

# Cadre juridique et institutionnel

## LEXIQUE JURIDIQUE

Alain Rochegude (professeur de Droit public associé Université Paris 1, consultant) et Caroline Plançon (consultante, expert foncier)

2024



*Les Fiches « Analyse des cadres juridiques et institutionnels » du CTFD fournissent par pays, un état des lieux des dispositifs organisant le foncier et l'accès aux ressources naturelles (renouvelables ou non), et en étudient les liens avec les processus de décentralisation à l'œuvre dans les différents États. Elles proposent une analyse institutionnelle et juridique, tout en portant un regard éclairé sur les pratiques et les dynamiques politiques.*

Comité technique

  
**Foncier & développement**

Les analyses présentées n'engagent que leurs auteurs.

  
**AFD**  
AGENCE FRANÇAISE  
DE DÉVELOPPEMENT

  
LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
MINISTÈRE  
DE L'EUROPE ET DES  
AFFAIRES ÉTRANGÈRES

*Réunissant décideurs, experts et chercheurs, le Comité technique « Foncier & développement » est depuis 1996 un groupe de réflexion, qui éclaire les choix politiques de la France et contribue au débat international. L'ensemble de ses travaux sont disponibles en accès libre sur son site [www.foncier-developpement.fr](http://www.foncier-developpement.fr)*

# Lexique juridique abrégé

ROCHEGUDE A. et PLANÇON C.  
Comité technique « Foncier & développement »

2024

## → Abusus

Terme latin encore utilisé voir Disposition (droit de).

---

## → Adjudication

Modalité de vente par une personne publique dans laquelle l'acquéreur est choisi en fonction des conditions, notamment de meilleur prix, qu'il propose au vendeur. Une autre modalité possible est la vente de gré à gré.

---

## → Affermage

Contrat de droit agraire (ne relève pas du droit foncier).

---

## → Aliénabilité

Voir Droit de disposition, caractère d'une chose qui permet à celle-ci d'être cédée.

---

## → Aliénation

Action de cession à une tierce personne de la propriété d'un bien, meuble ou immeuble. Le bien en question peut être une chose ou un droit.

Légalement, l'aliénation est utilisée pour les terrains titrés et aménagés (terrains urbains ou ruraux) ou, sous certaines conditions, pour les terrains nus en zone urbaine à vocation d'habitation.

---

## → Allochtone

Terme non juridique mais qui peut être utilisé à des fins juridiques (exemple, Côte d'Ivoire).

---

## → Autorisation (de)

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

---

## → Ayant droit (des ayants droit)

Titulaire d'un droit ; personne ayant vocation à exercer un droit.

---

## → Bail (ou location)

Le bail est un contrat par lequel le propriétaire, personne publique ou privée, d'un terrain laisse l'usage de celui-ci à une autre personne, pour une durée déterminée, et moyennant le versement régulier d'une somme d'argent, le loyer.

Selon ses conditions pratiques (par exemple, d'usage du terrain), le bail peut revêtir diverses formes (voir par exemple bail emphytéotique).

Le bail peut être à usage d'habitation, commercial ou industriel.

---

### → Bail emphytéotique

Forme du contrat de bail dans lequel le bailleur reçoit un loyer très faible, mais bénéficie en contrepartie, à l'issue du bail, des investissements effectués par le locataire au titre de la mise en valeur prévue dans le contrat. La durée du bail est très longue, puisque celui-ci peut durer jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans. Le bail emphytéotique ne constitue en aucun un mode de transfert de la propriété.

Le bail emphytéotique est fréquemment utilisé en zone urbaine pour les terrains à usage industriel, mais aussi dans certaines zones urbaines pour les grands aménagements immobiliers.

Cette forme de contrat a l'intérêt d'être comprise par différentes cultures juridiques, et permettant à l'État de rester propriétaire sur des terrains, objet d'aménagement de grande envergure.

### → Bail avec promesse de vente

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

### → Bailleur

Le propriétaire du bien qui le loue à une tierce personne.

### → Bien

Toute chose ou objet susceptible de devenir la propriété d'une personne.

Les biens peuvent être corporels (matériels) ou incorporels (droits). Ils peuvent être meubles ou immeubles.

