, Paris : Karthala / Secrétariat d'État à la Coopération, 1998 (à paraître).

COMBY J. « L'impossible propriété absolue » pp.9-20 in *Un droit inviolable et sacré : la propriété*, Paris : ADEF, 1991.

COQUERY-VIDROVITCH C., « Le régime foncier rural en Afrique noire », pp.65-84, in *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : ORSTOM-Karthala, 1983, 425 p.

CORNU, *Vocabulaire juridique*, Association Henri Capitant, Paris : PUF, 1990, 859 p.

CUBRILLO M., GOISLARD C., *Bibliographie et lexique du foncier en Afrique noire*, Paris : Karthala / Ministère des Affaires Etrangères, 1998,(à paraître).

Devenirs propriétaires, *Les annales de la recherche urbaine* n°65, déc. 1994, 135 p.

FALQUE M., « Libéralisme et environnement », *Futuribles*, n°97, mars 1986.

GASTELLU, « Droit d'usage et propriété privée », pp.269-279, *Enjeux fonciers en Afrique noire*, ORSTOM-Karthala, 1982.

GUIGOU J.-L., « Requiem pour le régime foncier britannique », pp.324-329 in *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris : ADEF, 1991, 359 p.

HAUMONT F., « Décomposition du droit de propriété dans les pays de l'Europe du Nord », pp.313-323 in *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris : ADEF, 1991, 359 p.

HOSTIOU R. « Deux siècles d'évolution de la notion d'utilité publique » pp.30-46 in *Un droit inviolable et sacré, la propriété privée*, Paris : ADEF, 1991, 359 p.

INAMOTO Y., « La décomposition des droits sur le sol au Japon », pp.341-345 in *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris : ADEF, 1991, 359 p.

*La propriété foncière*, Paris : ADEF, 1984, 252 p. (Economica).

LAMBERT S., SINDZINGRE A., *Droits de propriété et modes d'accès à la terre en Afrique*, in: *Réforme agraire, .....* Rome : FAO, 1994, pp 7-28.

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

LE ROY E. « Introduction » et « Appropriation et propriété dans les traditions romaine et civiliste », *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, 1991, pp.15-16 et 30-35.

LE ROY E. « De l'appropriation à la patrimonialité : une brève introduction à la terminologie foncière », pp., in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris : Karthala / Secrétariat d'État à la Coopération, 1998 ( à paraître).

MADJARIAN, G. *L'invention de la propriété. De la terre sacrée à la société marchande*, Paris : L'Harmattan, 1991, 313 p.

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

MAUREL M.C., « Le retour des propriétaires fonciers en Europe centrale » pp. 305-321 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

MODERNE F., « Les collectivités locales et le pouvoir central (aspects politiques et administratifs), Rapport général », *Annuaire du Tiers-Monde* n°8, 1982-1983

OTSUKA K., CHUMA H. et Y HAYAMI, « Land and Labor Contract in Agrarian Economies : Theories and Facts », *Journal of Economic Literature*, déc. 1992, vol 30, pp.1968-2018.

PIOTET D., « Le droit de propriété en Suisse », pp.306-313 in *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris : ADEF, 1991, 359 p.

PLATTEAU J.Ph, « The Evolutionary Theory of Land Rights as Applied to Sub-Saharan Africa : A Critical Assesment », *Development Change*, vol.27, 1996, pp.29-86

RENARD V., « Le droit de propriété dans la constitution américaine », pp.330-340 in *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris : ADEF, 1991, 359 p.

ROULAND N., *Anthropologie juridique*, Paris : PUF, 1988, 496 p., (Droit politique et théorique).

SCHLAGER E, OSTROM E., « Property Rights and Natural Ressources : A Conceptual Analysis », *Land Economics*, august 1992, 68 (3).

TERRÉ F., *Droit Civil. Les biens*, Paris : Dalloz, 1992

*Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris : ADEF, 1991, 359 p.

## **II. ELEMENTS DE DESCRIPTION DE L'ESPACE**



## II. Eléments de description de l'espace

# A

### II.A.1. Agraire

Ce terme d'origine latine, *agrarius* de *ager*, *agri* qui signifie champs est un adjectif qui concerne le partage, la **propriété** des terres. On parle ainsi de lois **agraires**, de la question agraire etc.

Agraire désigne aussi ce qui concerne la surface des terres. Par exemple : les mesures et les unités agraires. (PETIT ROBERT, 1993).

D'après L. de Bonneval, (1993, 28,) « Agraire est souvent synonyme d'agricole dans de nombreuses langues. En anglais, cet adjectif est rarement utilisé hors du contexte de la sociologie rurale. ».

« Le terme de système agraire est employé, généralement, pour caractériser dans l'**espace**, l'association des productions et des techniques mises en oeuvre par une société en vue de satisfaire ses besoins. Il exprime en particulier, l'interaction entre un système bio-écologique, représenté par le milieu naturel, et un système socioculturel, à travers des pratiques issues notamment de l'acquis technique » (Hentgen, Vissac, 1980)

(...) La notion ainsi définie est très générale et peut concerner des dimensions variées, du local à de vastes ensembles régionaux... Dans les travaux de recherche portant sur l'aménagement et le développement agricole et rural, notamment ceux visant à décrire, évaluer, comparer et comprendre les pratiques des agriculteurs et des éleveurs (Landais, Deffontaines, 1988 ; Sebillotte, 1987), le concept de système agraire s'avère utile et bien adapté, car il permet de ne pas dissocier les aspects spatiaux des aspects techniques et socio-économiques (Groupes de recherches INRA-ENSAA, 1977. In : Deffontaines, Lardon, 1989). Cité par de BONNEVAL L, (1993, 193).

### II.A.2. Agricole

Cet adjectif désigne tout ce qui se rapporte à l'**agriculture**.

# E

## II.E.1. Espace :

Dans le vocabulaire courant, l'**espace** est un lieu plus ou moins bien délimité où peut se situer quelque chose (PETIT ROBERT, 1993).

Mais comme BOHANNAN P. (1963, 101-111), le rappelle, chaque peuple a une carte qui représente le pays où il vit, chaque peuple dispose d'une série de concepts pour parler des rapports qu'il entretient avec les choses. L'aspect spatial de son organisation sociale trouve une expression ouverte en paroles et en actes.

Ainsi d'après E. LE ROY, (1991,14-15) « ....Dans les sociétés caractérisées par l'animisme et le communautarisme... la représentation de l'espace est **topocentrique** ».

### La conception topocentrique de l'espace

- Le rapport des groupes à l'espace est organisé en fonction d'endroits autour desquels leurs activités (agriculture, cueillette, pêche, élevage...) sont centrées ; par exemple : la terre pour l'agriculture, les arbres pour la cueillette, l'eau et la terre pour l'élevage
- C'est à partir de ces endroits que les membres des différents groupes exercent un contrôle sur l'usage ou la gestion des sols.
- Ce contrôle est fonction de : leur ordre d'arrivée et du type d'activité qu'ils exercent.
- Chaque activité implique une maîtrise particulière de cet espace
- Les activités et les **usages** de l'espace sont idéalement pensés comme complémentaires et interdépendants.

Dans les sociétés occidentales, l'espace est unifié et banalisé par la **carte géographique**. Délimité il est réduit à sa superficie et l'étendue du globe est ainsi mesurée pour donner à l'espace une valeur d'échange. Cette **conception géométrique de l'espace** s'exprime dans l'organisation territoriale publique. Celle-ci est en effet l'expression de la souveraineté étatique où la notion de frontière est fondamentale. L'organisation foncière est identifiée à partir du **cadastre** qui enregistre la localisation, la situation et la superficie du terrain selon des données géodésiques.

Il ne faut pas penser ces deux grandes conceptions de représentation de l'espace en terme de dichotomie, car chacune d'entre elle a été influencée par l'autre.

De même lorsque l'on aborde l'espace en fonction des activités productives auxquelles il sert de support, par exemple : la pêche, l'agriculture, l'élevage, les termes : espace halieutique, espace agricole, espace pastoral sont alors utilisés pour désigner l'entité spatiale utilisée pour mener à bien ces différentes activités.

On tend ainsi à séparer et à cloisonner ces espaces. Pourtant ils peuvent se superposer et s'entrecroiser, selon les saisons et en fonction du type de ressources renouvelables qui y sont prélevées ou cultivées.

Cette spécialisation de l'espace laisse donc entendre qu'il est impossible que plusieurs usages se superposent sur un même lieu, pourtant il n'en est rien, par exemple :

- Un champs une fois cultivé peut être utilisé en **vaine pâture**, il sort à ce moment de son utilisation agricole et appartient alors à l'espace pastoral.
- Un point d'eau naturel peut servir d'espace de pêche, puis quand il est asséché d'espace de culture
- A l'intérieur de l'espace urbain, il existe des espaces agricoles, et l'élevage urbain est une réalité qu'on ne peut nier lorsque l'on voit le nombre de troupeaux de ruminants qui peuvent circuler dans les villes des pays dits en développement et qui se nourrissent des arbustes, herbes et déchets qu'ils rencontrent sur leur passage.
- Dans de nombreuses villes, les **espaces verts** sont fréquemment occupés de manière illégale et de fait couverts de constructions.

L'espace aquatique, qui comprend le **terroir aquatique** des paysans pêcheurs et le **territoire** des marins-pêcheurs, est une réalité mouvante.

Les formes de son **appropriation** sont anciennes et variées. Elles reposent sur de multiples combinaisons entre des ressources, des techniques et des acteurs. Ces combinaisons sont à l'origine de pratiques diverses, mais souvent conflictuelles. L'appropriation des espaces de pêche est opérée par les groupements de base des communautés de pêcheurs, selon des systèmes de droits hiérarchisés. Ainsi sur un même espace, des droits d'appropriation et d'usage différents peuvent coexister et varier saisonnièrement.

CORNIER SALEM M.C., (pp.57-83, 1995)

### **II.E.1.1. Espace périurbain**

Le terme périurbain désigne l'espace rural situé en périphérie d'une ville et de sa banlieue. Cet espace périurbain est l'objet de profondes

transformations fonctionnelles, démographiques, sociales, voire politiques.

### **II.E.2. Espace vert :**

Un **espace vert**, dans le vocabulaire de l'**urbanisme** « moderne » est une surface réservée aux jardins, ménagée entre les constructions.

Selon A.M. MEKOUAR, (1997, 57) « Désormais, en effet, la double fonction des espaces verts, écologique - équilibre naturel du milieu - autant que social - équilibre psychique des êtres humains - est largement reconnue en droit comparé. C'est par exemple le cas du plan régional de développement de Bruxelles, qui prescrit un « verdoisement systématique » de l'espace, un maillage vert constitué de parcs publics, promenades vertes, parcours paysagers, pistes cyclables...A Madagascar, les travaux nécessaires à la conservation des espaces verts urbains peuvent être déclarés d'utilité publique »

## **F**

### **II.F.1. Finage : voir terroir**

D'après GEORGE P, (1990, 201) Le terme **finage**, encore usité dans la France du Nord-Est (Lorraine, Bourgogne), désigne le **territoire** juridique et administratif sur lequel la communauté rurale exerce ses droits jusqu'aux limites de la communauté voisine.

Selon G. SAUTTER (1968, 107), « 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 ».

« La collection remarquable des « Atlas des structures agraires au sud du Sahara », ... préfère dans la plupart des cas, parler de **terroir** plutôt que de finage. L'emploi d'un mot pour l'autre, contradiction que relève R. Brunet dans « les mots de la géographie » n'est pas innocent... Le mot terroir dans sa stricte acception n'est pas porteur de droits sur le sol. L'emploi du mot finage aurait obligé - et certains géographes, malgré l'alibi du mot terroir, le font très tôt - à analyser les droits sur la terre des collectivités ou des individus dans un contexte institutionnel, celui que sous-tend la notion de **domaine national**, qui ne s'y prêtait guère. »  
MARIE J., 1998.

# P

## II. P.1. Parc national

Un **parc national** est un vaste territoire où la nature est protégée et éventuellement aménagée pour l'agrément et l'éducation du public. Il diffère des réserves naturelles dans lesquelles seule la sauvegarde de certaines espèces animales ou végétales est visée.

Lorsque les parcs nationaux sont situés dans des régions de forte pression foncière, leurs terres sont l'objet de convoitises de la part des populations rurales installées à leur périphérie ou bien de ceux qui veulent se livrer à une exploitation minière des ressources qu'ils comportent.

Le glissement des populations sahéennes du Sahel vers la forêt remet en cause la viabilité de certains espaces protégés de la région. Au Niger, à la périphérie du parc du W, les densités de population sont de plus en plus élevées. Le chef de l'État qui a incité les populations urbaines à investir dans la production agricole de cette région est partiellement à l'origine de ce mouvement.

Les pressions à la périphérie du **parc national** du W sont le fait des agriculteurs et des pasteurs. L'occupation de l'espace périphérique du parc est soumise à une rivalité entre les originaires du lieu et les migrants, les pouvoirs publics attribuant quant à eux l'usage de l'espace à ceux qui l'ont mis en valeur  
D'après LEPRETRE L, 1990.

Le cas du parc national du Burundi illustre non pas le cas d'un parc national dont les populations riveraines empiéteraient sur les terrains, mais celui d'un parc créé à posteriori sur une zone occupée et cultivée.

« A l'exception d'une chaîne de montagne qui conserve une véritable **forêt** primaire, justifiant la création du parc national de Kibira, il n'y a guère de zones où l'existence d'un incontestable **patrimoine** naturel justifierait sa transformation en parc.

Le parc national de la Ruvubu a pourtant été créé sur un domaine de 50 000 hectares exploités depuis longtemps par des familles paysannes, dans lequel la nature sauvage avait disparu depuis des lustres. Le projet a nécessité l'**expropriation** de 3 000 familles paysannes, mal recasées dans des zones limitrophes du parc, ainsi que l'abandon de leurs habitations, bananeraies, exploitations....

Il y a en somme, une évidence à laquelle il faudra bien se rendre, aucun programme de protection de l'environnement, si bien préparé qu'il puisse être, ne pourra réussir s'il est perçu comme contraire aux besoins et aux intérêts des usagers, qui sont en permanence au contact de la ressource et qui en vivent.

