



Association
Henri Capitant

Journées internationales malgaches

La propriété foncière et tréfoncière

Questionnaire

SOMMAIRE

1 - Première partie : La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Rapporteurs généraux :

Pascale LECOQ, Professeur à l'Université de Liège

Pascale.Lecocq@uliege.be

ET

Christophe VERNIERES, Professeur à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne

Christophe.vernieres@univ-paris1.fr

2 - Deuxième partie : L'exploitation du sol et du sous-sol

Rapporteur général :

Tahina Fabrice RAKOTOARISON, Maître de conférences à l'Université d'Antananarivo

tahinafabrice@yahoo.fr

Lundi 3 juin – : La propriété du sol, du sous-sol et du sursol

Pascale Lecocq, Professeur à l'Université de Liège
Pascale.Lecocq@uliege.be

ET

Christophe Vernieres, Professeur à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne
Christophe.vernieres@univ-paris1.fr

Merci de répondre à toutes les questions, même brièvement. Si une question n'est pas pertinente pour votre ordre juridique, merci d'indiquer brièvement pourquoi.

Réponses à adresser aux deux rapporteurs généraux.

I. BASES LEGALES, DEFINITIONS, CARACTERISTIQUES**II. ACQUISITION, PREUVE ET OPPOSABILITE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE****III. ETENDUE DE LA PROPRIETE IMMOBILIERE*****Convention de langage du questionnaire***

La « propriété immobilière » vise indistinctement le sol et/ou les sous-sol et sursol. Si la propriété immobilière individuelle du sol n'est pas permise, répondez au questionnaire à partir de la question I. 4 en comprenant les termes de propriété immobilière comme visant le droit par lequel les personnes privées (physiques ou morales) s'approprient, le plus souvent, le bâti ou le planté sur un fonds. Les termes « chose », « immeuble » ou « bien » sont tenus pour équivalents.

I. Bases légales, définition, caractéristiques

1. La propriété est-elle définie légalement, avec quelles prérogatives (quelles utilités de la chose) reconnues appartenir au propriétaire, quelles caractéristiques et quelles limites ? La propriété immobilière fait-elle l'objet d'une définition spécifique ?
2. Aux côtés de la propriété immobilière définie par la loi, existe-t-il une propriété coutumière, ancestrale, ... ? Quels en sont les traits principaux ? (renvoi au thème 2 pour un exposé plus détaillé et les questions d'exploitation).
3. Est-il possible de limiter contractuellement le pouvoir de disposition du propriétaire ? Si oui, à quelles conditions ?
4. La propriété immobilière du sol peut-elle appartenir aux personnes privées (par opposition à l'Etat, la Nation, le Peuple, la collectivité ou le groupe social (tels les habitants d'un village, un peuple autochtone, ...)) ?

5. La propriété peut-elle être temporaire ? Existe-t-il d'autres droits réels ou techniques à effet réel qui confèrent des prérogatives semblables à celles de la propriété (fiducie, volumes, ouvrages, plantations) ? A ce stade, est demandée une simple énumération. Existe-t-il un *numerus clausus* de ces droits ou techniques ?
6. Les diverses formes juridiques visées ci-dessus (question 5) sont-elles mobilisées pour répondre aux besoins contemporains liés à l'accession à l'habitat (par exemple, *comminuted and trust*, bail réel solidaire, habitat intergénérationnel) ? Répondez sur les principes.
7. La propriété immobilière peut-elle appartenir aux personnes publiques ? Le régime juridique est-il différent selon que cette propriété immobilière relève du domaine public (intérêt général, services publics) ou du domaine privé de ces personnes ?
8. La propriété immobilière peut-elle être collective (indivision, copropriété, société immobilière, etc.) ?
9. Le fonds de terre, ou les ouvrages et plantations, peuvent-ils n'appartenir à personne (biens immeubles sans maître, choses communes, biens communs, etc.) ?

