



Les Formules de Tenure Partagée pour les Femmes



Les formules indépendantes de tenure foncière et d'habitat ont beau procurer les conditions les plus sûres, la réalité pour la majorité des femmes est qu'elles n'ont pas les moyens d'y accéder et que leur sécurité est fonction de leurs relations avec leur mari, leur père ou autres parents mâles. Les formules de tenure conjointe ou partagée – comme la communauté des biens, la co-propriété du domaine familial, la tenure familiale, les droits fonciers collectifs pour les colons des établissements irréguliers, ou l'accès des groupes de femmes au foncier et à l'habitat – procurent aux femmes divers degrés de sécurité de tenure en droit et en pratique. Cette publication fournit un tour d'horizon mondial des droits sur les biens matrimoniaux et de co-propriété, tant dans la législation qu'en pratique, et cherche à cerner des formes de tenure plus innovantes et susceptibles de bénéficier aux femmes.

HS/883/06F
ISBN: 92-1-131869-6



UN-HABITAT

PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR LES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS

P.O. Box 30030, GPO Nairobi 00100, KENYA

Telephone: 254-20-7623120; Fax: 254-20-7624266/7 (Central Office)

E-mail: infohabitat@unhabitat.org; Website: <http://www.unhabitat.org>

Tour d'horizon mondial



LES FORMULES DE TENURE PARTAGÉE

POUR LES FEMMES

TOUR D'HORIZON MONDIAL



UN-HABITAT

Juillet 2005

Copyright © United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2006
All Rights reserved
Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (ONU-HABITAT)
P.O. Box 30030, Nairobi (Kenya)
Tél: +254 20 621 234
Fax: +254 20 624 266
Web: www.unhabitat.org

Photographies de couverture

Première de couverture

1	3
2	4

1-Photo © CE/R.Canessa
2-Photo © CE/Guy Stubbs
3-Photo © Tenzin Wangyal Rinpoche
4-Photo © UN-HABITAT Database

Quatrième de couverture

1	2
---	---

1-Photo © CE/J.Silva Rodrigues
2-Photo © EC/ECHO/Sebastien Carliez

Copyright © Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (ONU-HABITAT)/5United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2004

Tous droits réservés

Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (ONU-HABITAT)/
United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
PO Box 30030, 00100 GPO
Nairobi (Kenya)
Téléphone : + 254 20 621 234
Télécopie : + 254 20 624 266
Web : www.unhabitat.org

Avertissement

Ni les appellations employées ni la présentation du contenu de la présente publication n'impliquent l'expression d'une quelconque opinion de la part du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies à propos du statut juridique d'aucuns pays, territoire, ville ou zone, ou de leurs autorités, ou concernant la délimitation de leurs frontières ou limites, ou concernant leur système économique ou niveau de développement. Les analyses, conclusions et recommandations du présent document ne reflètent pas nécessairement l'opinion du Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains, du Conseil d'Administration du Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains ou des ses États Membres.

HS/883/06F

ISBN: 92-1-131869-6

Susana Lastarria-Cornbiel et *Renee Giovarelli* ont effectué les recherches sur la Toile et ont rédigé le présent rapport. *Marjolein Benschop* a coordonné les recherches, fourni des données supplémentaires et a révisé et amendé le texte quant au fond. *Clarissa Augustinus* a contribué un cadre théorique en ce qui concerne les formes de tenure partagée.

Florian Bruyas a contribué à la coordination de la traduction française.

Catalina Trujillo a fourni des données supplémentaires sur les réseaux et coalitions en Amérique Latine.

Mise en page de *Peta Nelson*.

Cette traduction a été rendue possible grâce aux contributions des gouvernements de la Norvège et de la Suède, au travers du Réseau Mondial des Instruments Fonciers (GLTN)

PRÉFACE



La sécurité foncière est l'un des principaux composants de l'Objectif de développement du Millénaire N° 7 concernant l'amélioration des conditions de vie des habitants des taudis, et elle donne sa raison d'être à la Campagne mondiale pour la Sécurité foncière.

Dans la plupart des pays, il existe toute une gamme de droits fonciers et de types de régime foncier, qui forment une gradation (de l'irrégulier à la bonne et due forme). Que le régime foncier soit irrégulier ou non, il est généralement conçu, répertorié et /ou enregistré comme étant attaché au nom d'un homme, de sorte que la sécurité foncière des femmes est souvent dépendante de leurs relations avec leur belle-famille. Comme l'accès des femmes au foncier et au logement se fait souvent par l'intermédiaire de leur conjoint ou de leur père, elles risquent de le perdre du fait de leur veuvage, divorce ou abandon, ou de l'émigration masculine. Alors que les formes collectives de régime foncier incluent aussi les femmes, les processus de décision sont souvent dominés par les hommes, ce qui

tient les femmes à l'écart des décisions importantes concernant la terre et le logement.

Faute de mesures positives particulières pour corriger les pratiques discriminatoires du passé, la reconnaissance de l'égalité de leurs droits avec ceux des hommes reste purement théorique pour les femmes, et elles sont nombreuses, à qui manquent les moyens d'accéder à la propriété d'un terrain ou d'un logement. Ces mesures positives particulières peuvent comporter l'enregistrement séparé des terres au nom des femmes et/ou des formes de tenure partagée, que ce soit entre mari et femme, familles élargies, populations locales ou collectifs de femmes. Pour tous les droits de tenure, qu'ils soient irréguliers ou en bonne et due forme, la sécurité foncière des femmes dans le cadre du ménage comme de la communauté locale demeure une question de première importance et qui demande une attention plus soutenue.

Dans son tour d'horizon mondial, le présent rapport passe en revue les différentes formes de régime foncier partagé, qu'elles concernent des conjoints, des partenaires de longue durée, des familles élargies, des collectifs de femmes ou des populations locales. On cherche à analyser dans quelle mesure ces formules de tenure partagée sont avantageuses pour les femmes. Cela passe d'abord par l'incidence de la tenure partagée sur la réalité pratique des droits des femmes au foncier et au logement, sur leur accès au crédit, et sur les violences domestiques.

Avec ce rapport, ONU-HABITAT entend contribuer à la mise au point d'outils et de stratégies au service de la sécurité foncière des femmes. Les résultats de cette étude vont nourrir d'autres recherches et analyses, et tout particulièrement en ce qui concerne les formules de tenure partagée informelle et dans un cadre urbain.



Mrs. Anna Kajumulo Tibaijuka
Executive Director
United Nations Human Settlements Programme
(UN-HABITAT)

TABLE DES MATIERES

PRÉFACE	v
RESUME	vii
Introduction	2
La tenure conjointe	3
L'incidence de la tenure conjointe	4
Les autres formes de tenure partagée	5
Le rôle des organisations dans la promotion de la tenure partagée	7
Conclusions et recommandations	8
CHAPITRE UN	11
Introduction	11
CHAPITRE DEUX	15
La tenure conjointe	15
2.1 Introduction	16
2.2 La tenure conjointe obligatoire	18
2.3 La tenure conjointe facultative	29
2.4 La réglementation de la tenure conjointe	37
2.5 Les droits religieux et coutumier	40
2.6 Disparités et/ou conflits dans le cadre juridique	40
2.7 La mise en œuvre et ses difficultés	43
2.8 L'incidence de la tenure conjointe	47
CHAPITRE TROIS	53
Les autres formes de tenure partagée	53
3.1 Introduction	54
3.2 La tenure en commun coutumière	54
3.3 La tenure familiale	55
3.4 Le titre communautaire	57
3.5 Les coopératives	59
3.6 Les transactions de groupe sur le marché foncier	61
3.7 La privatisation de l'habitat public	64
3.8 Les droits locatifs et d'occupation partagés	64

3.9	Les formes de tenure partagée dans les établissements irréguliers	66
-----	---	----

CHAPITRE QUATRE **71**

Le rôle des organisations dans la promotion de la tenure partagée **71**

4.1	Introduction	72
4.2	Les organismes publics	72
4.3	Les collectifs locaux	73
4.4	Les organisations juridiques	74
4.5	Les organisations syndicales	75
4.6	Les organisations non-gouvernementales	76
4.7	Les organisations en réseau et les coalitions	77

CHAPITRE CINQ **81**

Conclusions **81**

CHAPITRE SIX **83**

Recommandations **83**

6.1	Recommandations de nature juridique	84
6.2	La mise en œuvre des programmes fonciers et d'habitat	84
6.3	Le suivi et l'évaluation	85

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES **86**

Liste des tables

Table 2.1.1:	Formes de régime de propriété foncière	17
Table 2.2.1:	Administration des biens immobiliers communautaires dans certains pays	22
Table 2.2.2:	Tenure conjointe obligatoire par pays: Amérique Latine	25
Table 2.2.3:	Tenure conjointe obligatoire par pays: Afrique	26
Table 2.2.4:	Tenure conjointe obligatoire par pays: Asie	27
Table 2.2.5:	Tenure conjointe obligatoire par pays: Europe	28
Table 2.2.6:	Tenure conjointe obligatoire par pays: Amérique du Nord	29
Table 2.3.1:	Tenure partagée facultative par pays: Amérique Latine	32
Table 2.3.2:	Tenure partagée facultative par pays: Afrique	33
Table 2.3.3:	Tenure partagée facultative par pays: Asie	35
Table 2.3.4:	Tenure partagée facultative par pays: Océanie	35
Table 2.3.5:	Tenure partagée facultative par pays: Europe	36
Table 2.3.6:	Tenure partagée facultative par pays: Amérique du Nord	36
Table 2.4.1:	Conditions juridiques d'enregistrement des propriétaires en commun ou conjoints au Kirghizstan	38

RESUME

Introduction

L'égalité de droits entre hommes et femmes est de règle en droit international comme dans la constitution de divers pays à travers le monde. Cette reconnaissance n'a toutefois pas toujours pénétré plus avant dans la législation, les politiques publiques et les programmes concernant la terre, l'habitat et le droit des biens (matrimoniaux) et souvent n'est admise ni par la coutume ni par la pratique. C'est pour cela que subsistent entre hommes et femmes des inégalités dans les droits fonciers et au logement. Ces différences sont facteurs de pauvreté chez les femmes et leurs familles. Dans les villes, la sécurité des droits à un habitat convenable est un besoin élémentaire pour le bien-être des familles, et souvent les ménages exercent aussi des activités professionnelles informelles sur leur lieu de résidence. Dans les campagnes, la sécurité foncière et la maîtrise de l'usage des sols sont au fondement de la production alimentaire et des revenus, ainsi que de manière plus large la source du bien-être des ménages. Quoique dans bien des cas les femmes aient accès au foncier et à l'habitat, ces droits bien souvent ne sont pas consacrés en bonne et due forme, et leur régime juridique dépend habituellement de l'état de leurs relations avec leur mari ou leur belle-famille ; les femmes risquent de perdre ces droits du fait du veuvage, du divorce, de l'abandon ou de l'émigration masculine.

On a pu soutenir que faute d'avoir une tenure foncière bien distincte et indépendante de celle de leur époux, les femmes ne peuvent s'attendre à jouir des bénéfices de ce terrain au fil du temps, puisque leur mari va toujours en avoir la disposition. Jusqu'à présent, c'est surtout aux ménages dirigés par une femme qu'ont été attribués des droits à la terre et au logement, à moins que ces droits aient été acquis par voie d'héritage dans les quelques pays où les veuves et les filles bénéficient de l'intégralité des droits à l'héritage. La mise en valeur du terrain à elles alloué a suscité des difficultés majeures pour bien des bénéficiaires. Jusqu'à une période récente, les femmes mariées ou en union libre ont été exclues des programmes d'attribution de titres, de sorte que la majeure partie des terres redistribuées a été enregistrée au nom d'hommes. Plusieurs régimes de biens matrimoniaux n'instituent toujours pas l'égalité des droits pour les deux conjoints, ce qui laisse les femmes en position défavorable en cas de divorce, de séparation ou d'abandon.

Faute de mesures positives particulières pour corriger les pratiques discriminatoires du passé, la reconnaissance de l'égalité de leurs droits avec les hommes reste purement théorique pour les femmes, et elles sont nombreuses, à qui manquent les moyens d'accéder à la propriété d'un

terrain ou d'un logement. Ces mesures positives particulières peuvent comporter l'enregistrement séparé des terres au nom des femmes et/ou des formes de tenure partagée, que ce soit entre mari et femme, familles élargies, populations locales ou collectifs de femmes.

Le présent rapport entend fournir un tour d'horizon mondial des formes de tenures partagée qui existent dans la législation comme dans la pratique. Dans ce document, l'expression tenure partagée désigne une large gamme de droits à la terre et au logement qui sont partagés par au moins deux individus. La tenure partagée peut exister en bonne et due forme ou de manière informelle. Lorsqu'elle est consacrée en bonne et due forme, la tenure partagée est constituée de droits de co-propriété ou de co-location à bail. Dans la plupart des pays, il existe toute une gamme de droits fonciers et de types de tenure, qui forment une gradation (de l'irrégulier à la bonne et due forme). À l'une des extrémités de cette gradation, on trouve les types de tenure partagée « informels » ou illégaux, comme la reconnaissance de fait d'un établissement irrégulier ou illégal, ou la protection politique contre l'expulsion, etc. Au milieu de cette gradation, les exemples de tenure partagée comprennent notamment les droits d'occupation en commun, les droits d'usage partagés, l'acquisition collective par prescription, les concessions spéciales et la tenure en commun coutumière, tous ces régimes pouvant être soit informels, soit formels. À l'autre extrémité de la gradation, on trouve la co-propriété et la location à bail, qui sont traditionnellement considérées comme des régimes de tenure en bonne et due forme. La tenure partagée comprend aussi la terre et/ou l'habitat dont des parts sont détenues (sous le régime de la propriété, de la location à bail ou de l'occupation) par des groupes élargis, comme par exemple la tenure familiale, le titre communautaire, les collectifs de femmes et les coopératives, ou par des couples qui détiennent chacun en commun une part de la propriété, mais où ces parts ne sont pas nécessairement égales. Tous droits de tenure confondus, de l'irrégulier à la bonne et due forme, la sécurité foncière des femmes dans le cadre du ménage et de la communauté locale demeure une question de première importance et qui demande une attention plus soutenue.

La *tenure conjointe* constitue un type particulier de tenure partagée en bonne et due forme. Sous le régime de tenure conjointe, la terre et/ou le logement sont détenus par les deux époux (ou par les deux membres d'un couple vivant en union libre), que ce soit à travers un titre conjoint ou bien à travers ceux des régimes matrimoniaux qui garantissent ou permettent la possibilité pour les deux époux d'avoir l'égalité de droits sur les biens du ménage.

On s'est efforcé situer précisément les différentes formes de tenure partagée dans la gradation des régimes fonciers, mais les données dont a pu se nourrir cette recherche sur Internet ont porté surtout sur la tenure conjointe. C'est pourquoi le présent rapport se concentre sur la tenure conjointe, tout en comportant un chapitre où sont recensées les autres formes de tenure partagée.

La tenure conjointe

La tenure conjointe peut être soit *obligatoire* soit *facultative*. Quand elle est obligatoire, la tenure conjointe procure habituellement aux femmes mariées ou en union libre les droits fonciers les plus sûrs. La tenure conjointe obligatoire peut advenir d'une au moins des trois manières suivantes :

- a) L'Etat distribue la terre à des bénéficiaires privés en imposant qu'elle soit inscrite au nom de tous les membres du ménage, ou de tous les membres du ménage (sans distinction de sexe), qui remplissent les conditions, ou plus précisément au mari et à la femme.
- b) La législation d'un pays impose le régime de la communauté des biens pour les couples mariés, et peut-être aussi pour ceux qui vivent en union libre.
- c) Dans certains pays, les exploitations agricoles ou autres commerces familiaux créent aussi une présomption de propriété conjointe obligatoire. Ce qui veut dire qu'en l'absence d'un contrat d'un effet contraire, la propriété conjointe est la règle.

Il faut noter ici que même si la tenure conjointe obligatoire est inscrite dans la règle de droit écrit, les règles plus particulières qui se rapportent à la tenure conjointe peuvent avoir une incidence majeure sur l'application pratique de la notion. Les variantes qui existent dans les régimes de titre conjoint tiennent aux questions suivantes :

1. A partir de quand un bien devient-il un bien de la communauté locale ?
2. Quels biens relèvent-ils de la propriété conjointe ?
3. Qui va administrer les biens de la communauté ?
4. S'il y a une propriété séparée de certains biens, le revenu qui en provient va-t-il appartenir à l'individu ou à la communauté ?
5. L'union libre est-elle régie par la règle du titre conjoint, avec les protections qui s'y attachent ?
6. Existe-t-il une exigence obligatoire d'enregistrement pour l'attribution de titres conjoints ?

Les pays qui disposent d'un régime de tenure conjointe *non-obligatoire ou facultatif* permettent la propriété conjointe de la terre ou autres biens, mais n'y associent

pas la présomption légale que les deux membres d'un couple (marié ou non) ont droit à la terre ou aux biens acquis durant le mariage. Cela laisse souvent les femmes sérieusement désavantagées lors du divorce ou du décès de leur conjoint.

Sans le soutien d'une législation sur la tenure conjointe obligatoire, dans bien des cas les femmes dans le cadre du mariage n'auront aucune possibilité d'être propriétaires de terrains, puisque les lois coutumières ou religieuses subordonnent la femme à l'homme dans le ménage et confèrent les droits de propriété aux seuls hommes.

Qu'ils soient la règle ou non-obligatoires, les droits de tenure conjointe peuvent être défavorablement affectés par la réglementation légale, les pratiques et normes coutumières ou religieuses, des failles dans la législation ainsi que par une mauvaise application de celle-ci. Alors que c'est au droit civil que revient d'établir les régimes matrimoniaux, les procédures de constitution du dossier et d'enregistrement des titres conjoints, qui habituellement relèvent du droit foncier, ont un effet très sensible sur le nombre de femmes qui réussissent à officialiser dans les règles leurs droits à la terre et aux biens. Les procédures peuvent être compliquées, trop longues et onéreuses. L'officialisation peut aussi exiger des preuves que n'ont pas les femmes.

Le droit coutumier ou religieux peut avoir un effet très important sur l'application du droit écrit. Dans certains cas, où le droit coutumier ou religieux conforte ou à tout le moins permet la tenure conjointe ou l'égalité des droits de propriété, l'individualisation des droits et le droit écrit qui la soutient peuvent décourager la tenure conjointe. Dans d'autres cas, les coutumes et traditions qui confèrent aux mâles l'autorité sur les biens sont adoptées plus volontiers que le droit religieux ou légal qui favorise l'égalité des droits de propriété.

Pour ce qui est de la tenure conjointe, de l'enregistrement conjoint et de la sécurité des droits des femmes à la terre et aux biens, les cadres législatifs nationaux ont en partage un certain nombre de problèmes et de contradictions. Bien souvent, la législation ne cherche pas à résoudre les problèmes liés aux traditions et aux coutumes dans le cadre du ménage, ni à s'en faire l'écho, alors même que ces problèmes affectent les femmes beaucoup plus que les hommes. Dans d'autres cas, la législation se fait le reflet fidèle des réalités vécues par les femmes, en se contentant de reprendre à son compte les coutumes et traditions discriminatoires sans laisser de place aux changements, si minimes soient-ils. Les six principaux

problèmes législatifs que rencontre la tenure conjointe sont les suivants :

- Des lois et politiques publiques discriminatoires dans la forme (vocabulaire) et/ou sur le fond ;
- Aucun lien entre le droit foncier et la législation sur le mariage et la famille ;
- Les coutumes en matière de distribution des biens familiaux ;
- Les conditions du mariage légal/civil ;
- Les exigences relatives aux documents juridiques ;
- La polygamie.

Même lorsqu'ils sont obligatoires, l'attribution d'un titre et/ou l'enregistrement ne signifient pas nécessairement que les femmes acquièrent l'égalité des droits au foncier. Ce résultat inégal tient aux pratiques et préjugés culturels, au manque d'information ou à l'absence de moyens de faire respecter la règle de droit écrit. C'est aux pouvoirs constitués qu'il revient de faire appliquer et respecter la législation sur l'attribution des titres et l'enregistrement. Les procédures administratives et judiciaires jouent un rôle majeur dans l'exercice et le respect du droit à la propriété foncière conjointe. Nombreux sont les programmes d'attribution de titres et d'enregistrement qui n'incluent pas les femmes lors de la phase de mise en application. Les besoins et questions d'ordre administratif à considérer à cet égard sont les suivants :

- Apprendre aux hommes et aux femmes ce que sont les droits de celles-ci à la co-propriété de la terre et les procédures pour les rendre effectifs ;
- Former les fonctionnaires chargés de l'enregistrement conjoint pour ce qui est des procédures et des dossiers et leur faire comprendre la nécessité d'enregistrer les femmes ;
- La conception des projets et des politiques publiques ;
- L'interprétation par le juge de la législation sur les titres conjoints ;
- Les pratiques coutumières et religieuses.

L'incidence de la tenure conjointe

D'une manière générale, les programmes d'attribution de titres n'ont visé les femmes ni dans leur conception, ni dans leur application. Cela tient avant tout à quatre grandes raisons : la législation, qui ne garantit pas explicitement les droits des femmes ; les procédures d'attribution de titres, qui privilégient les hommes ; les normes culturelles qui pèsent sur les procédures d'attribution ; et les contraintes particulières auxquelles

les femmes ont à faire face dans leurs rapports avec les pouvoirs publics et leurs représentants. On a recommandé l'attribution de titres conjoints comme un moyen d'inclure les femmes et de s'assurer que leur nom est bien inscrit sur les documents concernant les terres acquises par la famille. Toutefois, pour ce qui est de l'octroi aux femmes des droits de propriété, l'attribution d'un titre conjoint est souvent confrontée aux mêmes difficultés et contraintes que les programmes « traditionnels » (qui n'octroient le titre qu'à un seul chef de ménage). Alors même que des législations, réglementations et procédures particulières qui favorisent les droits fonciers des femmes sont une nécessité, pour attribuer à celles-ci des titres en tant qu'individus et que détenteurs conjoints de ces titres, les contraintes culturelles qui entravent la reconnaissance des femmes comme citoyens à part entière, avec le même ensemble de droits que cela comporte pour les hommes, risquent de compromettre ces démarches.

En tant qu'outil au service de l'égalité entre les sexes, le titre conjoint représente un phénomène relativement récent. Les recherches qui se sont penchées sur son efficacité sont donc encore rares. Il a, certes, été abondamment prouvé en théorie que les femmes tireraient avantage de leur participation à des programmes d'attribution de titres fonciers conjoints ; mais on ne dispose que de rares données sur l'incidence qu'ont ces programmes sur les femmes. Il faut donc poursuivre les recherches propres à fournir les données et analyses voulues sur **l'efficacité et l'incidence** des titres conjoints ainsi que des autres formules de co-tenure.

Il existe deux types de justification pour la tenure conjointe et l'octroi aux femmes de l'égalité de droits. L'objectif fondamental consiste à améliorer l'égalité entre les sexes et à mettre les femmes en mesure d'améliorer leur accès à la terre et leur droit d'en disposer. L'autre objectif découle de ces droits : une fois qu'elles sont pourvues de droits sur des biens (terrain et/ou logement), les femmes sont à même de prendre des décisions sur leur utilisation, elles ont la possibilité de se servir de ces biens pour gager des emprunts et celle d'investir dans ces biens, et elles sont en meilleure mesure d'assurer leur bien-être propre et celui de leur famille.

Quant aux programmes d'attribution de titres fonciers, leur justification principale n'est autre que de faciliter l'accès au crédit à leurs détenteurs. Rares toutefois sont les recherches qui ont établi un lien de causalité entre l'octroi de titres aux femmes et un accès plus facile au crédit. D'une manière générale, ces travaux ont trouvé que les femmes pourvues de droits fonciers sont plus

susceptibles d'avoir obtenu un crédit, quoique pour des montants très inférieurs à ceux accordés aux hommes.