Il peut paraître justifié de leur demander aujourd'hui de restreindre leur prélèvement dans l'intérêt des générations futures. Mais encore faut-il proposer des sacrifices supportables, compris et acceptés, donc négociés et non imposés. Faute de quoi, on se retrouvera dans une situation aggravée : non seulement les usagers ne respecteront pas des prescriptions jugées intolérables, mais ils perdront tout sens des responsabilités à l'égard de ressources totalement soustraites à leur bonne garde. » BOUDERBALA N., 1996, 25

### **II.P.2. Parc régional**

Un **parc régional** est un **territoire rural** ou **forestier** que les communes intéressées soumettent librement à une **réglementation** visant à conserver et exploiter le cadre naturel. Il est fréquent que l'État ou les villes les aménagent avec des équipements sportifs ou culturels. D'après GEORGES P. (1990, p.344), « la différence entre le parc régional et le parc national est donc une différence de nature et non d'échelle ».

### **II.P.3. Paysage :**

Le terme **paysage** s'applique selon les auteurs à un ensemble de signes caractérisant une unité géographique sur le plan physique ou humain. Il apparaît comme une combinaison concrète où interviennent un grand nombre de faits : l'habitat, le **parcellaire**, les chemins.etc.

On parlera de paysage urbain, de paysage rural, de paysage périurbain, en fonction de l'activité dominante qui s'exerce sur l'espace dont il est question.

Ces différents paysages sont révélés par l'observation directe, par l'étude de **photographies aériennes**, des **documents cadastraux**, etc. L'interprétation de ces différents éléments suppose une connaissance approfondie de la géographie, de l'histoire, de l'archéologie, de la sociologie et de l'économie

D'après GEORGE (1990, 348), D'acception originellement descriptive, mais globale, le terme paysage a pris récemment une signification synthétique rassemblant l'ensemble des traits issus de la géographie naturelle et des apports accumulés des civilisations qui ont façonné successivement le cadre initial et sont entrés dans la conscience de groupe des occupants. Il devient alors synonyme d'environnement.

# R

## **II.R.1. Rural / Urbain : voir aussi urbanisation**

L'adjectif **rural** est employé pour désigner ce qui se rapporte au champs et de façon plus générale à la vie campagnarde et donc qui se situe en dehors des agglomérations ou des villes d'une certaine importance. Ce terme est souvent employé en opposition à **urbain** qui désigne ce qui est de la ville.

Selon GEORGES 1990, 423, « le sens du mot rural est toujours plus large que celui du terme agricole. L'**espace** rural n'est pas uniquement le siège des activités agricoles, mais aussi de l'industrie, de l'artisanat et du commerce rural ».

## **II.R.2. Rurbain :**

Le terme **rurbain** est un néologisme regroupant les mots **rural** et **urbain**. Il a été forgé pour désigner l'installation de résidences de citadins dans les campagnes **périurbaines** et l'imbrication des espaces ruraux et des zones urbanisées.

D'après GEORGES 1990, la rurbanisation est l'une des formes de périurbanisation distincte de celle de la banlieue. Celle-ci apparaît davantage comme le développement en tache d'huile de la ville, en continuité et en contiguïté avec elle, alors qu'il n'y a pas de continuité avec la campagne rurbanisée.

# T

## **II.T.1. Terroir : voir gestion de terroir**

Un **terroir** est avant tout une étendue de terre considérée du point de vue de ses aptitudes **agricoles**. Dans sa stricte acception, le terme terroir ne fait pas référence aux **droits** sur le sol.

Pour SAUTTER G., (1968, 107), « 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 paît le bétail...

D'après M.C. CORMIER-SALEM (1995, 71), « Le terroir comprend également des portions de **territoire** non aménagées...forêts, savanes, bas-fonds, cours d'eau. Ces espaces utilisés pour la chasse, la cueillette et la pêche sont souvent perçus comme des **réserves foncières** ».

# U

## **II.U.1.2. Urbanisation :**

Le terme **urbanisation** évoque le phénomène de concentration croissante de la population dans les agglomérations **urbaines**.

Ce phénomène est croissant et devient de plus en plus rapide notamment dans les pays en développement. Le rapport *World Resources 1996-1997* établi par le World Resources Institute met en relief que la population urbaine mondiale croît actuellement au rythme de



170 000 personnes par jour, dont 90 pour cent dans les pays en développement.

« Consommatrices de nature, la plupart des villes s'installent ou s'étendent dans les zones **rurales, agricoles, forestières** ou humides, qu'elles « mitent » largement ou qu'elles absorbent complètement...Mais s'il est vrai que les villes grossissent au détriment de la nature, en terme d'extension spatiale, elles n'occupent en réalité que 1 à 2 pour cent de la surface terrestre de la planète... les villes ne sont pas ces énormes dévoreuses d'espace que l'on imagine communément. En revanche, elles consomment 75 pour cent des ressources du globe et elles génèrent proportionnellement, des quantités similaires de déchets (...)

C'est donc là, au fond, que réside le vrai problème de la ville. Il est essentiellement dans la portée considérable de son empreinte écologique, c'est à dire dans la profondeur de ses effets sur l'environnement. (...)

Pour autant, essor de la ville et sauvegarde de la nature ne sont pas fatalement antinomiques. Interdépendants sur le plan économique, ces deux objectifs sont aussi écologiquement conciliables, pour autant que le développement urbain soit conçu et mené dans le respect du milieu naturel (...)

Dernièrement cette imbrication nécessaire de l'urbain et du rural a été rappelé dans la déclaration d'Istanbul sur les établissements humains. » MEKOUAR M.A.( 1997, 54)

Au Panama, à l'heure actuelle, 58 pour cent de la population active habite en zone **urbaine** et la population **rurale** ne cesse de diminuer, elle représentait 42 pour cent en 1992, contre 48 pour cent en 1970. « Un tiers de la population vit dans la seule ville de Panama... et environ 7 000 personnes s'y installent chaque année...La ville connaît des taux de croissance de l'ordre de 2,9 pour cent...Comparée à d'autres capitales de la sous-région, Panama détient le taux d'urbanisation le plus élevé. Seules La Paz et Saint-Domingue affichent des taux supérieurs »

MARGIOTTA M., (1997, 91-92)

« L'intense urbanisation de la Côte d'Ivoire n'a pas eu pour corollaire un appauvrissement des **campagnes**, mais elle a plutôt permis à de nouveaux dynamismes de se faire jour... Le monde rural est imprégné de la ville tout comme la ville est imprégnée des campagnes...Beaucoup de ruraux y ont fait des séjours...19,5 % des villageois de Côte-d'Ivoire, en 1985, résidaient auparavant dans une grande ville. et 26,07 % dans une petite ville...Ces relations complexes entre agglomérations urbaines et campagnes modifient les comportements aussi bien que l'imaginaire et peuvent aboutir à la production de véritables mythes, comme celui d'un « double « urbain au village, créé par les habitants de Dobé ». CHALEARD J.L., DUBRESSON A., (1990, 284).

### **II.U.1.3. Urbanisme :**

Le terme **urbanisme** a été créé en 1867 par Ildefonso Cerda. « Il désignait par urbanisme : l'ensemble des actions tendant à grouper les constructions et à régulariser leur fonctionnement comme l'ensemble des principes, doctrines et règles qu'il faut appliquer pour que les constructions et leur groupement, loin de réprimer, d'affaiblir et de corrompre les facultés physiques, morales et intellectuelles de l'homme social, contribuent à favoriser son développement ainsi qu'à accroître le bien-être individuel et le bonheur public (...).

Ces principes restent valables pour l'urbanisme contemporain qui vise, par la régulation, à la recherche d'un intérêt général situé au delà des **conflits** qui opposent les différents acteurs de la société. » ARMAND-FARGUES M.,(1996, 171).

L'urbanisme désigne à la fois l'ensemble des mesures d'ordre architectural, esthétique, culturel et économique ayant pour but d'assurer le développement harmonieux et rationnel des agglomérations urbaines. C'est aussi l'étude des méthodes permettant d'adapter l'habitat urbain aux besoins des hommes.

## BIBLIOGRAPHIE SELECTIVE

ARMAND-FARGUES M., « L'environnement urbain entre écologie et urbanisme », pp.167-199 in *Villes du Sud, sur la route d'Istanbul*, Paris : ORSTOM, 1996, 289 p.

« Histoire de la création des aires protégées au plan international et dans le contexte de l'Afrique francophone », pp.78-91, in *Compte rendu de l'atelier-débat des 16 et 17 décembre 1992 sur les « Zones tampons »*, Paris : GRET, 1992, 123 p.

BERNUS E., « La représentation de l'espace chez des Touaregs du Sahel », *Revue Mappemonde* n°3, Paris, pp.1-5.

Bohannan P. « Land, Tenure and Land Tenure », pp.101-111, in *African Agrarian Systems*, Oxford : Oxford University Press, 1963, 407 p.

BOURGEOIS A., « L'herbe et le glaive : de l'itinérance à l'errance (la notion de territoire chez les Touaregs) », in *Nomadisme, mobilité et flexibilité*, Paris : ORSTOM, *Bulletin de liaison* n°8, pp.145-160.

CANEL P., DELIS Ph., GIRARD Ch., *Construire la ville africaine : chronique du citadin promoteur*, Paris : Karthala /ACCT, 1990, 197 p.

CHALEARD J.L., DUBRESSON A., « Un pied en dedans, un pied en dehors : à propos du rural et de l'urbain en Côte-d'Ivoire », in *Tropiques, lieux et liens*, Paris : ORSTOM, 1989, pp.277-290 (Collection Didactiques).

CORMIER-SALEM M.C, « Terroirs aquatiques et territoires de pêche. Enjeux fonciers halieutiques des sociétés littorales ouest-africaines » pp. 57-83 in : *Terre, terroir, territoire : les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

DURAND-LASSERVE A., *L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde*, Paris : L'Harmattan, 1986, 198 p. (Villes et entreprises).

FALLOUX F, ROCHEGUDE A., « la nécessaire maîtrise des espaces fonciers pour une gestion rationnelle des ressources », pp.12-32, in : *Lutte contre la désertification et gestion des ressources renouvelables dans les zones sahélienne et soudanienne de l'Afrique de l'Ouest*, Washington : Banque Mondiale, 1988, 132 p.

GEORGE P., *Dictionnaire de la géographie*, Paris : PUF, 1990, 510 p.

LE BRIS E. (Textes réunis et présentés), *Villes du Sud, sur la route d'Istanbul*, Paris : ORSTOM, 1996, 289 p.

LE BRIS E., LE ROY E., LEIMDORFER F. (Études réunies et présentées par), *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1983, 425 p.

LE CORBUSIER, *Urbanisme*, Paris : Editions Vincent, Fréal et Cie, 1966, 284 p.

*Le logement, l'État et les pauvres dans les villes du tiers-monde*, Talence : CNRS / Centre d'études de géographie tropicale, 1984, 184 p. (Pratiques urbaines 2).

LEPRETRE L., « Les pressions anthropiques à la périphérie d'un espace protégé : le cas du secteur nigérien du parc National du W », pp.93-96, in *Compte rendu de l'atelier-débat des 16 et 17 décembre 1992 sur les « Zones tampons »*, Paris : GRET, 1992, 123 p.

MAINET G. *Douala croissance et servitudes*, Paris : L'Harmattan, 1986, 605 p. (Collection Villes et entreprises).

MARGIOTTA M., « L'agriculture périurbaine au Panama : une approche novatrice pour la préservation de l'environnement », *Réforme agraire*, Rome : FAO, pp. 89-97.

MEKOUAR M.A., « La ville et la nature », *Réforme agraire, colonisation et coopératives*, Rome : FAO, 1997/2, pp.53-62.

PELISSIER P., « Transition foncière en Afrique noire. Du temps des terroirs au temps des finages », pp.19-34, in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

PIERMAY J.L., « L'espace un enjeu nouveau », pp. in *Espaces disputés en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1986, 426 p.

PIERMAY J.L., « Le détournement d'espace » in *Politique africaine* n°21, mars 1985, pp.22-36.

POCHE B., « L'organisation collective de l'espace à Bessans au XIX<sup>e</sup> siècle à travers les règlements de pâturage », in *Congrès des sociétés savantes de Savoie*, Samoens, 1982.

SAUTER G., *Les structures agraires en Afrique tropicale*, Centre de documentation universitaire, Paris V, Col. Les cours de Sorbonne, 1968

## **III. POLITIQUES ET REGLEMENTATIONS FONCIERES**

## III. Politiques et réglementations foncières

# C

### III.C.1. Charte :

Le terme **charte** vient de *charta* (papier) du grec *khartès*. Au moyen âge une charte désignait un titre de **propriété**, de vente ou de privilège octroyé.

Ce nom est aussi utilisé pour désigner spécialement une Constitution discutée et convenue entre un monarque et une représentation de ses sujets : par ex. : la grande charte de 1215 en Angleterre.

D'après CORNU, (1990, 131), en droit constitutionnel, une charte est parfois synonyme de constitution. Par euphémisme c'est le nom de prestige donné à certains documents de référence, on parle en effet de charte des droits de l'enfant.

Actuellement une charte désigne un document fondamental qui fonde en principe la base de rapports juridiques durables, en définissant solennellement des droits et des devoirs.

### III.C.2. Code voir codification

Un **code** est un corps cohérent de textes qui englobe selon un plan systématique l'ensemble des règles relatives à une matière. Il est issu de travaux législatifs, d'une élaboration réglementaire ou bien d'une **codification** formelle (par décret) de textes préexistants et reclassés selon leur origine.

Depuis 1986, le Niger s'efforce de préparer la réforme des modes de tenure foncière grâce à la mise en place d'un **code rural** destiné à établir un cadre juridique pour l'**appropriation**, la **tenure** et la gestion des ressources naturelles vitales à la production agricole et à l'élevage. Dans ce cadre, la promotion des droits de tenure traditionnelle a été assurée. Ces droits ont été relevés au rang de lois foncières officiellement promulguées. La clé de voûte du Code Rural est la remise d'un titre définitif de propriété à quiconque peut prouver sa possession d'une terre selon la coutume traditionnelle locale. Cet état de fait a déclenché de nombreux conflits entre les propriétaires terriens et les **usufruitiers** et a accéléré l'**insécurité foncière**, donnant naissance à des processus stratégiques contraires aux intentions mêmes du code.  
D'après LUND, (1993).