II. Acquisition, preuve et opposabilité de la propriété immobilière

1. Entre les parties, le transfert à titre particulier de la propriété immobilière se réalise-t-il *solo consensu* ou est-il subordonné à des *formes* ou *formalités* particulières (acte authentique, formalités cadastrales, respect d'un droit de préemption...) pour sa validité ?
2. Est-il possible de stipuler une clause de réserve de propriété ? Quels en sont les effets ?
3. Le transfert de propriété emporte-t-il transfert des risques ? Si oui, est-il possible d'y déroger ? Quelles sont les conséquences des désordres survenus sur la chose (perte totale ou partielle) entre l'accord des parties (par exemple, l'avant-contrat de vente) et le jour du transfert de propriété (par exemple, l'acte de vente) ?
4. Quelles conditions le transfert de propriété est-il opposable aux tiers ? Est-ce que *tous les tiers* sont traités de la même manière à cet égard ? La bonne foi du tiers est-elle prise en considération ?
5. Lorsqu'une personne transfère la propriété d'un *immeuble qui ne lui appartient pas*, l'acquéreur peut-il néanmoins, dans certains cas et à certaines conditions, en acquérir la propriété ? Le sous-acquéreur serait-il également protégé ?
6. En pratique, par quelles techniques contractuelles s'opère le transfert de propriété immobilière et quels sont les professionnels du droit compétents pour ce faire ? Quelle durée est nécessaire pour finaliser le transfert de propriété (entre les parties et vis-à-vis des tiers) ?
7. Lorsqu'un immeuble est soumis au régime de la *copropriété* (propriété répartie par lots, avec partie privative et quotes-parts dans les parties communes), existe-t-il des règles particulières quant au

transfert ?

8. Lorsqu'un immeuble est vendu à construire ou en voie de construction existe-t-il des règles particulières quant au transfert ?
9. La propriété immobilière peut-elle être acquise par prescription ? A quelles conditions ? Par quels délais ?
10. Existe-t-il des formalités de publicité (par exemple, acte de notoriété) en cas d'acquisition par prescription ?
11. La propriété immobilière (au sens large convenu en introduction) peut-elle se perdre par non-usage ?
12. La propriété immobilière peut-elle se perdre à la suite d'une expropriation, d'une nationalisation ? (se limiter aux règles principales).
13. Par quels moyens, en général, prouve-t-on la propriété immobilière (titre, possession, certificats, petits papiers, etc.) ? Y-a-t-il un cadastre des immeubles ? Quelle est sa valeur probatoire ?
14. Existe-t-il une hiérarchie entre ces modes de preuve ? Plus précisément encore, en cas de conflit entre deux personnes revendiquant la propriété, selon quelles règles le juge doit trancher le litige ?

III. Etendue de la propriété immobilière

1. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation matérielle par la clôture (au sens large de murs, palissades, haies, fossés, ...) est-elle réglementée ? Selon quelles règles principales ?
2. Etendue horizontale de la propriété immobilière : la délimitation par bornage ou autre mécanisme semblable est-elle règlementée ? Selon quelles règles principales ?
3. L'étendue verticale de la propriété est-elle énoncée dans la loi ? En quels termes ? Avec quelles limites le cas échéant ? Notamment, les notions d'espace et de volume apparaissent-elles dans la loi ?
4. Existe-t-il dans votre droit des cas d'accession immobilière naturelle ? Sont-ils fréquents en pratique (jurisprudence) ?
5. Lorsque des ouvrages ou plantations existent (ou sont réalisés par le propriétaire du fonds) sur (au-dessus de ou sous) un fonds, qui en est, en principe, propriétaire ? S'agit-il alors d'une seule propriété augmentée ou de deux propriétés différentes ? A quel(s) moment(s) s'opère le transfert de propriété ?
6. Lorsqu'une personne construit sur (ou dans s'agissant d'un volume) sa propriété immobilière avec les matériaux d'autrui, quelles règles s'appliquent ?

7. Dans le cas particulier d'un *empiètement* réalisé sur le fonds de son voisin (sur, au-dessus ou en sous-sol), quel sort réserve-t-on à cet empiètement ? Le cas échéant, qui est propriétaire de quoi ?
8. Dans le cas particulier d'une *construction réalisée intégralement sans contrat* sur le sol d'autrui (sur le sol, au-dessus du sol ou en sous-sol), quelles sont les règles applicables (démolition, acquisition en propriété ou d'un autre droit réel, ...) ?
9. Est-il possible de diviser un fonds (dans sa triple dimension) en plusieurs volumes, « propriétés » de différentes personnes, et ce en dehors du régime de copropriété par appartements ? Si oui, selon quel(s) vecteur(s) juridique(s) et pour combien de temps ? La propriété d'un volume (et de son contenu) peut-elle se perdre ? Un cadastre des volumes existe-t-il ?
10. Qui est propriétaire des fruits et produits générés par la propriété immobilière (pour mémoire cf. second questionnaire)

Conclusion (réflexive)

Le contentieux judiciaire relatif à la propriété immobilière est-il « quantitativement » important ?
Pouvez-vous identifier les questions qui suscitent les difficultés récurrentes ou les plus complexes soumises aux juges ?