Partout dans le monde les femmes sont mal traitées. Les violences physiques sont les plus évidentes, mais les mauvais traitements affectifs, sexuels, psychologiques et économiques sont eux aussi répandus. La violence dans le cadre de la famille est l'une des formes les plus dangereuses et les plus difficiles à combattre. Les femmes se trouvent vulnérables d'un point de vue non seulement physique et affectif, mais elles se retrouvent aussi sans ressources, ce qui tend à les empêcher d'échapper à leur situation de maltraitance. Cette situation tient au statut inférieur à celui des mâles qui leur est accordé, et en particulier à leur manque de pouvoir et à leur dépendance économique par rapport aux hommes. L'une des sources de ce statut d'infériorité et de cette dépendance économique n'est autre que le manque de droits de propriété dont souffrent les femmes. Faute de droits de propriété directs, les femmes ne peuvent avoir d'accès aux ressources qu'à travers leur partenaire. C'est pourquoi l'une des voies par lesquelles les femmes ont lutté pour améliorer leurs conditions de vie et réduire les violences à leur encontre a consisté à acquérir des droits de propriété en leur nom propre.

Les recherches et des entretiens avec des femmes de nombreuses régions du monde qui ont eu à subir des violences domestiques montrent qu'elles se sentent piégées sans nulle part où aller, puisque leur foyer et leur terre sont la propriété de l'auteur de ces violences et que ce dernier en dispose. Une étude en Inde a montré que les femmes disposant de leurs propres biens et qui subissaient des violences de la part de leur conjoint étaient plus susceptibles de quitter le domicile conjugal (71 pour cent) que celles qui ne disposaient pas de leurs propres biens (19 pour cent).¹

Les autres formes de tenure partagée

Outre la propriété conjointe entre époux, il existe d'autres types de tenure partagée qui vont de la propriété en commun (comme on en trouve dans bien des systèmes coutumiers de tenure) à la propriété d'entreprise qui s'appuie sur une législation et une reconnaissance en bonne et due forme ainsi que sur des réglementations ayant valeur contraignante en droit. Les types de tenure partagée qui se trouvent à la disposition de la majorité des pauvres en

ville comme dans les campagnes peuvent être la sécurité de tenure de fait (et non en droit), l'acquisition collective par prescription, les droits de co-occupation, les droits d'usage partagés, les concessions spéciales ou les baux locatifs et la propriété partagés.

La tenure en commun coutumière

Chez les communautés qui reposent sur des systèmes coutumiers de tenure en commun, le domaine foncier du groupe comprend à la fois le terrain détenu en commun et celui détenu par la famille/le lignage. En accord avec les règles du groupe, les membres utilisent le terrain et les autres ressources naturelles détenues en commun. Le terrain détenu par la famille/le lignage est alloué à des familles élargies pour leur usage – ces terrains comportent normalement des terres arables et une parcelle pour le bâtiment. Certains ménages individuels peuvent aussi se voir attribuer des pâturages. Les sociétés

coutumières patrilineaires attribuent des terrains détenus par la famille/le lignage aux mâles adultes de la communauté, et ces terres sont transmises de père en fils. De manière générale, on n'attribue pas de terres aux femmes, et les filles n'ont pas le droit d'en hériter. Toutefois, ces pratiques sont sujettes à variations dans le cercle familial. Un père autorisera parfois ses filles à hériter (ainsi chez les Kikuyus au **Kenya** et dans certaines régions de **Tanzanie** et du **Ghana**), même si cela se heurte encore à la résistance des anciens du clan ; ou encore, lorsqu'un père acquiert un terrain non-familial, il peut en faire cadeau à sa fille.²

La tenure familiale

Certains systèmes coutumiers de tenure sont constitués de formes de tenure familiale particulièrement solides où le terrain commun est pas très étendu et où les instances dirigeantes de la communauté ne distribuent pas de terre. La famille (souvent au sens élargi) est reconnue comme propriétaire de terrains et l'on n'accorde que peu d'importance aux droits de propriété individuels. Les régions où se pratique ce type de propriété de groupe sont les Caraïbes, l'Europe orientale et l'Asie centrale.

Le titre communautaire

Les systèmes coutumiers de tenure reposant sur un solide ensemble de droits fonciers en commun peuvent rester vivaces, et les programmes d'attribution de titres

¹ Panda, Pradeep, & Bina Agarwal. 2005. Marital Violence, Human Development and Women's Property Status in India, in *World Development*, Vol. 33, No 5, p. 836.

² Lastarria-Cornhiel, Susana. 1997. "Impact of Privatization on Gender and Property Rights in Africa" in *World Development*, Vol. 25, No 8, pp. 1323-1324.

individuels peuvent ne pas être considérés comme adaptés puisque les droits de propriété privée individuelle ne semblent pas nécessaires ou économiquement efficaces; dans ces deux cas, on peut proposer le titre communautaire comme une option possible. Cette formule est aussi utilisée pour appuyer les programmes communautaires d'administration des ressources naturelles.

La communauté se compose d'un ensemble de familles ou de ménages qui, sont à l'échelle communautaire, sont généralement représentés par un homme. C'est ainsi que les hommes décident de ce que la communauté peut et va faire, comme de qui peut jouir directement des produits et ressources de la communauté. Si l'octroi d'un titre à une communauté ne signifie pas nécessairement que les femmes de la communauté ne vont pas être traitées comme le sont les hommes, dans la pratique ce sont les chefs de famille mâles qui, en tant que représentants de ladite famille, sont investis des droits de celle-ci sur les terres de la communauté. Dans certaines sociétés, les veuves ou les divorcées qui ont des enfants peuvent aussi être considérées comme chefs de famille et détentrices de biens fonciers. Toutefois, dans les sociétés où le patrilineage est robuste, c'est l'aîné des enfants mâles, un frère ou un parent mâle issu de la famille du mari qui prend la tête ou la tutelle de la famille.

Les coopératives

En Europe centrale et dans l'ancienne Union soviétique, jusqu'à la fin des années 1980 ou le début des années 1990, une large partie des terres était détenue sous le régime des coopératives ou par l'Etat. Quasiment tous ces pays ont depuis lors privatisé les terres, mais dans bon nombre d'entre eux les terres agricoles sont toujours sous le régime du fermage en commun ou de la tenure conjointe. En **Russie**, par exemple, les membres des exploitations coopératives et d'Etat ont reçu des portions de terrain sous la forme d'un pourcentage non-délimité des terres de l'ancienne exploitation. A moins qu'un membre se retire d'une exploitation, sa terre est détenue en commun avec les autres membres. Dans le système de partage des terres, le terrain est habituellement détenu sous le régime du fermage en commun plutôt que de la tenure partagée et les membres ont le droit de soustraire leur terre sans l'autorisation des autres membres. De vastes coopératives existent toujours en **Bulgarie, Estonie, Hongrie et Slovaquie**.³ Au **Kirghizstan**, la Loi sur les exploitations agricoles paysannes et le Code Civil disposent que les membres de ces exploitations détiennent la terre sous

le régime de la propriété conjointe. Une exploitation agricole paysanne s'entend comme étant la propriété d'une seule famille.

Les transactions de groupe sur le marché foncier

Des groupes d'individus et des familles se présentent en tant que tels sur le marché foncier dans le but de faciliter la transaction. Cela se fait parfois pour faciliter la cession d'une terre entre le propriétaire d'un vaste terrain et des acheteurs ou locataires multiples. Le groupe peut aussi préférer être propriétaire du terrain et le cultiver de manière collective. Certains groupes participent à des programmes publics liés au marché foncier, comme les programmes d'acquisition foncière subventionnée, l'affermage de terres qui sont propriété de l'Etat, ou institutions de crédit foncier qui facilitent l'acquisition de parcelles. Ces programmes tournés vers le marché ne se fixent généralement pas d'objectifs en ce qui concerne l'égalité hommes-femmes, et ils ne visent pas particulièrement les cultivatrices les plus pauvres. Les programmes de distribution foncière qui s'appuient en partie ou entièrement sur le marché cherchent avant tout à repérer les individus déjà dotés du capital et des compétences voulus. En privilégiant ainsi les agriculteurs expérimentés qui disposent d'une certaine épargne, on risque fort de tenir à l'écart les femmes, dont l'influence sur le revenu du ménage tend à être aussi minime que leurs possibilités de s'en assurer un elles-mêmes. En outre, les normes culturelles qui assignent aux femmes un statut secondaire et de dépendance forcent celles-ci à rester à l'écart des procédures et contrats en bonne et due forme, comme l'achat ou le fermage qui sont d'usage dans les programmes de marché foncier.

La privatisation de l'habitat public

En Afrique sub-saharienne, l'offre d'habitat urbain, régulier ou non, est largement fonction des politiques publiques coloniales et post-coloniales qui liaient le logement à l'emploi.⁴ Les gouvernements et entreprises coloniaux fournissaient des logements locatifs à leur personnel non-africain et à leur employés africains. Les gouvernements nationaux de l'ère post-coloniale ont maintenu cette politique en fournissant un logement, locatif en général, aux fonctionnaires de rang moyen et supérieur; nombre d'entreprises ont, elles aussi, opté pour cette politique, et en particulier pour leurs cadres et employés qualifiés. Comme ce type de personnel a tend-

³ Giovarelli, Renee. 2001. Land Reform in Eastern Europe. Food and Agriculture Organization (FAO), Rome.

⁴ Schlyter, Ann. 2004. Privatisation of Council Housing in Lusaka, Zambia. Londres: RICS Foundation.

ance à être masculin, les baux locatifs sont octroyés avant tout à des hommes, quoique les contrats de location aient habituellement mentionné aussi le nom du conjoint.

Du fait de l'absence de politiques de logement adaptées pendant la période post-coloniale, bien des familles défavorisées en termes de ressources ou de revenus qui ont émigré vers les zones urbaines, et tout particulièrement ces quelques dizaines d'années, ont occupé des terrains vacants et construit des établissements irréguliers sans sécurité de tenure. La promotion des marchés fonciers et de l'habitat a conduit certains gouvernements à privatiser l'habitat public, et ce sans prendre en considération les droits des femmes à la propriété.

En **Zambie**, par exemple, dans la seconde moitié de la décennie 1990, la privatisation de l'habitat municipal, public et parapublic ainsi que des sociétés minières a révélé dans toute leur complexité les problèmes d'égalité hommes-femmes sur le marché foncier. La politique de privatisation a consisté à transférer la propriété aux locataires déjà sur place.

La législation et la réglementation avaient beau être neutres quant au genre, dans la pratique les responsables de la privatisation ont considéré l'homme comme locataire principal et chef de famille. Ce qui veut dire que les titres ou actes ont habituellement été délivrés au nom du seul homme, alors même que les contrats de location étaient au nom du mari et de la femme. Le marché de l'habitat n'en a pas moins donné aux femmes qui en avaient les moyens l'occasion de faire l'acquisition d'une maison.

Les droits locatifs et d'occupation partagés

Un certain nombre de pays ont adopté des législations qui protègent les droits au logement locatif des conjoints et autres membres de la famille du locataire principal. Jointe à diverses réformes juridiques abolissant l'encadrement des loyers, la privatisation a réduit les possibilités de location (partagée) abordable dans de nombreux pays. Dans certains des pays en transition, la législation semble aussi tendre à diminuer la protection des droits locatifs pour raisons sociales. Dans quelques-uns au contraire, cette protection a été renforcée.

La sécurité foncière dans les établissements irréguliers

La sécurité de tenure de leur logement fait souvent défaut aux ménages urbains à faibles revenus. Alors que les sys-

tèmes officiels d'attribution de titres et d'enregistrement sont en principe plus disponibles en ville qu'en campagne, ce type de service n'est généralement pas d'un coût abordable pour les résidents à bas revenus qui, de surcroît, les trouvent peu accessibles et peu transparents. De plus, dans bien des zones urbaines, les familles à bas revenus n'ont pas les moyens financiers d'acquérir un logement, ce qu'elles ne peuvent faire que par la location (souvent informelle) ou en occupant des terrains vacants en ville ou à la périphérie. C'est ainsi qu'une forte proportion de l'habitat urbain dans la plupart des grandes villes des pays en développement est irrégulier, dans le sens où il est souvent établi sur des terrains occupés sans titre juridique et a été construit par les habitants eux-mêmes, à moins qu'il ne s'agisse d'immeubles de rapport en location informelle dans le centre des villes. Les trois problèmes fondamentaux que pose la tenure sont les suivants :

1. manque de terrains pour la construction de logements par les familles à bas revenus ;
2. manque de sécurité sur les terrains qu'elles occupent ;
3. manque de sécurité pour les locataires informels. Les formules innovantes qui améliorent la sécurité foncière des établissements irréguliers et/ou des habitants des taudis comprennent l'acquisition collective par prescription, les concessions collectives spéciales, les droits d'usage spéciaux collectifs (Brésil) ainsi que (dans le cadre d'îlots) le titre initial et le titre de détention de terre (Namibie).

Le rôle des organisations dans la promotion de la tenure partagée

De nombreuses organisations (des organismes publics jusqu'aux collectifs locaux informels) s'occupent des droits fonciers et des questions féminines. Toutefois, le nombre d'organisations qui se préoccupent des deux sujets à la fois est plutôt limité. Les dispositifs publics de mise en œuvre des programmes d'attribution de titres fonciers coordonnent souvent leurs activités avec des organisations à l'échelon national et local, comme celles des travailleurs ruraux ou de paysans. Ces organisations sont de manière générale dominées et dirigées par des hommes qui, bien souvent, sont peu conscients du besoin d'octroyer des droits de propriété aux femmes. Si les programmes d'attribution de titres ont pour objectif d'accorder des titres aux femmes, ils doivent travailler avec les organisations qui ont pour priorité les droits et intérêts des femmes.

A partir des années 1980, les organisations internationales, comme celles du système des Nations Unies, ont repris à leur compte les revendications du mouvement des femmes en faveur de l'égalité ; elles ont réussi à faire pression sur les Etats-membres à travers le monde pour modifier la législation et les codes afin de reconnaître explicitement l'égalité des sexes, y compris l'équité en ce qui concerne les droits de propriété.

A l'échelle nationale, de nombreux pays ont créé des services administratifs consacrés aux femmes, habituellement rattachés à des départements ministériels ou à la présidence, qui plaident pour l'égalité des sexes et s'attachent à la promouvoir. Ces services se sont généralement préoccupés de droits juridiques fondamentaux, comme les clauses consacrant l'égalité dans la constitution ou le code civil, ainsi que de services sociaux orientés vers les femmes, comme les soins de santé. Dans certains cas, ils ont aussi été actifs dans d'autres domaines fondamentaux touchant à l'égalité, comme les droits de propriété et les droits fonciers, y compris la tenure conjointe.

La participation d'organisations locales à la conception et à la mise en œuvre de programmes publics a longtemps été reconnue comme utile et efficace. Toutefois, ces organisations reflètent souvent les préjugés discriminatoires des milieux locaux qui reposent sur le sexe, l'ethnie ou la caste, la religion et la catégorie sociale. Même lorsque leurs postes dirigeants sont électifs, les organisations locales sont en général constituées d'hommes, et les décisions qui y sont prises reposent sur la discussion par les hommes des affaires locales. Les femmes risquent de ne pouvoir rien contribuer, ou si peu, à ces débats.

Les organisations d'aide en bonne et due forme peuvent jouer un rôle important, en prodiguant des conseils juridiques aux femmes qui cherchent à faire reconnaître leurs droits à la propriété conjointe, ainsi qu'en suscitant une jurisprudence en ce sens.

Les organisations de travailleurs (et en particulier les syndicats de travailleurs ruraux et les groupements paysans) ont déployé divers efforts pour faire octroyer des droits fonciers aux ouvriers agricoles sans terre ou mal pourvus. Bien que les femmes aient pris une part très active à ces luttes, bien souvent ces organisations ne les ont pas reconnues comme membres à part entière, ni donné de priorité à leurs besoins et revendications. Bien que les groupes de femmes y soient en général plus actifs, les organisations de travailleurs urbains, n'ont pas toujours soutenu les revendications des femmes des campagnes. L'un des problèmes majeurs auxquels sont confrontées les activistes de sexe féminin dans les organisations de

travailleurs et de paysans tient à l'impression qu'ont ces dernières, et notamment leurs instances dirigeantes, que la lutte pour les droits des femmes et leur reconnaissance affaiblit les revendications de classe qui caractérisent les syndicats.

Il arrive souvent qu'un certain nombre d'organisations de divers types se regroupent en réseau ou en coalition afin de faire campagne pour des mesures législatives en faveur des droits fonciers ou des droits des femmes. Ces regroupements renforcent la puissance politique de leurs membres lorsqu'il s'agit de faire pression ou campagne, bien au-delà de ce que pourrait chaque organisation prise individuellement. Ces coalitions peuvent aussi s'appuyer sur des groupes d'intérêts différents, ce qui donne à la légitimité du mouvement pour les droits fonciers des femmes une base élargie. Il existe aussi, dans les principales parties du monde, des réseaux trans-nationaux, qui s'occupent de promouvoir l'égalité des droits des femmes en matière foncière.

Conclusions et recommandations

Les droits des femmes à la propriété, l'usage et la disposition de la terre sont en général affectés par leur statut familial de fille, épouse, veuve ou mère. La propriété conjointe obligatoire en droit écrit pour les femmes mariées ou en union libre procure à celles-ci une certaine protection contre le risque de se retrouver sans terre ou logement en cas de rupture de la relation avec le mari pour cause de divorce, abandon, polygamie ou décès. Alors que la séparation des biens renforce le pouvoir et le droit de regard des femmes sur leur propre terre, elle peut aussi favoriser l'homme lorsque la femme n'hérite pas de la terre ou n'en fait pas l'acquisition par voie coutumière. Lorsque la tenure conjointe n'est pas la règle pour les couples mariés ou en union libre, les femmes ont rarement l'égalité de droits en matière foncière et de logement. Même lorsque la tenure conjointe est la règle en droit écrit, le droit coutumier ou religieux qui ne reconnaît pas la tenure conjointe l'emporte souvent sur le droit écrit. De plus, si une terre est détenue conjointement en droit civil mais n'est pas enregistrée comme telle, la femme risque de ne pouvoir exercer aucun de ses droits sur elle.

Outre la propriété conjointe entre époux, il existe d'autres types de tenure partagée qui vont de la propriété en commun (qu'on retrouve dans de nombreux systèmes coutumiers de tenure) jusqu'à la propriété d'entreprise appuyée sur une législation et une reconnaissance en

bonne et due forme ainsi que sur des réglementations ayant valeur contraignante en droit. Les types de tenure informelle et illégale qui sont à la disposition de la majorité des pauvres des villes et des campagnes font partie de la gradation (qui va de l'illégal au légal en passant par l'irrégulier) qui caractérise les systèmes de tenure. Les droits des femmes à la terre et autres biens immobiliers, tels que les consacrent ces diverses formes de tenure, varient considérablement en fonction des structures familiales et du lignage, l'emprise des normes et pratiques coutumières, le respect et la mise en application (et son contrôle) de la législation, et le degré d'activisme organisé de la part des femmes.

On peut classer les recommandations en trois grandes catégories : les recommandations d'ordre juridiques, celles qui sont d'ordre pratique, et enfin celles qui concernent le suivi et l'évaluation.

Recommandations de nature juridique

- Le droit écrit devrait exiger l'égalité entre les sexes dans les relations de propriété.
- Dialoguer avec les femmes à l'échelle locale pour savoir quels sont les droits juridiques et les formes de tenure (partagée) qui leur sont les plus précieux.
- Examiner la législation foncière et sur l'habitat, la famille et les personnes qui se rapporte aux successions, au mariage et aux régimes matrimoniaux, afin d'évaluer son incidence sur les droits de propriété des femmes.
- Encourager les règles de droit qui imposent le titre conjoint pour les couples, mariés ou non.
- Le vocabulaire, et en particulier dans les règlements d'application de la législation foncière et sur l'habitat, ne devrait pas faire référence à un seul chef de famille, mais plutôt à une femme et un homme, aux deux époux.

La mise en œuvre des programmes fonciers et d'habitat

- Des recherches sur le terrain s'imposent pour identifier tous les détenteurs de droits de propriété dans un ménage, en ville comme en campagne, et

parmi les diverses ethnies. Ces données devraient servir lors de la conception des programmes fonciers ou pour l'habitat.

- Au moment de répertorier les droits, les règles et procédures devraient garantir que la méthodologie et les formulaires permettent l'inclusion ou la mention de plus d'un seul détenteur de droits.
- Imposer une formation, et notamment en ce qui concerne l'égalité des sexes, aux populations concernées et aux fonctionnaires chargés de l'application des programmes fonciers et pour l'habitat.
- Faire participer la société civile, les collectifs locaux, les organisations sociales et les ONG dans les programmes fonciers et pour l'habitat.

Le suivi et l'évaluation

- Pour observer dans quelle mesure un programme remplit ceux de ses objectifs qui visent particulièrement les femmes, pour ajuster la mise en œuvre à mi-parcours, et de manière plus générale pour évaluer l'incidence d'un programme sur l'égalité effective entre les sexes, il est essentiel que les projets maintiennent des banques de données ventilées par sexe et collectent ces données de manière périodique à différents échelons.
- A l'échelon du programme, les données concernant la participation à celui-ci et à ses effets bénéfiques devraient être ventilées par sexe, y compris pour le personnel attaché au programme, la participation aux séances publiques d'information et de formation, ainsi que la délivrance de titres juridiques et de certificats fonciers.
- A l'échelon des communautés locales, des entretiens avec des individus bien informés et des groupes de discussion rassemblant des bénéficiaires peuvent fournir des réactions de type qualitatif aux collectifs locaux ainsi qu'aux personnel et dirigeants du programme sur la façon dont les hommes et les femmes en perçoivent les effets.
- Les programmes fonciers et pour l'habitat devraient aussi comporter un sondage de départ auprès des ménages pour recueillir des données ventilées par sexe ; il faudrait réaliser au moins un sondage de ce genre à mi-parcours et une autre en fin de programme, afin d'évaluer les évolutions pour chaque sexe par rapport aux données de départ.

CHAPITRE UN

INTRODUCTION



« Un bien ne peut en posséder un autre. »⁵

Les différences de nature systémique entre les droits fonciers et au logement des hommes et ceux des femmes contribuent aux inégalités et à la pauvreté structurelles pour les femmes et leur famille. En ville, la sécurité de tenure pour un logement convenable n'est pas seulement fondamentale pour le bien-être des familles ; les ménages utilisent aussi souvent leur lieu de résidence pour des activités productives informelles. Dans les campagnes, la sécurité de tenure foncière et la maîtrise de l'utilisation des sols sont à la base de la production alimentaire et de revenus ainsi que, plus largement, du bien-être d'un ménage. L'accès aux autres ressources productives comme l'eau, les systèmes d'irrigation et les produits forestiers est lié lui aussi à la tenure foncière.

Avec le manque d'accès direct à la terre et de droit de regard sur elle, les différences entre les droits de propriété détenus par les femmes et ceux des hommes restreignent le rôle productif des femmes ainsi que leur pouvoir et leur influence dans le ménage comme dans la population locale. Quoique, dans bien des cas, les femmes ont accès à la terre et au logement, elles n'y ont souvent aucun titre en bonne et due forme et leur sécurité de tenure dépend fréquemment de l'état de leurs relations avec la belle-famille. Les droits au sol comportent une sécurité qui tient à la possibilité de les défendre en justice, tandis que l'accès à la terre a moins besoin de respecter les formes et sa force obligatoire est moindre.⁶ Les femmes qui deviennent chef unique de famille sont particulièrement vulnérables : comme l'accès des femmes au sol passe souvent par le mari ou le père, elles risquent de perdre cet accès suite à leur veuvage, divorce, abandon, ou à l'émigration du père ou mari.