Le **Code de l'eau** promulgué au Brésil par le décret N°24.643 du 10.VII. 1934 et modifié notamment par le décret-loi N° 852 du 11. XI. 1938, réglemente de façon détaillée cette question.

Ce Code stipule que les eaux souterraines déterminant la navigabilité ou la flottabilité d'un fleuve relèvent du **domaine public** (art.2) et que l'eau de source appartient au propriétaire du fonds d'origine (art.89). Il détermine la propriété des eaux, les droits d'utilisation des eaux, à savoir :

- Les modes d'acquisition
- Les autorisations, **permis** ou **concessions**

Il détermine aussi l'ordre de priorités :

a. Entre des **usages** différents

« La priorité est accordée tout d'abord aux besoins essentiels, puis à la navigation commerciale (art.48), mais des lois spéciales adoptées par les Etats ou le gouvernement fédéral selon qui exerce le droit de propriété sur l'eau, peuvent modifier cet ordre de priorité et même supprimer certains usages communs (art.46). »

b. Entre différents droits existants

« Toute concession est accordée sous réserve de ne pas porter préjudice à des tiers (art.46).

A partir de VALLS M.F., 1980, 39-49

### **III.C.3. Codification :**

D'après CORNU, 1990, 144, La **codification** c'est l'action de codifier et par extension c'est le résultat de cette action. La codification peut ainsi

désigner l'élaboration d'un code, issue d'un mouvement de réforme (Il s'agit là d'une codification réelle).

La codification peut aussi désigner la réunion en un **code**, moyennant les modifications de forme nécessaires, à l'exclusion cependant de toutes modifications de fond, de toutes les dispositions législatives ou réglementaires déjà existantes en la matière. On parlera alors de codification formelle ou administrative.

La codification renvoie aussi à l'entreprise de rédaction d'une règle jusqu'alors **coutumière**.

<p>D'après LE ROY E., 1991, 178-179, si la codification présente des avantages techniques incontestables, dans le contexte africain, elle a surtout été utilisée pour récuser ou même délégitimer le droit coutumier, mais rarement pour traduire en un ensemble unifié une conception originale et adaptée des droits fonciers. Elle présente aussi l'inconvénient majeur d'immobiliser par un dispositif institutionnel qui se veut exhaustif et général une situation caractérisée par la transition et par l'indétermination du but.</p>	<p>Concernant le Burundi, BOUDERBALA N., (1996, 15) signale que : « la transition de la coutume à la loi ne signifie pas, comme certains l'ont cru au temps de la tutelle belge, transformer la coutume en loi en la codifiant. Recueillir les coutumes par écrit est une entreprise dont l'intérêt anthropologique est certain, mais dont on ne voit pas trop l'intérêt pour le législateur. Par nature, la coutume est orale et très locale, donc d'une infinie diversité. En la séparant de son milieu et en la fixant, on lui fait perdre toute son efficacité sociale. Dans ces conditions, l'opération de codification ne peut conduire qu'à des impasses. Soit dans un premier cas, à créer des dizaines sinon des centaines de coutumes à travers le territoire, garantie par l'Etat et consacrées par la loi, ce qui constitue une solution dangereuse pour l'unité ; soit dans un second cas, si l'on retient l'option de choisir une des coutumes considérée comme la meilleure, d'imposer à toutes les collines du pays, la coutume d'une seule d'entre elle. »</p>
--	---



# D

## III.D.1. Décentralisation :

Dans les pays de tradition administrative française, la **décentralisation** est un mode d'aménagement des structures de l'administration dans lequel l'Etat transfère tout ou partie des attributions qu'il exerçait au niveau central, ou bien par l'intermédiaire de ses représentants territoriaux, à des institutions distinctes de lui, les collectivités publiques.

Ces institutions, dotées de la personnalité juridique et de l'autonomie financière exercent, sous la surveillance de l'Etat (garant de la légalité), librement le pouvoir de décision.

Dans les pays 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 » CUBRILLO M. (1998).

Depuis une dizaine d'année, les enjeux associés à la **sécurisation foncière** ont évolué. Les critiques de plus en plus ouvertes, formulées à l'encontre des systèmes politiques centralisés, les rencontres comme la conférence de Praia, ont orienté les principes d'action sur le **foncier** dans le sens d'une décentralisation de l'Etat et du transfert de certaines de ses attributions à des instances locales.

- La décentralisation devrait permettre aux communautés locales de s'organiser sous la forme de juridictions autonomes qui ont le pouvoir d'administrer, d'exploiter et de gérer ces ressources.
- Le gouvernement national aurait une fonction d'arbitrage et garantirait l'équité.
- La décentralisation semble aussi inspirée par l'urgence de trouver des solutions aux crises que de nombreux Etats traversent.
- La prise en compte de l'existence d'un potentiel local est indispensable, ce qui suppose de traiter les populations comme de véritables partenaires dans les processus de négociation qui doivent accompagner la répartition des tâches de gestion.

D'après A. KARSENTY, 1996, les **collectivités publiques locales** sont des cadres de représentation qui procèdent d'une seule logique institutionnelle. Il n'est pas sûr que leur cadre territorial soit en mesure d'appréhender l'espace des pratiques d'**appropriation** de la terre. Il convient donc de penser la décentralisation dans une perspective élargie intégrant d'autres cadres de représentation qui relèvent de plusieurs ordres fonctionnels, comme les assemblées villageoises, les hiérarchies traditionnelles, les communautés de voisinage...

### **III.D.2. Domaine, domaine public et domaine privé :**

Ce terme d'origine latine provient de *dominium*, l'espace sur lequel s'exercent des droits possessifs exprimant l'idée de maîtrise plutôt que de propriété. « Jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle, c'est en terme de domaine que le rapport foncier est appréhendé et il continue à être ainsi organisé dans une grande partie des législations foncières francophones » LE ROY, 1998.

Le Code Civil français, dans ses articles 537 et suiv., oppose aux **biens** qui appartiennent aux particuliers, ceux qui sont à la charge de l'Etat et désignés **biens domaniaux**. Le **domaine** est appréhendé en terme de **domaine public** ou de **domaine privé**.

Le domaine public est constitué de tous les biens qui sont affectés soit à l'usage du public, soit à un service particulier. En tant que tel ils sont soumis au **régime de la domanialité publique**.

Le régime de la domanialité publique implique l'**inaliénabilité**, l'imprescriptibilité et l'exclusion de la création de **droits réels** sur le domaine public. Ce dernier se subdivise en domaine naturel et en domaine artificiel, ces deux dépendances du domaine public sont dans de nombreuses législations définies par énumération. Ainsi en Côte-d'Ivoire, ils se décomposent comme suit, cité par LEY A. 1986, 104-106

<p><b>1. Le domaine public naturel</b> il comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les rivages de la mer jusqu'à la limite des plus hautes marées ;</li> <li>• Les cours d'eau navigables ou flottables....</li> <li>• Les sources et cours d'eau non navigables ni flottables dans les limites déterminées par niveau des plus hautes eaux avant débordement ;</li> <li>• Les nappes aquifères souterraines, quelles que soient leur provenance, leur nature et leur profondeur.</li> </ul>	<p><b>2. Le domaine public artificiel</b> il comprend</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les canaux de navigation et leurs chemins de halage, les canaux d'irrigation et de dessèchement et les aqueducs exécutés dans un but d'utilité publique, ainsi que les dépendances de ces ouvrages.</li> <li>• Les chemins de fer, les routes, les voies de communication de toute nature et les dispositifs de protection de ces voies ; les conduites d'eau, les conduites d'égouts, les ports et rades, les digues marines et fluviales, les sémaphores, les ouvrages d'éclairage et de balisage, ainsi que leurs dépendances.</li> <li>• Les lignes télégraphiques et téléphoniques et leurs dépendances, ainsi que les aériens des stations radio-électriques....</li> <li>• Les ouvrages déclaré d'<b>utilité publique</b> en vue de l'utilisation des forces hydrauliques...</li> <li>• Les ouvrages et fortifications des places de guerre ou des postes militaires...</li> </ul>
---	--

Le **domaine privé de l'Etat** est quant à lui en principe constitué par tous les biens autres que ceux appartenant au **domaine public**. Ces biens peuvent être aliénés et grevés de **droits réels** au profit de particuliers.

### III.D.3. **Domaine éminent et domaine utile**

Ces deux catégories appartiennent au droit féodal français. Le **domaine éminent**, terme d'origine latine *dominium directum*, appartenait au seigneur qui exerçait sur ces terres des compétences politiques, militaires, judiciaires et économiques. D'après LE ROY E., 1991,33 : « ces compétences ont été, à l'âge moderne, transférées à l'Etat ».

Le titulaire du domaine éminent disposait d'un **droit de propriété** directe qui l'autorisait à percevoir une **redevance**. Il pouvait laisser utiliser une partie des terres du domaine éminent à un vassal.

Le **domaine utile**, terme également d'origine latine *dominium utile*, désignait les terres pour lesquelles un seigneur concédait à un vassal le droit d'usage contre le versement d'un cens. Le vassal bénéficiait donc d'un droit de propriété utile qui lui donnait juste le droit d'utiliser la terre.

« Ces deux domaines « éminent » et « utile » sont complémentaires l'un de l'autre et doivent être distingués de « l'alleu », terre libre de toute relation féodale et où peut s'exercer le *plenum dominium* (pleine propriété) ». LE ROY E., (1991, 33).

#### **III.D.4. Domaine national ou domaine foncier national**

Le **domaine national** ou selon les cas **domaine foncier national** est une catégorie juridique distincte utilisée dans plusieurs législations foncières pour désigner généralement les terrains non classés dans le **domaine privé** ou **public** de l'Etat, ou bien non **appropriées** privativement selon les voies de l'**immatriculation**, par les particuliers.

Toutefois des nuances existent selon les pays quant à la définition du **domaine national** ou du **domaine foncier national**.

<p><b>1. Le domaine national au Cameroun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ordonnance n°74-2 du 6 juillet 1974, portant création du domaine national, intègre par défaut dans la catégorie <b>Domaine national</b> l'ensemble des terres du pays non immatriculées, soit au nom de particuliers, soit au nom de l'Etat.</li> <li>• La création du <b>domaine national</b> retire de fait aux collectivités coutumières les droits sur les terres qu'elles géraient traditionnellement.</li> </ul>	<p><b>2. Le domaine foncier national au Burkina Faso</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le domaine foncier national a été créé au Burkina Faso, par les textes portant réorganisation agraire et foncière, afin d'assurer à l'Etat la maîtrise et le contrôle du sol.</li> <li>• Il est constitué de toutes les terres situées dans les limites territoriales du Burkina Faso. L'Etat est ainsi le propriétaire exclusif de ce domaine foncier national dont les terres étaient jusqu'en 1991 (date de la première relecture de ce texte) imprescriptibles, insaisissables et <b>inaliénables</b>. Ces terres peuvent être attribuées en <b>jouissance</b> à des particuliers, grâce à des titres qui varient selon la destination du terrain.</li> <li>• Depuis 1991, le nouveau texte prévoit que si le domaine foncier national reste de plein droit propriété de l'Etat, les terres de ce domaine peuvent désormais être cédées à titre de <b>propriété privée</b> à des personnes physiques ou morales dans des conditions fixées par décret. Ces terres cessent ainsi d'être propriété de l'Etat.</li> <li>•</li> </ul>
--	---

### III.D.5. **Domanial/ régime domanial voir domaine**

Le régime domanial est le régime juridique qui s'applique aux **biens du domaine**.

Le régime domanial a été inspiré par l'application conjointe des articles 539 et 573 du Code Civil dans lesquels il est mentionné que les **terres vacantes et sans maître** appartiennent à l'Etat. Cette appartenance est justifiée au nom de l'intérêt général dont l'Etat est censé être le garant.

# G

## III.G.1. Gestion de terroirs

Le concept **gestion de terroirs** est apparu dans les années 80 et a constitué une réponse à la dégradation de l'environnement.

Ses objectifs sont les suivants :

- Permettre un développement local intégré dirigé par les représentants des communautés rurales.
- Améliorer la gestion des terres et des autres ressources naturelles en harmonisant l'action des différents utilisateurs.
- Responsabiliser les collectivités de base.

Les programmes gestion de terroirs comprennent l'utilisation des ressources naturelles, l'affectation des terres, la limitation de leur accès à certaines périodes, ainsi que le contrôle de leur degré d'utilisation.

Ces différents éléments impliquent donc de transférer le contrôle de la gestion des ressources naturelles détenue par les structures étatiques aux populations locales.

Les éléments clés de la gestion de terroirs sont la participation de l'ensemble des populations concernées, la **sécurité foncière** et le transfert du contrôle de la gestion des structures étatiques aux populations locales.

Cette approche a été l'objet de critiques liées d'une part aux limites du concept de **terroirs** qui désigne un espace géographique de taille variable, continu ou discontinu réunissant l'ensemble des terres contrôlées par une communauté rurale : terres cultivées, **jachères**, zones **sylvo-pastorales** ...

Le **terroir** étant le lieu d'enracinement d'une communauté villageoise, comment les **nomades** ou les **transhumants** et leurs besoins en ressources naturelles peuvent-ils être pris en compte dans ce contexte. Ces derniers peuvent ainsi se voir refuser l'accès à certaines étendues auxquelles ils avaient jusque là accès.

De plus d'après BERTRAND A., (1996), sous couvert de participation et d'autonomie, les populations rurales sont souvent en fait de simples exécutantes. Pourtant la négociation avec les populations locales dans un rapport qui garantirait l'autonomie de leurs choix et de leurs décisions est indispensable.

### **III.G.2. Gestion patrimoniale**

La gestion patrimoniale apparaît comme un prolongement de la **gestion de terroirs**. C'est une forme de gestion foncière qui repose sur la notion de **patrimoine**. A ce titre elle met l'accent sur les obligations relatives au renouvellement de ce **patrimoine** et à son legs et répond de manière explicite à la nécessité de sauvegarder les ressources naturelles.

Ce mode de gestion consiste en un transfert contractuel des responsabilités de la gestion de la terre et des ressources naturelles aux communautés rurales qui ont été institutionnalisées. La gestion patrimoniale est une approche consensuelle, paritaire et contractuelle.