Mardi 4 juin – : L'exploitation du sol et du sous-sol

Tahina Fabrice Rakotoarison, Maître de conférences à l'Université d'Antananarivo
tahinafabrice@yahoo.fr

Merci de répondre à toutes les questions, même brièvement. Si une question n'est pas pertinente pour votre ordre juridique, merci d'indiquer brièvement pourquoi.

Réponses à adresser au rapport général.

I. L'EXPLOITATION DU SOL**II. L'EXPLOITATION DU SOUS-SOL**

L'exploitation dont il est question dans cette deuxième partie considère acquise les questions de droit de propriété telles qu'elles ont été formulées dans la première partie. Cette deuxième partie abordera les questions de mise en valeur ou de la manière dont on tire profit du travail du sol et/ou du sous-sol.

I. L'exploitation du sol

1. La règlementation fait-elle une distinction entre occupation et exploitation ?
2. Existe-t-il une obligation d'exploiter le sol ? Si oui, quelles sont les sanctions en cas de non-exploitation ?
3. L'exploitation du sol diffère-t-elle selon les statuts des terres prévus dans le droit national (domaine privé, domaine public, propriété privée etc.) ?
4. La propriété coutumière est-elle reconnue ?
5. Quels sont les régimes des différentes formes d'exploitation selon leur vocation ?
6. Quelles sont les différentes formes d'exploitation du sol (exploitation individuelle, exploitation collective...) ?
7. Est-il possible d'exploiter le sol sans en être le propriétaire ?
8. Dans l'affirmative, quel est le statut juridique de cet exploitant (intermédiaire, superficière ou exploitant du sol...) ?
9. Quel sont les moyens juridiques de protection des droits de l'exploitant non propriétaire ?

10. Dans le cadre d'un investissement relatif à l'exploitation du sol, quelles sont les conditions exigées ?
11. En cas d'investissement étrangers, y a-t-il des conditions ou mesures spécifiques ?
12. Peut-on en déduire une question de préférence nationale ?
13. Existe-t-il des outils juridiques, règles ou institutions visant à promouvoir et à garantir la transparence des investissements liés à l'exploitation ?
14. Quelles sont les pratiques illicites en matière d'exploitation du sol ?

II. L'exploitation du sous-sol

1. Quelles sont les différentes formes d'exploitation du sous-sol ?
2. Les réglementations concernant l'exploitation du sous-sol (ex : les secteurs pétroliers et miniers) sont-elles renforcées par des accords conventionnels ?
3. Dans l'affirmative, les clauses désignent-elles un droit unique ou plutôt plusieurs droits ?
4. Quelles sont les modalités d'exécution des opérations d'exploration les plus usitées (par exemple, consultation publique, consentement libre préalable) ?
5. Quelles sont les principales modalités d'exploitation des activités extractives (donner des exemples) ?
6. L'exigence de consultations publiques pour les activités extractives est-elle prévue par les normes juridiques en vigueur ?
7. Dans l'affirmative, quelle est la portée des consultations publiques, notamment le résultat de ces consultations peut-il affecter la décision de délivrance des permis ?
8. Existe-t-il un droit de regard ou un mécanisme similaire au profit de l'État et de ses organismes ?
9. Dans l'affirmative, comment s'exercerait ce droit de regard de l'Etat ?
10. Y-a-t-il des limites à ce droit de regard de l'Etat ?
11. Existe-t-il une réglementation régissant le partage des bénéfices entre les exploitants miniers et l'État ?
12. Si elles existent, quelles sont pratiques illicites en matière d'exploitation du sous-sol ?
13. Existe-t-il des dispositions spécifiques sur la responsabilité des promoteurs extractifs en cas de conflits/litiges ?
14. La norme EITI relative à la divulgation de la propriété réelle (« bénéficiaire effectif » ou « bénéficiaire réel ») est-elle applicable ?