Dans un grand nombre de pays, la constitution a beau reconnaître désormais explicitement l'égalité des droits entre hommes et femmes, cette reconnaissance bien souvent ne s'est pas répercutée dans la législation, les politiques publiques et les programmes concernant la terre, l'habitat et la propriété. Certains observateurs estiment que si les femmes n'ont pas de tenure distincte et indépendante de leur mari, elles ne peuvent s'attendre à tirer avantage du terrain concerné, puisque leur mari va toujours en avoir la libre disposition.⁷ Jusqu'à présent,

l'indépendance des droits au sol et au logement a été accordée surtout aux ménages dirigés par une femme, ou celle-ci a hérité de ces droits dans les quelques pays où les veuves et les filles jouissent de l'intégralité des droits à l'héritage. La mise en valeur des terres ainsi attribuées a causé de très sérieuses difficultés à bien des bénéficiaires. Jusqu'à une date récente, les femmes mariées ou en union libre ont été exclues des programmes d'attribution de titres, de sorte qu'une majorité des terres redistribuées a été enregistrée au nom des hommes. Plusieurs régimes matrimoniaux n'instituent toujours pas l'égalité des droits pour les femmes, ce qui désavantage celles-ci lors du divorce, de la séparation ou de l'abandon.

Faute de mesures positives particulières pour corriger les pratiques discriminatoires du passé, la reconnaissance de l'égalité des droits entre hommes et femmes reste purement théorique pour celles-ci, et bon nombre d'entre elles manquent des moyens de se rendre propriétaires d'un terrain ou d'un logement. Plus récemment, le titre foncier conjoint au nom des deux époux est devenu la règle dans quelques programmes de redistribution foncière, et un certain nombre d'amendements aux codes civil et de la famille ont amélioré les droits des femmes dans certains régimes matrimoniaux.

En ce qui concerne les formes de tenure autres que la propriété, certaines initiatives innovantes ont vu le jour, par exemple dans un pays comme la Tanzanie (présomption de droit d'occupation pour le conjoint sur le terrain familial) et le Brésil (concession d'usage spéciale pour les familles à bas revenus, sans égard pour le sexe ou le statut marital). Dans la majorité des cas, toutefois, les droits à la terre et au logement sont toujours conférés au mari.

Outre les contraintes juridiques explicites et implicites, les processus associés à la mise en œuvre sont, au mieux, plus difficiles à aborder pour les femmes que pour les hommes : les normes socio-culturelles, et en particulier les attitudes patriarcales qui considèrent les femmes comme dépendantes et inférieures, ne perçoivent pas celles-ci comme participant à part entière et égale à l'activité économique ; ces normes ne se sont toujours pas non plus adaptées à l'évolution du cadre juridique. Les programmes d'attribution de titres et autres formes d'accès à la terre et au logement sont souvent administrés par des hommes qui ne partagent guère l'objectif d'égalité des sexes ; par conséquent, ces fonctionnaires ne privilégient pas les femmes comme des ayants-droit et propriétaires légitimes, et ne leur facilitent les pas choses dans ce sens. De plus, il se peut que les femmes manquent des aptitudes et de la confiance voulues pour approcher des institutions qui ont, par tradition, été

5 Ce dicton ougandais fait allusion à la (non) capacité des femmes à être propriétaires foncières ; cité par Harriet Busingye. 2002. Customary Land Tenure Reform in Uganda: Lessons for South Africa, présentation, International Symposium on Communal Tenure Reform, organisé par le Programme for Land and Agrarian Studies (PLAAS), Johannesburg, (12-13 août 2002), 7.

6 Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.

7 Agarwal, B. 1994. A Field of One's Own: Gender and Land Rights in South Asia. Cambridge: Cambridge University Press, p. 3.

le domaine des hommes. Enfin, la participation des femmes dans les organisations d'agriculteurs et les collectifs locaux a été limitée, alors que c'est en général à travers ces organismes que les programmes d'attribution de titres et autres formes d'accès à la terre et au logement ont généralement été mis en œuvre.

Le présent rapport procède à un tour d'horizon mondial des formes de tenures partagée qui existent dans la législation comme dans la pratique. On s'est aussi efforcé de cerner, autant que possible, dans quelle mesure d'autres formes de partage qui font partie de la gradation des tenures offrent aux femmes les garanties voulues. Dans ce document, l'expression *tenure partagée* désigne une large gamme de droits à la terre et au logement qui sont partagés par au moins deux individus.

La tenure partagée peut exister en bonne et due forme ou de manière informelle. Dans la plupart des pays, il existe toute une gamme de droits fonciers et de types de tenure, qui forment une gradation (de l'informel au formel). À l'une des extrémités de cette gamme, on trouve les types de tenure partagée irréguliers ou illégaux, comme la reconnaissance de fait d'un établissement irrégulier ou illégal, ou la protection politique contre l'expulsion, etc. Au milieu de cette gradation, les exemples de tenure partagée comprennent notamment les droits d'occupation en commun, les droits d'usage partagés, l'acquisition collective par prescription, les concessions spéciales et la tenure en commun coutumière, ces régimes pouvant être soit informels, soit formels. À l'autre extrémité de la gradation, on trouve la copropriété et la location à bail, qui sont traditionnellement considérées comme des types de tenure en bonne et due forme. La tenure partagée comprend aussi la terre et/ou l'habitat dont des parts sous le régime de la propriété, de la location à bail ou de l'occupation sont détenues par des groupes plus larges, comme par exemple, sous tenure familiale, titre communautaire, collectifs de femmes et coopératives, ou par des couples dont chaque membre détient une part de la propriété, mais ces parts n'étant pas nécessairement égales. Tous droits de tenure confondus, de l'irrégulier à la bonne et due forme, la sécurité foncière des femmes dans le cadre du ménage et celui de la communauté locale demeure une question de première importance et qui appelle une attention plus soutenue.

La *tenure conjointe* constitue un type particulier de tenure partagée en bonne et due forme. Sous le régime de tenure conjointe, la terre et/ou le logement sont détenus par les deux époux (ou par les deux membres d'un couple vivant en union libre), que ce soit à travers un titre conjoint ou bien à travers ces régimes matrimoniaux qui garantissent

ou permettent la possibilité de l'égalité de droits des deux époux sur les biens matrimoniaux. Le droit égal aux biens matrimoniaux peut être un droit de propriété ou un droit d'un autre type, comme un droit d'occupation.

La présente étude repose sur un vaste travail de recherche documentaire ainsi que sur l'expérience professionnelle des auteurs. La recherche documentaire a porté sur les revues universitaires spécialisées en économie et en droit, les études et projets des organismes internationaux de développement, la législation écrite et la jurisprudence. La législation passée en revue est surtout nationale, ainsi le code civil, la législation sur le mariage et sur le domaine foncier, du fait que les dispositions concernant la tenure partagée ne se trouvent habituellement pas dans la législation sur l'urbanisme. Les dispositions concernant les titres conjoints se trouvent aussi souvent liées tout spécialement à la législation sur la réforme agraire, et c'est pourquoi le présent rapport se préoccupe aussi de la situation dans les campagnes. Le tour d'horizon mondial des pays où la législation rend la tenure conjointe soit obligatoire, soit facultative n'a rien d'exhaustif, et on pourra y ajouter de nouveaux pays lors de la phase suivante de cette recherche.

On s'est efforcé de diverses manières de trouver des données générales ou des corpus législatifs se rapportant aux diverses formes de tenure partagée qui existent dans la gradation des régimes fonciers, mais le matériau disponible pour cette étude via Internet porte surtout sur la tenure *conjointe*, même si l'on fait aussi état de quelques premiers résultats en ce qui concerne les autres formes de tenure partagée. Le fait que l'on privilégie ici la tenure conjointe ne signale aucune préférence pour la *propriété* conjointe, mais signifie plutôt que des recherches supplémentaires doivent venir combler le manque de données sur les formes innovantes de tenure partagée. En fait, on se penche davantage aujourd'hui sur la reconnaissance des formes de tenure irrégulière, car la majorité des citadins pauvres ont un droit irrégulier ou illégal au terrain et au logement qu'ils occupent. Les recherches de terrain ont récemment mis l'accent sur les formes de tenure plus abordables pour les plus pauvres, ainsi que sur les systèmes qui permettent l'amélioration progressive de ces types de tenure. La poursuite des recherches sur ces formes de tenure partagée dans la gradation mentionnée plus haut est d'une importance capitale pour les citadins pauvres, et elle va faire l'objet de la phase suivante de la présente étude.

Sur la base de cette recherche, ce rapport se penche sur les aspects formels, juridiques de la tenure conjointe puis sur la mise en œuvre de ce cadre législatif. Plus

INTRODUCTION

particulièrement, le chapitre 2 passe en revue les formes juridiques de tenure conjointe pour les couples mariés et en union libre. Il recense aussi les difficultés auxquelles se heurte aujourd'hui l'application des formes de tenure conjointe et procède à un premier examen de l'incidence de la tenure conjointe sur la réalité des droits fonciers des femmes, leur accès au crédit, ainsi que sur les violences

domestiques ; le chapitre 3 décrit les autres formes de tenure partagée ; le chapitre 4 analyse le rôle joué par diverses organisations dans l'application du droit écrit et les démarches visant à modifier le droit, qu'il soit écrit ou coutumier ; le chapitre 5 fournit une conclusion tandis que le chapitre 6 formule un certain nombre de recommandations sur la voie à suivre.

CHAPITRE DEUX

LA TENURE CONJOINTE



2.1 Introduction

Une femme peut acquérir des droits à la terre et au logement lorsque :

1. Les pouvoirs publics attribuent la terre aux deux époux (et/ou aux ménages dirigés par une femme) ;
2. La femme se marie et le régime matrimonial comporte des droits conjoints ;
3. La femme hérite d'un terrain et/ou d'un logement ; et/ou
4. Elle fait l'acquisition d'un terrain ou d'une maison.

Les trois premières de ces circonstances représentent la manière la plus habituelle pour les femmes de s'engager dans une formule de tenure conjointe. Tous les types de tenure se prêtent au régime conjoint, mais la tenure conjointe est généralement associée au régime de la propriété.

La propriété en commun (aussi connue sous le nom de tenance à bail commune) procure aux femmes une moindre sécurité que la propriété conjointe, car elle n'implique pas que les propriétaires aient des droits égaux. *La tenance à bail commune* (aussi appelée « co-propriété ») signifie que chacun est propriétaire d'une partie, non encore délimitée, de l'intégralité du terrain. Si ce que détient chacun n'est pas expressément précisé, on part du principe que les propriétaires sont à parts égales. Ils peuvent demander que leur portion soit délimitée, ce qui leur permet d'agir comme ils l'entendent à son égard. Lors du décès, la part du propriétaire dans le tout fait partie de son patrimoine. Si un mari et son épouse détiennent une terre en co-propriété/tenance à bail commune et si l'un d'eux meurt sans laisser de testament, sa part fera partie de son patrimoine et sera attribuée aux héritiers/héritières. Les diverses formes de copropriété/tenance à bail commune seront examinées au chapitre 4.

Par contraste, la *tenure conjointe* signifie que plus d'un individu est propriétaire de (détient) *l'intégralité* du bien. On ne peut rien faire concernant un bien en tenure conjointe sans le consentement de tous les propriétaires, puisque chacun d'entre eux agit pour tous à l'égard de la totalité du terrain. Par exemple, pour se défaire d'une partie du terrain, tous les propriétaires conjoints doivent être d'accord. Tant qu'il est en vie, un propriétaire conjoint peut céder son intérêt à tous les autres propriétaires, mais non à des tiers. Dans certains régimes de propriété, si un propriétaire conjoint vient à décéder, son intérêt dans le terrain va revenir au(x) propriétaire(s) survivant(s) à

titre conjoint. Par exemple, aux Etats-Unis, l'Etat de Washington a pour règle la communauté des biens et les acquêts du mariage sont détenus en propriété conjointe. Si l'un des époux vient à décéder, l'autre devient automatiquement le plein propriétaire de la propriété conjointe. Dans d'autres systèmes, à la mort de l'un des propriétaires le bien doit être divisé à parts égales entre tous les autres propriétaires/occupants et la tenure conjointe devient une co-propriété. Par exemple, en Azerbaïdjan, lorsque l'un des époux vient à mourir, sa part dans la propriété conjointe détenue en commun, y compris les parcelles de terrain, est évaluée et soustraite du montant total ou de la valeur totale de la propriété. Un époux survivant a le droit d'hériter par testament ou de par la loi de la part de l'époux décédé dans la propriété commune, et peut aussi conserver sa propre part dans ladite propriété conjointe en commun.

Les formes de tenure conjointe peuvent être universelles ou présumées, et aussi obligatoires ou facultatives en droit. La tenure conjointe *universelle* signifie que *tous* les biens apportés dans le mariage, ou acquis pendant sa durée de quelque manière que ce soit, sont détenus conjointement. Avec la tenure conjointe *présumée*, on part du principe qu'un couple marié détient conjointement les biens acquis durant le mariage, mais l'un ou l'autre époux peut prouver que certains biens sont détenus à titre individuel (ordinairement des biens qu'un un des époux seulement a reçus à titre d'héritage ou de donation).

Sous le régime de la tenure conjointe *obligatoire*, la législation impose de régime dans certaines circonstances (le mariage, par exemple, ou telle loi foncière particulière qui exige l'attribution de titres et/ou l'enregistrement du terrain au nom des deux époux). Une présomption de tenure conjointe (habituellement pour la parcelle de terrain que les deux époux ou partenaires en union libre occupent ensemble) peut donc être obligatoire en droit. La tenure conjointe *facultative* signifie que toutes les parties doivent décider qui vont être les propriétaires/occupants du terrain et sous quelle forme.

L'expression « tenure conjointe » est d'habitude considérée comme se rapportant à un terrain, alors qu'en droit les dispositions concernant la tenure conjointe s'appliquent généralement à l'ensemble des biens d'un ménage. Ce qui veut dire que les biens ainsi entendus comprennent la terre, les autres actifs immobiliers (par exemple, des immeubles, y compris par destination) ainsi que les biens mobiliers (par exemple des véhicules, le cheptel, les instruments de cuisine).⁸

LA TENURE CONJOINTE

Les groupes plus larges (comme pour la tenure en commun coutumière, la tenure familiale, le titre communautaire ou les coopératives) peuvent détenir des terrains et des biens en tenure soit conjointe soit en commun, en fonction du droit et de la coutume.

La *propriété séparée* pour les couples mariés ou les membres d'un ménage est une autre possibilité que ménage la législation de certains pays. Ceux qui ont adopté la séparation des biens matrimoniaux comme régime général prédéfini présumant que les deux membres d'un couple (marié ou non) ont chacun un droit bien distinct sur la terre ou les biens acquis durant le mariage ou l'union libre. Les titres individuels sur la terre ont mieux réussi dans les

sociétés où le droit des femmes à posséder des terres est considéré comme un droit social et culturel, comme en Bulgarie ou en Russie.

Des terres qui étaient propriété d'Etat ont été distribuées à des personnes privées en Russie, et en Bulgarie des terres ont été restituées aux héritiers légitimes quels qu'ils fussent, sans égard pour le sexe ou le statut familial.

Dans ces deux cas, les femmes ont la possibilité d'exercer l'intégralité des droits de propriété sur leur terre puisqu'en plus de leur droit consacré à la terre, elles ont un droit socialement accepté à la terre qui leur est attribuée.⁹ Alors que la propriété séparée donne aux

Table 2.1.1 : Les formes de tenure sur les biens

TENURE	CO-PROPRIETE	TENURE CONJOINTE	TENURE SEPARÉE
	Chaque partie détient une part séparée du tout.	Les parties sont ensemble propriétaires de la totalité d'un bien (le tout appartient à chacun).	Les parties sont séparément propriétaires de la totalité du bien.
OBLIGATOIRE ou FACULTATIVE (DROIT CIVIL)	Habituellement facultative.	Peut être obligatoire ou présumée obligatoire (sauf disposition contraire par contrat) pour les couples mariés et en union libre ou les membres d'un ménage d'agriculteurs. Peut aussi être facultative.	Peut être présumée pour les couples mariés et en union libre.
OBLIGATOIRE ou FACULTATIVE (DROIT FONCIER)	Peut être obligatoire quand la terre est privatisée ou individualisée (la terre est distribuée par tête à tous les membres des ménages (ou tous les membres adultes).	Peut être obligatoire quand la terre est privatisée ou individualisée pour les couples mariés ou les familles vivant dans un ménage unique.	Peut être présumée faire partie de la distribution de terres.
SUCCESSION	Peut léguer une part séparée du bien par testament, ou elle sera distribuée en cas d'absence de testament.	Soit la part du défunt dans l'administration de l'intégralité du bien revient automatiquement aux propriétaires restants, soit le bien doit être divisé et devient une co-propriété.	Héritage séparé.
CESSION	Peut céder une part séparée du bien sans autorisation des autres copropriétaires.	La permission des autres détenteurs de la tenure conjointe est habituellement requise pour toute cession de l'intégralité ou d'une partie du bien.	Peut céder sans autorisation.

femmes une maîtrise de la terre sans égale, ce régime peut aussi les désavantager s'il n'est pas dans la tradition qu'elles héritent de terres ou en acquièrent à elles seules. On trouvera plus bas une table qui expose les différences entre les diverses formes de tenure.

8 De même, en régime de droit écrit ou coutumier, la distribution patrimoniale peut être telle que les mâles reçoivent la terre en héritage de leurs parents, alors que les filles reçoivent une dot sous forme de bijoux, de bétail et d'espèces, par exemple. Dans de nombreux pays d'Afrique, la dot est donnée au père de la mariée et à d'autres parents mâles. Dans certaines régions d'Afrique, la famille du marié offre à celle de la mariée des cadeaux qui représentent le prix de la mariée. En Asie centrale et dans certains autres pays de ce continent, ainsi que dans les pays islamiques, la famille de la mariée fournit à celle-ci une dot en guise d'héritage. En Inde, souvent chez les Hindous – selon la tribu – la famille de la mariée donne la dot au mari dont la famille ne reçoit rien, de même que les filles qui se marient ne reçoivent rien – à l'exception du mari qu'on leur a ainsi « acheté ».

9 Giovarelli, Renee & Eilor, Elizabeth. 2002. Land Sector Analysis, Gender/Family Issues and Land Rights Study (rapport non publié pour le gouvernement de l'Ouganda).

2.2 La tenure conjointe obligatoire

Lorsque l'on examine la tenure conjointe ou en commun, il devient important de fixer la terminologie juridique car le sens des divers peut varier d'un pays à l'autre. La présente section traite de la tenure conjointe obligatoire. Les droits de tenure conjointe obligatoire sont habituellement établis en droit civil, à travers les dispositions concernant la propriété en commun et diverses lois foncières. L'officialisation de ces droits par l'enregistrement n'est toutefois pas toujours obligatoire et son application intégrale reste rare.

Le droit civil européen a mis au point un régime matrimonial connu sous le nom de « communauté des biens » qui traduit un effort pour renforcer les droits de propriété de la femme mariée. Le système espagnol de communauté des biens remonte au moins au 16^e siècle et s'est implanté dans les colonies espagnoles au début du 19^e siècle. Le Code Civil napoléonien, qui a codifié le droit français en 1803 et 1804, comportait lui aussi des dispositions concernant la communauté des biens qui reposaient avant tout sur le droit coutumier de l'époque.¹⁰ Au fondement de la communauté des biens se trouve le présupposé philosophique selon lequel le mari et la femme sont égaux. Unis par le mariage, ils forment une sorte de partenariat conjugal analogue à un partenariat d'affaires en bonne et due forme.¹¹

Dans ce contexte, la tenure conjointe obligatoire signifie qu'on présume en droit que lorsqu'un couple est marié, la famille ou « communauté » ainsi créée a le droit à titre d'unité indivisible aux biens qui sont apportés dans cette communauté. Dans de nombreux pays, et tout particulièrement en Europe occidentale et aux États-Unis où le droit des contrats est fort développé, le couple peut choisir de se placer par contrat hors de ce statut présomptif. Sous le régime de la communauté des biens, même si le titre foncier est enregistré en un seul nom, le droit présume que les deux époux détiennent le terrain à parts égales s'il a été acquis durant le mariage et avec les fonds matrimoniaux.¹² Parfois la preuve du mariage ou de la mise en commun des ressources du ménage est

exigée pour officialiser le droit. Dans de nombreuses juridictions, chaque époux marié sous le régime de la communauté peut aussi se rendre propriétaire de biens en son seul nom individuel, qui sont dits « séparés » ou « en propre ». Ces biens « séparés » comprennent souvent ceux qui sont acquis par héritage. Dans la pratique, cela exclut les femmes des héritages fonciers dans ces pays, qui favorisent les mâles que ce soit de manière officielle ou tacite.

Des dispositions concernant la tenure conjointe obligatoire existent dans la législation foncière de plusieurs pays qui pratiquent un régime foncier coutumier, et elles imposent la règle de la co-occupation du terrain conjugal. En Tanzanie, le droit foncier impose la tenure conjointe du terrain conjugal à tous les époux. Ce pays a beau ne pas reconnaître la propriété pleine et entière, l'article 161 de la Loi foncière (*Tanzania Land Act*) semble présumer l'existence de droits de co-occupation pour les conjoints sur le terrain qu'ils occupent ensemble.

La tenure conjointe obligatoire peut se trouver mise en pratique dans l'une au moins des trois circonstances suivantes :

- a) L'État distribue des terres à des particuliers et impose que les titres fonciers soient mis au nom de tous les membres du ménage concerné, ou tous les membres éligibles du ménage (sans distinction de sexe), ou plus particulièrement du mari et de l'épouse ;
- b) Le droit d'un pays fait de la communauté des biens matrimoniaux la règle pour les couples mariés, et de manière potentielle pour ceux qui vivent en union libre ; ou bien
- c) Dans certains pays, les petites exploitations agricoles ou autres entreprises familiales créent aussi une présomption de propriété conjointe obligatoire. Autrement dit, sauf dispositions contractuelles d'un effet contraire, la propriété conjointe est la règle.

Remarquons que même si la tenure conjointe obligatoire fait partie du droit écrit, les règles qui concernent plus particulièrement la tenure conjointe, et qui sont abordées plus bas, peuvent avoir une incidence majeure sur la mise en œuvre de cette notion.

Les règles de droit en bonne et due forme qui portent sur les titres conjoints de propriété posent six grands types de problème. Les variantes qui existent dans les régimes de titre conjoint tiennent aux questions suivantes :

10 Holmberg, Tom. 2002. Reader's Articles: Politics and Government, The Civil Code (the Code Napoleon) in Napoleon Series. org <http://www.napoleonseries.org/articles/government/civilcode.cfm>.

11 Giovarelli, Renee. 1999. Women and Land, in Legal Impediments to Effective Rural Land Relations in Eastern Europe and Central Asia (World Bank Technical Paper No 436).

12 L'expression « fonds matrimoniaux » désigne les fonds apportés au mariage par l'un ou l'autre conjoint, qui ne font pas partie des biens séparés de l'époux concerné (seuls les fonds acquis par voie de succession ou de gratification par un seul des époux seraient considérés comme biens séparés).

1. Quand un bien devient-il propriété de la communauté matrimoniale – au moment du mariage ou à celui du divorce, ou du décès ; en d'autres termes, quand le droit de propriété est-il dévolu ?
2. Tous les biens acquis par les deux conjoints vont-ils devenir propriété de la communauté, ou chacun des conjoints va-t-il aussi avoir le droit de disposer des biens séparés - autrement dit, quels biens sont propriété conjointe ?
3. Qui va administrer la communauté des biens ?
4. S'il y a des biens séparés, le revenu tiré de ces biens va-t-il être propriété individuelle ou propriété de la communauté ?
5. L'union libre entraîne-t-elle l'application des règles et protections liées aux titres conjoints ?
6. Le titre conjoint rend-il l'enregistrement obligatoire ?

La présente section va examiner chacune de ces questions, en donnant pour chacune l'exemple d'un pays particulier. Les réponses qu'appellent ces questions sont sujettes à de multiples variantes.