Les représentants des populations et des administrations sont mis en relation par des intermédiaires. A Madagascar, où cette expérience est mise en place sur de toutes petites régions, ces acteurs sont dénommés médiateurs environnementaux ; aux Comores ce sont des négociateurs patrimoniaux.

Aux Comores où les **conflits fonciers** entre les villages à propos de limite de **finage** et de **commun**, entre propriétaires absentéistes et villageois et entre individus sont nombreux, chaque île s'est vue dotée d'une Haute Autorité Foncière, puis à l'échelle locale des Comités Villageois d'Aménagement foncier ont aussi été créés.

Ces instances semblent concrétiser une approche plus préoccupée des logiques et dynamiques des acteurs que de la généralisation du **droit de propriété privée**. Cependant, la protection de la propriété et la reconnaissance de droits particuliers ne sont pas oubliées.

### **III.I.1. Insécurité foncière voir sécurité et sécurisation foncière**

L'**insécurité foncière** caractérise un état dans lequel les utilisateurs ou les détenteurs de la terre, qu'elle soit rurale ou urbaine, considèrent que leurs droits sur la terre sont menacés par d'autres acteurs et incertains quant à leur durée.

# M

## III.M.1. Monopole foncier étatique voir domaine national - domaine foncier national

Le **monopole foncier étatique** caractérise une situation dans laquelle l'Etat s'est octroyé à l'aide d'instruments **réglementaires** la propriété sur tout ou partie des terres du territoire national.

La notion de monopole foncier étatique renvoie à la conception d'un **espace** unifié qui est le support d'un pouvoir centralisé et du **droit de propriété**.

De ce fait l'Etat au nom de l'intérêt général impulse par ses propres choix une représentation particulière des rapports fonciers. Cette représentation est considérée supérieure aux autres formes qui peuvent exister. Il organise la société par ses institutions et impose le respect des règles du jeu qu'il a mis en place par l'intermédiaire de ses administrations.

Cette notion trouve son origine dans la **politique domaniale** qui a été inspirée par l'application conjointe des articles 539 et 573 du Code Civil.

Le monopole foncier étatique est une construction largement utilisée dans de nombreuses réglementation foncières<sup>1</sup>. Il peut être interprété d'une part comme la volonté de contrôle de l'Etat de son territoire national, et d'autre part comme le souci de vouloir transformer les mentalités.

Le monopole foncier étatique dénie de fait toute légitimité aux pratiques locales d'appropriation et de gestion de la terre.

# P

---

<sup>1</sup> voir les exemples donnés dans la définition du domaine national et du domaine foncier national



### **III.P.1. Politique :**

Une **politique** peut être définie comme une ligne d'action qui sera définie en fonction d'objectif précis et de moyens particuliers. Elle utilise donc des stratégies qui devront servir les objectifs préalablement définis.

### **III.P.2 . Politique foncière**

Une **politique foncière** est la ligne d'action décidée par un Etat pour organiser :

- les modalités d'accès à la terre (en milieu rural et en milieu urbain), et aux ressources naturelles.
- les modalités d'appropriation les concernant,
- et la sécurité des droits sur la terre et les ressources naturelles qu'elle porte.

Une politique foncière est toujours déterminée en fonction d'enjeux, nationaux et internationaux, qui sont d'ordre économique et politique. Ces enjeux sont variables selon les orientations politiques et économiques de l'Etat concerné.

Une politique foncière est toujours intimement liée à un projet de société. Elle répond donc à des objectifs d'ordre politique et économique et repose sur des stratégies destinées à servir ces objectifs. Pour ce faire une politique foncière s'appuie toujours sur des outils et des instruments (voir chapitre III.2) destinés à servir les objectifs poursuivis.

## **R**

### **III.R.1. Réforme agraire : voir réforme**

Une **réforme agraire** est un ensemble d'opérations visant à transformer les rapports fonciers. Elle a donc toujours des incidences politiques, économiques et sociales.

Les objectifs d'une réforme agraire sont d'apporter une amélioration quantitative et qualitative de la production agricole et d'impulser une élévation du niveau de vie des producteurs agricoles. Pour ce faire un des moyens couramment utilisé est de redistribuer la terre, et de modifier ainsi les modes de **tenure**.

Une réforme agraire pose le problème de la nature de la surface sur laquelle les droits sur la terre portent. De ce fait il est difficilement envisageable qu'une réforme agraire ne soit pas accompagnée d'une **réforme foncière**

### **III.R.2. Réforme foncière : voir réforme**

Une **réforme foncière** modifie la nature des titres et des droits détenus sur l'espace. Elle pose donc toujours le problème de la nature des droits sur la terre.

Chaque **régime** foncier est fondé sur des concepts sociaux et économiques particuliers.

« Ainsi dans certains régimes, la terre fait partie des relations sociales entre les individus et la société et il n'existe aucune distinction entre les aspects économiques et sociaux de ces relations. cette approche est fréquente dans les sociétés traditionnelles régies par des coutumes anciennes. D'autres régimes, par contre, considèrent la terre comme faisant partie des relations économiques entre les différents membres de la société. Les sociétés modernes séparent totalement les relations économiques et considèrent la terre comme un **bien** et un facteur de production. Ne pas tenir compte de cette dualité rendra inefficace tout effort de réforme ». FARVACQUE-VITKOVIC C., et McAUSLAN P.,1993, 60

## **S**

### **III.S.1. Sécurisation foncière**

La **sécurisation foncière** se définit comme le processus par lequel les **droits fonciers** sont reconnus et garantis. De ce fait, ces derniers ne peuvent être contestés ou remis en cause de façon inopinée.

Ce processus implique donc que des règles de gestion foncière appropriées et légitimes soient mises en place.

### **III.S.2. Sécurité foncière**

La **sécurité foncière** est une notion qui concerne les modalités d'occupation et d'appropriation de l'espace. Il est difficile d'en donner une définition stricte puisqu'elle est avant tout liée au type d'accord qui peut exister entre les pratiques des individus et les normes sociales des groupes dans lesquels ils évoluent.

C'est donc une notion variable à la fois dans le temps et dans l'espace, mais aussi en fonction du statut des acteurs ( particuliers : homme, femme, aînés, cadets, **autochtone**, **allochtone** ; institutionnels : Etat, administration, collectivités publiques...) concernés.

D'après LAVIGNE DELVILLE PH. (1998, p.? )« L'enjeu n'est pas forcément tant dans la nature des droits dont dispose l'individu ou le groupe (même si un prêt annuel n'encourage pas l'investissement), mais dans le fait que *ces droits ne puissent être subitement contestés ou remis en cause* (contestation d'un droit d'usage, reprise inopinée d'une terre prêtée, etc.)et donc qu'ils *soient reconnus et légitimes, et puissent être défendus par les instances d'arbitrage* (qu'elles soient coutumières, administratives ou judiciaires). La *sécurisation foncière* se définit dès lors comme le *processus par lequel les droits sont reconnus et garantis* (Bruce et Migot-Adholla eds, 1994 : 20).

### **III.S.3. Système foncier**

Un **système foncier** organise l'accès à la terre et aux ressources naturelles qui sont fixées au sol. Il détermine les modalités d'**appropriation** de la terre et de ses ressources et la sécurité des droits sur celles-ci.

Un système foncier comprend donc l'ensemble des règles attachées à la terre et à ses ressources, ainsi que les institutions et les relations qui déterminent la mise en oeuvre et l'application de ces règles.

## **T**

### **III.T.1. Terres vacantes et sans maître voir domaine**

L'expression **terres vacantes et sans maître** trouve son origine dans les articles 539 et 713 du Code Civil où « les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat ». Toutes les terres non **immatriculées**, ni possédées selon les formes du Code Civil sont donc intégrées dans cette catégorie.

Cette catégorie juridique pose problème car elle dénie toute légitimité aux formes d'appropriation de l'espace autres que celles prévues par la loi.

### **III.T.2. Territoire :**

Le **territoire** est un élément constitutif de l'Etat dont il forme l'assise géographique et dont il détermine le champ d'exercice des compétences.

### BIBLIOGRAPHIE SELECTIVE

« Aspects méthodologiques de l'adaptation de l'administration publique en vue du développement endogène dans les différents contextes socio-culturels de l'Asie du Sud-Est ». Collège d'Administration Publique (Philippines), sous la direction de Raul P. de Guzman, in *Administration participative et développement endogène*, UNESCO- IIAP, 1986.

« Dossier foncier et décentralisation », *Bulletin du Club du Sahel*, n°11, mars 1992, pp.9-12.

ABEL N.O.J., BLAIKIE P.M., « Land degradation, stocking rates and conservation policies in the communal rangelands of Botswana and Zimbabwe », Londres : Réseau Développement pastoral de l'ODI, Document 29 a, 1990.

ALLIES P., « Le local, l'Etat et la société civile », in *Espaces, jeux et enjeux*, Paris : Fayard-Fondation Diderot, 1986.

ALLIOT M. , « Les communautés rurales : exécution des plans de développement et responsabilité spontanée », in *Les politiques de l'eau en Afrique*, Paris : Economica, 1985.\*

ASIAN NGO Coalition, « Agrarian reform in the Philippines » *Réforme agraire*, Rome : FAO, 1997/1, pp.96-99

ASTER AKALU, *The Process of Land Nationalisation. Land Nationalisation and the Peasants*, Lund : Regiae Societatis Humanorum Litterarum Lundensis.

BAGUENARD J., *La décentralisation*, Que sais-je ? Paris : PUF. 3<sup>ème</sup> Edition, 1988.

BERTRAND A., « Négociation patrimoniale, plutôt que gestion de terroir », pp.342 -348, in *La sécurisation foncière en Afrique. Pour une gestion viable des ressources renouvelables*, Paris : Karthala, 1996, 388 p.

BLANC-PAMARD C., CAMBREZY L.(Coord.), *Terre, terroir, territoire : les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

BOUDERBALA N., CAVERIVIERE M., OUEDRAOGO H., *Tendances d'évolution des législations agro-foncières en Afrique francophone*, Etude législative n° 56, Rome : FAO, 1996, 102 p.

CAMBREZY L., « L'interminable conquête ou l'histoire d'un Etat propriétaire » *Géographie et Cultures* (spécial Mexique), n°10, 1994, pp.21-34.

CAMBREZY L., « la réforme agraire serait-elle une utopie du XX<sup>e</sup> siècle ? L'exemple mexicain », pp. 291-304 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

CAMBREZY L., « Terre et territoire au Mexique (Veracruz). De la réforme agraire à la fiction municipale » in *Recompositions sociales en Amérique Latine* (F.Dureau, Quesnel eds), *Cahiers des Sciences Humaines*, Paris : ORSTOM, vol. 28(4), pp.625-642.

CAVERIVIERE M., DEBENE M., *Le droit foncier sénégalais*, Paris : Berger-Levrault, 1988, 329 p. (Mondes en devenir).

COQUERY-VIDROVITCH C., « Le régime foncier rural en Afrique noire », pp. 65-84, in *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1983, 425 p.

COURADE G, OSMONT A., LE BRIS E., CROUSSE B., « Stimuler les politiques foncières à l'échelle internationale », pp. 233-257, in *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1991

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

de MONTGOLFIER J., NATALI J.M., *Le patrimoine du futur - Approches pour une gestion patrimoniale des ressources naturelles*, Paris : Economica, 1987. \*

DJIBO H., COULIBALY C., MARKO P., THOMSON, *Décentralisation, gouvernance et gestion des ressources naturelles renouvelables : options locales dans la République du Mali*, Rapport final, vol.III, OCDE-CILSS, 1991,123 p.

FALQUE M., *Nouvelle économie des ressources et gestion patrimoniale*, Document du Ministère de l'Agriculture. DAFE -BEP, 1988.

FARVACQUE-VITKOVIC C., McAUSLAN P., *Politiques foncières des villes en développement*, ADEF, Paris, 1993, 157 p.

Faure A. « L'approche gestion des terroirs au Burkina Faso », *Bulletin du club du Sahel*, n°12, novembre 1992, p.26

FREGE X., *La décentralisation*, Paris : La Découverte, 1986.

FROMONT M., « La propriété foncière en République fédérale d'Allemagne », pp.299-305 in *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris : ADEF, 1991, 359 p.

GASCON A., « Les enjeux fonciers en Ethiopie et en Erythrée : de l'ancien régime à la Révolution », pp. 361-392, in *Terre, terroirs et territoires : les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

GASTELLU J.M., « L'archipel écologique à la fin du XX<sup>e</sup> siècle. Une expérience au Pérou » pp.241-260 in *Thème et variations : nouvelles recherches rurales au Sud*, Paris : ORSTOM, 1997, 367 p.

HAQUE T., MONTESI L., « Tenurial reforms and agricultural development in Viet Nam », *Réforme agraire, colonisation et coopératives agraires* Rome : FAO, 1996, pp.67-78.

HERRERA A., RIDDELL J., TOSELLI P., « Recent FAO experiences in land reform and land tenure » in *Réforme agraire, colonisation et coopératives agraires*, Rome : FAO, 1997/1, pp.52-65

KARSENTY A., « La redistribution des pouvoirs par la décentralisation », pp. 250-256 in *La sécurisation foncière en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1996, 388 p.

LAVIGNE DELVILLE PH., « La sécurisation de l'accès aux ressources par le titre ou par l'inscription dans la communauté » pp. ? in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris : Karthala / Ministère des Affaires étrangères, 1998 (à paraître).

LAWRY S., *Politiques de tenure et gestion des ressources naturelles en Afrique subsaharienne*, Madison : Land Tenure Center, 1989, 32 p.

LE BRIS E., LE ROY E., LEIMDORFER F. (Etudes réunies et présentées par), *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1983, 425 p.

LE ROY E., « La législation coloniale française et belge », pp.85-95, in *Encyclopédie juridique de l'Afrique*, t.5 chap. 6, N.E.A., 1982.

LE ROY, « La réforme du droit de la terre dans certains pays d'Afrique francophone » *Etude législative n°44*, Rome : FAO, 1987, 108 p.

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

*Les politiques urbaines*, Politique africaine, n°17, Paris : Karthala, 1985, 174 p.

LEY A., « Etat et domanialité en Côte d'Ivoire », pp.101-124 in : *Système foncier à la ville et au village : Afrique noire francophone*, Paris, l'Harmattan 1986, 296 p.