### → Bornage

Action de délimitation d'un terrain par la matérialisation sur place de ses limites. Cette action, menée publiquement, peut être l'occasion de faire une enquête publique et contradictoire sur le statut du terrain. Le bornage est d'une

importance essentielle, en corolaire de l'action d'établir la consistance physique ou territoriale du bien sur lequel porte le droit dans la procédure de l'immatriculation qui conditionne le régime foncier et celui du domaine privé de l'État, puisque ce dernier ne peut disposer de ses terrains qu'après les avoir fait enregistrer à son nom dans le dossier foncier. Le bornage ne suffit pas à créer le droit sur le bien dans la mesure où ce dit droit préexiste et ouvre la possibilité de demander l'ouverture de l'immatriculation.

Voir Immatriculation.

### → Cadastre

Le terme Cadastre recouvre souvent à la fois le service spécialisé de l'administration qui gère la cartographie foncière, et celle-ci.

Dans la pratique, en appui aux procédures domaniales et foncières, le service du cadastre est chargé des activités topographiques de bornage et du travail cartographique (plans et mappes) qui complètent les dossiers fonciers.

### → Cahier des charges

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

### → Cession

Acte juridique qui permet le transfert, moyennant ou non une contrepartie, de la propriété d'un bien d'une personne à une autre personne.

La cession peut être à titre onéreux (existence d'une contrepartie) ou à titre gratuit.

La cession peut être amiable, autrement dit volontaire, ou forcée (par exemple dans le cas d'une expropriation)

La cession peut être de gré à gré, les parties se choisissant spécifiquement, ou par adjudication, l'acheteur étant celui qui offre le meilleur prix.

La cession peut être définitive dès la signature de l'acte, ou conditionnelle, c'est-à-dire soumise à la réalisation de certaines conditions pour être valide. (Par exemple, l'État vend les terrains urbains non mis en valeur, avec des clauses de

conditionnalité liées à la mise en valeur.) Se pose alors dans la pratique la question des critères et du contrôle de la réalisation de ces conditions, inclus dans le cahier des charges.

---

→ **Chose**

Objet considéré sous le rapport du droit, ou comme objet de droit.

---

→ **Circonscription administrative**

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

---

→ **Code**

Corps cohérent de textes à valeur législative ou réglementaire. Mais utilisation parfois pour une loi portant Code.

---

→ **Collectivité locale**

Voir Collectivité territoriale ou décentralisée.

---

→ **Collectivité territoriale ou décentralisée**

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

---

→ **Communauté**

Ensemble de personnes ou d'États ayant des intérêts communs.

---

→ **Concession**

En matière domaniale et foncière, acte administratif par lequel l'État concède l'usage d'un terrain sur son domaine privé à une personne pour l'exploiter et le mettre en valeur. Les modalités de la concession sont variables selon la mise en

valeur envisagée, le lieu. La concession est un régime provisoire déterminée pour une durée au début, la mise en valeur devant intervenir dans une durée limitée fixée par l'acte de concession, selon des modalités qui sont prévues dans le même acte ou dans le cahier des charges qui y est annexé. À l'issue du délai prévu, sur le domaine privé de l'État, le concessionnaire peut obtenir la pleine propriété du terrain concédé, si la mise en valeur a été réalisée et après cession du terrain par l'Administration.

La concession est souvent la procédure domaniale de droit commun pour les terrains ruraux.

La concession peut aussi s'appliquer à un terrain du domaine public mais sans pouvoir aboutir à un transfert de propriété au profit du concessionnaire. La finalité n'est alors plus la mise en valeur mais l'occupation provisoire et l'entretien du terrain par le concessionnaire, car le domaine public n'est pas cessible, à moins qu'une procédure de déclassement soit préalablement mise en œuvre.

---

→ **Conservation foncière**

Administration chargée par la loi de la tenue du livre et des registres fonciers prévus par l'immatriculation.

---

→ **Constitution**

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

---

→ **Copropriété**

Propriété partagée ou collective : un immeuble en copropriété correspond, sur le plan foncier, à un titre foncier collectif, et à des actes de propriété individuels (à la différence de l'indivision) répartissant les parts de chaque propriétaire individuel sur le patrimoine collectif.

---

→ **Coutume**

Source possible du droit dont la valeur juridique est variable selon la législation nationale ou la constitution. Habituellement orale, l'existence de la norme coutumière peut être établie – par un dispositif traditionnel ; – ou par une procédure

légalement établie (les deux n'étant pas exclusif l'un de l'autre).