2.2.1 Quand la propriété est-elle dévolue?

Sous le régime de la communauté des biens, la première question qui se pose est celle de savoir à quel moment précis un bien va être effectivement dévolu à cette communauté : au moment du mariage ou à celui du divorce – ou du décès ? Si le droit confère à la communauté les intérêts sur certains biens *au moment du mariage*, les deux conjoints jouissent d'un intérêt reconnu et égal à tous les biens matrimoniaux, à moins qu'ils dérogent délibérément et par contrat à cette règle. Par exemple, le Code civil de la République Tchèque dispose que tout objet acquis par l'un ou l'autre des conjoints pendant le mariage, mais moyennant plusieurs exceptions, est présumé être détenu en co-propriété conjointe indivise.¹³ Les exceptions concernent :

1. les biens reçus par l'un des conjoints à titre de donation ou d'héritage ;
2. les biens qui servent les besoins personnels ou professionnels d'un des conjoints ;
3. les biens restitués, conformément à la législation sur le sujet. Les conjoints peuvent convenir d'élargir ou de restreindre le champ de leur propriété indivise déterminée par la loi, mais si pareil accord porte sur des biens immobiliers, il doit se faire par écrit et être enregistré au cadastre.

Dans tous les cas, l'accord doit prendre la forme d'un acte notarié. Les deux conjoints ont droit à l'usage et à

la jouissance de tous les biens qui relèvent de leur copropriété en indivision.¹⁴

Lorsque les biens attendent le *moment du divorce* pour être dévolus, on les désigne sous le nom de « biens en communauté différée. » Ce statut procure aux femmes une protection très limitée car durant le mariage, les biens sont traités comme biens séparés à propos desquels chaque conjoint prend séparément des décisions. En cas de divorce, les biens considérés comme faisant partie de la « communauté » seront divisés à parts égales.

Tout en procurant une certaine protection lors du divorce, les régimes de biens en communauté différée ne valent pas titre de propriété conjointe. Un autre des termes juridiques utilisés à l'égard de ce régime est celui d'« héritage forcé. » Cela signifie que si l'un des conjoints décède, l'autre a le droit de recevoir une partie des biens, même si le défunt a laissé un testament d'un effet contraire. Ce dispositif reconnaît certes la communauté, mais les biens restent séparés jusqu'au moment du décès.

De nombreux pays et provinces de *common law* pratiquent la communauté différée des biens. A titre d'exemple, au Québec (Canada), les biens sont divisés à parts égales au moment du divorce ou du décès d'un des époux. Toutefois, les biens acquis d'une tierce partie à titre de donation ou d'héritage sont exclus, comme le sont les biens personnels des époux.¹⁵ En Ontario (Canada), les actifs familiaux sont divisés à parts égales en cas de divorce ou de décès, mais la loi laisse aux tribunaux de larges pouvoirs discrétionnaires pour s'écarter de cette règle.¹⁶ Aucune de ces provinces ne pratique le titre conjoint obligatoire. La communauté différée des biens existe aussi en Suède, avec administration indépendante des biens durant le mariage.¹⁷

¹³ Code Civil de la République Tchèque, art. 143.

¹⁴ Giovarelli, Renee. 1999. Women and Land, in Legal Impediments to Effective Rural Land Relations in Eastern Europe and Central Asia (World Bank Technical Paper No 436).

¹⁵ Andrews, Thomas R. 1993. "Income from Separate Property: Towards a Theoretical Foundation," in Law and Contemporary Problems, Vol. 56-SPG, 171.

¹⁶ Parkinson, Patrick N., 1987. "Who needs the Uniform Marital Property Act?" in University of Cincinnati Law Review, Vol. 55, 677.

¹⁷ *Ibid.*

2.2.2 Quels biens sont propriété conjointe ?

Dans les régimes de communauté les plus répandus, les biens acquis par l'un ou l'autre époux durant le mariage et qui ne le sont à titre ni de donation ni d'héritage sont propriété conjointe. Ainsi, tous les revenus gagnés par l'un ou l'autre pendant le mariage et tous les actifs acquis sur ces revenus font partie de la communauté des biens.

Chacun des époux peut être propriétaire de biens à titre individuel, désignés sous le nom de biens « séparés ». ou « en propre ». D'une manière générale, ces biens séparés ont été acquis par l'un ou l'autre époux avant le mariage, en plus de ceux acquis par l'un ou l'autre durant le mariage à titre de donation ou d'héritage. Chaque époux a tous pouvoirs pour administrer et disposer de ses propres biens séparés.

Ce régime de communauté des biens est consacré par le droit écrit en France, en Italie et dans plusieurs Etats des Etats-Unis. En outre, nombre d'anciennes colonies espagnoles, comme la Colombie, l'Equateur et le Guatemala, prescrivent eux aussi la propriété conjointe des biens en communauté.¹⁸ La communauté complète ou universelle des biens est moins répandue. Sous le régime de la communauté universelle des biens, tous les biens sont intégrés à la communauté et il ne peut y avoir de biens séparés. Au Salvador, par exemple, tous les biens et les revenus de ces biens, qu'ils aient été apportés au mariage ou acquis pendant sa durée, sont, de par la loi, propriété conjointe. Aux Pays-Bas, tous les biens sont propriété conjointe, mais chaque époux conserve le droit d'administrer et de disposer des actifs qu'il a apportés à la communauté.¹⁹

2.2.3 Qui va administrer les biens ?

Même lorsque les biens sont propriété conjointe, le droit écrit peut prescrire trois régimes d'administration différents. L'un d'eux, *l'administration conjointe*, impose

aux époux d'agir conjointement concernant les biens de la communauté. Un autre régime, *l'administration unique*, confère à un seul époux le pouvoir d'administrer les biens détenus conjointement. Le troisième système, celui de *l'administration égale*, donne à chacun des époux, agissant séparément, le pouvoir d'administrer l'intégralité des biens qui sont détenus conjointement.²⁰ La plupart des pays ont opté pour un panachage des règles d'administration, dont l'application dépend de la nature des biens en question. Par exemple, un époux peut prendre toutes les décisions à l'exception de celles qui concernent le logement et le terrain, qui exigent l'accord des deux époux.

L'Italie et la Belgique pratiquent l'administration égale des biens en communauté. L'Espagne préfère l'administration conjointe de ces biens.²¹ tandis que l'Equateur, la République Dominicaine, le Guatemala, le Honduras et le Mexique réservent cette fonction au mâle.²² En Amérique Latine, la notion d'« autorité conjugale » fut un temps consacrée dans le droit écrit de la plupart des pays. Bien que cela ne soit plus le cas pour la majorité d'entre eux, la norme coutumière reste vivace. En Equateur, le droit écrit prévoit que tout bien acquis par un couple fait automatiquement partie des biens matrimoniaux et est soumis à la propriété conjointe ; mais en pratique, si le titre foncier est au nom du mari, celui-ci peut en disposer sans la signature de l'épouse puisque les règles de signature sont rarement observées.²³

La Commission juridique anglaise (English Law Commission) a procédé à une étude comparative des systèmes d'administration des biens en communauté dans différentes juridictions. Elle a montré comment les pays où la communauté des biens était la règle évoluaient désormais vers des régimes plus égalitaires, pour conclure que les systèmes qui ne permettent pas l'administration à égalité durant le mariage sont « inacceptables » et violent la Convention pour l'Élimination de toutes les formes de discrimination contre les femmes (CEDAW). La Commission a jugé en outre que les codes civils et les

18 Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.

19 Parkinson, Patrick N., 1987. "Who needs the Uniform Marital Property Act?" in *University of Cincinnati Law Review*, Vol. 55, 677.

20 Oldham, J. Thomas. 1993. "Management of the Community Estate during an Intact Marriage," in *Law and Contemporary Problems*, Vol. 56-SPG, 99.

21 Abogado Servicios Jurídicos. 2003. Legal Guide, Marriage in Spain, <http://www.spainlawyer.com/guialegal/guialegal.cfm?IDCAPITULO=01010000> Dernière visite: 20 juin 2005.

22 Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press. Civil Code of the Dominican Republic, Art. 1421, 1428; Family Code of Honduras, Article 82; Family Law in Mexican States of Aguascalientes, Oaxaca, and Sonora; Civil Code of Ecuador; Civil Code of Guatemala.

23 *Ibid.*

LA TENURE CONJOINTE

législations sur la famille qui continuent à permettre un régime inégal d'administration des biens matrimoniaux violent aussi d'autres instruments internationaux sur les

droits fondamentaux et peuvent même être contraires à la constitution des pays concernés.²⁵



© Karin Frankhuizen-Kenya

24 Oldham, J. Thomas. 1993. "Management of the Community Estate during an Intact Marriage," in *Law and Contemporary Problems*, Vol. 56-SPG, 99.

25 Par exemple, la Charte internationale des droits civils et politiques (Article 3) impose aux Etats Parties de garantir le droit égal des hommes et des femmes à bénéficier de tous les droits qu'elle consacre. L'Article 23(4) demande aux Etats Parties de prendre les mesures qui

LA TENURE CONJOINTE

Table 2.2.1: L'administration des biens en communauté dans quelques pays choisis

PAYS	ADMIN. CONJOINTE ^a	ADMIN. UNIQUE	ADMIN. EGALE
Belgique			X ^c
Bolivie	X ^d		
Botswana		Mari ^e	
Brésil			X ^f
Bulgarie			X
Chili		Mari ^g	
Rép. Dominic.		Mari, même sous régime de séparation des biens ^h	
El Salvador	X	Mari si l'épouse est mineure ⁱ	
Equateur		Mari, sauf contrat contraire ^j	
Espagne	X ^k		
Ethiopie			X ^k
France	X		
Guatemala		Mari ^l	
Honduras		Mari ^m	
Italie			X ⁿ
Lesotho		Mari ^o	
Mexique		Mari ^p	
Mozambique			X ^q
Namibie	X ^r		
Paraguay		Mari ^s	
Philippines	X ^t		
Serbie	X ^u		

a Les époux agissent conjointement concernant les biens en communauté.

b L'un ou l'autre époux peut administrer l'intégralité des biens en communauté.

c Oldham, J. Thomas. 1993. "Management of the Community Estate during an Intact Marriage." in Law and Contemporary Problems, Vol. 56-SPG, 99.

d Si un bien en communauté est vendu sans le consentement d'un des époux, celui-ci peut annuler la vente pour autant qu'elle concerne ce qui lui appartient. Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press. p.53.

e Married Persons Property Act (loi sur les biens des personnes mariées).

f Code de la Famille 2002. FAO Legislative Study, 2002. Gender and Law – Women's Rights in Agriculture, Chapitre II. FAO, Rome.

g Toutefois, le consentement de chacun des époux est exigé pour la vente ou l'hypothèque de tout élément majeur du patrimoine commun (même si les deux noms ne figurent pas sur le titre. Code Civil. Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press. p.51.

h Art. 1421, 1428 Code Civil. FAO Legislative Study, 2002. Gender and Law – Women's Rights in Agriculture, Chapitre II. FAO, Rome

i Code Civil.

j Code Civil.

k Loi sur la Famille, 2000.

l Code Civil.

m Loi sur la Famille, Art. 82. Le Code Civil reconnaît le mari comme chef de famille (Art.167). FAO Legislative Study, 2002. Gender and Law-Women's Rights in Agriculture, Chapitre II. FAO, Rome.

n L'un ou l'autre peut assurer l'administration de routine, mais le consentement des deux est exigé pour toute transaction. FAO Legislative Study, 2002. Gender and Law-Women's Rights in Agriculture, Chapitre II. FAO, Rome.

o En vertu du droit coutumier comme autorisé à l'Art. 18 de la Constitution. UN-HABITAT, Law, Land Tenure and Gender Review Series: Lesotho, draft, 2005, p. 23.

p Droit de la Famille des Etats Mexicains d'Aguascalientes, Oaxaca et Sonora.

q L'autorisation expresse des deux époux est exigée, par déclaration conjointe devant notaire, avant qu'un bien immobilier (qu'il soit propriété individuelle de l'un d'eux ou propriété commune) puisse être cédé à des tiers. Loi sur la Famille, août 2004. UN-HABITAT, Law, Land Tenure and Gender Review Series: Mozambique, draft, 2005, p.25.

r Article 5, Married Persons Equality Act 1966 (loi de 1966 sur l'égalité des personnes mariées).

s FAO, Sustainable Development Department. 1997. Women: The Key to Food Security. Rome.

t Toutefois, en cas de désaccord, c'est le mari qui l'emporte.

u Article 324, Marriage Law 1980 (loi de 1980 sur le mariage); Family Law 2005 (loi de 2005 sur la Famille).

v Code Civil.

26 Les données concernant l'Amérique latine ont été tirées de Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 1994. The Legal Status of Rural Women in Nineteen Latin American Countries, FAO, Rome.

2.2.4 Le revenu tiré des biens séparés est-il propriété de la communauté ?

Historiquement, le système espagnol de la communauté voulait que le revenu tiré des biens propres fût considéré comme bien de la communauté. On retrouve aussi cette règle dans la plupart des anciennes colonies espagnoles. Plusieurs Etats des Etats-Unis ont en revanche choisi de l'abroger, mais la plupart du temps, dans les pays où les biens sont sous titre conjoint, le revenu tiré de biens séparés devient propriété matrimoniale.

Le revenu tiré de biens séparés est d'une importance cruciale pour ce qui touche à la propriété foncière. Dans de nombreux pays, la coutume veut que les femmes n'héritent pas de terres. Dans un régime où la terre acquise par voie d'héritage ou de libéralité demeure un bien séparé, le revenu tiré de cette terre devrait rester la propriété séparée du mâle si l'on introduisait une règle selon laquelle le revenu tiré des biens séparés doit rester séparé au lieu d'être intégré à la communauté des biens du couple.

2.2.5 Les règles sur les titres conjoints s'appliquent-elles à l'union libre ?

Nombre de femmes ne sont pas mariées en droit, et tout particulièrement là où traditions et coutumes prédominent.²⁷ Le mariage légal peut être onéreux et prendre du temps, et peut exiger des attestations de résidence dont ne disposent pas les femmes. Dans bien des pays, si les biens ne sont pas conjointement enregistrés, la preuve du mariage légal est exigée avant toute application des dispositions concernant l'enregistrement conjoint, pour autant qu'elles soient appliquées. Une disposition juridique particulière, qui veut que l'union libre assure la protection des droits de propriété acquis durant cette union, donne à bon nombre de femmes une possibilité qu'elles n'auraient autrement pas, à savoir celle de faire respecter leurs droits de propriété.

La question de savoir ce qu'il convient de faire concernant ceux qui vivent en union libre, sans être mariés en droit, a été soulevée au Pérou et en Equateur.²⁸ Dans ces deux pays, ceux qui vivent ensemble sont déclarés co-propriétaires des biens par opposition à propriétaires

conjointes. Cette distinction ôte de son importance au statut matrimonial puisque chacun est propriétaire d'une part séparée des biens, plutôt que d'être tous les deux ensemble propriétaires de la totalité. En Colombie, les unions libres n'ont pas à être prouvées, mais simplement déclarées authentiques.²⁹

Les Philippines ont adopté une loi qui est allée plus loin que la co-propriété pour les unions libres.³⁰

D'après le Code de la Famille, les biens acquis durant une union avec ou sans mariage relèvent de la législation nationale sur la co-propriété et la propriété conjointe, et l'on part du principe que si deux personnes vivent ensemble leur terre ou terrain est leur propriété conjointe.³¹ Même si l'un des partenaires ne participe pas à l'acquisition du bien, il est considéré comme y ayant contribué conjointement s'il a pris soin de la famille et du ménage et les a entretenus.³²

2.2.6 Le titre conjoint rend-il l'enregistrement obligatoire ?

La présomption légale de tenure conjointe protège les droits de propriété de la femme mariée. Toutefois, ces dispositions n'imposent pas nécessairement que les femmes soient enregistrées comme propriétaires conjoints. Lorsque l'enregistrement conjoint obligatoire n'est pas la règle en droit ou n'est pas appliqué dans la pratique, le foncier acquis durant le mariage ne peut être enregistré qu'au nom du chef de famille, et il appartient à un tribunal ou autre organe de règlement des différends de déterminer si dans les conditions prévues par la loi il existe bien un titre foncier conjoint. Par conséquent, en l'absence d'enregistrement conjoint obligatoire, les dispositions concernant la propriété conjointe sont sujettes à des interprétations coutumières et traditionnelles de la propriété à l'intérieur même d'un ménage, aussi bien qu'à des décisions administratives et judiciaires.³³

Les femmes disposent souvent d'un droit sur une parcelle de terrain bien précise (le logement) quel que soit le système de propriété matrimoniale, du fait que les programmes publics de distribution de terres exigent que la terre allouée à un couple marié (ou en union libre) le soit sous titre conjoint de l'homme et de la femme ; Toutefois, même dans ces programmes, l'enregistrement conjoint n'est

27 Par exemple, dans les campagnes péruviennes, 40 pour cent des femmes disent vivre en union libre. Dans les campagnes du Salvador, ce sont 63 pour cent des couples qui se déclarent dans cette situation. Deere, Carmen Diana and Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.

28. *Ibid.*

29 *Ibid.*

30 Code de la Famille des Philippines (Décret No 209, 6 juillet 1987, tel qu'amendé par le Décret No 227, 17 juillet 1987), Articles 147-148.

31 Judd, M. & Dulnua, J. 2001. *Women's Legal and Customary Access to Land in the Philippines*. World Bank Report, IBRD, Washington.

32 *Ibid.*

33 Giovarelli, Renee. 2004. *Women's Land Rights in Bulgaria*. Non publié.

souvent pas obligatoire. Si l'enregistrement conjoint n'est pas obligatoire, ou non appliqué, et même si le nom de la femme figure sur le titre, un acquéreur peut fort bien n'être pas avisé qu'elle doit donner son autorisation à la vente, puisque son nom n'apparaît pas à l'enregistrement du terrain.

Dans le cadre des systèmes de tenure conjointe, les droits de propriété des femmes sont le mieux assurés lorsqu'elles sont enregistrées en bonne et due forme comme propriétaires conjoints d'un bien. Au Vietnam, la législation foncière approuvée par l'Assemblée nationale en novembre 2003 impose que le nom de l'épouse comme du mari soit inscrit sur le Certificat de droits d'usage de la terre, et tout terrain acquis durant le mariage est considéré comme un actif détenu en commun. Toutefois, seuls trois pour cent des certificats de droits d'usage font figurer les deux noms.³⁴ Les autorités vietnamiennes et la Banque mondiale ont réagi en lançant un projet pilote dans deux communes où les certificats ont été de nouveau émis avec le nom des deux propriétaires conjoints, suite à des réunions de village et à une campagne d'information concernant les titres conjoints.³⁵

Au Nicaragua, l'émission de titres conjoints est exigée pour toute terre attribuée à l'occasion de la réforme agraire.³⁶ Dans la pratique, toutefois, ces dispositions sont d'une application difficile, même après de vastes campagnes d'éducation.³⁷

Aux Philippines, la réglementation administrative adoptée par le Ministère de la Réforme agraire pour mettre en application la règle de l'égalité des sexes de la Loi générale de réforme agraire a posé que les titres fonciers doivent être émis au nom du mari et de l'épouse ou des couples en union libre « lorsque les époux travaillent ensemble

et cultivent la même terre. »³⁸ Le consentement des deux parties est exigé pour toute transaction.³⁹

En Tanzanie, la loi foncière de 1999 (Art. 161) déclare que le « conservateur des titres fonciers est tenu d'enregistrer les époux comme occupants en commun » lorsque l'un d'eux obtient un terrain en vertu d'un droit d'occupation et lorsque rien dans le certificat d'occupation (coutumière ou non) n'indique clairement que l'un des époux prend le droit d'occupation en son seul nom.

Au Laos, la législation, y compris la Constitution de 1991, reconnaît l'égalité des sexes en ce qui concerne le droit de la famille, des successions et de la propriété. Tout terrain dont un couple fait l'acquisition doit, de par la loi, donner lieu à l'émission d'un certificat ou titre conjoint d'usage de la terre.⁴⁰

2.2.7 Vue d'ensemble des pays où la tenure conjointe est obligatoire

Les tables ci-dessous, divisées par grandes régions, montrent quels sont les pays qui pratiquent la tenure conjointe obligatoire, que ce soit par le biais d'un régime matrimonial qui s'y prête ou de dispositions bien précises concernant les titres conjoints. Il convient de garder à l'esprit que même lorsqu'un régime matrimonial est classé comme tenure conjointe obligatoire, il pourrait toujours avoir des cas où le mari a seul le privilège de gestion, ce qui veut dire qu'il peut être capable de décider de vendre la terre sans le consentement de son conjoint.⁴¹ Aussi, dans certaines juridictions, avec les droits égaux de gestion du patrimoine, chacun individu peut décider au nom de tous, ce qui théoriquement veut dire que chacun des époux peut vendre sans le consentement de l'autre (voir Tableau 2.2.1 à la page 19 pour les exemples de gestion de propriété de la communauté).

34 UN Volunteers, 2004. "Vietnamese Land Use Certificates Must Now Bear Both Husband and Wife Names," <http://www.unv.org/infobase/voices/2004/vietnam>. dernière visite : 9 février 2005.

35 World Bank Gender and Development Group. 2005. Improving Women's Lives, World Bank Action Since Beijing. IBRD, Washington DC.

36 Article 49, Loi 278 de 1997.

37 Lastarria-Cornhiel, Susana. 2005. Gender Sensitive Land Policies and Implementation. Manuscrit non publié. Madison: University of Wisconsin-Madison.

38 Circulaire Aide-mémoire No 18 de 1996. Décret administratif No 1 de 2001.

39 FAO Legislative Study. 2002. Gender and Law – Women's Rights in Agriculture, Chapitre II. FAO, Rome.

40 Article 43, Loi foncière; Loi sur la Famille; et Loi sur la Propriété.

41 De telles dispositions sont contraires aux droits fondamentaux garantis par le droit international et souvent aussi à la constitution du pays concerné. Par exemple, la Charte internationale des droits civils et politiques (Article 3) impose aux Etats Parties de garantir le droit égal des hommes et des femmes à bénéficier de tous les droits qu'elle consacre. L'Article 23(4) demande aux Etats Parties de prendre les mesures qui s'imposent pour garantir l'égalité des droits et responsabilités des époux quant au mariage, pendant celui-ci et lors de sa dissolution. Le nombre d'Etats Parties à la Charte est de 154 (2005).

