

Sécuriser les mutations dans les villes africaines et leurs périphéries

Concepts
Figures de l'insécurité
Coûts de l'insécurité
Remèdes illusoirs
Éléments pour des stratégies réalistes

Concepts ...

- Le droit de propriété se distingue du droit de possession par la faculté de vendre ce droit (l'abusus)
- Certains droits qui ne sont pas cessibles légalement mais dans la pratique sociale, sont des quasi propriétés
Situation fréquente dans les pays ayant conservé un ancien droit foncier colonial, aussi observable en France (ex. des pas de porte en agriculture)
- Les systèmes fonciers ont deux origines :
 - Transformation autochtone des situations de fait en situations de droit (fabrication de la propriété « par le bas » grâce à la prescription acquisitive de droit privée)
 - Création de droits ex nihilo par l'Etat (fabrication de la propriété « par le haut » à travers des procédures de droit public)

Concepts ... (suite)

- La sécurisation foncière procède de deux processus :
 - sécurisation du stock des droits existants
 - sécurisation du flux des mutations nouvelles

Remarques :

1. En moins d'une génération les flux renouvellent tout le stock
2. Chercher à sécuriser le stock sans une sécurisation préalable du flux, revient à remplir un tonneau percé

Les figures de l'insécurité en système néo-colonial

- **Non enregistrement des mutations qui suivent une régularisation (car trop coûteux)**
- **Titres frauduleux (titres en blanc, titres antidatés, titres maquillés, doubles titres)**
- **Destruction physique des titres (eau, insectes, moisissures)**
- **Annulation, par un nouveau pouvoir, des titres attribués par l'ancien pouvoir**
- **Titres devenus impossibles à localiser (disparition des bornes, relevé parcellaire sans plan de situation actualisé)**
- **Titres localisables mais se chevauchant**
- **Réapparition de propriétaires disparus**

Les figures de l'insécurité en système néo-coutumier

Vente d'un droit par un faux propriétaire

- soit qu'il ait usurpé la qualité de propriétaire
(le véritable propriétaire étant absent, malade ou mineur)
- soit qu'il n'était pas mandaté pour le faire
(cas des indivisions, des biens collectifs, des faux intermédiaires)

Vente du même droit à plusieurs acquéreurs successifs

Incertitude sur la nature du droit cédé

- Confusion entre vente définitive et cession à durée limitée
- Confusion entre prix d'acquisition et reconnaissance d'allégeance
- Ignorance des servitudes, des droits d'occupation

Incertitude sur la consistance du bien

Précarité du droit cédé (face au droit néocolonial)

Les coûts de l'insécurité foncière

Moins value mesurable des terrains non sécurisés

Les coûts de la corruption proprement dite

Les coûts du temps perdu

Blocage (et/ou destruction) de l'investissement privé à petite et moyenne échelle

Dysfonctionnement de l'urbanisation (quartiers irréguliers) et renchérissement des coûts de BTP

Contamination de l'insécurité foncière à l'insécurité juridique générale

Les remèdes illusoirs

L'impossible restauration d'un droit foncier colonial qui serait ingérable à grande échelle

Les économies théoriquement réalisées par une immatriculation de masse à l'allemande ne tiennent pas en l'absence d'une clarification des droits à transcrire

L'importation de procédures notariales de droit privé à la française ne peut concerner qu'une minorité de privilégiés

Le recours à des procédures contractuelles à l'américaine, sous arbitrage international, ne peut concerner que les très grandes sociétés contractant en direct avec l'Etat

Éléments pour des stratégies réalistes

Pour sécuriser les droits il faut commencer par sécuriser leur mutation.

Cette sécurisation doit être conçue comme une dynamique sociale combinant :

Des préalables fiscaux

Des préalables juridiques

Une administration du foncier

Préalables fiscaux

Le propriétaire doit être celui qui paye l'impôt.
Pour l'Etat, une mutation foncière, c'est d'abord la transmission de la charge de l'impôt.

Le cadastre n'est pas indispensable pour percevoir l'impôt (universalité des précédents historiques, RFU).
Il sert juste à le répartir plus équitablement.

L'impôt foncier annuel doit être aussi lourd que possible, car il rend la propriété moins inéquitable et, surtout, plus productive.

Inversement les charges fiscales des mutations sont à supprimer car elles sont contre-productives et sont un puissant facteur de dérégulation foncière.

Préalables juridiques

Séparer nettement les droits des politiques publiques sur le territoire (le droit des sols) et les droits privés sur les terrains (les droits sur le sol)

- Le droit public détermine les utilisations autorisées de telle ou telle partie de la ville et du territoire
- Le droit privé (héritage, ventes) identifie les ayants-droit

Le droit des sols (urbanisme) est à réécrire à minima en fonction de sa possible mise en œuvre effective

Un travail législatif est à entreprendre pour redéfinir la typologie des droits privés pouvant exister sur le sol et pour fixer la représentation des groupes (cf. rédaction de certains droits coutumiers)

Préalables juridiques (suite)

Organiser la prescription acquisitive pour transformer la possession de fait en propriété de droit (20 ans?)

Permettre les règlements de conflits entre voisins (bornage) sans intervention publique

Reconnaître et former les acteurs traditionnels (adouls, écrivains publics) plutôt que de les ignorer

Pour le développement économique, les droits de location sont aussi importants à sécuriser que les droits de propriété

Administration du foncier

Instaurer un enregistrement des *petits papiers*
Leur donner *date certaine* et assurer leur *conservation*
sans chercher à garantir leur validité (*droit des tiers*)
mais vérifier l'identification des parties et des témoins

Organiser une publicité effective de la documentation
foncière (scannage, mise en ligne) et topographique

Généraliser l'adressage et l'entretenir

Organiser une police de l'urbanisme ...
... ou abandonner les plans d'urbanisme

Prioriser la réalisation de nouvelles trames foncières