### → Coutumier (droit)

Les droits coutumiers reconnus dans la coutume.

### → Décentralisation

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

### → Déconcentration

Mode d'organisation des services de l'État consistant dans une répartition en services centraux et services dits extérieurs, ces derniers étant implantés dans les circonscriptions administratives. En général, la déconcentration accompagne le processus de décentralisation initié par l'État.

### → Défens (mise en)

Modification des conditions de l'utilisation des sols, ces modifications peuvent conduire à une interdiction ou à une restriction d'utilisation.

### → Déguerpissement

Terme utilisé en urbanisme pour qualifier une démarche collective d'expulsion d'occupants non régularisés.

### → Disposition (droit de)

Pouvoir juridique du propriétaire de disposer selon son gré d'un bien pour le céder, à titre onéreux ou à titre gratuit, entièrement ou partiellement, avec ou sans conditions, voire de le faire disparaître. Voir Abusus.

### → Domaine

Étymologiquement, c'est l'ensemble des biens administrés par un même propriétaire, ou « maître » au sens coutumier (chef de terre) donc essentiellement une exploitation rurale, terrains et matériels, animaux, etc.

Le domaine a évolué pour s'adapter aux réalités et recouvre aujourd'hui plusieurs concepts : en pratique, une propriété foncière privée, le patrimoine de l'État ou d'une personne publique (domaines privé et public).

Les « Domaines », dans le langage administratif, sont l'ensemble des biens meubles et immeubles utilisés ou détenus par l'État et ses services. Une administration spécialisée, dite « des Domaines », a la responsabilité de la gestion de ce patrimoine.

### → Domaine éminent

Concept en vertu duquel notamment tout bien vacant et sans maître revient à l'État qui est considéré comme le « propriétaire » fondamental. Ancienne théorie du droit français repris par l'administration coloniale pour justifier la prise de possession des terrains sans titre légal. Aujourd'hui, se traduit par la notion de biens vacants et sans maître.

### → Domaine foncier rural

Appellation instituée par la loi de 1998 sur le foncier rural, en Côte d'Ivoire. Il englobe toutes les terres quel que soit leur statut juridique, à l'exception des statuts particuliers hors du commerce juridique, correspondant par exemple aux forêts classées et au domaine public.

### → Domaine national

Appellation fréquemment utilisée en Afrique (au moins francophone), et qui peut correspondre à des situations juridiques très diverses, comme au Mali en 1986 où le domaine national correspond à un cadre juridique d'ensemble pour tous les statuts des terres, ou au Sénégal, dans la loi de 1964 où il correspond à l'ensemble des statuts fonciers qui ne se rattachent pas au domaine public, ni au domaine approprié juridiquement.

### → Domaine privé de l'État

Ensemble des biens fonciers de l'État, le domaine privé comprend les terrains vacants et sans maître et les immeubles immatriculés au nom de l'État. L'État peut gérer ce domaine comme tout propriétaire de droit commun, mais également souvent selon des règles et procédures spécifiques, dites domaniales, qui dérogent au droit commun applicable à la propriété foncière.

Les collectivités et personnes morales de droit public, notamment les collectivités territoriales ou décentralisées peuvent disposer, selon des modalités variables, de leur propre domaine privé.

### → **Domaine public**

Ensemble de biens meubles et immeubles, dûment énumérés par la loi, d'origine artificielle (décision « humaine »), ou naturelle, dont l'État a la responsabilité directe de la protection et de l'administration dans l'intérêt collectif. Le domaine public est absolument inaliénable, insaisissable et imprescriptible. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique. Il peut être assorti de servitudes particulières qui s'imposent aussi à la propriété privative.

Les collectivités publiques disposant de la personnalité morale peuvent, comme l'État, être en charge d'un domaine public spécifique dont le contenu est également énuméré par la loi.

Le domaine public peut faire l'objet d'un déclassement par la loi, c'est-à-dire ne plus bénéficier du régime de protection spécifique et dans ce cas il est rattaché au domaine privé.

### → **Domanialité**

Terme juridique utilisé pour désigner le régime juridique applicable à l'ensemble des biens meubles et immeubles rattaché à l'État ou à une collectivité ou à une personne morale de droit public reconnue par la loi. La domanialité est publique lorsqu'elle concerne le domaine public; elle est privée lorsqu'elle concerne des éléments du domaine privé. Voir présomption de domanialité.