LA TENURE CONJOINTE

Table 2.2.2: Tenure conjointe obligatoire par pays : Amérique latine

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE OBLIGATOIRE	FONDEMENT JURIDIQUE
La plupart des pays, sauf Costa Rica, El Salvador, Honduras, Nicaragua	Le régime général prédéfini est celui de la communauté des biens obligatoire, autorisant la propriété séparée à titre de donation et d'héritage ou des biens apportés au mariage. Les bénéfices tirés de biens séparés sont considérés comme biens matrimoniaux.	Code Civil
Bolivie	- Les biens acquis par concession ou attribution de la part de l'Etat font partie de la communauté des biens du couple.^a - Disposer des biens en communauté exige le consentement exprès des deux époux.	Articles 111 et 116 du Code de la Famille
Colombie	Le programme de réforme agraire impose l'attribution, le titre et l'enregistrement conjoints aux époux et partenaires durables au sein d'Unités agricoles familiale.^e	Art. 70, Loi No 160, 1994
Costa Rica	Régime de séparation des biens, mais la Loi de Promotion de l'égalité sociale des femmes impose le titre conjoint sur les terres distribuées par l'Etat aux couples mariés. Pour les autres biens matrimoniaux, le titre conjoint est facultatif.	Loi de 1990 pour la Promotion de l'égalité sociale des femmes
Cuba	- Aucune propriété foncière privée, mais les femmes sont copropriétaires au sein des coopératives. - Les femmes ont été bénéficiaires directes de la réforme agraire.^b	
El Salvador	Le régime général prédéfini est celui de la propriété commune intégrale ou universelle (regroupement de tous les biens et revenus qui en sont tirés, qu'ils soient apportés dans le mariage ou acquis durant celui-ci, y compris par voie de succession).	Code Civil
Guatemala	Un programme d'acquisition foncière parrainé par l'Etat et postérieur à 1996 impose le titre conjoint aux époux et aux partenaires en union libre, et certaines femmes ont reçu des titres conjoints.^c	Art. 20 de la Loi sur le Fonds Foncier de 1999 (Ley el Fondo de Tierras, Décret No 24-99)
Nicaragua	- Le régime de la séparation des biens est le régime ordinaire. On peut opter pour le régime de la communauté par accord avant mariage. - Le titre conjoint est obligatoire pour les couples, mariés ou non, qui sont bénéficiaires du programme de titres fonciers.^d - Les titres délivrés au nom du ménage sont considérés comme l'étant aux deux époux/partenaires. - Le Code Civil reconnaît le mari comme chef de famille (Art. 151)^e - Les femmes sont reconnues comme bénéficiaires directes de la réforme agraire, quel que soit leur situation de famille.^f	Code Civil, Art. 153 Art. 49, Loi No 278 de 1997 Code Civil, Art. 151 Loi de Réforme agraire de 1981
Pérou	- Communauté des biens pour les couples mariés, mais la législation ne reconnaît pas l'union libre. - Titre et enregistrement conjoints obligatoires dans le Projet de droits de propriété urbaine.^g	Code Civil de 1948

a. Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press. p. 51

b. FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, Chapitre II. FAO, Rome.

c. Lastarria-Cornhiel, Susana. 2005. *Gender Sensitive Land Policies and Implementation*. Manuscrit non publié. Madison: University of Wisconsin-Madison

d. FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, Chapitre II. FAO, Rome.

e. *Ibid*

f. *Ibid*

g. Atuahene, Bernadette. 2004. "Legal Title to Land as an Intervention Against Urban Poverty in Developing Nations," in *George Washington International Law Review*, Vol. 36, pp. 1109-1179.

LA TENURE CONJOINTE

Table 2.2.3 : Tenure conjointe obligatoire par pays : Afrique

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE OBLIGATOIRE	FONDEMENT JURIDIQUE
Burkina Faso	- Communauté des biens en cas de monogamie. - Titre conjoint obligatoire en cas de monogamie.	Constitution de 1997 Code des Personnes et de la Famille, 1990 ^a
Ethiopie	- Communauté des biens réduite aux acquêts (i.e., aux biens acquis après mariage). - La communauté des biens est présumée pour ceux enregistrés au nom d'un seul époux. - Consentement obligatoire des deux époux pour toute cession de biens de la communauté. - Communauté des biens pour les unions libres après trois ans.^b - Dans certains Etats, titres fonciers conjoints obligatoires (détails : section 2.3 ci-dessous).	Code de la Famille, 2000 Proclamation Fédérale No 89 /1997 ; Proclamation administrative sur les terres rurales
Sénégal	Pour les seuls mariages monogames, le Droit de la famille présume le régime obligatoire de la communauté.	Droit de la Famille
Tanzanie	- Le droit de co-occupation des terres familiales est présumé pour chacun des époux. - Le consentement des deux époux est exigé pour toute hypothèque du logis familial.	Art. 161, Loi foncière de 1999
Zambie	Pour les couples légalement mariés selon la Loi sur le Mariage, les biens appartenant à l'un ou l'autre époux et acquis durant le mariage sont traités comme propriété conjointe, sauf les biens hérités. Les tribunaux sont tenus de répartir les actifs de manière équitable en tenant bien compte des circonstances, et ils disposent d'une marge discrétionnaire étendue. Dans la pratique, nombre d'hommes veulent conserver leurs biens séparément et évitent de se marier sous le régime de cette loi.	Loi sur le Mariage, Cap. 50

a. FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, Chapitre II. FAO, Rome.

b. *Ibid*, Chapitre II. F (Land, Sect. 161, 1999).

LA TENURE CONJOINTE

Table 2.2.4 : Tenure conjointe obligatoire par pays : Asie

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE OBLIGATOIRE	Fondement juridique
Azerbaïdjan	- Les biens matrimoniaux sont propriété conjointe sauf dispositions contraires du Contrat de mariage. Toutefois, les biens appartenant à chaque conjoint avant mariage ou reçus à titre de donation ou d'héritage pendant le mariage seront propriété séparée du conjoint concerné. - Les biens séparés peuvent être considérés propriété conjointe s'il est établi en fait qu'ils ont reçu des améliorations considérables du fait de la communauté ou des biens séparés de l'autre conjoint.	Code Civil, Art. 225
Inde (Etats de Karnakata, Madhya Pradesh et Bengale Occidental)	- Certains programmes d'habitat imposent le titre conjoint, qu'ils ouvrent droit à un terrain pour un logement, à un crédit pour la construction d'une maison si le site est déjà disponible, ou une maison construite sur un terrain (Karnakata). - Au Madhya Pradesh et au Bengale Occidental, les programmes de réforme foncière imposent le titre conjoint.	Politique publique de l'habitat, 2000
Indonésie	Régime de la communauté (copropriété) des biens en droit écrit et coutumier.	Loi No 1/1974 sur le mariage ^a
Japon	Il existe trois types de propriété matrimoniale : les biens dont on ne peut prouver qu'ils appartiennent à l'un des conjoints pris individuellement sont présumés faire partie de la communauté. Tous les autres biens sont séparés.	Code Civil
Kirghizstan	- Propriété conjointe des biens matrimoniaux et des exploitations agricoles individuelles, mais propriété séparée pour les biens acquis par voie de donation ou d'héritage ou les biens séparés juste avant le mariage. - Enregistrement conjoint obligatoire pour la terre détenue en copropriété ou en propriété conjointe. - Lors des distributions à des individus de terres de l'Etat, le certificat de titre a été donné au chef de famille, mais tous les membres du ménage ont reçu une part égale et ont été inscrits sur le certificat foncier en tant que propriétaires conjoints.	Code Civil Loi sur l'Enregistrement
Laos	Les biens acquis durant le mariage sont détenus conjointement et un titre conjoint est exigé. Le droit coutumier soutient lui aussi la copropriété foncière pour les couples mariés.^b	Art. 43, Loi sur les terres familiales Loi sur la Propriété
Philippines	- Lorsque deux personnes vivent ensemble, elles sont présumées détenir conjointement leur terre.^c Toute cession exige l'approbation des deux. - Même si l'un des partenaires ne participe pas à l'acquisition d'un bien, il/elle est considéré/e avoir y contribué conjointement si il/elle a pris soin et assuré l'entretien de la famille et du ménage.^d	Code de la Famille ^e Loi générale de réforme agraire
Vietnam	Les noms du mari et de l'épouse doivent être inscrits sur le Certificat de droits d'usage de la terre, et tout terrain acquis durant le mariage est considéré comme un bien commun.^f	Loi foncière révisée de 2003 Loi de 2001 sur le mariage et la famille

a. Reproduit in Department of Information, Republic of Indonesia, The Indonesian Marriage Law 9 (1975).

b. Lastarria-Cornhiel, Susana. 2005. Gender Sensitive Land Policies and Implementation. Unpublished manuscript. Madison: University of Wisconsin-Madison.

c. Judd, M. & Dulnua, J. 2001. Women's Legal and Customary Access to Land in the Philippines. World Bank Report.

d. *Ibid*

e. Décret No 209, 6 juillet 1987, amendé par Décret No 227, 17 juillet 1987) Articles 147-148.

f. UN Volunteers, 2004. Vietnamese Land Use Certificates Must Now Bear Both Husband and Wife Names à <http://www.unv.org/infobase/voices/2004/vietnam.htm> Dernière visite: 9 février 2005.

LA TENURE CONJOINTE

Table 2.2.5 : Tenure conjointe obligatoire par pays : Europe

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE OBLIGATOIRE	FONDEMENT JURIDIQUE
Belgique	La communauté des biens est le régime général prédéfini.	Code Civil
Bulgarie	- Tout bien acquis durant le mariage du fait d'une contribution conjointe appartiendra aux deux conjoints à proportions égales. La contribution conjointe peut prendre la forme d'un investissement en ressources ou en travail, y compris le soin des enfants et du ménage. Les époux ont des droits égaux à la possession, l'usage, le droit de disposer et l'administration des biens communs, et la contribution conjointe est présumée jusqu'à preuve du contraire. - Les biens acquis par l'un des époux à titre de donation ou d'héritage restent sa propriété. - Les propriétaires communs doivent être énumérés au moment de l'enregistrement. - L'enregistrement des biens immobiliers n'est pas exigé comme preuve de la co-propriété. - Le droit coutumier peut avoir une incidence sur l'application de cette législation par les communautés minoritaires.	Code de la Famille Loi sur l'Enregistrement
Croatie	La propriété commune est présumée (les biens acquis durant le mariage ou ceux tirés de ces biens sont propriété conjointe à parts égales) sauf accord du contraire entre époux. Sous le régime de la propriété commune, les transactions immobilières exigent le consentement exprès des deux époux. Les biens séparés sont acquis soit avant soit durant le mariage à titre de donation, legs, transmission, héritage, etc.	Loi de 2003 sur le mariage, Art. 253 Loi de 2003 sur le mariage, Art. 258
Espagne	- Premier pays à consacrer la communauté des biens dans le Code Civil. - Les époux peuvent convenir d'un autre régime dans le contrat de mariage. - Dans certaines collectivités autonomes, le droit régional peut s'appliquer, et la communauté des biens peut n'être pas le régime général prédéfini.	Code Civil
France	- Communauté des biens, avec possibilité d'opter par contrat pour un autre régime. - Les deux époux doivent signer tout contrat de vente/location à bail de terrain. - L'un ou l'autre époux peut disposer de biens de la communauté représentés par ses revenus, après avoir contribué aux dépenses du ménage. - Aucun des époux ne peut disposer des « droits qui assurent le logement et l'ameublement de la famille » sans le consentement de l'autre.	Code Civil
Italie	Tous les biens acquis après le mariage sont considérés comme biens de la communauté, sauf accord contraire par écrit des deux époux et signé par notaire.^a	Code Civil de 1975
Pays-Bas	Communauté universelle ou intégrale des biens, mais chaque époux a le droit d'administrer les acquêts de la communauté et d'en disposer.^b	Code Civil
Russie	- Les individus, et non les ménages, ont reçu des parts de propriété foncière lorsque le domaine foncier public a été distribué aux personnes privées. - Les exploitations agricoles familiales sont détenues en propriété conjointe et enregistrées au nom du chef de famille.^c - Communauté des biens pour les couples mariés.	Code Civil
Serbie	- Les biens immobiliers communs doivent être enregistrés au nom des deux époux. En cas d'enregistrement au nom d'un seul, l'enregistrement au nom des deux est présumé, à moins que l'enregistrement soit fondé sur un contrat écrit des deux époux à l'effet du contraire. - Les biens séparés sont ceux acquis par chacun des époux avant ou durant le mariage par des moyens autres que le travail des époux, tels que l'héritage ou les donations.^d	Art. 322, Loi de 1980 sur le Mariage ; Loi de 2005 sur le Mariage ; Art. 320, Loi sur le Mariage ; Loi de 2005 sur la Famille
Suisse	- La loi consacre la communauté des biens. - On peut opter par contrat pour un autre régime.^a	
République Tchèque	- Tout objet acquis par l'un des époux durant le mariage est présumé être détenu en propriété conjointe indivise. Exceptions : biens reçus par donation, succession ou restitution et les biens d'usage personnel ou professionnel. - Les époux peuvent s'accorder autrement, mais tout accord portant sur un bien immobilier doit se faire par écrit et être enregistré au service du Cadastre. - Les deux époux ont le droit d'usage et de jouissance sur tous les biens qui sont leur co-propriété indivise.	Code Civil, Art. 143-144
Turquie	Le mari n'est plus considéré comme chef de famille et le nouveau code introduit le régime de la communauté des biens à parts égales pour les époux (mais pour les seuls biens acquis après 1992).^b	Code Civil de 2001
Ukraine	La tenure conjointe est obligatoire pour les couples mariés.	Code Civil

LA TENURE CONJOINTE

- a. Giovarelli, Renee. 1999. Women and Land, in Legal Impediments to Effective Rural Land Relations in Eastern Europe and Central Asia (World Bank Technical Paper No 436)
- b. Parkinson, Patrick N., 1987. "Who needs the Uniform Marital Property Act?" in University of Cincinnati Law Review, Vol. 55, 677.
- c. D'après l'Art. 257(1) du Code Civil de la Fédération russe, les exploitations agricoles familiales appartiennent de droit à leurs membres en propriété conjointe sauf disposition légale ou contractuelle du contraire.
- d. UN-HABITAT, Housing and Property Rights in Bosnia and Herwegovina, Croatia, Serbia and Montenegro, 2005.
- e. Jakovac-Lozie, Dijana. 2000. "Croatia's New Family Act and its Implications on Marriage and Other Forms of Family Life", in California Western International Law Journal, Vol. 31 (pp. 83, 92).
- f. FAO Legislative Study. 2002. Gender and Law –Women's Rights in Agriculture, Chapitre II. FAO, Rome

Table 2.2.6: Tenure conjointe obligatoire par pays : Amérique du Nord

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE OBLIGATOIRE	FONDEMENT JURIDIQUE
Etats-Unis 9 Etats seulement	- Régime de la communauté des biens – en Arizona, Californie, Idaho, Louisiane, Nevada, Nouveau Mexique, Texas, Washington et Wisconsin – à l'exception des donations, héritages, etc. - Tous les Etats où la communauté des biens est la règle confèrent l'égalité des pouvoirs d'administration et de disposition à chacun des époux, sauf à les renforcer au bénéfice d'un seul lorsque l'autre part, disparaît ou n'a plus les capacités voulues pour administrer les biens. - Les deux époux doivent prendre part et donner leur consentement écrit à toute transaction qui implique le terrain, les nécessités du ménage et autres actifs précisément désignés.	Législation de l'Etat sur la famille

2.3 La tenure conjointe facultative

Les pays où la règle est la tenure conjointe non-obligatoire ou facultative autorisent la propriété conjointe de la terre ou des biens, mais *le droit n'y présume pas* que les deux membres d'un couple (marié ou non) ont un droit sur la terre ou autres biens durant le mariage. Ainsi, même si une personne est mariée en bonne et due forme et se sert des ressources matrimoniales pour faire l'acquisition de terrain, celui-ci peut se trouver la propriété exclusive d'une seule personne. Dans pareil cas, si le droit au terrain est établi dans les formes, il va se trouver aussi attribué et enregistré au seul nom d'une des parties. Cela laisse souvent les femmes sérieusement désavantagées lors du divorce d'avec leur mari ou du décès de ce dernier.

Sans l'appui d'une tenure conjointe obligatoire consacrée en droit, dans bien des cas la femme mariée sera incapable d'être propriétaire foncière car les lois coutumières ou religieuses subordonnent la femmes à l'homme dans le ménage et confèrent les droits de propriété aux seuls mâles. Comme indiqué plus haut, le titre et l'enregistrement conjoints sont peu courants – même lorsqu'ils sont obligatoires – en raison des coutumes et traditions. On trouvera ci-dessous des exemples de systèmes où le droit écrit autorise la tenure conjointe – mais sans la rendre obligatoire – et où le droit coutumier ou religieux l'emporte.

Dans la plupart des pays d'Afrique et presque tous les pays de common law, le titre foncier conjoint est autorisé mais non obligatoire. Les femmes dans ces pays peuvent soit être propriétaires d'un terrain (le détenir) à titre de bien séparé propre, soit le détenir en propriété commune mais avec l'accord de toutes les parties. Habituellement, il faut deux personnes au moins dans une co-propriété. Dans les pays où la séparation des biens est la règle générale prédéfinie pour les biens acquis durant le mariage, les femmes bien souvent ne sont propriétaires d'aucun terrain puisque tous ceux qui sont acquis sont considérés comme la propriété séparée du mari.

Par le passé, la notion de propriété conjointe ou commune était liée à l'idée qu'il fallait traiter la famille comme un tout.⁴² Certains pays, notamment en Europe continentale, ont mis en place un système où les biens sont propriété conjointe mais l'administration en revient au mari. Dans les pays de *common law* (Angleterre, Australie, Etats-Unis), les biens revenaient au mari et l'identité de l'épouse était subsumée dans la sienne, ce qui créait un système de propriété séparée où l'épouse n'avait aucun droit sur aucune terre.⁴³ La réforme du droit de propriété dans les pays de common law a séparé l'identité juridique du mari et de l'épouse et autorisé les deux à être propriétaires de biens séparés (propres). Dans la plupart des pays où la règle est celle de la communauté des biens, le droit n'impose plus l'administration exclusive des ressources par le chef de

42 Parkinson, Patrick N., 1987. "Who needs the Uniform Marital Property Act?" in University of Cincinnati Law Review, Vol. 55, 677.

43 *Ibid.*

famille mâle, de sorte que la communauté matrimoniale se retrouve sous le double régime de la propriété et de l'administration conjointes. On trouvera ci-dessous des exemples de régimes de tenure conjointe facultative et de leurs variantes.

Afrique du Sud

La législation sud-africaine sur la réforme foncière ne privilégie aucun sexe par rapport à l'autre et n'est pas discriminatoire, du moins à première vue. La tenure conjointe est autorisée, mais en pratique c'est le droit coutumier qui l'emporte, et dans bien des cas les femmes ne sont pas détentrices de titres fonciers. Dans les anciennes régions réservées (homelands), l'emprise de la tenure coutumière est telle que les chefferies n'attribuent quasiment jamais de terre aux femmes, les terres qu'elles cultivent sont souvent les plus pauvres et les moins accessibles, et les veuves ne peuvent pas rester sur la terre du mari défunt.⁴⁴

Swaziland

La loi de 1968 sur l'enregistrement des actes notariés (Deeds Registry Act) et la loi sur la mariage refusent expressément aux femmes mariées civilement qui optent pour le régime de la communauté des biens la possibilité d'enregistrer un terrain en nom propre, alors qu'elles peuvent le faire conjointement avec leur mari si celui-ci y consent.⁴⁵ Les femmes mariées selon le droit coutumier peuvent enregistrer un terrain en leur nom propre comme propriété séparée.

La loi sur le mariage No 47 de 1964 parle de mariage à l'intérieur ou à l'extérieur de la communauté des biens. Dans les deux cas, le mari est l'administrateur des biens. Si le couple a opté pour le mariage sous le régime de la communauté, tout droit sur un bien acquis par l'un ou l'autre des époux est détenu par chacun d'eux comme une demi-part indivise et à titre de propriété en indivision. Le système général prédéfini est celui du régime hors communauté (séparation des biens).⁴⁶

Ghana

Bien que le titre conjoint obligatoire n'existe pas au Ghana, aux termes du droit écrit (Art. 22 de la Constitution) les actifs acquis conjointement durant le mariage seront distribués équitablement entre les époux lors de la dissolution. Toutefois, il appartient aux tribunaux de déterminer

dans quelles conditions les biens acquis durant le mariage peuvent être qualifiés comme « acquis conjointement ».

Cambodge

Lors de la distribution de terres au Cambodge dans les années 1980, la répartition s'est faite en fonction du nombre de membres dans un ménage, et la propriété foncière privée a remplacé la propriété commune. Bien que la tradition fût celle de l'égalité de droits entre hommes et femmes en matière foncière, au moment de l'enregistrement des titres privés les terres ont été généralement mises au nom du seul mari. Les femmes sont devenues beaucoup plus vulnérables en cas de divorce, le mari pouvant décider de ne pas diviser les terres de manière égale.⁴⁷

Népal

L'égalité des droits de propriété est consacrée par la Constitution, à part quoi elle n'est assurée ni dans le droit écrit ni dans le droit coutumier. Les femmes détiennent des droits pleins et entiers sur leurs biens propres (Stridhan), y compris la terre, qui sont apportés dans le mariage ou acquis durant celui-ci. Les droits de l'épouse sont limités à l'égard des biens acquis par le mari et par elle-même durant le mariage (Ansa). La femme qui sollicite le divorce ne peut faire valoir aucun droit sur les biens Ansa.⁴⁸

Pakistan

Même lorsqu'elle est propriétaire foncière en bonne et due forme, la femme pakistanaise peut voir ses droits d'usage et de disposition restreints par la coutume. Bien que la femme soit autorisée en droit à être propriétaire de terres à titre indépendant et à titre conjoint avec son mari, une étude sur la micro-finance note que d'après un sondage auprès des institutions de crédit du pays, « le droit des femmes à être propriétaires ne se traduit pas automatiquement en droit de mise en valeur ou de disposition à leur convenance. »⁴⁹ Il n'existe aucune condition juridique précise concernant le droit des femmes à la maîtrise ou à la disposition de terres.

Samoa

La législation de Samoa donne au mari la possibilité de désigner son épouse comme propriétaire conjointe.

44 FAO Legislative Study. 2002. Gender and Law – Women's Rights in Agriculture, Chapitre II. FAO, Rome.

45 McDermott, M.D. 1997. *Common Country Assessment – Swaziland*, 1997. Mbane. <http://www.ecs.co.sz/>. Dernière visite: 5 mai 2005.

46 *Ibid.*

47 Japanese International Cooperation Agency Planning Department. 1999. *Country WID Profile (Cambodia)*, <http://www.jica.go.jp/english/global/wid/report/pdf/e99cam.pdf>. Dernière visite: 8 mai 2005.

48 Shrestha, Samjhana. 1999. "Nepal: The Right to Land is the Right to Livelihood," in *Women in Action* (2:1999).

49 Deshpande, Rani and Burjorjee, Deena M. 2002. Increasing Access and Benefits for Women: Practices and Innovations among Microfinance Institutions, Survey Results. United Nations Capital Development Fund, New York: New York.

Toutefois, la plupart du temps la coutume empêche pareille désignation au moment où le titre est enregistré. De plus, dans certains cas, le mari refuse de mettre le terrain familial sous titre conjoint si la femme ne travaille pas, considérant que leur épouse ne « mérite » pas d'être propriétaire conjointe de la terre.⁵⁰

Costa Rica, Honduras, Nicaragua

Dans ces trois pays latino-américains, on présume que tous les biens matrimoniaux restent propriété séparée, comme le sont aussi les loyers ou autres bénéfices qui en sont tirés. Les biens sont administrés de manière individuelle.⁵¹ La législation laisse la possibilité de la propriété et du titre conjoints, à l'exception des programmes de titre conjoint obligatoire au Costa Rica et au Nicaragua, comme indiqué à la Table 2.2.2 ci-dessus. Toutefois, si un terrain est enregistré au seul nom du mari, l'épouse a peu de chances de recevoir une part en cas de divorce ou de séparation, ou dans le cas où le mari met en vente ou hypothèque un terrain ou autre bien dont sa femme et lui font usage en tant que couple ou que famille.

Lesotho

La Constitution du Lesotho consacre l'égalité des droits formels à la propriété mais n'étend pas cette exigence au droit coutumier. En droit coutumier, les femmes sont traitées en mineures et n'ont pas la capacité de se lier par contrat. La loi de 1967 sur l'enregistrement des actes notariés (*Deeds Registry Act*) autorise le conservateur des titres fonciers à refuser l'enregistrement si les droits d'une femme sont de nature purement coutumière.⁵² Lors du divorce, la femme doit abandonner le domicile et la terre et retourner au village de ses parents, dans la mesure du possible.

Malawi

Selon la coutume patrilinéaire (très répandue dans les régions septentrionales du Malawi), qui privilégie la transmission de père en fils, la femme perd tout droit sur la terre au moment du divorce. En cas de veuvage, soit elle détient la terre jusqu'à son remariage, soit la terre passe à ses fils. Il existe deux types de système matrilinéaire au Malawi – le « *tchitengwa* », qui est patrilocal, et le « *tchikamwini* » qui est matrilocal. En cas de décès du mari dans le système *tchitengwa*, la femme doit quitter le domicile. À l'inverse, dans le système *tchikamwini* c'est au mari de quitter le domicile lors du décès de son épouse. Toutefois, la Politique foncière nationale de 2002 (qui n'avait toujours pas force de loi en 2005) encourage l'enregistrement des titres familiaux et individuels sur les terres coutumières au nom de tous les membres de la famille nucléaire.⁵³ En cas de décès de l'un des époux, l'autre hérite de la terre et la règle coutumière cesse de s'appliquer.⁵⁴ Si cette pratique est favorable aux femmes appartenant aux clans patrilinéaires patrilocaux, elle n'est pas sans dangers pour la tenure individuelle de la femme dans un système matrilinéaire et matrilocal.