LUND C., « En attendant le code rural : réflexions sur une réforme de la tenure foncière au Niger », Dossier n°44, Londres : IIE, 1993,27 p.

MARCHAL J.Y., HOFFMAN O., « Au Mexique, anomalies d'une réforme agraire et paysages trompeurs : la recherche d'un espace fonctionnel, pp.71-81 in *Tropiques, lieux et liens*, Paris : ORSTOM, 1990, 620 p.

MARTY P., « La gestion de terroirs et les éleveurs, un outil d'exclusion ou de négociation », *Revue Tiers Monde*, T.XXXIV n°134, 1993, pp.327-344.

MASSIAH G., TRIBILLON J.F., *Villes en développement. Essai sur les politiques urbaines dans le tiers-monde*, Paris : La Découverte, 1988, 320 p.

MATHIEU P. « Le foncier et la gestion des ressources naturelles », pp.46-59 in *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel* », Cahiers du CIDEP n° 27, 1995.

MESSER N. M, « Decentralization and rural food security : some theoretical and empirical relationships » *Réforme agraire*, Rome : FAO, 1997/1, pp. 36-51.

MOOREHEAD R., LANE C., « Nouvelles orientations en matière de politique et de tenure foncières des ressources pastorales », pp. 421-454, in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

MORTIMORE M., « Evolution des régimes fonciers dans les pays anglophones d'Afrique occidentale » pp. in *Quelles politiques foncières pour l'Afrique noire rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, Paris : Karthala / Ministère des Affaires étrangères, 1998 (à paraître).

OLLAGNON H., « Une approche patrimoniale du milieu naturel » in *Du rural à l'environnement - la question de la nature aujourd'hui*, Association des ruralistes français, sous la direction de Mathieu N. et Jolivet M., Paris : L'Harmattan, 1989.

PERON X., « La réforme des *Group-Ranches* ou la tentative d'encerclement des *Maasaï* par l'économique », pp.103-280, in *L'occidentalisation des Maasaï du Kenya*, Paris : L'Harmattan, 1995, T.1., 335 p.



PLATTEAU J.PH, *Réforme agraire et ajustement structurel en Afrique subsaharienne : controverses et orientations*, Etude FAO n°107, Rome : FAO, 1993, 350 p.

*Politiques foncières et territoriales*, Politique africaine, n°21, Paris : Karthala, 1986, 135 p.

RACINE J.L., « Beaucoup de bruit pour peu ? Les réformes agraires au Tamilnad (Inde du Sud) » pp. 321-340 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

RANGER T., « The Communal Areas of Zimbabwe », pp.354-388, in *Land in African Agrarian Systems*, Madison : University of Wisconsin Press, 1993,

RODRIGUEZ A., WINCHESTER L., « Déterritorialisation, dématérialisation et résurgence de l'urbain en Amérique Latine », pp.57-73 in *Villes du Sud, sur la route d'Istanbul*, Paris : ORSTOM, 1996, 289 p.

THOMSON J., COULIBALY C., *Décentralisation au Sahel. Synthèse régionale*, Paris : CILSS-Club du Sahel, 1994, 51 p.

TOULMIN C., *Gestion de terroirs : le concept et son développement*, UNSO, 1994, 33 p.

VAN ROUVEROY VAN NIEUWAAL E.A.B., « La période coloniale allemande au Togo », pp.6-19, in *Les bases juridiques du droit coutumier au Togo*, Texte ronéotypé, Leiden, 74 p.

WEBER E., *La fin des terroirs. La modernisation de la France rurale 1870-1914*, Paris : Fayard / Editions Recherches, 1983, 839 p.

## III.1. Procédures, instruments juridiques et outils topographiques de l'aménagement foncier

# A

### III.1.A.1. Allotir / alloti

Le verbe **allotir** signifie former des lots en vue d'un partage. Un **bien alloti** est un bien dont les limites sont clairement définies.

### III.1.A.2. Aménagement du territoire

L'**aménagement du territoire** consiste en la mise en oeuvre d'un ensemble de mesures diverses (**urbanisme**, planification économique, orientation **agricole**, décentralisation industrielle, expansion régionale etc) destinées à assurer une meilleure répartition des hommes en fonction des ressources naturelles et des activités économiques.

En France cette mission est confiée, sous l'autorité directe ou déléguée du premier ministre, à une Délégation générale à l'Aménagement du Territoire et à l'action Régionale (DATAR)

### III.1.A.3. Aménagement foncier

« L'**aménagement foncier** consiste en la transformation des conditions d'**appropriation** du sol dans le périmètre considéré : par exemple, la puissance publique débarrasse le sol de tous les droits fonciers qui s'y exercent pour s'imposer comme maître absolu, comme propriétaire unique ; ou encore l'aménageur opère une redistribution du sol par le moyen du **lotissement** qui a pour conséquence l'appropriation du sol par de nouveaux **occupants**. » TRIBILLON, 1993, 15.

#### **III.1.A.4. Aménagement rural : voir rural**

L'aménagement rural c'est l'ensemble des opérations destinées à améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants du milieu rural, à moderniser et à diversifier leurs activités économiques (LAROUSSE AGRICOLE, 1981).

#### **III.1.A.5. Aménagement urbain : voir urbain**

L'aménagement urbain consiste en des opérations de nature et d'importance diverses qui s'inscrivent dans le cadre de la politique générale d'urbanisme. Il peut s'agir de l'aménagement d'agglomérations nouvelles, de zones d'habitation ou de zones industrielles, de rénovations urbaines.

D'après TRIBILLON, 1993, 15, « L'aménagement quand il est dit urbain, consiste en une transformation - physique et sociale- organisée du cadre de vie. Il est une sorte d'urbanisme, non de plans mais de projets, d'opérations. Il est rare que l'aménagement urbain ne soit pas en même temps **foncier**. Ce n'est toutefois pas nécessaire : par exemple une opération d'amélioration de l'habitat peut ne porter que sur l'amélioration des bâtiments d'habitation. »

#### **III.1.A.6. Arpentage**

Le terme **arpentage** provient du verbe arpenter et d'arpent. L'arpent est une ancienne mesure **agraire** qui valait de 20 à 50 ares.

L'arpentage est une opération consistant à évaluer la superficie d'une terre.

## **B**

#### **III.1.B.1. Bornage**

Le **bornage** est une opération qui consiste à fixer les limites d'un terrain et à les matérialiser par des bornes. Dans la plupart des pays, et pour avoir une valeur **légale**, le bornage ne peut être réalisé que par un **géomètre** assermenté.

Déterminer les limites d'un terrain concerne généralement plusieurs parties qui doivent ainsi se mettre d'accord. Lorsqu'elles y parviennent on parlera de bornage contradictoire; lorsque le consensus n'est pas atteint, le bornage sera dénommé judiciaire. Selon les administrations nationales concernées, le bornage est ou n'est pas indépendant des **levés cadastraux**.

« un bornage virtuel est désormais possible grâce au **G.P.S** (mis en oeuvre dans certaines conditions, grâce à l'observation de réseaux d'appui nationaux très précis), puisque ce moyen de géodésie permet si besoin est de raccorder un quelconque lever à un référentiel mondial, avec une précision de raccordement qui si besoin est peut s'approcher du centimètre. Dans ces conditions une parcelle peut être définie par un certain nombre de coordonnées des angles de celle-ci, et si les limites sont contestées ultérieurement on peut les réimplanter sans aucune ambiguïté. Le coût d'une telle opération, si le cadastre a été correctement conçu autour d'une géodésie d'appui de bonne qualité, ne sera guère élevé si les géomètres capables d'intervenir sont équipés de matériel GPS convenables.

Un bornage contradictoire est nominalement une opération coûteuse, puisqu'elle implique à chaque fois un **lever** topographique et l'analyse de tous les documents relatifs à un ensemble de parcelles. Il est donc en général difficile de procéder à une telle opération sur un pays entier sans de très importants moyens financiers. Le « bornage virtuel » décrit précédemment rend une telle opération inutile pour l'Etat, le bornage réel deviendra bientôt réservé à l'initiative individuelle, et ne sera réalisé qu'à la demande des parties qui le demandent, et à leur charge ». KASSER M., GASTALDI J., 1998, p.

## C

### III.1.C.1. Carte :

Une carte est une représentation conventionnelle, généralement plane, de phénomènes concrets ou abstraits localisables dans l'espace.

L'apparence, le contenu et l'échelle d'une carte dépendent donc de ce que l'on souhaite lui faire matérialiser.

Ainsi pour avoir une représentation globale des faits visibles à la surface d'une région, on utilisera de préférence une carte à petite échelle - du 20000° au 100000°.

Pour les représentations à l'échelle d'un continent ou d'une fraction de continent, on utilise les cartes à grande échelle qui sont au milliardième et même parfois au-delà.

Pour les études régionales, les cartes à échelle moyenne - du 200 000 ° au 500 000 ° - sont les plus commodes.

Les cartes topographiques représentent, selon des conventions faisant l'objet d'une légende, tout ce qui est visible à la surface du sol. Le relief, le tracé des rivières, les différents points d'eau, les espaces forestiers, les lieux habités, les voies de circulation, les sites particuliers etc. Selon leur échelle, ces cartes topographiques sont plus ou moins détaillées.

L'introduction de techniques nouvelles issues successivement de la **photographie aérienne** et de la **télétection satellitaire** a permis de multiplier les procédés d'établissement des cartes.

### **III.1.C.2. Cartographie :**

La **cartographie** est l'ensemble des études et des opérations scientifiques et techniques qui interviennent à partir des résultats d'observations directes ou de l'exploitation d'une documentation en vue de l'établissement de cartes ou de plans, puis de leur utilisation.

## **D**

### **III.1.D.1. Déguerpissement**

## **E**

### **III.2.E.1. Expropriation/ expropriation pour cause d'utilité publique (U.P.)**

## **G**

### **III.2.G.1. GPS**

## **L**

### III.2.L.1. Lotissement :

# P

### III.2.P.1. Périmètre

#### III.1.P.1.1. Permis d'habiter

Un **permis d'habiter** est une autorisation administrative attribuée par l'autorité municipale ou locale au sein d'un quartier réservé à cet effet.

D'après TRIBILLON J.F.1993, 149-150, « 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 est attribué à la population indigène «nécessiteuse ». Il est délivré gratuitement. Le bénéficiaire ne paie aucun loyer, mais doit personnellement occuper et habiter sa parcelle. Il ne peut ni la louer, ni la céder. Il est simplement et personnellement titulaire d'un droit d'occupation. Pour construire, il doit se conformer à des règles minimum de voirie, de salubrité et d'urbanisme. Il n'a en aucune manière l'obligation de mettre en valeur sa **parcelle** en fonction d'un éventuel cahier des charges... S'il quitte le pays, il doit remettre sa parcelle à l'administration sans pouvoir exiger d'elle aucune indemnité correspondant à la valeur des constructions et aménagements. L'autorité publique se réserve le droit de reprendre les parcelles ainsi attribuées lorsque l'utilité publique et les nécessités urbanistiques l'exigent. L'Administration ne verse aucune indemnité mais doit assigner au « déguerpi » un nouvel emplacement. Elle doit le « recaser ». ... Certaines législations ont exigé du bénéficiaire le paiement d'une somme d'argent correspondant aux frais de bornage. Cette somme est forfaitaire. Elle est versée au moment de l'attribution de la parcelle. La tendance actuelle, la plus évidente, est de faire payer sous une forme ou une autre une redevance annuelle au permissionnaire et de faire échec par tous les moyens au principe originel de la gratuité.... 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 dommage subi par les constructions et aménagements. Ils ne correspondent en aucun cas au paiement du prix du sol, puisque le terrain reste la propriété de l'Etat....L'innovation la plus importante consiste à admettre que le titulaire d'un permis d'habiter puisse devenir propriétaire de sa parcelle....Deux systèmes de conversion du permis en titre de propriété ont été imaginés:

- le titulaire d'un permis d'habiter peut demander à l'Administration sa transformation en **concession** provisoire assortie d'un cahier des charges décrivant la mise en valeur à réaliser pour se voir concéder, à titre définitif et en toute propriété, la parcelle en question ;
- le titulaire du permis peut, s'il a réalisé une certaine **mise en valeur** décrite par les textes réglementant le **permis d'habiter**, demander que le terrain lui soit vendu en toute propriété (dans ce cas, le permis vaut concession provisoire, étant entendu que le programme de mise en valeur est moins important que pour une concession urbaine).

### **III.1.P.1.3. Permis de construire (aménagement)**

Un **permis de construire** est l'autorisation délivrée à une personne qui en fait la demande à l'autorité compétente pour édifier un bâtiment. L'obtention d'un permis de construire est soumise à une **réglementation** et à des **normes** strictes. L'obtention d'un **permis de construire** est conditionnée à la présentation d'une preuve légale quant au droit de propriété sur le terrain.

Selon les pays et les législations de nombreux services administratifs peuvent être mis à contribution.

Par exemple, en Algérie, les différentes étapes de l'approbation d'un **permis de construire** sont les suivantes.

Insérer schéma p.29, Politiques foncières des villes en développement.

### **III.2.P.2. Photocarte**

### **III.2.P.3. Photogrammétrie**

### **P.4. Photographie aérienne**

### **P.5. Photoplan :**

### **P.6. Plan d'occupation des sols**

**P.7. Plan orthogonal :**

**P.8. Planification territoriale**

**P.6. Parcellaire urbain**

**P.7. Plan parcellaire**

## **R**

**R.1. Régularisation foncière**

**R.2. Remembrement**

**R.3. Réserve, réserve foncière, réserve naturelle**

**R.4. Restructuration foncière**

## **S**

**S.1. Schéma directeur d'aménagement**

**S.2. Schéma sommaire d'aménagement**

**S.3. Spatiocarte**



## **S.4. Système de référence**

T

### **T.1. Télédétection**

### **T.2. Topographie**

### **T.3. Transfert de droits : C transmettre un droit**

Z

### **Z.1. Zonage**

#### **Z.1.1. Zone**

#### **Z.1.2. Zone d'intervention foncière**

BASSETT T. J., « L'introduction de la propriété de la terre : la cartographie et la Banque Mondiale en Côte-d'Ivoire », pp.395-420 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

CEE, *Directives relatives à l'administration des biens fonciers*, New York / Genève, 1996, 105 p.