### → **Droits démembrés du droit de propriété**

Terme générique pour désigner l'ensemble des droits pouvant résulter de la décomposition du droit de propriété, par exemple, le droit d'usage, ou le droit de disposition.

### → **Expropriation pour cause d'utilité publique**

Procédure conduite par l'État qui permet, quand l'utilité publique est reconnue (et donc que l'intérêt collectif l'exige), de remettre en cause le droit de propriété d'une personne privée, moyennant le versement d'une compensation ou indem-

nisation qui peut consister, selon le cas et/ou le pays, en terrain ou en espèces. Cela exige donc l'application d'une procédure spécifique qui peut se terminer de manière amiable ou par une vente forcée.

Dans un certain nombre de cas, les textes peuvent prévoir qu'une procédure d'expropriation puisse être conduite par un autre acteur public.

### → **Foncier**

Terme actuellement utilisé, souvent de manière imprécise, voire abusive, pour recouvrir tout ce qui de près ou de loin, touche à l'identification, au statut et à l'utilisation des terrains.

Techniquement, le droit foncier devrait correspondre à l'ensemble des règles relatives à des terrains placés sous le régime de la propriété privée. Dans la plupart des pays africains, du moins francophones, le régime de la propriété privée est souvent celui du code civil, complété par le dispositif de l'immatriculation.

Cela pose la question classique de l'existence du droit foncier de propriété en droit coutumier; il existe sur le sujet de nombreuses références et il y a clairement deux points de vue non tranchés, articulés principalement sur la nature du bien foncier.

### → **Forestier (droit)**

Le régime juridique particulier permettant la meilleure exploitation et surtout la protection des forêts. Les conditions variables de ce régime peuvent avoir des conséquences foncières certaines dans la mesure où il rend plus ou moins indisponibles ou exploitables certains terrains.

### → **Fructus**

Terme latin encore utilisé pour désigner le droit de percevoir les fruits ou produits de sa propriété.

### → **Gage**

Technique de constitution de garantie au profit d'un prêteur, le gage ne s'applique qu'aux objets et droits de nature mobilière ou « meubles ».

On peut donc mettre en gage une concession ou un permis d'habiter, actes provisoires, dans la mesure où ils s'appliquent à des terrains domaniaux non immatriculés.

---

**→ Hypothèque**

Garantie constituée au profit d'un prêteur, et consistant dans la valeur, totale ou partielle, d'un bien immobilier.

L'hypothèque est un droit réel auquel s'applique la réglementation de l'immatriculation, selon des modalités spécifiques.

---

**→ Immatriculation**

Régime juridique applicable à la propriété foncière, garantissant à celle-ci un caractère absolu et inattaquable, et consistant dans l'inscription, sous un numéro unique, dans un registre *ad hoc* (le livre foncier), de toutes les caractéristiques d'identification juridiques et topographiques d'un immeuble, permettant de ce fait à celui-ci de devenir un bien immeuble. L'immatriculation ne crée pas la propriété, elle la garantit. L'immatriculation n'est pas le seul régime applicable à la propriété foncière.

Ce régime n'existe pas en France, si ce n'est en Alsace et une partie de la Lorraine.

---

**→ Immeuble (bien)**

Bien individualisé qui par nature ne peut être déplacé, le sol et ce qui s'y incorpore. L'immeuble est souvent confondu dans le langage quotidien avec la construction du bâtiment réalisée sur le terrain, alors que ce dernier est juridiquement l'immeuble.

---

**→ Indivision**

Situation juridique (mais aussi pratique) dans laquelle un bien appartient simultanément à plusieurs personnes, sans qu'aucune d'elles puissent se comporter en propriétaire privatif de leur part.

---

**→ Inaliénabilité**

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

---

**→ Jouissance (droit de) Usus**

Terme latin encore utilisé pour désigner le droit d'user de sa propriété

---

**→ Livre foncier**

Registre sur lequel sont inscrits, par ordre chronologique, les immeubles, au fur et à mesure de leur immatriculation. En Afrique, le Livre foncier est la référence absolue en matière d'information sur l'état juridique d'un immeuble.

---

**→ Location**

Voir Bail.