Ouganda

De longues années de pressions en faveur de la co-propriété des terres matrimoniales ont fini par déboucher récemment sur une législation foncière qui, sans imposer la tenure conjointe obligatoire, procure au moins aux femmes une certaine protection. Elle leur donne en effet a sécurité d'occupation (mais non de propriété) sur les seules terres familiales.⁵⁵

50 National Council of Women (NCW), and members of Civil Society. 2004. "NGO Shadow Report on the Status of Women in Samoa," (online).[http://www.iwraw-ap.org/resources/samoa\(English\).pdf](http://www.iwraw-ap.org/resources/samoa(English).pdf).

51 Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.

52 Mutangadura, Gladys. 2004. "Women and Land Tenure Rights in Southern Africa: A human rights-based approach." Présentation à l'atelier "Land in Africa: Market Asset, or Secure Livelihood?" Londres. p. 5.

53 *Ibid.*

54 *Ibid.*

55 Un amendement à la loi foncière (Land Act) du 18 juin 2003 consacre "la sécurité d'occupation des terres familiales":

LA TENURE CONJOINTE

39 A (1) Chaque époux jouira de la sécurité d'occupation sur le terrain familial.

(2) La sécurité d'occupation prescrite par la sous-section (1) ci-dessus désigne le droit d'accès au terrain familial et le droit d'y vivre.

(3) Aux fins de la sous-section (2), l'époux aura dans tous les cas le droit d'utiliser le terrain familial et de donner ou refuser son consentement à l'une quelconque des transactions visées à la Section 40 qui puisse affecter ses droits.

(4) Dans la présente Section, "terrain familial" désigne tout terrain:

- (a) sur lequel est située la résidence ordinaire d'une famille, ou
- (b) sur lequel est située la résidence ordinaire de la famille et dont elle tire sa subsistance; ou

- (c) dont la famille s'accorde librement et délibérément pour qu'elle soit traitée de manière à remplir les conditions des paragraphes (a) ou (b); ou
- (d) qui est traitée comme terrain familial selon les normes, culture, coutumes, tradition ou religion de la famille. "résidence ordinaire" désigne l'endroit où une personne réside avec un certain degré de continuité hormis absences accidentelles ou temporaires; et une personne est ordinairement résidente sur place lorsqu'elle entend faire de cet endroit son foyer pour une période indéfinie.

"terrain dont la famille tire sa subsistance" désigne :

- (a) le terrain qu'exploite la famille ; ou
- (b) le terrain que la famille traite comme étant l'endroit principal qui fournit ses moyens d'existence à la famille ; ou
- (c) un terrain dont la famille s'accorde librement et délibérément pour qu'il soit traité comme l'endroit principal de la famille et sa source principale de revenu ou d'alimentation.

Table 2.3.1 : Tenure conjointe facultative par pays : Amérique latine

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE FACULTATIVE	FONDEMENT JURIDIQUE
Brésil	Les bénéficiaires de distributions de terres du fait de la réforme agraire doivent recevoir des titres sous forme d'actes notariés ou des concessions d'usage. Ceux-ci doivent être attribués à l'homme ou à la femme, ou aux deux, quel que soit leur situation de famille, selon les conditions prévues par la loi.	Constitution fédérale, Art. 189
Costa Rica	- Les biens matrimoniaux (à l'exception des terres distribuées par l'Etat) restent des biens propres (séparés), de même que les loyers et profits qui en découlent. Les biens sont administrés individuellement.^a - Les unions libres peuvent obtenir des titres conjoints.	Code Civil de 1887 révisé en 1973.
Honduras	- Tous les biens restent séparés, de même que les loyers et profits qui en découlent. Les biens sont administrés individuellement.^b - Il n'est pas prévu de double signature pour la vente ou l'hypothèque. - Les titres conjoints sont disponibles sur demande. Selon la Loi de modernisation, « le titre de propriété foncière sera délivré au nom du couple, si celui-ci en fait la demande. »	Code Civil Code de la Famille Loi de modernisation, Art. 97
Mexique	Les biens de la famille font partie de la communauté ou ils sont des biens propres (séparés), au choix des deux époux.	Art. 178 et 179, Code Civil fédéral

a. Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.

b. *Ibid*, p. 52.

LA TENURE CONJOINTE

Table 2.3.2 : Tenure conjointe facultative par pays : Afrique

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE FACULTATIVE	FONDEMENT JURIDIQUE
BOTSWANA	- La femme mariée civilement peut acquérir des biens et se marier sous le régime de la communauté ou de la séparation des biens.^a - Le droit coutumier s'applique aux couples qui se sont mariés selon ses règles, à moins qu'ils s'y soustraient par contrat, fassent un testament, ou donnent toute autre preuve de leur intention de se soumettre à la common law.	Loi sur la propriété des personnes mariées (MPPA) ; loi sur la dissolution du mariage contracté en droit coutumier ; loi sur les successions ; loi sur la common law et le droit coutumier
BURKINA FASO	La tenure conjointe n'est pas obligatoire pour le mariage polygame, mais la tenure partagée pour au moins une personne est facultative.	Code de la Famille et des Personnes de 1990 ^b
ERYTHRÉE	Toute personne d'au moins 18 ans qui vit de la terre est assurée par l'Etat d'un droit à la terre quel que soit son statut conjugal.^c	Proclamation foncière de 1994
GAMBIE	Le titre conjoint est facultatif. Les femmes sont empêchées par la coutume d'acquérir des terres de manière indépendante. Le mari ou un parent mâle joue le rôle de détenteur du titre.^d	
GHANA	- Les actifs acquis conjointement durant le mariage civil seront distribués équitablement entre les époux lors de la dissolution. Toutefois, il appartient aux tribunaux de déterminer quels biens ont été « acquis conjointement. »^e - Le mariage coutumier n'a aucun effet sur les biens des époux. Même pendant le mariage, ne devient pas vraiment partie de la famille coutumière du mari, et vice versa.^f	Constitution, Art. 22 : Loi No 367 de 1971 sur les Causes matrimoniales
KENYA	- Propriété conjointe et propriété commune sont facultatives pour tout/e co-propriétaire. - Les biens matrimoniaux peuvent être détenus en propre (séparément) ou par l'un des époux sous régime de fiducie (trust) pour les deux, l'autre époux pouvant obtenir une déclaration selon laquelle les biens acquis conjointement sont détenus en fiducie au bénéfice des deux. En cas de divorce, les contributions non-pécuniaires doivent être prises en compte. Dans la plupart des cas qui lui sont soumis, la Cour d'Appel admet la répartition à parts strictement égales des biens matrimoniaux. - Le programme d'enregistrement n'a pas pris en compte les droits secondaires des femmes ; l'interprétation des tribunaux est que l'enregistrement annule tous les droits non-enregistrés.^g	Art. 101-103, Loi sur l'enregistrement foncier ; Loi de 1882 sur les biens des femmes mariées ; jurisprudence ^g
LESOTHO	- La loi foncière de 1979 ne distingue pas entre les sexes, mais en droit coutumier les femmes sont traitées en mineures et ne peuvent se lier par contrat. - Le conservateur des titres fonciers peut refuser l'enregistrement si/parce que les droits des femmes sont déterminés par la coutume.^h	Art. 18(4) de la Constitution Loi foncière de 1979 Loi de 1967 sur l'enregistrement des titres notariés
MALAWI	La politique foncière encourage l'enregistrement des titres individuels et familiaux sur les terres coutumières aux noms de tous les membres du noyau familial.⁵⁵ Le droit écrit n'empêche pas les femmes d'obtenir des droits fonciers en bonne et due forme.ⁱ	Politique foncière nationale, 2002 (sans force de loi en 2005)
MOZAMBIQUE	- Lorsque les époux ne choisissent pas un régime matrimonial particulier, la communauté réduite aux acquêts est la règle pour l'union libre comme pour le mariage traditionnel. Lors de la séparation ou du divorce, chacun des époux a droit à 50 pour cent des actifs détenus en commun et qui sont : le produit du travail d'eux deux, les biens acquis par eux deux durant le mariage (excepté à titre d'héritage ou donation ainsi que les biens propres à usage professionnel) ainsi que les bénéfices et produits découlant des actifs détenus en propre.^j - Pour les mariages en bonne et due forme, le régime le plus répandu est celui de la communauté générale des biens : tous les biens apportés au mariage par les deux époux et tous ceux acquis par le couple pour usage durant le mariage sont considérés propriété conjointe des deux. Toutefois, chaque couple doit avant mariage opter pour l'un des trois régimes (communauté générale, communauté réduite aux acquêts ou séparation des biens).^k	Loi sur la Famille de 2004
NIGERIA	Aucun système de droit de la famille n'impose la tenure conjointe, et dans bien des régions du pays le droit coutumier considère que les femmes ne font pas partie de la famille du mari et n'ont aucun droit à la terre ni au logement.^l	

LA TENURE CONJOINTE

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE FACULTATIVE	FONDEMENT JURIDIQUE
RWANDA	- Les couples mariés civilement doivent s'engager conjointement à choisir l'un des régimes matrimoniaux. Les options sont les suivantes : - communauté des biens - communauté restreinte des biens - séparation des biens. En l'absence de choix, le régime ordinaire est celui de la communauté des biens.^m	Loi 22/99 de 1999 en complément de la 1ère Partie du Code Civil
SÉNÉGAL	- En cas de polygamie, chaque mariage doit choisir son régime matrimonial. - En droit coutumier, le droit d'usufruit des terres est réservé aux femmes. Les femmes font rarement valoir leurs droits devant les tribunaux civils.	Droit de la famille
SWAZILAND	- Le régime général est celui de la communauté des biens. - La femme peut faire enregistrer ses droits conjointement avec son mari si elle choisit le régime de la communauté et si son mari accepte l'enregistrement conjoint.ⁿ	Loi de 1968 sur l'enregistrement des titres notariés
TANZANIE	Il n'y a présomption d'intérêt égal dans les biens matrimoniaux que lorsque les époux les enregistrent à leur nom respectif. Les biens conjoints sont souvent détenus au nom du mari et l'épouse doit faire la preuve de sa contribution. Ces dispositions contredisent l'Art. 161 de la loi foncière, qui permet de présumer la co-occupation des époux sur les terres familiales, que les époux les aient enregistrées conjointement ou non.	Loi sur le mariage de 1971
TUNISIE	La loi 98/91 de 1998 autorise les époux à opter pour le régime de la communauté des biens. Sauf choix exprès de ce régime, c'est le régime de la séparation des biens qui s'applique. ^o	Loi 98/91 de 1998
ZAMBIE	En droit coutumier et en cas de mariage uxori-local (le mari s'établissant dans le village de son épouse), l'épouse détient les droits fonciers. En cas de mariage viri-local (situation la plus répandue : la femme s'établit dans le village de son mari), c'est le mari qui détient ces droits, et l'épouse perd les droits d'accès à la terre lorsque prend fin le mariage et qu'elle doit retourner à son propre village. ^q	
ZIMBABWE	- En 1990, les terres ont été redistribuées à des ménages pris chacun comme un bloc au titre du rétablissement. Des statistiques de 1997 montrent que quelque 75 pour cent des propriétaires fonciers enregistrés sont mâles, avec environ 20 pour cent des exploitations agricoles détenues conjointement et moins de cinq pour cent appartenant à des femmes.^r Le titre conjoint est facultatif et très peu répandu. - On attend des femmes, comme preuve de leur attachement conjugal, qu'elles n'insistent pas pour être propriétaires conjoint ou exclusif.^s	

- a En cas de mariage sous le régime de la communauté, tous les biens sont regroupés, et divisés lors du divorce. En cas d'autre régime, chaque époux conserve les biens qui lui étaient propres avant mariage et les acquêts sont traités comme biens propres sauf intention contraire des parties à les détenir conjointement (habituellement sous forme de contrat écrit). Ministry of Lands, Housing, and the Environment of Botswana, *Review of Botswana National Land Policy, Final Report*, 80 (January 31, 2003).
- b FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, Chapitre II. FAO, Rome
- c FAO, Sustainable Development Department. *Women and Land Tenure*. <http://www.fao.org/sd/fsdirect/fbdirect/FSP002.htm>. Dernière visite: 17 mai 2005.
- d Lastarria-Cornhiel, Susana. 2005. *Gender Sensitive Land Policies and Implementation*. Manuscrit non publié. Madison: University of Wisconsin-Madison.
- e Dowuona-Hammond, Christine. 2003. *State Land Management Regime: Impact on Land Rights of Women and the Poor in Ghana*, Rapport pour GTZ, Accra, Ghana.
- f Daniels, W.C. E., "Towards the Integration of the Laws relating to Husband and Wife in Ghana" (1965) II UGLJ. 20, 38.
- g FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, Chapitre II. FAO, Rome.
- h *Karanja vs. Karanja*, 1976, Justice Simpson at p. 311 of (1976) Kenya L.R. 307; Mary Anne Mutanu Kivuitu vs Samuel Mutua Kivuitu, 1991 K.A.R. 241; Tabitha Wangeci Nderitu vs Simon Nderitu Kariuki, Civil Appeal Case No 203 of 1997, Cour d'Appel, Nairobi
- i Mutangadura, Gladys. 2004. "Women and Land Tenure Rights in Southern Africa: A human rights-based approach." Prepared for Workshop, *Land in Africa: Market Asset, or Secure Livelihood?* Londres, p. 5.
- j *Ibid.*
- k *Ibid.* p. 7.
- l UN-HABITAT. 2005 *Law, Land Tenure and Gender Review Series: Mozambique*, Rapport provisoire. p. 7.
- m *Ibid.* p. 26.
- n Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE). 2004. *Bringing Equality Home: promoting and protecting the inheritance rights of women*, pp. 74-75.
- o *Ibid.* pp. 91-92.
- p UN-HABITAT. 2005 *Law, Land Tenure and Gender Review Series: Mozambique*. Rapport provisoire. p. 7.
- q *Ibid.* p. 26.
- r Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE). 2004. *Bringing Equality Home: promoting and protecting the inheritance rights of women*, pp. 74-75.
- s *Ibid.* pp. 91-92.

LA TENURE CONJOINTE

Table 2.3.3 : Tenure conjointe facultative par pays : Asie

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE FACULTATIVE	FONDEMENT JURIDIQUE
CAMBODGE	- A la fin des années 1980, les terres ont été divisées en fonction du nombre de membres dans chaque ménage et chacun a reçu le droit à une part. Mais les terres ont été le plus souvent enregistrées au nom du seul mari.^a - L'égalité des droits à la terre entre hommes et femmes est la tradition.^b - La propriété conjointe est autorisée par la loi, mais non obligatoire.	Loi foncière, chapitre ⁹
CHINE	Les contrats en matière foncière, lorsqu'ils sont délivrés, le sont au nom du chef de famille. Le nom des membres de la famille peut être inscrit ou non au contrat, mais aucune parcelle n'est attribuée individuellement à aucun membre.^c	
INDE (BENGALE OCCIDENTAL)	Dans la mesure du possible (sans obligation), tout terrain attribué par les pouvoirs publics doit l'être soit à une femme individuellement soit conjointement à un mari et une femme, mais cette politique n'est pas correctement appliquée.^d	Directive d'orientation (Policy Directive) de 1992
NÉPAL	Les droits de la femme sur les biens acquis durant le mariage par elle et son mari sont restreints (Ansa). La femme qui demande le divorce ne peut faire valoir aucun droit à l'Ansa.^e	
OUZBÉKISTAN	- La propriété foncière conjointe n'est pas obligatoire mais elle est autorisée, de même que la tenance à bail commune. - La plupart des parcelles ont été octroyées et enregistrées au nom du chef mâle de la famille.^f	Art. 216-227 du Code Civil

a Japanese International Cooperation Agency Planning Department. 1999. *Country WID Profile* (Cambodia), <http://www.jica.go.jp/english/global/wid/report/pdf/e99cam.pdf> Dernière visite: 8 mai, 2005.

b *Ibid.*

c Zongman, Li & Bruce, John. 2005. Chapter 11. Gender, Landlessness and Equity in Rural China, in: Ho, Peter (ed), *Developmental Dilemmas; Land Reform and Institutional Change in China*. Routledge, New York 2005.

d Brown, Jennifer & Chowdhury, Sujata Das. 2002. *Women's Land Rights in West Bengal: A Field Study* (Reports on Foreign Aid and Development No 116). Seattle: Rural Development Institute.

e Shrestha, Samjhana. 1999. "Nepal: The Right to Land is the Right to Livelihood," in *Women in Action* (2:1999). pp. 2-3.

f Lastarria-Cornhiel, Susana. 2005. *Gender Sensitive Land Policies and Implementation*. Manuscrit non publié. Madison: University of Wisconsin-Madison.

Table 2.3.4 : Tenure conjointe facultative par pays : Océanie

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE FACULTATIVE	FONDEMENT JURIDIQUE
Samoa	Le droit écrit permet l'enregistrement facultatif des femmes comme détentrices conjointes du titre, mais les terres sont à 90 pour cent détenues de manière irrégulière/informelle.^a	

a National Council of Women (NCW), and members of Civil Society. 2004. "NGO Shadow Report on the Status of Women in Samoa," (online). [http://www.iwraw-ap.org/resources/Samoa\(English\).pdf](http://www.iwraw-ap.org/resources/Samoa(English).pdf).

LA TENURE CONJOINTE

Table 2.3.5 : Tenure conjointe facultative par pays : Europe

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE FACULTATIVE	FONDEMENT JURIDIQUE
Albanie	- Le titre conjoint n'est pas obligatoire. Chaque couple peut dans le contrat de mariage préciser qui va être propriétaire des biens. - La terre privatisée a été enregistrée au nom du chef mâle de la famille. Les droits des autres membres du ménage ne sont pas clarifiés.^a	Code de la Famille, 2003
Allemagne	- Le régime de la communauté des biens doit figurer au contrat ou pacte de mariage signé devant notaire. - Faute de choix exprès en faveur du régime de la communauté, lors du divorce ou de l'annulation les époux doivent partager entre eux la somme des actifs et acquis supplémentaires réalisés durant le mariage.	Code Civil
Angleterre	Le pays refuse la communauté des biens et autorise le juge à ajuster la répartition des biens en fonction de critères d'équité prédéfinis.^c	
Bosnie-Herzégovine	- Fédération de Bosnie-Herzégovine : Aucune règle particulière ne prévoit la co-propriété à parts égales des biens matrimoniaux. Le juge dispose de larges pouvoirs discrétionnaires pour attribuer les biens communs à chaque époux. Un amendement à cette loi devrait reconnaître la co-propriété à parts égales des biens matrimoniaux. - Serbie : En cas de partage des biens en communauté, chaque époux a droit à 50 pour cent. Devant le juge, chacun peut demander une part supérieure si il/elle apporte la preuve d'une contribution supérieure aux biens de la communauté.	La loi No 21 de 1979 sur le mariage adoptée par la Rép. Socialiste de Bosnie-Herzégovine est toujours en vigueur. Art. 272(1) et 273(1) de la loi de 2002 sur le mariage
Ecosse	Les conjoints ont le choix entre propriété conjointe et séparation des biens. Sous le régime de la séparation des biens, le juge prendra en considération la proportion de la contribution de l'épouse aux biens de son mari lors du partage des biens.	Loi de 1981 sur le domicile conjugal (Protection de la famille) (Ecosse)
Roumanie	Si un couple divorcé décide la séparation physique, tous les actifs doivent être partagés à égalité. La maison ou l'appartement sont habituellement mis en vente, le produit étant partagé à égalité.^d	
Suède	- Les couples non mariés sont reconnus en droit.^e - Il existe un régime de communauté des biens différée, avec administration indépendante des biens durant le mariage.^f	

a Lastarria-Cornhiel, Susana. 2005. Gender Sensitive Land Policies and Implementation. Manuscrit non publié. Madison: University of Wisconsin-Madison.

b UN-HABITAT, Housing and Property Legislation and Policies in Croatia, Bosnia and Herzegovina, Serbia and Montenegro. 2005.

c Glennon, Theresa, 2004. "An American Perspective on the Debate over the Harmonisation or Unification of Family Law in Europe, Book review of Perspective on the Unification and Harmonisation of Family Law in Europe," in *Family Law Quarterly*, Vol 38, pp. 191.

d Negrau, Nick. 1996. Symposium, "The Status of Women in New Market Economies: Living in Post-Communist Romania," in *Connecticut Journal of International Law*, Vol 12, pp.117, 131-32.

e Jakovac-Lozie, Dijana. 2000. "Croatia's New Family Act and its Implications on Marriage and Other Forms of Family Life," in *California Western International Law Journal*, Vol. 31 (83).

f Parkinson, Patrick N., 1987. "Who needs the Uniform Marital Property Act?" in *University of Cincinnati Law Review*, Vol. 55, p. 677.

Table 2.3.6 : Tenure conjointe facultative par pays : Amérique du Nord

PAYS	FORME DE TENURE CONJOINTE FACULTATIVE	FONDEMENT JURIDIQUE
Canada	Chaque province a son propre droit de la famille, mais aucune n'impose le régime de la communauté des biens. Le système de common law autorise la tenure conjointe ou la co-tenure.	Droit provincial de la famille
Etats-Unis	La terre et le logement peuvent être détenus comme propriété séparée, tenance à bail en commun ou propriété conjointe. La tenure conjointe des biens matrimoniaux n'est obligatoire que dans 9 Etats. Les 41 autres autorisent la tenure conjointe mais sans l'imposer.	Droit foncier et de la famille de chaque Etat

2.4 La réglementation sur la tenure conjointe

Alors que c'est à la législation civile qu'il appartient d'établir les régimes matrimoniaux, ce sont les procédures de constitution de dossiers et d'enregistrement des titres conjoints qui sont vraiment à même d'accroître ou non le nombre de femmes qui officialisent dans les formes leurs droits à la terre et à la propriété. Les procédures peuvent être compliquées, onéreuses et prendre beaucoup de temps. L'officialisation peut exiger des preuves que n'ont pas les femmes. On trouvera ci-dessous quatre exemples de réglementations et de systèmes procéduraux pour l'octroi de titres et/ou l'enregistrement fonciers.

Ethiopie

En Ethiopie, l'intégralité des terres appartient à l'Etat. Le droit foncier et celui de la famille sont fixés à l'échelon national, les règlements d'application étant pris à l'échelon régional. Une nouvelle démarche systématique d'attribution de terres et d'enregistrement a été récemment engagée dans tous les Etats de la fédération éthiopienne. Ce processus est décrit ci-dessous.⁵⁶

Dans chaque *kabele* (groupement régional organisé) on désigne un comité de village en vue de la procédure d'enregistrement. Les parcelles individuelles sont délimitées et le(s) propriétaire(s) identifié(s). Chacun des voisins (nord, sud, est, ouest) est lui aussi identifié et recensé.

Dans toutes les régions à l'exception d'Oromya, la démarche se fait ménage par ménage, ce qui veut dire que l'intégralité des terres d'un ménage donné est identifiée et délimitée avant que l'on passe au suivant. Il en résulte naturellement des doubles emplois dans l'arpentage et la démarcation des limites puisque chacune de celles-ci est démarquée deux fois (cela tient à la structure du certificat de titre, qui répertorie l'intégralité des terres d'un ménage donné sur un seul certificat, au lieu d'avoir un certificat pour chaque terrain. Il n'y a pas de numérotation individuelle unique des parcelles).