Régularisations de propriétés, *Les annales de la recherche urbaine*, n°66, mars 1995, 144 p.

FORMOSO B., « Les changements liés à la création d'un périmètre irrigué dans le Nord-est Thaïlandais », pp.167-180 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

JAMIN J.Y, DOUCET M.J., « La question foncière dans les périmètres irrigués de l'Office du Niger ( Mali) », *Les cahiers de la Recherche Développement*, n°38, 1994, pp.3-18

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

LERICOLLAIS A, « Le plan parcellaire » pp.287-297 in *L'appropriation de la terre en Afrique noire : manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris : Karthala, 1991, 359 p

MASSIAH G., TRIBILLON J.F., « Les différents visages de la planification urbaine », in *Politique africaine* n°17, mars 1985, Paris : Karthala, pp.8-20.

PIERRE L.(textes présentés par), *Réseaux Habitat urbain africains : République du Mali, Burkina Faso*, Paris : ACCT /IUP, 1986, 296 p.

TRIBILLON J.F., *Villes africaines : nouveau manuel d'aménagement foncier*, Paris : ADEF, 1993,317 p.

BARIOU R., *Manuel de télédétection : photographie aériennes, image radar, thermographie, satellites*, Paris : SODIPE, 1978.

BOTTON S, DUQUENNE F, EGELS Y et alinéas, *GPS*, Hermès, novembre 1996, 159 p.

CHUKWDOZIE EZIGBALIKE I., RAKAI M.T., WILLIAMSON I.O., « Cultural issues in land information systems », *Réforme agraire*, Rome : FAO, 1996, pp.21-38

COUZY A., *La télédétection*, Paris : PUF, 1983 (Que sais-je ? n°1919).

D'AQUINO P., « Le traitement et la gestion de l'information foncière dans les approches en matière de foncier rural, ressources renouvelables et développement », pp.317-323 in GRET

DANDOY G. « Du terroir au système d'information géographique ou de l'enrichissement de la boîte à outils du géographe » pp. 111-117, in *Tropiques, lieux et liens*, Paris : ORSTOM, 1990, 620 p.

DIZIER J.L., LEO O., *Télédétection, principes et applications cartographiques*, Paris : FORHOM - BDPA, 1986.

KASSER M., « Les outils du cadastre », pp.277-292 in GRET

KASSER M., *Topographie, topométrie, géodésie, techniques de l'ingénieur*, Fascicule C 5010, 1993, 22 p.

KASSER OU GASTALDI, « Les systèmes d'information foncière » pp.293-301

MARIE J. « Peut-on cartographier les droits sur l'espace et les ressources : point de vue d'un géographe » pp.269-278 in GRET.

## **III.2. Les systèmes d'informations foncières : services et outils de la publicité foncière**

Les systèmes d'information foncières et les outils de la publicité  
foncière

**A**

**A.1. Administration du cadastre :**

**C**

**C.1. Cadastre**

**C.1.1 Cadastre napoléonien**

**C.2. Commissions foncières**

**C.3. Conservateur des hypothèques**

**C.4 Conservation de la propriété foncière**

**E**

**E.1. Extraits cadastraux :**

**F**

**F.1. Fichier immobilier :**

**G**

**G.1. Géomètre**

**I**

**I.1. Immatriculation**

**I.1. Instances décentralisées de gestion des  
ressources**

**L**

**L.1. Livre foncier**

**L.1.2. Livre foncier germanique**

**M**

**M.1. Matrice cadastrale :**

**N**

**N.1. Notaire :**

**P**

**P.1. Plan cadastral :**

## **P.2. Plan foncier rural**

## **P.3. Publicité foncière**

**R**

### **R.1. Redevance**

### **R.2. Registre**

#### **R.2.1. Registre cadastral,**

#### **R.2.3. Registre de la propriété,**

#### **R.2.3. Registre ou livre foncier**

### **R.3. Régularisation foncière :**

**S**

#### **S.1. Service de la conservation des hypothèques**

#### **S.2. Service de la publicité foncière**

#### **S.3. Service des Domaines :**

#### **S.4. Système Torrens**

**Titre foncier**

**BIBLIOGRAPHIE :**

ROCHEGUDE A., « Les instances décentralisées et la gestion des ressources renouvelables » pp.221-234 GRET

SECK W., SOW P.A., « L'organisation et le fonctionnement des principales administrations intervenant dans le domaine du foncier en Afrique (cas du Sénégal) », pp. 215-217.

CHAUVEAU J.P., BOSCH P.M., PESLAY M., « Le plan foncier rural en Côte d'Ivoire » pp. in GRET

DURAND-LASSERVE A., « Cadastre à but fiscal, cadastre polyvalent, cadastre simplifié : faux problèmes et vraies questions », pp.266-272, in *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1992

GASTALDI J. « Les schémas d'aménagement », pp.313-315 in GRET

GASTALDI J., « Les plans fonciers ruraux en Côte-d'Ivoire, au Bénin et en Guinée », pp.303-311 in GRET

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

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

*Villes en développement : L'intégration des quartiers irréguliers, un état du débat en Asie et en Amérique latine*, Pratiques Urbaines n°12, Paris, janvier 1995, 127 p.

## **IV.Fiscalité et enjeux économiques du foncier**

### **Fiscalité et enjeux économiques du foncier**

#### **A**

##### **A.1. Assurance**

##### **A.2. Assurance crédit :**

#### **B**

##### **B.1. Base d'imposition :**

##### **B.2 Bénéfice de l'exploitation agricole :**

#### **C**

##### **C.1. Capital foncier**

##### **C.2. Caution :**

##### **C.3. Cession-bail :**

##### **C.4. Crédit**

##### **C.4.1. Crédit foncier :**

#### **E**

**E.1. Épargne :**

**F**

**F.1. Fiscalité :**

**G**

**G.1. Gage :**

**G.2. Garantie foncière :**

**I**

**I.1. Intensification foncière**

**I.2. Impôt :**

**I.3. Investissement :**

**M**

**M.1. Marché foncier**

**M.1.1. Marchandisation**

**M..2. Mise en valeur**

**M.3. Mobilisation :**



**M.4. Mutualité :**

**P**

**P.1. Parcelle :**

**P.2. Prêt foncier**

**R**

**R.1. Rente foncière :**

**R.2. Revenu :**

**R.3. Risque :**

**S**

**S.1. Spéculation foncière:**

**S.2. Structure économique**

**BIBLIOGRAPHIE :**

ADEF, *La rente foncière. Approches théoriques et empiriques*, Paris : ADEF, 1990, 247 p.

ARAUJO BONJEAN, CHAMBAS G., « Taxe foncière rurale : quelles perspectives en Afrique subsaharienne ? » pp. in GRET

BOUSSARD J.M., *Economie de l'agriculture*, Paris : Economica, 1987, 310 p. (coll. Economie agricole et agro-alimentaire)

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

COLIN J.Ph. « La dynamique des systèmes productifs agricoles en Basse Côte-d'Ivoire : analyse économique », pp. 165-190 in *Dynamique des systèmes agraires : la dimension économique*, Paris : ORSTOM, Laboratoire de Sociologie et de Géographie africaines, 1990, 246 p. (Coll. Colloques et Séminaires).

COURADE G., « Le concept de politique alimentaire. Mise en oeuvre et analyse du Nord au Sud » pp. 65-86 in *Dynamique des systèmes agraires : la dimension économique*, Paris : ORSTOM, Laboratoire de Sociologie et de Géographie africaines, 1990, 246 p. (Coll. Colloques et Séminaires).

COUSSY J., « Politique agro-alimentaire et programmes d'ajustement structurel en Afrique sub-saharienne » pp. 13- 38 in *Dynamique des systèmes agraires : la dimension économique*, Paris : ORSTOM, Laboratoire de Sociologie et de Géographie africaines, 1990, 246 p. (Coll. Colloques et Séminaires).

GASPERINI E., GUICHARD J.P., « Le capital et les revenus fonciers en France depuis deux siècles », pp.90-97, in *Un droit inviolable et sacré, la propriété*, Paris : ADEF, 1991, 359

GOMA P.M., « La fiscalité locale africaine : quelle causalité ? », in *Le mois en Afrique* n°225-226, 1984. \*

GRUENAIIS M.E., « Terroirs autochtones et mise en valeur des terres » pp.283-298, in : *Espaces disputés en Afrique noire*, Paris : Karthala

GUENGANT A., *Les coûts de la croissance péri-urbaine : l'exemple de l'agglomération rennaise*, Paris : ADEF, 1992, 155 p.

GUIGOU, J.L., *La rente foncière. Les théories et leur évolution depuis 1650*, Paris : Economica, 1982, 954 p.

GUINAND Th., « Revenus forestiers et développement communal : l'exemple du Vercors », *Revue de Géographie Alpine*, T. LXXVI, 1988.\*

LAVIGNE DELVILLE Ph., « Sécurité foncière et intensification » pp. in GRET

NOWAK M., « Fiscalité décentralisée et développement rural », *Colloque international de Fiscalité et Développement*, CCCE et Centre d'études et de recherches pour le Développement économique, Paris, 1982

PLATTEAU J.Ph., « Droits fonciers, enregistrement des terres et accès au crédit », pp. GRET

SCHTEINGART, « La terre rurale de propriété collective et la logique capitaliste du développement urbain. Le cas de Mexico », pp. 81- ?, in *Espaces disputés en Afrique noire. Pratiques foncières locales*, 1986.

TEMPESTA T., THIENE M., « Agricultural land values and urban growth », *Réforme agraire*, Rome : FAO, 1997/2, pp.21-32

## **V. Les modes de régulation foncière extra et para-étatiques : de la coutume aux pratiques foncières locales métissées**

**Les modes de régulation foncière extra et para-étatiques : de la coutume aux pratiques foncières locales métissées**

**A**

**A.1. Allochtone :**

**A.2. Allogène :**

**A.3. Ancêtre fondateur :**

**A.4. Autochtone :**

**B**

**B.1. Bois sacré**

**C**

**C.1. Chef de terre**

**C.2. Chef de village**

**C.3. Chef du couteau**

#### **C.4. Conflits fonciers**

#### **C.5. Coutume/coutumier**

#### **D**

##### **D.1. Droit à la hache**

##### **D.2. Droit du premier occupant**

##### **D.3. Droit foncier coutumier/ coutume/coutumier**

#### **E**

##### **E.1. Espace lignager**

#### **L**

##### **L.1. Lévirat :**

##### **L.2. Lignage : (voir matrilineage, patrilineage, matrilineaire, patrilineaire)**

#### **M**

##### **M.1. Maître de l'eau**

##### **M.2. Maître des pâturages**

##### **M.3. Matrilineage**

**M.4. Matrilinéaire :**

**M.5. Matrilocal :**

**P**

**P.1. Patrilineage :**

**P.2. Patrilinéaire :**

**P.3. Patrilocal**

**P.4. Prêtre de la terre**

**BIBLIOGRAPHIE**

« Le Droit et ses pratiques », *Politique africaine* n°40, Paris : Karthala, 1990, 163 p.

AGONDJO OKAWÉ P. L., « Représentations et organisation de l'espace chez les Myéné du Gabon », pp.101-115, in *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : karthala, 1983, 419 p.

ALLIOT M. , « La coutume dans les droits originellement africains », (Communication au congrès de la Société Jean Bodin, Bruxelles, 1-6 oct. 1984), in *Bulletin de liaison de l'équipe de recherche en anthropologie juridique*, n7-8, janvier 1985, LAJP, Paris, pp.79-100.

ASSIER-ANDRIEU L. « Le juridique des anthropologues » in *Droit et Société : Revue internationale de droit et de sociologie juridique* », n°5, 1987, Paris, pp.89-107.

BEN NACEUR A., « Droit musulman et pratiques foncières en Afrique de l'Ouest » pp. in GRET

BERTRAND M., « Compromis locaux et concurrences foncières dans deux villes maliennes » in *Politique africaine*, n°40, décembre 1990, Karthala, pp.21-31

BERTRAND M., *La question foncière dans les villes du Mali, marchés et patrimoines*, Paris : Karthala / CNRS, 1994, 326 p.

BISSONNETTE A., « Droits autochtones et droit civil : opposition ou complémentarité ? Le cas de la propriété foncière », Communication au Colloque de l'Association Henri Capitant (Section Québécoise), Faculté de Droit de l'Université de Montréal, 12 avril 1991, 18 p.

BOHANNAN P. « Land, Tenure and Land Tenure », pp. 101-111, in *African Agrarian Systems*, Oxford : Oxford University Press, 1963, 407 p.

BOUJU J. « Burkina Faso - Pouvoir et légitimité sur le contrôle de l'espace rural - l'exemple de Ganzourgou » pp.60-70 in *D'un savoir à l'autre- Les agents de développement comme médiateurs*, Paris : GRET, 1991

BOUTILLIER J.I.; SCHMITZ J., « Gestion traditionnelle des terres (système de décrue / Système pluvial) et transition vers l'irrigation. le cas de la vallée du fleuve Sénégal », *Cahiers des sciences humaines*, n° 23 (3-4), 1989, pp.534-554.

BRUCE J., « Do Indigenous Tenure Systems Constrain Agricultural Development ? » pp.35-56 in *Land in African Agrarian Systems*, Madison : University of Wisconsin Press, pp.35-56.

CHAUVEAU J.P., « Jeu foncier, institutions d'accès à la ressource et usage de la ressource. Une étude de cas dans le centre-ouest ivoirien », pp.325-360 in *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala /ORSTOM, 1997, 801 p.

CHAUVEAU J.P., « La logique des systèmes coutumiers » pp. in GRET

CHAUVEAU J.P., « Quelle place donner aux pratiques des acteurs ? », pp. in GRET

CROUSSE B., LE BRIS E., LE ROY E. (études réunies et présentées par), *Espaces disputés en Afrique noire : pratiques foncières locales*, Paris : Karthala, 1986, 426 p.

CROUSSE B., « Logique traditionnelle et logique d'Etat. Conflits de pratiques et de stratégies foncières dans le projet d'aménagement de M'Bagne en Mauritanie », pp.199-213, in *Espaces disputés en Afrique noire : pratiques foncières locales*, Paris : Karthala, 1986, 426 p.

DACHER M., « Génies, ancêtres et voisins quelques aspects de la relation à la terre chez les Ciranba (Gouin) du Burkina Faso », *Cahiers d'études africaines* XXIV-2, n°94, 1984, pp.157-192.

