

Madagascar
3-5 juin 2024

ZOOM

**72^{ÈMES} JOURNÉES INTERNATIONALES
PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET TRÉFONCIÈRE**



2 juin 2024

Les participants aux Journées internationales ont été accueillis, dès le dimanche soir, à l'Université d'Antananarivo, dans un amphithéâtre entièrement rénové pour l'occasion! Les étudiants de l'Université étaient mobilisés pour assurer les inscriptions et la remise des pochettes traditionnelles en palissandre contenant les documents du Congrès. Le président du Groupe malgache, Ramarolanto-Ratiaray, a invité les congressistes, venus de 21 pays, à un cocktail de bienvenue.





Les délégations





CONFÉRENCE INAUGURALE

Cette année, le grand témoin invité par le pays hôte était Monsieur Ny Fanja Rakotomalala, Président du Conseil d'administration de Rio Tinto QIT Madagascar Minerals. Par sa conférence inaugurale, il a transmis aux congressistes ses espoirs pour les années à venir : trouver de meilleures façons d'assurer le développement de l'exploitation minière des minéraux critiques, de manière durable, et en assurant le respect des occupants actuels des terrains ainsi que des générations futures.



LA PROPRIÉTÉ DU SOL, DU SOUS-SOL ET DU SURSOL



La première table ronde a réuni 19 rapporteurs présents sur place, pour présenter leurs réponses au questionnaire établi par Pascale Lecocq, Professeur à l'Université de Liège et Christophe Vernières, Professeur à l'Université Paris 1-Panthéon-Sorbonne.

Ce premier thème, consacré à l'étude de la propriété du sol, du sous-sol et du sursol, a donné lieu à 32 rapports nationaux. La propriété foncière est indissolublement liée à la géographie, à l'histoire, à la politique, à l'économie, à la religion... bref, à la société dans laquelle elle s'inscrit.

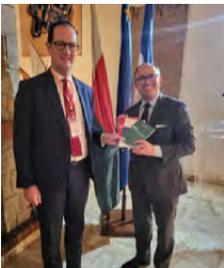
Aussi bien, d'un premier point de vue, conceptuel, n'y a-t-il pas une, mais des propriétés immobilières, avec, en trame de fond, une évolution, affirmée ou sous-entendue dans tous les rapports, d'une absolutité de la propriété immobilière vers un accroissement de sa fonction sociale. L'analyse des propriétés immobilières doit donc être conduite en termes de limites :

limites juridiques (Quelles prérogatives accordées au propriétaire? Quelle durée conférée à la propriété? Quels droits réels concurrents de la propriété?) et limites matérielles, dans une perspective tridimensionnelle (Quelle étendue horizontale? Quelle étendue verticale? Quid en cas d'empiètement ou de construction ou plantation par autrui?).

Au-delà des questions conceptuelles qu'elle pose, la propriété foncière soulève des questions relatives aux richesses. Comme tout instrument de richesse, la propriété immobilière circule, elle se transmet, passe de main en main. D'où une seconde approche, dynamique cette fois, qui consiste à analyser le transfert de la propriété immobilière (par quels moyens s'opère le transfert? Comment le prouver? Comment sécuriser ce transfert? Comment le rendre opposable à tous?)

RÉCEPTION À L'AMBASSADE

La journée s'est achevée par une réception à l'Ambassade de France à Antananarivo, laquelle a également apporté son soutien financier au Congrès. S.E. Arnaud Guillois l'Ambassadeur de France s'est félicité de cet événement qui reconnaît le travail des acteurs universitaires malgaches et de la communauté du droit. Il a rappelé que la France est également le premier partenaire du Ministère de la Justice malgache.



4 juin 2024



L'EXPLOITATION DU SOL ET DU SOUS-SOL

La matinée du 4 juin a été consacrée à la présentation du rapport général de Monsieur Tahina Fabrice Rakotoarison sur « L'exploitation du sol et du sous-sol », auquel 17 pays ont participé.

La dichotomie exploitation du sol d'une part et celle du sous-sol d'autre part est maintenue compte tenu des spécificités de l'une et de l'autre malgré des points de jonction.