---

**→ Lotissement**

Ensemble des parcelles (les lots) de terrains, aménagées par la puissance publique ou par un promoteur privé, aux fins de les mettre à la disposition ou de les céder à des personnes privées.

Le lotissement pouvant être implanté aussi bien en zone rurale qu'en zone urbaine, sa réglementation et donc la définition du lotissement, relèvent autant du droit de l'urbanisme que du droit foncier, et les définitions peuvent en être variables selon les pays.

---

**→ Mainlevée**

Action permettant de supprimer un obstacle, un empêchement, une contrainte négative, une conditionnalité, interdisant un acte juridique. Par exemple, la mainlevée d'une hypothèque permet au propriétaire de l'immeuble hypothéqué de vendre celui-ci sans condition ni interdiction.

---

**→ Meuble (bien)**

Par opposition à l'immeuble, le meuble n'est en général pas individualisé juridiquement et il peut être déplacé.

En matière de meuble, la propriété se définit par la simple possession (le fait de détenir), et non par l'immatriculation. On note cependant l'exception que constituent les meubles immatriculés comme par exemple les véhicules automobiles.

---

**→ Minier (droit)**

Régime juridique particulier permettant la meilleure exploitation et la protection des mines et de leur environnement. Les conditions variables de ce régime peuvent avoir des conséquences foncières certaines dans la mesure où il rend plus ou moins indisponibles ou exploitables certains terrains.

---

### → Mise en valeur

Action qui consiste à aménager le terrain selon des modalités convenues dans l'acte juridique qui permet son occupation, ou dans un cahier des charges annexé à cet acte.

Sur le continent africain, juridiquement, cette mise en valeur est souvent la condition de l'accès à un plein droit de propriété sur un terrain. Cette mise en valeur fait normalement l'objet d'un contrôle confirmé par un procès-verbal officiel.

### → Nue-propriété

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

Le nu-propriétaire peut disposer de son droit de propriété sans remettre en cause les éventuels autres droits démembrés.

### → Occupation temporaire

1. Action administrative particulière qui permet, selon une procédure légalement établie, de manière limitée dans le temps et dans l'espace, d'occuper un terrain privé ou d'y circuler, pour des besoins liés à l'intérêt public, sans pour autant avoir besoin de recourir à l'expropriation.

2. L'occupation peut aussi être une procédure domaniale particulière applicable au domaine public, permettant à une personne physique ou morale détentrice d'une autorisation ou d'un permis d'occuper, moyennant des conditions très précises, de procéder de manière provisoire à une certaine utilisation d'une partie de celui-ci. Cette occupation est précaire et révocable.

3. L'occupation peut aussi être une procédure domaniale particulière applicable au domaine privé d'une personne publique, permettant à une personne physique ou morale d'occuper un terrain pour le mettre en valeur et en obtenir éventuellement la propriété.

### → Patrimoine

Ensemble des actifs, biens meubles et immeubles appartenant à une même personne juridique, physique ou morale, publique ou privée et des éléments passifs, (exemple les dettes qui sont des obligations).

### → Parcelle

Portion de terrain d'étendue variable d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire public ou privé.

### → Permis d'habiter

Instrument domanial en usage dans plusieurs pays africains, qui permet, en zone urbaine, le plus souvent loties (comme au Bénin par exemple) l'occupation et l'aménagement d'un terrain urbain, pour un besoin personnel d'habitation. Après mise en valeur, le permis peut se transformer en titre foncier selon certaines conditions.

### → Personne juridique

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

### → Possession

La détention d'un bien par une personne se comportant comme si elle en était propriétaire, que ce soit le cas ou non. S'il s'agit d'un bien meuble, la possession vaut titre, sauf preuve contraire dûment établie.

En matière d'immeuble, même si l'occupant sans titre se comporte en possesseur, il n'est pas propriétaire, il pourra le devenir sous l'effet de la prescription (voir ce terme).

### → Préemption

Droit de prétendre acquérir un bien avant toute autre personne. Habituellement, le droit de préemption appartient aux personnes publiques, dans des circonstances spécifiques, légalement établies.

### → Prescription

Effet juridique produit par l'écoulement d'un certain délai de temps. La prescription peut être extinctive ou acquisitive.