DACHER M., « Société lignagère et Etat : les Gouin du Burkina Faso », in Genève-Afrique, vol. XXV-1, 1987, pp.43-58.

DESJEUX D., « L'accès à la terre chez les paysans Basundi (région du Pool, Congo) », pp.126-132, in *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1983, 425 p.

DOZON J.P., « L'étranger et l'allochtone en Côte-d'Ivoire » pp. 779-798 in *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala /ORSTOM, 1997, 801 p.

FAURE A. *L'appropriation privée en milieu rural, politiques foncières et pratiques locales au Burkina Faso* », Dossier n°59, Londres : IIED, 1995, 16 p.

FAY C., « Sacrifices, prix du sang, eau du maître : fondation des territoires de pêche dans le delta central du Niger (Mali) », *Cahiers des sciences humaines*, 25 (1-2), 1989, pp.159-176.

FOLI in *Enjeux fonciers en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1982.

FOTSING J.M., « Compétition foncière et stratégie d'occupation des terres en pays Bamiléké, pp.131-148, in *Terres, terroirs et territoires : les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

FREUDENBERGER M.S., SHEEMAN N. A., *Tenure and Ressource Management in the Gambia : A Case Study of The Kiang West District*, Madison : land Tenure Center, 1994, 93 p.

GOISLARD C., « Pratiques foncières à Banfora » in *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'Ouest*, Paris : ORSTOM/IFU-PARIS VIII/ CNRS-IRSSH, 1990, pp.87-102.

GOVERS C., « Agriculture, Cosmology and the gender Division of labour in a Totonac Highland Village (Mexico) », pp. 27-47, in *Gender and Land Use*, Amsterdam : Thela Publishers, 1997, 188 p.

GUIGOU B., LERICOLLAIS A., PONTIE G., « La gestion de la terre en pays sereer siin (Sénégal) » pp. 183-224 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

HESSELING G., *Pratiques foncières à l'ombre du droit : l'application du droit foncier urbain à Ziguinchor, Sénégal*, Leiden : African Studies Centre, 1992, 214 p.

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

LANCASTER W., LANCASTER F., « Tribe, community and the concept of access to ressources : territorial behaviour in south east Ja'alan »,



Manuel du foncier : V. Les modes de régulation foncière extra et para-étatiques : de la coutume aux pratiques foncières locales métissées 89

---

pp.343-363, in *Mobility and territoriality : social and spatial boundaries among foragers, fishers, pastoralists*, Providence (USA) : Berg Publishers, 1992, 404 p.

LAURENT P.J, MATHIEU P., *Actions locales, enjeux fonciers et gestion de l'environnement au Sahel*, Cahiers du CIDEP, n°27, Académia Bruylant-L'Harmattan, 1995, 292 p.

LE BRIS E., OSMONT A., OUATTARA, (et al.), *Contribution à la connaissance d'un droit foncier intermédiaire dans les villes d'Afrique de l'ouest*, Paris : ORSTOM / IFU-Paris 8/ CNRS-IRSSH, 1991, 222 p.

LE COUR GRANDMAISON C., « L'eau du vendredi - Droits d'eau et hiérarchie sociale en Sharqīya (Sultanat d'Oman) », in *Etudes rurales* n° 93-94, 1984.\*

LE ROY E., « L'esprit de la coutume et l'idéologie de la loi à partir de divers exemples sénégalais contemporains » in *La connaissance du Droit en Afrique*, Bruxelles : ARSOM, 1983, pp.210-240.

LEVIEIL D., ORLOVE B., « Local control of aquatic resources : community and ecology in lake Titicaca, Peru », *American Anthropologist*, vol. 92 (2), June 1990, pp.362-382.

MATHIEU P., « Usages de la loi et pratiques foncières dans les aménagements irrigués », *Politique africaine*, n°40, 1990, pp.72-81.

MORTIMORE M., TIFFEN M., « Evolution du régime foncier dans le district de Machakos, Kenya 1930-1990, pp. in GRET

RAMAZOTTI M., Anthologie du droit coutumier de l'eau en Afrique, *Etude législative* n°58, ROME : FAO, 1996, 465 p.

SAUSSOL A. « De l'aire clanique à la terre canaque : coutume et revendication nationale en Nouvelle -Calédonie », pp.492-500 in *Tropiques, lieux et liens*, Paris : ORSTOM, 1990, 620 p.

STAMM V. , « Non-Commercial Systems of land Allocation and their Economic Implications : Evidence from Burkina Faso », *Journal of Modern Africa Studies*, Vol. 32, n°4, 1994, pp. 713-717.

VERDIER R. , « L'acculturation juridique dans le domaine parental et foncier de l'ouest africain » in *L'année sociologique*, vol. 28, 1978, Paris : PUF, pp.404-423.

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

Manuel du foncier : V. Les modes de régulation foncière extra et para-étatiques : de la coutume aux pratiques foncières locales métissées 90

---

VERDIER R., ROCHEGUDE A., *Systèmes fonciers à la ville et au village : Afrique noire francophone*, Paris : L'Harmattan, 1986 (Alternatives paysannes), 296 p.

VINCENT P., « Décentralisation, quelle place pour les autorités locales » in GRET

## **VI Le foncier dans un contexte agricole**

### **VI. Le foncier dans un contexte agricole**

#### **A**

#### **A.1. Ager :**

A.2. Agricole : **voir éléments de description de l'espace**

A.3. **Agriculteur/agricultrice :**

A.4. **Agriculture**

A.4.1. **Agriculture de décrue**

A.4.2. **Agriculture de plantation**

A.4.3. **Agriculture de rente/spéculative**

A.4.4. **Agriculture de subsistance : Agriculture vivrière**

A.4.5. **Agriculture extensive :**

---

#### **A.4.6. Agriculture intensive :**

#### **A.4.7. Agriculture irriguée**

#### **A.4.8. Agriculture pluviale**

#### **A.4.9. Agriculture péri-urbaine**

L'agriculture périurbaine englobe des activités diverses qui vont de l'aquaculture à l'élevage et de l'horticulture à l'agroforesterie. Certaines activités sont concentrées en zone périurbaine (élevage), alors que d'autres sont pratiquées dans le tissu urbain même des villes... D'autres encore sont directement liées aux spécificités des villes (l'aquaculture dépend de la présence d'étang, de ruisseaux, d'estuaires, de lagons, tandis que l'agroforesterie se pratique davantage en présence de ceintures vertes... Ces produits d'origine intra et périurbaine jouent un rôle important dans l'approvisionnement des grandes capitales sud américaines et africaines....L'agriculture péri-urbaine permet de réduire la pression sur le front pionnier forestier et, de ce fait la dégradation forestière... Elle permet aussi de réduire la pollution dans les villes.

MARGIOTTA, 1997, 94-95

### **A.5. Agroforesterie**

### **A.6. Agro-pastoral**

### **A.7. Alleu**

## **C**

### **C.1. Culture :**

#### **C.1.1. Culture commerciale :**

#### **C.1.2. Culture de décrue :**

### **C.1.3. Culture de rente**

### **C.1.4. Culture de saison sèche :**

### **C.1.5. Culture pérenne :**

### **C.1.6. Culture vivrière :**

## **D**

### **D.1. Défens, défends ou mise en défends : *Voir aménagement***

### **D.2. Défrichement**

## **E**

### **E.1. Exploitant agricole :**

### **E.2. Exploitation agricole :**

### **E.3. Fazenda :**

### **E.3. Fermage**

### **E.4. Ferme :**

### **E.4.1. Fermier /fermière**

## **F**

**F.1. Friche**

**J**

**J.1. Jachère /mettre en jachère**

**L**

**L1. Latifundium :**

**M**

**M.1. Métayage :**

**M.1. Métayer :**

**P**

**P.1. Parcelle : (Voir fiscalité)**

**P.2. Paysan, paysanne :**

**R**

**S**

**S.1. Structures agraires**

**S.2. Structures foncières**

## T

### T.1. Tenancier

#### BIBLIOGRAPHIE

ADEIPE N.O., OLAWOYE J.E., OLARINDE E.S., OKEDIRAN A.Y., « Rural communal tenure regimes and private landownership in western Nigéria, *Réforme agraire*, Rome : FAO, 1997/2, p.99-112.

ALBALADEJO C., LARDON S., « La dynamique spatiale d'une zone pionnière agricole en Argentine », *Mappemonde* n°90/4, 1990, pp.37-41.

ALBALADEJO C., PETRANTONIO M., DUVERNOY I., DOMINGUEZ C., « La question foncière dans l'évolution et les perspectives de la petite agriculture en Argentine » pp. 225-256 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

ALDINGTON T., « Urban and peri-urban agriculture : some thoughts on the issue », *Réforme agraire, colonisation et coopératives agraires*, Rome : FAO, 1997/2, pp. 43-46

ALEXANDRATOS N.(sous la direction de), *Agriculture mondiale: Horizon 2010, étude de la FAO*, Rome : FAO, 1995, 442 p.

ANTHEAUME B., « L'utilisation du sol, les mutations foncières et la culture des paradoxes en zone de plantations au Togo », pp.149-166 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

ANTHEAUME B., « La terre d'abord, l'arbre ensuite », pp.78-83, in *L'appropriation de la terre en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1991.

B.I.T., *Les femmes et la terre*, Genève : B.I.T., 1989, 66p.

BARRACLOUGH (Solon), *Agrarian Structure in Latin America*, Massachussets : Lexington Book, 1973,

BASSETT T.J., CRUMMEY D.E., *Land in African Agrarian Systems*, Madison : The University of Wisconsin Press, 1993, 405 p.

BAUDOIN W., MARGIOTTA, « Villes d'Amérique latine : proposition pour le développement de l'horticulture urbaine et périurbaine », *Réforme agraire*, Rome : FAO, 1997/2, pp.47-52.

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

BIEBUYCK D (éd.), *African Agrarian Systems*, Oxford : Oxford University Press, 1963, 407 p.

BLANC-PAMARD C., BONNEMAISON J., BOUTRAIS J. et al., *Le développement rural en question, paysages, espaces ruraux, systèmes agraires (Maghreb, Afrique noire, Mélanésie)*, Paris : ORSTOM, 1984, 505 p. (Mémoires, n°106).

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

BOSERUP E. , *Evolution agraire et pression démographique*, Paris : Flammarion 1970.

BOSERUP E., *La femme face au développement économique*, Paris : PUF, 1983, 315 p. (Sociologie d'aujourd'hui)

BOSERUP E., *Evolution agraire et pression démographique*, Paris, Flammarion, 1970, 278 p. (coll.Nouvelle bibliothèque scientifique).

BRUZON V., « Les pratiques du feu en Afrique subhumide. Exemple des milieux savaniques de la Centrafrique et de la Côte-d'Ivoire » pp. 147-162 in *Dynamique des systèmes agraires : A la croisée des parcours : Pasteurs, éleveurs, cultivateurs*, Paris : ORSTOM, 1994, 316 p.

CHALEARD J. L., « Occupation du sol et dynamique spatiale des grandes plantations modernes dans le département d'Agboville (Côte d'Ivoire) », pp.323-352, in : *Le développement rural en question*, Paris : ORSTOM, 1984, 505 p.

CHALEARD J.L., « Croissance urbaine et dynamisme rural : l'igname des Lobi (Côte d'Ivoire), pp. 129-148 in *Dynamique des systèmes agraires : la dimension économique*, Paris : ORSTOM, Laboratoire de Sociologie et de Géographie africaines, 1990, 246 p. (Coll. Colloques et Séminaires).

CHALEARD J.L., *Temps des villes, temps des vivres, l'essor du vivrier marchand en Côte d'Ivoire*, Paris : Karthala, 1996, 661 p.

CHARLERY DE LA MASSELIERE B., « Les exploitations agricoles dans le nord-ouest du Rwanda. L'organisation territoriale » pp. 149-161 in *Tropiques, lieux et liens*, Paris : ORSTOM, 1990, 620 p.

CHAUVEAU J.P., « Pression foncière, cycle domestique et crise économique. Etude de cas en Côte d'Ivoire forestière, pp.107-129, in :



Manuel du foncier : V. Les modes de régulation foncière extra et para-étatiques : de la coutume aux pratiques foncières locales métissées 97

---

*Terre, terroir, territoire : les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

CHONCHOL J., « Le problème de la terre et les sociétés rurales d'Amérique latine » pp. 257-288 in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

CIPARISSE G., « Dynamiques foncières et agriculture en zones périurbaines », *Réforme agraire, colonisation et coopératives agraires*, Rome : FAO, 1997/1, pp.66-73.

DE BRUIJN M., VAN HASELMA I., VAN DEN HOMBERGH E. (ed.) *Gender and Land Use : Diversity in Environmental Practices*, Amsterdam : Thea Publishers, 1997, 188 p.

DE FINA C., « Rapports de pouvoir, relations clientélistes et conventions dans l'accès aux facteurs de production en agriculture de plantation villageoise » pp. 361-378 in *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala /ORSTOM, 1997, 801 p.

DOLFUSS O., « Deux ou trois choses sur l'irrigation dans un village des Andes sèches », in *Techniques et cultures*, n°7, 1986. \*

DROY I., *Femmes et développement rural*, Paris : Karthala, 1990, 184 p.

DUFUMIER M. « Systèmes de production et développement agricole dans le Tiers-monde » pp.31-37 in *Les cahiers de la Recherche Développement*, n°6, 1985, pp.31-37.

DUPRIEZ H., DE LEENER P., *Jardins et vergers d'Afrique*, Paris : Nivelles / L'Harmattan, 1987 (Collection Terres et vie).

FAY C., « A propos des « agro-pêcheurs » du Maassina (Mali). Systèmes de production et assignations identitaires », pp. 89-105 in *Thème et variations : nouvelles recherches rurales au Sud*, Paris : ORSTOM, 1997, 367 p.

GASTELLU J.M. (dir.), « Systèmes de production agricole en Afrique tropicale » in *Cahiers des Sciences Humaines*, 1987 (314) : 566 p., 1988 (1) : 144 p.

GU KONU « », pp.243-252, in *Espaces disputés en Afrique noire*, Paris : Karthala, 1986, p.

IBO J., « Litiges de forêts dans la région de Sassandra. Quelles implications ? » pp. 379-392 in *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala /ORSTOM, 1997, 801 p.