Pour le sol, l'exploitation est d'abord envisagée dans son principe en mettant en exergue la question des sources, en particulier la survivance du droit coutumier, et celle de la nature juridique (prérogative, obligation, charge). Ensuite, dans sa mise en œuvre, des conditions peuvent être exigées (environnement, transparence, etc) parfois, en particulier en cas d'investissement étranger. Tandis que les modalités interrogent sur l'exploitation par un non-propriétaire et les différentes formes d'exploitation.

Pour le sous-sol, l'exploitation, synonyme de valorisation, ne peut être antinomique d'une certaine préservation d'où une valorisation mais une valorisation durable. La première est en général largement encadrée par la loi parfois complétée par des conventions. La seconde postule des obligations et donc, des responsabilités.

L'après-midi, les congressistes se sont répartis au sein de neuf ateliers pour échanger en petits groupes sur des sujets plus spécifiques, en lien avec le thème des Journées.



ATELIER 1:

GOUVERNANCE ET ENJEUX INSTITUTIONNELS DES RESSOURCES EXTRACTIVES

Saholy Rambintsaotra, Professeur à l'Université d'Antananarivo

Richard Rabary-Razafindrakza, Président des syndicats miniers

Les industries extractives, englobant les secteurs miniers, pétroliers et gaziers, représentent une source d'opportunités majeures pour le développement économique d'un pays et le bien-être de sa population. Ces opportunités incluent, entre autres, la création d'emplois, le développement technologique et de savoir-faire, la croissance du produit intérieur brut (PIB) et l'amélioration des services de base. Néanmoins, garantir une exploitation durable et équitable de ces ressources nécessitent absolument un cadre juridique solide, un renforcement de la transparence et une participation effective et substantielle des parties concernées.



ATELIER 2:

LA FIDUCIE ET LES BIENS IMMOBILIERS

Rafael Ibarra Garza, Professeur à l'Université de Monterrey, Mexico



Ont d'abord été abordées des notions générales: concept de fiducie, éléments constitutifs (personnels et réels), patrimoine fiduciaire, droits et obligations des parties et différents types de fiducies. Ensuite, l'atelier a étudié les usages de la fiducie lorsque le patrimoine fiduciaire comprend des biens immobiliers: développement immobilier, organisation patrimoniale, fiducie-sûreté et investissement.



ATELIER 3:

LA PREUVE EN MATIERE FONCIERE ET TRÉFONCIÈRE

Lydia Rakoto, Avocat



Le problème de la preuve n'est posé qu'en cas de contestation. Le mode de preuve généralement admis est la preuve littérale (accession à un droit par titre, certificat, carte, permis administratif). La possession étant toutefois largement ancrée en matière foncière (occupation coutumière, prescription) les témoignages restent déterminants.



ATELIER 4:

MODÈLES ALTERNATIFS ET COLLECTIFS D'APPROPRIATIONS FONCIÈRES

Gaële Gidrol-Mistral, Professeur à l'Université du Québec à Montréal

Les modes alternatifs et collectifs d'appropriations foncières sont en plein essor, notamment pour soutenir des pratiques agricoles, préserver des milieux naturels ou encore développer des lieux d'habitats collectifs. Mais est-il possible de se passer de la propriété et de lui substituer d'autres mécanismes pour protéger les biens et les personnes de la spéculation foncière ? Est-il nécessaire d'abandonner le terrain de la propriété ou peut-elle s'adapter aux nouveaux besoins sociétaux ?

Face aux enjeux climatiques et sociaux, la propriété individuelle est en effet concurrencée par d'autres modèles qui soit l'écartent totalement, telles les fiducies d'utilité sociale, soit la modulent, tels les servitudes de conservation ou les cohabitats. Au cœur de ces modes alternatifs et collectifs d'appropriations foncières, la notion d'affectation joue un rôle déterminant. En permettant à la volonté privée d'imposer des obligations d'intérêts privé, commun ou général aux tiers, l'affectation décentre la propriété et dévoile un régime altruiste qui repose sur des pouvoirs d'administration privée.

Cet atelier était l'occasion non seulement de mieux saisir les transformations générales du droit privé mais aussi d'échanger sur la richesse de ses outils conceptuels dans une perspective comparée.



ATELIER 5:

ENJEU FINANCIER DES INDUSTRIES EXTRACTIVES

Alan Behaja, Maître de conférences à l'Université de Mahajanga

Dans le cadre de cet atelier dédié aux enjeux financiers des industries extractives, le cœur du débat s'est focalisé entre autres :

En amont : autour d'une série d'interrogations diffuses axées autour de la question de l'accès de ces industries au financement de leurs activités. Plus concrètement, cela consistera à mobiliser des analyses et réflexions autour des mécanismes et sources de financement, des garanties applicables.