Dans l'Etat régional d'Oromya, on dresse systématiquement la carte des kabele, et on identifie les au fur et à mesure les détenteurs de droits d'usage des terres. Les

limites ne sont mesurées et démarquées qu'une seule fois et les propriétaires sont répertoriés. Chaque parcelle reçoit aussi un numéro d'identification unique bien qu'il ne soit toujours délivré qu'un seul certificat par ménage. Les règlements en vigueur en Oromya sont sensibles aux différences entre les sexes et comportent une disposition liminaire particulière quant au vocabulaire utilisé : « Les dispositions du présent Règlement rédigées au genre masculin s'appliqueront aussi au sexe féminin. »⁵⁷ Les Règlements exigent aussi que mari et femme se voient décerner un certificat conjoint pour les terres qu'ils détiennent en commun. Dans un mariage polygame, le mari ne peut obtenir de certificat de détention de droits qu'avec une seule des épouses, l'autre ou les autres recevant des certificats individuels. Le droit d'usage de la famille n'est pas affecté si l'un ou l'autre ou les deux époux quitte la région.

Dans les Nations et Nationalités Méridionales et l'Etat régional populaire (SNNP, l'un des neuf Etats fédérés éthiopiens), les règlements sur l'enregistrement foncier sont similaires à ceux d'Oromya, tout en y ajoutant des dispositions étendues sur les droits des couples mariés et divorcés ainsi que ceux des femmes.⁵⁸

Si avant leur mariage un mari et son épouse disposaient chacun de leur propre terre, elle doit être enregistrée sous un certificat commun au moment du mariage, même si leurs avoirs respectifs ne sont pas dans le même kabele. Une femme qui vit de l'agriculture mais dont le mari a un travail non-agricole ou dans une autre région reçoit des certificats en nom propre.

En SNNP, la réglementation impose que lorsque deux époux demandent et obtiennent le divorce, l'un ou l'autre a droit à une parcelle supplémentaire si au moment du mariage son terrain ne pouvait être morcelé en parcelles ou s'ils ne pouvaient pas l'utiliser en commun. Toutefois, dans le cas où il deviendrait impossible de pourvoir l'un ou à l'autre d'une parcelle supplémentaire, ils peuvent, par consentement mutuel, chercher d'autres possibilités pour utiliser le terrain en commun. Celui des conjoints qui prend soin des enfants pourra conserver le terrain au cas où celui-ci ne peut être morcelé (Section 7).

⁵⁶ Entretien avec Marquardt, 7 mars 2005, qui a participé à une mission d'évaluation foncière d'USAID (qui finance ce projet) en décembre 2004.

⁵⁷ Oromya Rural Land Use and Administrative Proclamation Number 56/2003. On trouve une disposition similaire dans la Constitution éthiopienne.

⁵⁸ Southern Nations, Nationalities and Peoples' Regional State. Regulations and Procedures for the Implementation of Rural Land Administration and Land Utilization Proclamation; publié par la Regional House of Peoples' Representatives. 1996/2003/2004. Section 7.3.

Table 2.4.1 : Conditions juridiques à l'enregistrement de propriétaires en commun ou conjoints au Kirghizstan

PROPRIETE EN COMMUN	PROPRIETE CONJOINTE
Tous les propriétaires doivent être recensés à la rubrique « nom du propriétaire ».	Les deux noms doivent être inscrits à la rubrique « nom du propriétaire ».
Sous la case « propriété en commun », l'étendue de la part doit être précisée.	La Propriété Conjointe est enregistrée sous « type de propriété ».
Un(e) propriétaire peut effectuer toute transaction sur sa part sans le consentement des autres propriétaires, mais ces derniers en cas de vente ont un droit de premier refus.	Le consentement de tous les propriétaires est exigé pour toute transaction.

Dans le Tigré, de 1996 à 1998, les certificats ont été distribués aux chefs de famille. Les femmes sont en général autorisées à conserver leur champ lorsqu'elles se marient et qu'elles partent pour un autre village, jusqu'à ce qu'elles reçoivent du terrain dans le village de leur mari, quoique cela soit contraire au droit écrit.⁵⁹

L'Etat national d'Amhara, quant à lui, a distribué à égalité des droits d'usage aux hommes et aux femmes « éligibles ». L'expression désigne les femmes célibataires et titulaires de revenus, et non les femmes mariées ou qui dépendent de leur famille.⁶⁰ Cet Etat impose le titre conjoint pour les terres utilisées par les couples mariés.

Dans tous les Etats fédérés à l'exception du Tigré, les noms du mari et de son épouse sont tous les deux inscrits sur le certificat. Le nom de chacun des membres de la famille est lui aussi inscrit. Dans cette phase initiale du processus d'enregistrement, ces deux conditions sont en général remplies de manière satisfaisante.

Kirghizstan

Au Kirghizstan, où la privatisation du domaine foncier d'Etat a commencé en 1991, la loi de 1998 sur l'enregistrement s'applique aussi bien aux parts de terrains qu'aux parcelles familiales. Les éléments principaux du système d'enregistrement sont la carte et le dossier. La carte d'enregistrement comporte un numéro d'enregistrement, l'identité du titulaire du/des droit/s et le type des droits détenus, tout en précisant le type de document qui établit ces droits et autorise l'enregistrement. Le

dossier d'enregistrement rassemble tous les documents mentionnés sur la carte d'enregistrement, y compris des données sur l'origine, la modification, l'échéance ou la limite des droits, ainsi qu'un plan du terrain concerné.

La carte d'enregistrement comporte deux cases importantes qui permettent d'identifier les droits de propriété partagée.⁶¹ L'une d'elles s'intitule « nom du propriétaire » et l'autre « propriété conjointe ou en commun ». Les couples mariés sont propriétaires conjoints sauf disposition contraire de la loi ou du contrat.⁶² Pour enregistrer la propriété conjointe, le conservateur des titres fonciers doit inscrire les noms de tous les propriétaires conjoints à la rubrique « nom du propriétaire ». Sous « propriété conjointe ou en commun », le conservateur doit inscrire « propriété conjointe ». Pour disposer de biens immobiliers détenus en propriété conjointe (ce qui comprend la vente, l'hypothèque et la location à bail), le consentement de tous les propriétaires conjoints est exigé.⁶³ Les deux époux qui sont propriétaires conjoints doivent consentir par écrit à la transaction.⁶⁴

Pour l'enregistrement de la propriété en commun, le conservateur doit énumérer tous les propriétaires en commun à la case « nom du propriétaire », et sous « propriété conjointe ou en commun » il doit indiquer l'étendue des parts en pourcentage, en fractions ou en hectares. Les propriétaires en commun peuvent effectuer des transactions avec leur part sans le consentement des autres, à l'exception de la vente, auquel cas le détenteur de part doit informer les autres, qui ont le droit de premier refus.

59 International Institute for Environment and Development. 2003. Securing Land Rights in Africa: Can Land Registration Serve the Poor? (Workshop Report).

60 Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE). 2004. Bringing Equality Home: promoting and protecting the inheritance rights of women, p. 50.

61 Loi de la République kirghize "sur l'enregistrement par l'Etat des droits sur les biens immobiliers" (26 novembre 1998) (ci-après "loi sur l'enregistrement").

62 La propriété partagée inclut la propriété conjointe et la propriété en commun. Code Civil, Art. 266.

63 Code Civil, Art. 275.

64 Code Civil, Art. 272 (2), note *supra*.

65 Code du Mariage, Art. 24, note *supra*.

Dans la réalité, les conservateurs n'inscrivent pas toujours sur la carte, en-dessous de « nom du propriétaire », le nom de chacun des propriétaires en commun lorsque ceux-ci sont membres du même ménage. Ils n'enregistrent pas non plus toujours la part de pourcentage détenue par chaque propriétaire en commun.

Lors de l'enregistrement de maisons, les conservateurs recensent rarement les intérêts autres que celui du chef de famille. Une évaluation rapide en 2001 a montré que les conservateurs faisaient la distinction entre le besoin d'enregistrer les intérêts d'au moins deux ménages qui détenaient des biens en commun, d'une part, et ceux des propriétaires conjoints au sein d'un même ménage (mari et épouse), d'autre part. Dans le premier cas, les conservateurs des titres inscrivaient le nom de chacun des deux propriétaires conjoints et cochaient la case « propriété conjointe ». Dans le second cas, il a semblé qu'ils ne faisaient ni l'un ni l'autre.

Dans l'éventualité où l'époux dont l'intérêt dans le logement est dûment enregistré cherche à en faire la transaction, le système kirghize compte sur les notaires pour identifier tous les propriétaires conjoints et s'assurer de leur consentement. Les notaires partent du principe que l'existence d'un époux démontre qu'il/elle est propriétaire conjoint/e. Comme le document établissant les droits n'inclut généralement pas d'autre nom que celui du demandeur, les notaires, dans la pratique, s'appuient largement sur les éléments qui ne sont pas joints au dossier d'enregistrement pour identifier les propriétaires conjoints.

Bolivie

La législation en vigueur sur les droits fonciers et l'usage de la terre en Bolivie (loi No 1715 sur le Service national de Réforme agraire – *Servicio Nacional de Reforma Agraria*) a été adoptée en 1996. L'une de ses principales caractéristiques est qu'elle reconnaît l'égalité des droits à la terre entre hommes et femmes. Alors que la précédente loi (1953) de réforme agraire déclarait aussi que tous les agriculteurs boliviens de 18 ans et plus, sans distinction de sexe, avaient droit au bénéfice de la réforme agraire et des programmes d'aménagement rural, dans la pratique les seules femmes à se voir attribuer des terres avaient été celles qui se trouvaient à la tête d'une famille, comme les veuves pourvues d'enfants en bas âge.

En matière de genre, la loi de 1996 déclare expressément que l'égalité des sexes doit être observée dans la

distribution, l'administration, le fermage et l'utilisation des terres.⁶⁶ Plus important encore, elle déclare que les femmes ont des droits fonciers indépendamment de leur situation de famille. Cette dernière phrase a son importance puisqu'il n'est plus exigé de la femme qu'elle soit chef de famille ou mariée pour que des droits sur la terre lui soient reconnus. Ces dispositions non-discriminatoires sont appuyées par d'autres éléments législatifs, comme la Constitution et le Code Civil. Ce dernier, par exemple, précise que les biens acquis par voie de concession ou d'attribution de la part des pouvoirs publics font partie de la propriété en commun du couple. Malheureusement, la loi de 1996 n'a prévu aucun dispositif qui aurait permis d'assurer la non-discrimination sexuelle, et le premier ensemble réglementaire (juillet 1997) n'a pas précisé comment il convenait de mettre en œuvre l'Art. 3. Un ensemble réglementaire ultérieur (mai 2000) s'est montré plus explicite en matière de non-discrimination.

Afin de mettre en application la loi foncière de 1996, un programme de régularisation foncière (*saneamiento*, « assainissement ») piloté par l'INRA (le service bolivien de l'enregistrement foncier) a été lancé en 1997. L'objectif du processus de *saneamiento* est d'octroyer des titres (et de les enregistrer) en bonne et due forme sur des parcelles qui avaient été distribuées au titre de la loi de réforme agraire de 1953, et de mettre à jour l'enregistrement des terres auxquelles est attaché un titre. Au début, l'INRA n'a pris aucune mesure particulière pour familiariser les femmes avec leurs droits reconnus, ni pour former en conséquence son propre personnel et notamment celui chargé de l'enregistrement sur le terrain. Le programme progressant, il devint évident que rares étaient les femmes à obtenir un titre, qu'il soit en nom propre ou de co-propriétaire. Au début des années 2000, l'INRA a mis à profit une disposition (Art. 28(g) de la Réglementation de 2000) qui autorisait son directeur à procéder à des modifications administratives dans la mise en œuvre du *saneamiento*, et c'est ainsi que l'INRA a mis sur pied un programme de non-discrimination.

Ce programme a d'abord pris la forme d'instructions administratives de l'INRA adressées à son personnel et aux responsables de l'enregistrement sur le terrain, leur enjoignant d'inclure les femmes dans la procédure d'octroi des titres au moyen de réunions d'information et d'éducation, d'inclure le nom des épouses dans les dossiers d'octroi des titres, et d'inclure les noms des deux époux sur le titre lorsque celui-ci était délivré pour la première fois. Cette dernière instruction s'appuyait

⁶⁶ Art. 3, Paragraphe V, Loi 1715 sur le Service national de la réforme agraire.

sur les dispositions du Code Civil sur la communauté des biens concernant les terres attribuées par l'Etat (en élargissant cette disposition aux terres acquises au titre de la réforme agraire) ainsi que sur la loi de Réforme agraire de 1996 qui reconnaissait l'égalité de traitement juridique en ce matière de droits fonciers.

2.5 Les droits religieux et coutumier

Les droits religieux et coutumier peuvent avoir une incidence très notable sur la mise en œuvre du droit écrit, comme indiqué plus haut (Section 2.3.1). Dans certains cas, lorsque le droit coutumier ou religieux appuie ou à tout le moins permet la tenure conjointe ou l'égalité des droits de propriété, l'individualisation des droits et le droit écrit sur lequel elle repose peuvent décourager la tenure conjointe. Dans d'autres cas, les coutumes et traditions qui confèrent au mâle les pouvoirs concernant la propriété sont plus volontiers suivies que le droit religieux ou écrit qui appelle à l'égalité des droits de propriété.

Ainsi au **Laos**, une majeure partie de la population est de tradition matrilineaire.⁶⁷ D'agissant des droits fonciers, cela signifie en pratique que dans les zones de matrilineage, les filles et fils héritent de terres et il n'existe aucune restriction d'ordre culturel à la propriété foncière des femmes. Les pratiques successorales ne sont pas rigides et ce sont habituellement les parents qui décident lequel de leurs enfants va hériter de tel bien familial. Cela se fait souvent en fonction des besoins et des liens entre parent et enfant. La pratique traditionnelle veut qu'après son mariage la plus jeune des filles reste au domicile des parents pour prendre soin d'eux dans leur vieillesse; c'est donc elle qui hérite du foyer familial. La législation laotienne, y compris la Constitution de 1991, reconnaît l'égalité des sexes en matière de famille, de succession et de propriété. Toute terre acquise par un couple est considérée comme bien matrimonial et est présumée s'accompagner d'un certificat ou titre d'usage foncier conjoints.

Toutefois, lorsque l'octroi des titres s'est transformé en procédure en bonne et due forme, il a été intégré dans la sphère masculine. En droit coutumier, les mâles étaient responsables des affaires officielles ou publiques, et donc

ceux à qui revenait l'enregistrement des biens. Même avec la tradition de propriété foncière du pays, le nombre de femmes dont le nom figure sur des certificats fonciers s'est retrouvé très largement inférieur à celui des hommes.

D'après le Coran, les femmes peuvent conserver la disposition des biens et des finances qui étaient les leurs avant le mariage et, le cas échéant, après divorce ou veuvage.⁶⁸ Dans son approche des droits de propriété l'Islam prend en compte tous les aspects du patrimoine et des responsabilités de la famille et institue une distribution « égale » des biens entre hommes et femmes. Si le cadre juridique laisse aux femmes des droits réduits à l'héritage (généralement la moitié des droits des mâles de la famille), elles doivent par ailleurs

s'attendre à recevoir des compensation d'une autre nature dans le cours de leur vie. Dans la pratique cela se produit rarement, car au lieu de considérer la vie de famille comme un tout, on se concentre sur des événements familiaux pris isolément. On promet aux femmes l'héritage, le douaire et l'entretien. Les deux derniers ne prennent habituellement pas la forme de terrains et ont en outre souvent été réduits à des montants purement symboliques car les traditions familiales et le droit coutumier semblent avoir pris le pas sur les principes religieux. Alors que l'héritage demeure sacro-saint, les droits des femmes à l'héritage sont plus réduits que ceux des hommes.

2.6 Disparités et/ou conflits dans le cadre juridique

Plusieurs problèmes et conflits se retrouvent en commun dans les cadres législatifs de divers pays en matière de titre conjoint, d'enregistrement conjoint et de garantie des droits des femmes à la terre et à la propriété. Bien souvent, la législation n'aborde ni ne reflète les questions relatives aux coutumes et traditions en vigueur dans les ménages, et dont l'effet se fait beaucoup plus sentir chez les femmes que chez les hommes. Dans d'autres cas, la législation reprend à son compte la réalité de la condition féminine, avec toutes les coutumes et traditions discriminatoires que cela comporte, sans laisser de place au moindre changement. On trouvera ci-dessous quelques exemples de grandes questions législatives.

⁶⁷ Les trois grands groupes ethniques sont les Lao Lum (68% de la population), les Lao Theung (22%) et les Lao Sung (10%).

⁶⁸ UN-HABITAT. 2004. Muslim Women and Property, paper No 4. Draft.

Lois et politiques discriminatoires dans la forme et/ou le fond

Les problèmes les plus évidents ont trait à la législation quand elle reprend à son compte les pratiques discriminatoires. Par exemple, le **Chili** a beau prévoir la propriété conjointe des biens matrimoniaux, la loi impose aussi qu'il revienne au mari d'administrer ces biens.⁶⁹ En **Equateur**, en l'absence de désignation expresse d'un administrateur des biens communs, la loi impose que cette fonction revienne au mari. Ces dispositions sont contraires aux droits fondamentaux garantis par le droit international et souvent aussi à la constitution des pays concernés.⁷⁰

Quoique dans bien des pays la constitution proscrie la discrimination de nature sexuelle, dans certains cas elle limite la portée du principe en prévoyant des exceptions dans le domaine du droit de la famille et des successions ainsi que pour les pratiques coutumières.⁷¹ Par exemple en **Zambie**, l'Art. 23(4) de la Constitution de 1996 exclut nommément du champ d'application de la clause de non-discrimination le droit qui :

- (a) concerne l'adoption, le mariage, le divorce, les obseques, l'attribution des biens lors d'un décès et autres aspects du droit des personnes ;
- (b) pour l'application, dans le cas de membres d'une race ou tribu particulières, du droit coutumier quelle qu'en soit la nature, à l'exclusion de toute loi pertinente qui est applicable dans le cas d'autres personnes.

En outre, la Constitution zambienne autorise explicitement le traitement discriminatoire des personnes, à condition que ledit traitement soit « raisonnable et justifiable dans une société démocratique. » (Art. 52 (3) (d)).

Des dispositions similaires se retrouvent les constitutions du **Zimbabwe**, du **Kenya**, et du **Lesotho**.⁷² Au Zimbabwe, la loi fondamentale dispose que le droit de l'adoption, du mariage, du divorce, des successions et « le droit coutumier africain » ne sauraient être tenus pour discriminatoires (Section 23 (3)).

Absence de liens entre le droit foncier et le droit du mariage et de la famille

Le droit de la famille est rarement considéré comme faisant partie du droit foncier et du logement ou de la législation sur les titres et l'enregistrement fonciers; et pourtant, le droit de la famille est celui dont l'incidence est la plus marquée sur le droit des femmes à faire usage de biens ou à en être propriétaires. Dans de nombreux cas, le droit de la famille présume la propriété conjointe des biens matrimoniaux, mais le droit de l'enregistrement n'exige pas l'enregistrement conjoint de ces biens, par exemple.

Outre l'absence d'exigence légale pour l'enregistrement conjoint ou les biens détenus conjointement, il se peut que les formulaires ou fiches d'enregistrement ne laissent pas assez de place pour ajouter le nom de l'épouse et sa part dans le/s bien /s. De ce fait, il ne faut pas s'attendre à ce que les fonctionnaires ou conservateurs de l'administration foncière vérifient si un bien est détenu conjointement ou non. Les règlements d'application de la législation sur les titres conjoints devraient exiger l'inclusion de ces détails et instituer des contrôles pour garantir que les conservateurs enregistrent non seulement l'intérêt du chef de famille, mais aussi ceux des co-propriétaires.

Coutumes concernant la distribution du patrimoine familial

Si, comme dans la majeure partie de **l'Asie centrale**, la tradition veut que les filles reçoivent une dot et que les garçons héritent du logement et des terres, cela n'empêche pas que la législation qui considère comme biens propres (séparés) les donations et héritages désavantage les femmes, dans la mesure où la valeur des maisons et des terres a augmenté tandis que celle des tapis et autres couvertures est restée stable. Ou bien, dans les cas où la polygamie est pratique courante et bien acceptée tout en restant officiellement « illégale », les dispositions concernant la propriété conjointe ne vont pas clarifier les relations de propriété entre deux épouses et un mari.

En **Inde**, dans l'Etat de **Karnataka**, les dépenses élevées qu'occasionnent la dot et le mariage sont l'une des raisons principales qui poussent les familles à vendre de leur terre, et qui font que les filles n'héritent pas de biens fonciers. Bien que la femme n'ait aucun droit de regard sur la dot et ne peut généralement pas en réclamer la restitution en cas de divorce ou de veuvage, le fait qu'une dot élevée ait été payée en son nom par ses parents l'empêche aussi d'hériter d'aucune terre appartenant à sa famille d'origine. En Inde, la femme qui divorce est en général laissée sans rien. Si la communauté des biens imposait que tous les

69 Hartl, Maria. 2003. Rural Women's Access to Land and Property in Selected Countries, FAO/IFAD/International Land Coalition, SD dimensions. http://www.fao.org/sd/2003/PE07033a2_en.htm

70 La Charte internationale des droits civils et politiques (Article 3) impose aux Etats Parties de garantir le droit égal des hommes et des femmes à bénéficier de tous les droits qu'elle consacre. L'Article 23(4) demande aux Etats Parties de prendre les mesures qui s'imposent pour garantir l'égalité des droits et responsabilités des époux quant au mariage, pendant celui-ci et lors de sa dissolution. Le nombre d'Etats Parties à la Charte est de 154 (2005).

71 FAO Legislative Study. 2002. Law and Sustainable Development since Rio – Legal Trends in Agriculture and Natural Resource Management," FAO, Rome.

72 Zimbabwe: Article 23(3); Kenya: Article 82(4); Lesotho: Article 18(4)(b).

biens apportés dans la communauté et acquis durant celle-ci (la communauté des biens universelle) soient détenus conjointement, cela permettrait au moins d'intégrer la dot à la communauté, plutôt que de la laisser entièrement à la disposition du mari.⁷³

Les conditions du mariage légal/civil

Nombreuses sont les cultures où le mariage n'est pas enregistré ni formalisé selon le droit civil. Le mariage religieux joue un rôle très important dans les pays à population musulmane, et le mariage coutumier est courant dans bien des pays d'Afrique et d'Asie. Le mariage civil est onéreux, prend du temps et exige que l'on soit capable de faire face aux exigences du droit et de divers formulaires. En Europe orientale et dans l'ancienne Union soviétique, le mariage civil a été la norme et l'enregistrement du mariage obligatoire. Mais les recherches montrent que les taux de mariages légaux sont en décline dans nombre de ces pays. En **Bulgarie** par exemple, la proportion des mariages légaux est passée de neuf pour 1 000 habitants dans les années 1970 à 4,2 pour 1 000 en 1997. Une étude sur les tendances dans la jeunesse menée en mai 1999 a montré que pour 60 pour cent des personnes interrogées, le mariage n'était pas une forme privilégiée de cohabitation.⁷⁴ Le mariage civil est loin d'être la norme dans la majeure partie des campagnes d'Amérique latine. Par exemple, en zone rurale au **Pérou**, 40 pour cent des femmes vivant en couple sont en union libre, et jusqu'à 63 pour cent au Salvador.⁷⁵ Si l'union libre (mariage non-enregistré) n'est souvent pas reconnue par la législation qui impose la communauté des biens, de nombreuses femmes ne vont pas être protégées par celle-ci et n'auront aucun droit d'usage, de propriété ou de disposition sur les biens matrimoniaux.