---

LE COZ J., *Espaces méditerranéens et dynamiques agraires - Etat territorial et communautés rurales*, Options méditerranéennes - CIHEAM, Montpellier, 1990. \*

LEONARD E., « Transformations et reproduction d'un système agraire pionnier en Côte-d'Ivoire. Après la forêt quelle agriculture », pp.63-88 in *Thème et variations : nouvelles recherches rurales au Sud*, Paris : ORSTOM, 1997, 367 p.

MARGIOTTA M., « L'agriculture périurbaine au Panama : une approche novatrice pour la préservation de l'environnement » *Réforme agraire*, Rome : FAO, 1997/2, pp.89-98.

MAZOYER M., ROUDART F., « Développement des inégalités agricoles dans le monde et crise des paysanneries comparativement désavantagées », *Réforme agraire, colonisation et coopératives agraires*, Rome : FAO, 1997/1, pp.6-17.

MAZOYER M., ROUDART L., *Histoire des agricultures du monde, du néolithique à la crise contemporaine*, Paris : Seuil, 1997, 529 p.

MENDRAS H., *Sociétés paysannes*, Paris : Armand Colin, 1976, (Coll.U).

MONIMART M., *Femmes du Sahel : la désertification au quotidien*, Karthala-Club du Sahel, Paris, 1989, 263 p.

MORLON P.(Sous la direction de), *Comprendre l'agriculture paysanne dans les Andes centrales*, Paris : INRA, 1992, 522 p. (Collection : Ecologie et aménagement rural).

PEPIN LEHALLEUR M., « La clé des champs. Genèse d'un espace rural dans le nord-est du Mexique », pp.578-589 in *Tropiques, lieux et liens*, Paris : ORSTOM, 1990, 620 p.

PIEL J., « L'essor du néo-latifundisme dans le Pérou républicain », in *Capitalisme agraire au Pérou*, Vol. II, Paris : Anthropos, 1983, 380 p.

RUF, T., *Histoire contemporaine de l'agriculture égyptienne*, Paris : Editions de l'ORSTOM, (Collection : Etudes et thèses), 1988, 289 p.

SAUTTER G., *Les structures agraires en Afrique tropicale*, Centre de documentation universitaire, Paris -V, Col. Les cours de Sorbonne, 1968

SAUTTER G., PELISSIER P., « Bilan et perspectives d'une recherche sur les terroirs africains et malgaches. *Etudes rurales*, vol. n°37-39, 1970, pp.7-45.

SEVIN O., « Banjar et Néerlandais : les vicissitudes d'un polder (Kalimantan, Indonésie) pp. 228-241 in *Tropiques, lieux et liens*, Paris : ORSTOM, 1990, 620 p.

SEZNEC A., *Etude sur les rapports entre le statut foncier du domaine irrigable et le développement rizicole dans la vallée du fleuve Sénégal*, Paris : CFD (Division des stratégies sectorielles et de l'environnement), 1995, 22 p. + annexes

SIMARD P., *Territorialité et autonomie des femmes bambara du Manghadié (Mali) : l'escompte de l'accès aux ressources naturelles*, Université de Laval, Série conférence n° 23, 1990.

TRACY M., *L'Etat et l'Agriculture en Europe occidentale*, Paris : Economica, 1986, 464 p. (coll. Economie agricole et agro-alimentaire).

VAN DEN BERG A., *Land right, marriage left : Women's management of insecurity in North Cameroon*, Leiden : NWS Publications, 1997, 349 p.

## **Le vocabulaire du foncier forestier et de l'arbre**

### **IX. Le vocabulaire du foncier forestier et de l'arbre**

#### **A**

**A.1. Arboriculteur :**

**A.2. Arboriculture :**

**A.3. Arbre :**

**A.4. Arbuste**

**A.4.1. Arbustif :**

#### **B**

**B.1. Bois :**

#### **D**

**D.1. Droit forestier : Voir précis de vocabulaire juridique**

## **F**

### **F.1. Foresterie**

#### **F.1.1. Foresterie domaniale**

#### **F.1.2. Foresterie urbaine**

### **F.2. Forestier:**

### **F.3. Forêt :**

#### **F.3.1. Forêt classée,**

#### **F.3.2. Forêt communautaire**

##### **F.3.2.1. Forêt privée :**

##### **F.3.2.2. Forêt soumise :**

## **P**

### **P.1. Politique forestière**

## **S**

### **S.1. Sylviculteur :**

### **S.2. Sylviculture :**

## V

### V.1. Verger :

#### BIBLIOGRAPHIE

(à vérifier)DE LEENER PH, BERTRAND A., « Le foncier de l'arbre et le foncier de la forêt » pp.97-108, in *L'appropriation de la terre en Afrique noire : manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris : Karthala, 1991, 359 p.

« La gestion des forêts communales », Anonyme, in *Revue Fin. Comm.*, 1975.\*

AKINDES F., « Les contradictions des politiques d'aménagement des forêts classées en Côte-d'Ivoire » pp.293-311 in *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala/ORSTOM, 1997, 801 p.

ALLOKE P., ISSOUFOU M., *Le rapport entre la tenure foncière et la tenure de l'arbre*, Niamey : Secrétariat permanent du Code rural, 1991, 97 p.

ANTHEAUME B., « Des hommes à la rencontre des arbres : le cacaoyer et les Akposso dans le Centre-Ouest du Togo », *Cahiers ORSTOM? Série Sciences Humaines*, vol. XVIII, 1, 1981-1982, pp.47-62.

BERTRAND A. « L'exemple des marchés ruraux du bois-énergie au Niger » pp. in GRET

BERTRAND A., « L'émergence de nouvelles politiques forestières en milieu rural dans les pays de la zone soudano-sahélienne », *Aménagement et nature* n° 75, Vol.19, 1984.\*

BERTRAND A., « Les fonciers forestiers », pp.104-108 in *L'appropriation de la terre en Afrique noire : manuel d'analyse, de décision et de gestion foncière*, Paris : Karthala, 1991, 359 p.

BUTTOUD G., « Législation forestière et crise agraire : le cas des pays d'Afrique péri-saharienne », in *Législation forestière*, Zurich : F. Schmithüsen, 1986. \*

du SAUSSAY C., *La législation forestière au Cap-Vert, en Ethiopie, en Gambie, au Mali et en Mauritanie, au Niger, au Rwanda et au Sénégal*, Etude législative n° 37, Rome : FAO, 1986, 98 p.

---

du SAUSSAY C., *Statuts fonciers et politique forestière*, Etude législative n°41, Rome : FAO, 1986, 59 p.

DURT S., LIFRAN R., MARY F., « L'arbre dans la gestion patrimoniale des ménages ruraux à Java Ouest. De l'approche pluridisciplinaire à la modélisation économique » pp. 219-240 in *Thème et variations : nouvelles recherches rurales au Sud*, Paris : ORSTOM, 1997, 367 p.

EKANZA S.P., « Pillage, fraude et corruption sur la filière du bois » pp. 191-204, in *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala /ORSTOM, 1997, 801 p.

RAKOTO RAMIARANTSOA H., « Les boisements d'eucalyptus dans l'est de l'Iméra (Madagascar). De l'appropriation foncière à la gestion paysanne » pp. 83-104, in *Terre, terroir, territoire, les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

RUF F., « les crises cacaoyères. La malédiction des âges d'or ? » *Cahiers d'études africaines*, XXXI, 1-2, 1991, pp.83-134.

VERDAUX F., « La filière bois à travers les âges. Une coupe longitudinale dans l'économie politique de la zone forestière ivoirienne » pp. 265-292 in *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala /ORSTOM, 1997, 801 p.

## **VII. Le vocabulaire du foncier pastoral et agro-pastoral**

### **Le vocabulaire du foncier agro-pastoral**

#### **C**

##### **C.1. Contrat de fumure**

##### **C.2. Contrat de pâturage : voir vocabulaire du foncier agricole**

##### **C.3. Couloir de passage**

#### **D.**

Droit de pacage  
Droit de pâturage

#### **E**

##### **E.1. Élevage :**

###### **E.1.1. Élevage nomade :**

###### **E.1.2. Élevage sédentaire :**

###### **E.1.3. Élevage transhumant /voir transhumance**

##### **E.2. Éleveur:**

#### **N**



**N.1. Nomade :**

**N.1.2. Nomadisme :**

**P**

**P.1. Pacage :**

**P.1.1. Pacager :**

**P.2. Parcours :**

**P.3. Pasteur :**

**P.4. Pastorale (vie pastorale)**

**P.5. Pâturage :**

**P.6. Piste de transhumance**

**T**

**T.1. Terroir d'attache**

**T.2. Transhumance :**

**V**

**V.1. Vaine pâture :**

**BIBLIOGRAPHIE**

ANCEY V., « Les Peuls transhumants du Nord de la Côte-d'Ivoire entre l'Etat et les paysans : la mobilité en réponse aux crises » pp.669-688 in *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala /ORSTOM, 1997, 801 p.

BASSETT T., « Land Use Conflicts in Pastoral Development in Northern Côte d'Ivoire » pp.131-154 in *Land in African Agrarian Systems*, Madison : University of Wisconsin Press, pp.35-56.

BEHNKE R.H., « Economic models of pastoral land tenure » in *Proceedings of the International Rangeland Development Symposium*, Department of Range Science, College of Natural Resources, Université de l'Utah, Logan USA, 1991.

BERNUS E., « L'homme et l'animal concurrents : problèmes d'écologie pastorale sahélienne », pp.111 -122, in : *Le développement rural en question*, Paris : ORSTOM, 1984, 505 p.

BLANC-PAMARD C., BOUTRAIS J.(eds.), *Dynamique des systèmes agraires : A la croisée des parcours : Pasteurs, éleveurs, cultivateurs*, Paris : ORSTOM, 1994, 316 p.

BORGERHOFF MULDER, M, « Egalitarianism and women's status in Datoga pastoralists of Tanzania », Rapport final auprès de la National Geographic Society (Mimeo), 1990.

BOUTRAIS J. « Le zébu et le vétérinaire. Un siècle d'histoire de l'élevage en Afrique de l'ouest et du centre » pp. 161-172 in *Tropiques, lieux et liens*, Paris : ORSTOM, 1990, 620 p.

BOUTRAIS J., « Eleveurs, bétail et environnement », pp.303-320 in *Dynamique des systèmes agraires : A la croisée des parcours : Pasteurs, éleveurs, cultivateurs*, Paris : ORSTOM, 1994, 316 p.

CESAR J., « Gestion et aménagement de l'espace pastoral » pp.111-146 in *Dynamique des systèmes agraires : A la croisée des parcours : Pasteurs, éleveurs, cultivateurs*, Paris : ORSTOM, 1994, 316 p.

CHANTELOT G., « Milieu naturel, élevage et pastoralisme dans le massif pyrénéen des Baronnies-Bouchidet (Hautes-Pyrénées) », in *Pyrénées*, n° 152? 1987.\*

FAYE B., « Systèmes pastoraux, agro-pastoraux et agricoles d'Ethiopie », pp.269-288 in *Dynamique des systèmes agraires : A la croisée des parcours : Pasteurs, éleveurs, cultivateurs*, Paris : ORSTOM, 1994, 316 p.

GALLAIS J., « Débo 1987 », in *Etudes sahéliennes*, n°28, 1987. \*

HOUDARD, « Elevage et agriculture à Salme. Un village Tamang des « Hautes collines » du Népal central », pp.197-214 in *Dynamique des systèmes agraires : A la croisée des parcours : Pasteurs, éleveurs, cultivateurs*, Paris : ORSTOM, 1994, 316 p.

JOSSERAND H.P., « Systèmes pastoraux en Afrique de l'Ouest et économie des ressources naturelles », pp.51-62 in *Dynamique des systèmes agraires : A la croisée des parcours : Pasteurs, éleveurs, cultivateurs*, Paris : ORSTOM, 1994, 316 p.

KINTZ D., « Le foncier dans la pensée et dans la pratique des éleveurs et agro-pasteurs », pp.37-48, in : *L'appropriation de la terre en Afrique noire : Manuel d'analyse, de décision et de gestion foncières*, Paris : Karthala, 1991, 359 p.

LANE C, SWIFT J., « East African Pastoralism : Common Land, Common Problems », Dossier n°8, Programme Réseaux des Zones Arides, Londres : IIED, 1989.

LAZAREV G., « L'oasis, une réponse à la crise des pastoralismes dans le Sahel ? » in *Les cahiers de la Recherche Développement*, n°22, juin 1989. \*

MEURET M., LANDAIS E., « Quoi de neuf sur les systèmes d'élevage ? », pp.323-356 in *Thème et variations : nouvelles recherches rurales au Sud*, Paris : ORSTOM, 1997, 367 p.

MOOREHEAD R., « Enjeux actuels du foncier pour le développement pastoral en Afrique », pp. in GRET

SWIFT J., *Les grands thèmes du développement pastoral et le cas de quelques pays africains*, Rome : FAO, 1988, 83 p.

Thébaud B, « Le foncier dans le Sahel pastoral : situation et perspectives », pp.37-57, in *Terre, terroirs, territoire : les tensions foncières*, Paris : ORSTOM, 1995, 472 p.

---

BIBLIOGRAPHIE GENERALE

BLANC-PAMARD C., BOUTRAIS J. (coord.), *Thème et variations : nouvelles recherches rurales au Sud*, Paris : ORSTOM, 1997, 367 p.

CONTAMIN B., MEMEL-FOTE H. (éds), *Le modèle ivoirien en question, crises, ajustements, recompositions*, Paris : Karthala /ORSTOM, 1997, 801 p.

*Dynamique des systèmes agraires : la dimension économique*, Paris : ORSTOM, Laboratoire de Sociologie et de Géographie africaines, 1990, 246 p. (Coll. Colloques et Séminaires).

HAERINGER Ph., *La recherche urbaine à l'ORSTOM, bibliographie analytique 1950-1980*, Paris : ORSTOM, 1983, 326 p.

*Mémento de l'agronome*, Paris : Ministère de la Coopération, 1993, 1635 p. (Collection : Techniques rurales en Afrique).

TRIBILLON J.F., *Villes africaines : nouveau manuel d'aménagement foncier*, Paris : ADEF, 1993, 317 p.