En aval: des questions orbitant autour de la notion de responsabilité sociétale et environnementale de ces industries, du partage des bénéfices, du suivi et vigilance par rapport à une telle exploitation financière du sol.



ATELIER 6:

LES DIFFÉRENTES FORMES D'EXPLOITATION DU SOL ET/OU DU SOUS-SOL

Fetiarinjara Randrianarivo, AESR à l'Université d'Antananarivo



L'atelier consacré aux modes d'exploitation du sol et du sous-sol fut pour les participants l'occasion de partager leurs expériences nationales s'agissant entre autres de la diversité, des virtualités ou encore des limites de tels modes d'exploitation, que ceux-ci portent sur la propriété privée (individuelle, collective ou coutumière) aussi bien titrée que non titrée, ou sur celle publique (domaine public ou privé de l'état).



ATELIER 7:

SÛRETÉS IMMOBILIÈRES

Fábio Rocha Pinto E Silva, docteur en droit civil de l'Université de São Paulo et de Paris II



L'atelier s'est concentré sur l'exploration des différentes formes de sûreté immobilière adoptées en Droit Continental et en Common Law. Les différences entre les droits de sûreté traditionnels et ceux basés sur le droit de propriété immobilière ont été envisagées. Les participants ont aussi discuté des causes et les conséquences des choix des législateurs en adoptant chacun de ces modèles.

Dans un second temps, l'atelier a abordé les formes de publicité et l'opposabilité aux tiers des droits de

sûreté, ainsi que leurs méthodes de réalisation forcée.

Enfin, l'animateur s'est penché sur les implications pratiques de ces mécanismes de sûreté, en mettant l'accent sur leur application dans des cas concrets. L'objectif était de fournir aux participants une compréhension approfondie des enjeux actuels et des évolutions possibles dans le domaine des sûretés immobilières.



ATELIER 8:

DROIT DE PROPRIÉTÉ ET GESTION DURABLE DU PATRIMOINE FAUNIQUE

Michele Graziadei, Professeur à l'Université de Turin
Sabrina Praduroux, Professeur à l'Université de Turin

La protection et conservation du patrimoine faunique passe par la protection des animaux sauvages eux-mêmes, mais aussi par celle de leurs habitats ainsi que par un aménagement durable du territoire. Le droit de propriété sur les terres est donc en cause.

Cet atelier avait pour but de discuter et de comparer les différents régimes fonciers s'appliquant à la gestion de la faune sauvage, ainsi que les différents outils juridiques de conservation du patrimoine faunique.

D'autres questions ont aussi été abordées, notamment : le rapport entre le droit de chasse et la protection des animaux sauvages ; les problématiques et enjeux du tourisme cynégétique et halieutique ; les interactions - parfois conflictuelles - entre la protection de la faune et de l'environnement, d'un côté, et la protection des droits fondamentaux, de l'autre.



ATELIER 9:

MÉCANISMES JURIDIQUES DE GESTION IMMOBILIÈRE POUR AMÉLIORER LA VIE DES PERSONNES AGÉES.

Pedro Robles Latorré, Professeur à l'Université San Pablo CEU, Madrid



L'atelier envisageait la manière dont le droit immobilier peut être utilisé pour améliorer la qualité de vie d'une personne âgée. Le droit à la propriété fait partie du patrimoine de nombreuses personnes âgées. Cependant, le fait que les personnes âgées disposent d'un patrimoine immobilier ne leur garantit pas la liquidité nécessaire pour répondre à leurs besoins quotidiens. Dans certains cas, la possession de ces actifs peut même représenter une charge financière. Ainsi, l'atelier a permis une réflexion sur la gestion dudit patrimoine immobilier pour parvenir à un équilibre entre patrimoine et liquidité. Pour ce faire, ont été analysées la propriété temporaire, la vente en copropriété, la vente avec réserve d'usufruit, l'hypothèque inversée, la conclusion d'un contrat d'entretien.

La soirée s'est déroulée à l'hôtel La Varangue, où le Groupe français de l'Association a offert un cocktail dînatoire accompagné de musique et danses traditionnelles malagasy.