Extinctive, la prescription fait disparaître un droit ou une obligation par défaut d'usage. Les législations domaniales et foncières africaines



en vigueur sont nombreuses à prévoir qu'un terrain, abandonné ou non mis en valeur pendant une période déterminée (dix à trente ans variant selon les législations) peut revenir à l'État, même s'il existe un titre foncier au nom d'une personne privée.

Acquisitive, la prescription acquisitive crée un droit ou une obligation ; le principe est que cette prescription ne peut pas s'appliquer aux immeubles immatriculés, sauf s'ils sont abandonnés ou non mis en valeur.

La prescription acquisitive a été introduite dans certaines législations, à certaines conditions (durée, absence de conflits) notamment dans le cadre de la reconnaissance de droits fonciers traditionnels. Par exemple, au Mali, la loi de 2017 portant sur le foncier agricole dispose que la possession de la terre non immatriculée ou non enregistrée est acquise par l'exploitant après 20 ans d'exploitation continue et régulière sans contestation.

### → Présomption de domanialité

Principe selon lequel, dans certaines circonstances et conditions, le terrain sur lequel ne porte aucun droit légalement établi, est supposé appartenir au domaine de l'État.

### → Preuve

En matière foncière, le régime de la preuve est presque toujours l'écrit (sauf en matière de droits coutumiers) :

- la loi présume que les terrains vacants et sans maître appartiennent à l'État ;
- les concessions, permis et baux, sont réglés par actes ou contrats ;
- la propriété foncière est immatriculée et constatée par titre foncier.

### → Privilège

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

### → Propriété (droit de)

Droit d'user (usus), de jouir (fructus) et de disposer (abusus) des biens de la manière la plus absolue.

### → Redevance

Somme d'argent qui doit être versée régulièrement par :

- le titulaire d'une concession ;
- le titulaire d'un permis d'habiter ;
- le locataire emphytéotique.

### → Réméré

Nom donné à la faculté de reprise ou de rachat par le cédant du bien cédé, moyennant des conditions prédéterminées.

### → Servitudes

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

### → Superficie (Droit de)

Droit d'occuper un terrain pour l'utiliser et l'aménager en conservant la propriété portant sur les aménagements (constructions, plantations, etc.), effectués sur un immeuble, à l'exclusion de tout droit de propriété sur le terrain lui-même. Il justifie le paiement d'un loyer ou d'une redevance. Le superficiaire reste le propriétaire des investissements réalisés et en récupère la valeur, à la différence de ce qui se passe dans le bail emphytéotique.

### → Synallagmatique

Se dit d'un contrat dans lequel les parties ont des obligations réciproques.

### → Terrains vacants et sans maître

Terrains qui ne font l'objet d'aucune occupation ni d'usage permanent, et qui par ailleurs n'ont aucun propriétaire légalement reconnu comme tel.

Les terrains vacants et sans maître se rattachent *a priori* au domaine privé de l'État (ou des collectivités locales), sous réserve d'être déclarés tels. L'appellation a suscité beaucoup de discussions compte tenu de la qualité de la personne qui revendique la qualité de « propriétaire ».

---

#### → Titre foncier

Document reconnaissant le droit de propriété d'une personne sur un immeuble et reproduisant la page du registre foncier consacrée à ce même terrain.

Le titre foncier est préparé par le Conservateur et conservé par le propriétaire du terrain.

Le titre foncier ne crée pas la propriété, mais authentifie la réalité des droits inscrits dans le livre foncier par une procédure particulière.

---

#### → Torrens (Système)

Dispositif de publicité foncière mis au point en Australie permettant de valider un droit de propriété portant sur un terrain dument délimité.

Le système Torrens ne peut en aucun cas être assimilé à la présomption de domanialité portant sur les biens vacants et sans maître, ni être considéré comme un instrument pour acquérir la propriété.

---

#### → Usage (droit d')

Voir Usus.

---

#### → Usucapion

Voir Prescription acquisitive.

---

#### → Usus

Terme latin encore utilisé pour désigner le droit d'user de sa propriété.

---

#### → Usufruit

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

---

#### → Vaine pâture

Une servitude ou un droit qui bénéficie aux habitants d'une commune ou à certains d'entre eux.

La vaine pâture n'est pas un terrain vacant et sans maître. Les droits de vaine pâture voient leur existence contestée voire remise en cause physiquement par les constructions et la pression humaine et animale. ●

---