HENRI CAS PRATIQUE

Le « Henri Cas pratique » est un moment consacré à la résolution d'un cas par les plus jeunes membres des Groupes de l'Association Henri Capitant. Huit représentants de six nationalités différentes ont apporté leurs réponses au cas d'étude, rédigé par Noemi Gofflot, Alicja Tarkowska et Arielle Tsiazonangloy, et mêlant des questions relatives aux thèmes des deux questionnaires.



RÉUNION DES PRÉSIDENTS ET SECRÉTAIRES GÉNÉRAUX

Les représentants des bureaux des différents Groupes présents sur place se sont réunis pour évoquer les prochaines Journées internationales. Le Groupe coréen a présenté l'avancement de l'organisation des Journées 2025 sur l'Intelligence artificielle. Pour les Journées brésiliennes, qui se dérouleront du 1^{er} au 3 juin 2026, le thème retenu est celui de « L'insolvabilité ».

Les Présidents et Secrétaires généraux ont également retenu les candidatures de la République dominicaine, puis de la Turquie, pour les Congrès 2027 et 2028.



RAPPORT DE SYNTHÈSE



Le Congrès scientifique s'est achevé par le rapport de synthèse.

Pendant près de trois jours, les nombreux intervenants et orateurs se sont intéressés à la situation juridique de l'immeuble par nature: cette situation vise le foncier et le tréfoncier, ce qui renvoie au «fonds de terre», à la rizière, au champ de blé, à la vigne, à la terrasse, au jardin... Cet immeuble est objet de propriété: on l'utilise, on en jouit, on en dispose parfois, sur le fondement de techniques de plus en plus élaborées – emphytéose, bail à construction, crédit-bail ... - et au prix, aujourd'hui, de sérieuses limites. Le sujet s'accompagne de nombreuses questions récurrentes: troubles de voisinage, servitudes, construction sur

le terrain d'autrui, empiètement, transfert conditionné de propriété, démembrements de propriété, preuve de la propriété, exploitation du sol et du sous-sol, exploitations minières, ... autant de questions qui se renouvellent et qui appellent des études approfondies, d'autant qu'elles renvoient à d'importantes considérations politiques et économiques et s'inscrivent dans des modèles de propriété foncière sensiblement différents. Pour autant, certaines constantes demeurent : depuis le 19^{ème} siècle, l'appropriation de la terre n'a que peu changé, si ce n'est que les techniques juridiques se sont diversifiées et si ce n'est que les limites à la propriété individuelle et exclusive se sont multipliées. Mais elles restent comparables dans le temps comme dans l'espace. On ne saurait dire cependant la même chose de la terre en tant qu'outil économique et en tant que vecteur de l'alimentation et sanctuaire de l'écologie. L'exploitation de la terre, parfois démesurée, appelle sans doute d'autres et nouvelles protections. Sans oublier les préoccupations encore plus contemporaines liées au logement et à la protection de l'environnement. Si bien que le droit à la terre - le droit au foncier (dont les justifications ne manquent pas et qui s'appuie sur des techniques juridiques de plus en plus élaborées) - se superpose aujourd'hui au droit de la terre, au droit du foncier (à travers ces deux questions essentielles : peut-on s'approprier le foncier et comment se l'approprier ?).

Professeur Philippe Delebecque

**Les actes de ces Journées malgaches feront l'objet d'une publication en 2025
aux éditions Lextenso.**

SÉANCE DE CLÔTURE

Les Journées se sont achevées par la séance de clôture, et la traditionnelle remise des médailles aux organisateurs de ce Congrès, qui ont si bien relevé le défi et nous ont accueilli avec chaleur et amitié. Le Président du Groupe malgache, Ramarolanto-Ratiaray, a été ovationné par tous les participants.



Le Groupe malgache a offert la soirée de clôture.



RENDEZ-VOUS À SÉOUL EN 2025 !



Création & réalisation graphique - Léa Siat @ayustudio_

ASSOCIATION HENRI CAPITANT

12, Place du Panthéon
75005 Paris
contact@henricapitant.org
www.henricapitant.org

*Association reconnue d'utilité publique en France,
par décret du Gouvernement en Conseil d'État
en date du 12 juillet 1939.*



@AssoCapitant
@associationhenricapitant

#AssoCapitant
#AHC
#Capitant