Le problème supplémentaire que pose l'union libre chez les ménages pauvres des campagnes tient à la difficulté qu'il y a à obtenir les documents qui certifient l'existence de l'union. L'une des solutions, mise en œuvre dans plusieurs pays, consiste à délivrer des titres de co-propriété (et non de propriété conjointe). C'est ce qui a été fait, par exemple, au **Pérou** et à **Sainte-Lucie**.⁷⁶ Aux **Philippines**, le Code de la Famille dispose que les biens acquis dans

des unions avec ou sans mariage relèvent de la législation nationale sur la co-propriété et la propriété conjointe, et l'on présume que si deux personnes vivent ensemble leur terre est leur propriété conjointe.⁷⁷ Le consentement écrit des deux partenaires est exigé pour toute transaction, que le terrain concerné soit enregistré au nom des deux ou n'ait été acquis que par un seul, du moment qu'il a été acquis durant le mariage ou la cohabitation.⁷⁸

L'exigence de documents juridiques

Obtenir des titres fonciers et enregistrer des terres sont des démarches qui impliquent habituellement des documents personnels comme la preuve du mariage, celle de la nationalité, et/ou une carte d'identité. Les documents juridiques constituent un obstacle majeur pour les femmes illettrées et pauvres. Au **Brésil**, par exemple, l'enregistrement conjoint n'a pas eu lieu même s'il était obligatoire, car un nombre considérable de femmes des campagnes ne disposaient pas des documents requis pour obtenir des titres fonciers (carte d'identité, numéro au rôle des contributions directes, certificat de mariage, etc.).⁷⁹

Le manque de documents d'identité officiels restreint aussi l'enregistrement des terres par les femmes en **Bolivie**. Le certificat de naissance fait partie des documents personnels officiels, comme ensuite la carte d'identité après la majorité. Les femmes appartenant à des ménages mal pourvus en terres sont moins susceptibles d'avoir des cartes d'identité nationales que les hommes, et ce pour plusieurs raisons. Le coût d'établissement de documents officiels comme les extraits d'acte de naissance et les cartes d'identité est élevé pour les familles à bas revenus, et en particulier pour celles qui vivent dans des communautés isolées. Les familles sont aussi plus susceptibles d'encourir ces frais pour leurs fils que pour leurs filles. Sans extrait d'acte de naissance, il est onéreux et difficile pour un adulte d'obtenir une carte d'identité. Cela devient particulièrement difficile pour les femmes des campagnes, souvent plus illettrées que les hommes. Lorsque les fonctionnaires chargés de délivrer les titres fonciers déterminent l'identité des propriétaires de parcelles dans un ménage, l'une des exigences est celle du statut officiel de citoyen démontrée par une carte d'identité.

73 Brown, J., Ananthpur, K. & Giovarelli, R. 2002. Women's Access and Rights to Land in Karnataka, India (Rural Development Institute Reports on Foreign Aid and Development, No 114).

74 Giovarelli, Renee. 2004. Women's Land Rights in Bulgaria. Rapport non publié.

75 Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.

76 Fernández, Blanca; Trigos, María Amelia; Del Castillo, Laureano; Becerra, William; Arias, Pedro; Pozo, Katherine & Aragón, Karla. 2000. *Campaña Por una titulación de tierras con equidad: una experiencia para compartir*. Lima: Flora Tristan.

77 Judd, M. & Dulnua, J. 2001. Women's Legal and Customary Access to Land in the Philippines. World Bank Report, IBRD, Washington DC/

78 *Ibid.*

79 FAO Legislative Study. 2002. Gender and Law – Women's Rights in Agriculture, Chapitre II. FAO, Rome.

En Bolivie, l'INRA (le service national de l'enregistrement foncier) a cherché à circonvier le problème de manière temporaire en autorisant les personnes sans papiers à s'inscrire sur les formulaires, tels que la *ficha catastral* (fiche de cadastre), que l'on remplit lors de l'attribution et du relevé de la parcelle. Il est entendu que pendant le déroulement de la procédure d'octroi du titre et jusqu'à la délivrance de celui-ci, ces personnes vont avoir le temps d'obtenir les documents d'identité voulus. Certains sont en mesure de le faire, mais d'autres n'ont tout simplement pas les moyens de s'engager dans pareille procédure, surtout s'ils n'ont pas de d'extrait d'acte de naissance.⁸⁰

Au **Laos**, les femmes rencontrent des difficultés particulières pour prouver que leurs biens leur appartiennent car bien souvent, et notamment dans les campagnes, elles n'ont aucune preuve écrite de leurs droits de propriété. Si par exemple l'administration des impôts réclame des documents, c'est le chef de famille mâle qui traditionnellement s'occupe de ces procédures officielles et écrites,⁸¹ et c'est son nom qui apparaît sur ce type de document.⁸²

La polygamie

La polygamie a une incidence sur les aspects les plus divers du droit foncier, y compris la répartition des biens, leur administration et la propriété conjointe. Dans les pays où la polygamie est illégale mais largement pratiquée, les effets qu'elle peut avoir sur les droits fonciers sont passés sous silence. Certains pays s'en sont toutefois souciés dans leur législation sur le mariage et la famille, les successions ou le domaine foncier. Ainsi au **Burkina Faso**, le Code de la Famille dispose que si un couple est monogame, ses biens sont placés sous le régime de la communauté. Mais s'il y a plus d'une épouse, tous les biens sont sous le régime de la séparation. En Ethiopie, lors de la distribution de droits fonciers, l'homme qui a deux épouses doit choisir celle avec laquelle il va être propriétaire foncier conjoint, l'autre recevant un droit indépendant à une parcelle bien distincte.

2.7 La mise en œuvre et ses difficultés

2.7.1 Introduction

Le titre et/ou l'enregistrement obligatoires n'entraînent pas nécessairement pour la femme l'égalité de droits fonciers avec l'homme. Le résultat inégalitaire tient à des pratiques ou des préjugés culturels, au manque d'information ou à la non-observation des règles écrites. Il appartient aux autorités publiques d'appliquer et de faire respecter la législation sur les titres et l'enregistrement. Les procédures judiciaires et administratives ont un rôle déterminant à jouer dans l'exercice et le respect du droit à la propriété foncière conjointe. Nombreux sont les programmes d'attribution de titres et d'enregistrement qui manquent à inclure les femmes dans la phase de mise en œuvre. Les grandes questions sont les suivantes :

1. L'éducation des femmes et des hommes quant aux droits des femmes à être copropriétaires fonciers et à la procédure nécessaire ;
2. L'éducation des fonctionnaires chargés de la mise en œuvre de l'enregistrement conjoint, qu'il s'agisse des procédures, des documents ou de la sensibilité au besoin d'enregistrer les femmes ;
3. La conception des projets et des politiques publiques ;
4. L'interprétation de la législation sur les titres conjoints par les tribunaux ; et
5. Les pratiques coutumières et religieuses.

2.7.2 L'éducation des femmes

Dans de nombreux pays, l'un des principaux obstacles à la participation des femmes aux titres conjoints n'est autre que l'ignorance dans laquelle elles sont trop souvent concernant leurs droits à la terre ; ce phénomène s'explique par l'analphabétisme et le manque de diffusion de l'information et de la législation à l'échelon local.⁸³ En revanche, au **Mozambique**, où les campagnes sur la Nouvelle loi foncière ont été un succès en zone rurale, les femmes sont au fait des droits à la terre qui leur ont été reconnus. En particulier, lorsque la législation foncière a été introduite dans les programmes d'alphabétisation, ou lorsque les ONG qui ont diffusé des informations sur la loi foncière ont longtemps travaillé dans une zone

⁸⁰ World Bank. 2005. Evaluating Gender Issues and Practice in Land Administration Projects, Prepared for the Gender and Rural Development Thematic Group. Rapport provisoire non publié.

⁸¹ Cette pratique tiendrait au fait que les femmes, notamment dans les campagnes, sont plus illétrées que les hommes et moins à l'aise face aux documents écrits et aux transactions en bonne et due forme (Viravong 1999).

⁸² World Bank. 2005. Evaluating Gender Issues and Practice in Land Administration Projects, Prepared for the Gender and Rural Development Thematic Group. Rapport provisoire non publié.

⁸³ Mutangadura, Gladys. 2004. "Women and Land Tenure Rights in Southern Africa: A human rights-based approach." Prepared for Workshop, Land in Africa: Market Asset, or Secure Livelihood? Londres.

donnée, les femmes ont eu de meilleures chances de se familiariser avec leurs droits fonciers.⁸⁴

Au **Honduras**, un rapport de l'INA notait en 1999 que l'un des principaux obstacles à l'attribution aux femmes de titres fonciers par le programme officiel tenait au manque très fréquent de familiarité des femmes avec leurs droits ; il s'agissait plus particulièrement en l'occurrence de leur droit à obtenir un titre conjoint sur leur terre avec leur mari ou en nom propre, lorsqu'elles héritaient d'une parcelle ou faisaient valoir leur droit sur une parcelle qu'elles avaient labourée elles-mêmes. En outre, la Loi de modernisation n'avait fait l'objet que d'une faible publicité, alors qu'elle disposait que « le titre de propriété sur une terre sera délivré au nom du couple, si celui-ci en fait la demande » (Art. 79).⁸⁵ Faute d'éducation visant tout spécialement à leur procurer les informations voulues sur le droit facultatif au titre conjoint, les femmes étaient incapables d'exercer ces droits.

En **Indonésie**, la loi a beau rendre obligatoire les titres et l'enregistrement conjoints, rares sont les titres qui ont été attribués au nom de deux époux. L'une des raisons fondamentales en est que la plupart des propriétaires fonciers ne savent pas qu'on peut enregistrer une terre sous plus d'un seul nom, puisqu'on ne le leur explique pas lors des réunions supposées familiariser le public avec ses droits à l'enregistrement.⁸⁶ Les explications données par les fonctionnaires sont les suivantes : on ne veut pas influencer le choix des couples en matière d'enregistrement ; le sujet n'entrait pas dans le cadre de la réunion ; et le formulaire de demande d'enregistrement n'indiquait pas qu'une terre pouvait être enregistrée sous plus d'un nom.⁸⁷

Au **Vietnam**, la législation impose que les certificats d'usage du sol comportent le nom du mari et de l'épouse ; toutefois, par manque d'éducation du public et de formation des fonctionnaires locaux, seuls trois pour cent des titres fonciers sont inscrits au nom de deux conjoints.⁸⁸ Pour compliquer encore davantage l'attribution de titres conjoints, le taux d'alphabétisation est faible dans le pays,

et l'information sur le sujet fait défaut dans les langues parlées par les minorités ethniques.⁸⁹

Une étude entreprise au **Laos** a montré que les terres léguées aux femmes ou acquises par les deux époux étaient enregistrées sous le seul nom du mari, et les auteurs ont avancé diverses explications à cette divergence entre le nom du détenteur du bien et celui inscrit sur les documents fonciers. Certaines raisons tiennent au degré de familiarité avec le processus de certification ou d'octroi du titre lui-même : dans la plupart des ménages, ce sont les hommes qui ont participé aux séances d'information et autres activités relatives aux certificats et aux titres. Par conséquent, les femmes n'étaient pas à même d'apprécier l'importance juridique et économique de faire inscrire leur nom sur les documents relatifs à l'usage du sol, pas plus qu'elles n'étaient présentes lorsque les décisions ont été prises concernant le nom qui allait être inscrit sur le certificat ou le titre. La même étude avance que les normes culturelles ont aussi eu leur influence. Par tradition, l'homme est chef de famille et la femme défère à ses vœux, et ce tout particulièrement dans les affaires publiques. Les femmes peuvent avoir eu l'impression qu'en tant que chef de famille, c'est le nom de l'homme qui devait figurer sur les certificats d'usage du sol. En outre, et notamment dans les campagnes et chez les citadins pauvres, les femmes sont plus souvent illétrées que les hommes et se sentent moins à l'aise face à des documents écrits et à des transactions officielles.

2.7.3 Eduquer les fonctionnaires

Lors d'un Projet d'octroi de droits de propriété urbains mené par la Banque mondiale au **Pérou**, les femmes ont été les principales (à 66 pour cent) bénéficiaires, en partie grâce au fait que les fonctionnaires responsables avaient été formés aux pratiques non-discriminatoires. En outre, le Code Civil de 1948 institue le régime de la communauté des biens pour les couples mariés.⁹⁰

Au Ghana, la loi de 1971 sur les biens des personnes mariées permet à l'épouse d'acquérir des biens, mais certains Offices Fonciers exigent toujours que la femme mariée qui souhaite acquérir un terrain fournisse la permission écrite de leur mari.⁹¹

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ Lastarria-Cornhiel, Susana; Agurto, Sonia; Brown, Jennifer; Rosales, Sara Elisa. 2003. Joint Titling in Nicaragua, Indonesia, and Honduras: Rapid Appraisal Synthesis, Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

⁸⁶ Brown, Jennifer. 2003. "Rural Women's Land Rights in Java, Indonesia: Strengthened by Family Law, but Weakened by Land Registration," in *Pacific Rim Law and Policy Journal*, Vol. 12, pp. 631-651.

⁸⁷ *Ibid.*, p. 163.

⁸⁸ UN Volunteers, 2004. Vietnamese Land Use Certificates Must Now Bear Both Husband and Wife Names à <http://www.unv.org/infobase/voices/2004/vietnam.htm> Dernière visite: 9 février 2005.

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ Atuahene, Bernadette. 2004. "Legal Title to Land as an Intervention Against Urban Poverty in Developing Nations," in *George Washington International Law Review*, Vol. 36, pp. 1109, 1143.

⁹¹ Mutangadura, Gladys. 2004. "Women and Land Tenure Rights in Southern Africa: A human rights-based approach." Prepared for Workshop, *Land in Africa: Market Asset, or Secure Livelihood?* Londres.

En **Indonésie**, la formation des fonctionnaires de l'enregistrement foncier n'a rien comporté qui concerne les biens matrimoniaux ou l'enregistrement foncier conjoint, pourtant prescrit par la loi. Les conservateurs des titres ont déclaré qu'ils ne changeraient rien à leur comportement sur la base de la seule législation – il leur fallait recevoir un avis de leur supérieur hiérarchique leur enjoignant de procéder d'une autre façon.⁹²

Cet exemple illustre un autre aspect concernant ceux des professionnels du foncier qui sont aussi fonctionnaires. Malheureusement, leur besoin personnel, ou leur désir, de s'informer des questions foncières est souvent moindre que celui des populations locales, surtout lorsque ni leur sécurité d'emploi ni leurs émoluments n'en dépendent. Dans une étude réalisée au **Vietnam** sur la formation des fonctionnaires, l'analyse qui a suivi le stage a été très positive chez les bénéficiaires, qui ont eu l'impression d'avoir reçu des informations dont ils avaient grand besoin. Toutefois, une étude de suivi a montré qu'aucun des responsables n'avait appliqué aucune des idées ou projets présentés lors du stage.⁹³

2.7.4 La conception du projet

Dans une large mesure, c'est la manière dont est conçu un programme d'attribution de titres qui va décider si les femmes vont ou non en bénéficier. En Afrique du Sud, un projet d'attribution de titres fonciers et de logement (le Processus de logement populaire – *People's Housing Project*, ou PHP) a compté une énorme majorité de femmes parmi ses bénéficiaires ; il le doit au fait que, pour avoir droit à la subvention qu'il offrait, il fallait vivre avec des personnes à charge – or les foyers dirigés par une femme étaient très nombreux. De plus, les droits des femmes en union libre étaient protégés, puisque la subvention pouvait être accordée aux femmes mariées ou vivant de longue date avec un concubin. Toutefois, comme il n'était pas obligatoire de consacrer le droit sous la forme conjointe, bon nombre de femmes n'auront pas inscrit leur nom sur les documents officiels.⁹⁴

La conception des procédures d'attribution des titres et/ou d'enregistrement peut elle aussi avoir un effet

majeur sur la réussite d'un programme. Les difficultés rencontrées du fait des formulaires de tenure conjointe (telles que l'absence de documents clairement prévus à cet effet, le manque de place sur les formulaires pour inscrire le nom de chacun des époux et le manque d'instructions permettant de détecter les situations de tenure conjointe) ont souvent ce résultat que le nombre de femmes inscrites sur les titres est très réduit.

Au **Vietnam**, même si la loi prescrit que les noms du mari et de l'épouse figurent sur les certificats d'usage du sol, les formulaires ne laissent de place que pour un seul nom.⁹⁵ Seuls trois pour cent des certificats comportent les deux noms.

Au **Brésil** jusqu'en l'an 2000, le formulaire d'enregistrement (cadastre) dans le cadre de la réforme agraire n'avait pas lui non plus la place pour inscrire deux noms. En outre, l'INCRA a insisté pour que ce soient les hommes qui soient inscrits comme bénéficiaires – si une femme présentait une demande, les fonctionnaires de l'INCRA lui demandaient où était son mari, et en l'absence de ce dernier cherchaient à désigner un fils comme bénéficiaire.⁹⁶

2.7.5 Interprétation par le juge et juridiction non-officielle

Le contrôle des tribunaux peut avoir une incidence majeure sur la façon dont l'attribution de titres conjoints se fait dans la pratique. En **Tanzanie**, la Loi foncière et la Constitution sont progressistes et imposent l'égalité entre hommes et femmes. La Haute Cour du pays a déclaré nulles et de nul effet des normes coutumières qui empêchaient les femmes de vendre des terres.⁹⁷ Toutefois, au **Zimbabwe**, où la Constitution autorise toujours la discrimination contre les femmes en matière de droit des personnes et de droit coutumier, la Cour Suprême a décidé (dans l'arrêt *Jenab contre Nyemba* (SC4.86)) que « pour le droit et la coutume d'Afrique, les biens acquis durant le mariage deviennent la propriété du mari qu'ils aient été acquis par lui ou par son épouse. »⁹⁸ Dans l'arrêt *Magaya*

92 Brown, Jennifer. 2003. "Rural Women's Land Rights in Java, Indonesia: Strengthened by Family Law, but Weakened by Land Registration," in *Pacific Rim Law and Policy Journal*, Vol. 12, pp. 631-651.

93 Gray-Donald. 2001. "The Potential for Education to Improve Solid Waste Management in Vietnam: A focus on Hanoi," *Environmental Research and Teaching*, University of Toronto.

94 Atuahene, Bernadette. 2004. "Legal Title to Land as an Intervention Against Urban Poverty in Developing Nations," in *George Washington International Law Review*, Vol. 36, pp. 1109, 1163, 1164.

95 UN, 2004. *Vietnamese Land Use Certificates Must Now Bear Both Husband and Wife Names* à <http://www.unv.org/infobase/voices/2004/vietnam.htm> Dernière visite: 9 février 2005.

96 Deere, Carmen Diana. 2003. "Women's Land Rights and Rural Social Movements in the Brazilian Agrarian Reform," in *Journal of Agrarian Change*, Vol. 3, Nos 1-2 (January & April), pp. 257-288.

97 FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, Chapitre II. FAO, Rome.

98 *Ibid.*

contre *Magaya* (1999),⁹⁹ la Cour Suprême zimbabwéenne a jugé qu'en droit coutumier, les femmes sont mineures, et que par conséquent une femme ne pouvait hériter de son père même si elle était nommément désignée par ce dernier dans son testament.¹⁰⁰

Au **Kenya**, le programme d'enregistrement foncier s'est déroulé à une époque où la lutte contre la discrimination sexuelle ne faisait pas partie des politiques de développement. Les comités d'attribution des terres étaient alors dominés par les mâles, et ils manquaient des qualifications et du temps qui leur auraient permis d'exécuter convenablement leurs tâches, dont l'enregistrement de tous les droits (primaires et secondaires) sur la terre.¹⁰¹ Il arrivait fréquemment que les droits secondaires des femmes ne soient pas enregistrés. Ultérieurement, certaines décisions de justice (portant surtout sur des terrains urbains, très recherchés en particulier dans Nairobi et sa périphérie) ont suivi l'interprétation dominante du droit, à savoir que l'enregistrement avait pour effet d'annuler tous les droits non-enregistrés.¹⁰² Mais, dans une autre affaire, le juge a décidé que lorsque le mari était enregistré comme propriétaire unique d'un bien et que ce bien était acquis dans le cours du mariage, la preuve de la copropriété pouvait être apportée aux termes de la loi de 1882 sur les biens des femmes mariées et de l'Art. 126 de la loi sur l'enregistrement foncier.¹⁰³ Le tribunal a rendu une ordonnance pour arrêter la vente du terrain par le titulaire de l'hypothèque, venant ainsi restreindre le droit absolu du propriétaire enregistré comme prévu par la loi.¹⁰⁴

L'**Ouganda** a donné la capacité judiciaire aux Conseils Locaux à l'échelon du village, de la paroisse et du sous-canton dans une démarche qui visait à encourager le développement d'une justice peu onéreuse, pratique et culturellement adaptée.¹⁰⁵ Les Conseils Locaux font ainsi concurrence aux tribunaux ordinaires mais sont aussi proches du droit coutumier dans la mesure où les juges ne sont pas professionnels et rendent leurs décisions sur la base des normes locales et des liens sociaux.¹⁰⁶ Les Conseils Locaux sont aussi saisis d'affaires qui impliquent des litiges fonciers. Ces tribunaux auraient dû être plus accessibles aux femmes ; mais dans la réalité, la corruption et les préjugés sociaux ont rendu difficile pour les femmes la reconnaissance de leurs justes droits, faute des moyens et de la capacité voulus pour se battre contre le statut fondamental d'exclusion qui est le leur dans une communauté dominée par les mâles.¹⁰⁷ En pratique, les femmes optent souvent pour des magistrats professionnels plutôt que les Conseils Locaux, car elles préfèrent faire intervenir des agents du système juridique officiel. Il manque à la justice non-officielle l'autorité de la loi et le poids du pouvoir d'Etat, tout en disposant de pouvoirs discrétionnaires étendus pour définir la coutume. En l'occurrence, les Conseils Locaux ne sont guère en mesure de se prononcer de manière spectaculaire quant aux droits fonciers des femmes, et manquent aussi de l'autorité voulue pour faire respecter le droit écrit, qui peut être favorable aux droits des femmes.¹⁰⁸

Au **Kirghizstan**, le Code Civil rend obligatoire la propriété conjointe des biens pour les couples mariés, et la loi sur l'enregistrement (Art. 39) exige que dans le cas de terrains détenus en propriété conjointe, les deux noms soient enregistrés. Le Code Civil autorise toutefois la propriété séparée du fait de donation ou d'héritage au bénéfice d'un des époux. Le droit coutumier considère le domicile et le domaine foncier conjugués comme héritage anticipé (« pre-mortem ») des fils cadets.¹⁰⁹ Cela veut dire que si une maison n'est pas enregistrée sous les deux noms, l'interprétation du juge en cas de divorce sera généralement que la maison et le terrain qui l'entoure sont la propriété séparée du chef de famille mâle.

99 ICHRL 14 (16 février 1999). La Cour Suprême a jugé à l'unanimité que le droit coutumier avait la primauté sur la Constitution. Venia Magaya, 58 ans, poursuivait son demi-frère en justice pour la propriété des terres de son père décédé après que son frère l'ait expulsée du domicile familial. Aux termes de la Constitution du Zimbabwe et des conventions internationales sur les droits humains, Mme Magaya avait droit à ces terres. La cour a jugé que les femmes ne devraient pas pouvoir hériter de terres « en raison des considérations liées à la société africaine. » La cour s'est appuyée sur l'Art. 23 de la Constitution du Zimbabwe qui interdit la discrimination dans l'application du droit coutumier africain.

100 Izumi, K. *Liberalisation, Gender, and the Land Question in Sub-Saharan Africa, in Women, Land, and Agriculture* 9, 14. C. Sweetman, Ed., Oxfam 1999.

101 FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, Chapitre II. FAO, Rome.

102 Nquqi, Joel M. 2004. "Re-examining the Role of Private Property in Market Democracies: Problematic Ideological Issues Raised by Land Registration," in *Michigan Journal of International Law*, Vol. 25, p. 467, 511.

103 Grace Muchiru vs. Simon Muchiru, HCCC No 290 of 1998, Kasanga Mulwa, J.

104 Nquqi, Joel M. 2004. "Re-examining the Role of Private Property in Market Democracies: Problematic Ideological Issues Raised by Land Registration," in *Michigan Journal of International Law*, Vol. 25, p. 467, 511.

105 Khadiagala, Lynn S. 2001. "The Failure of Popular Justice in Uganda: Local Councils and Women's Property Rights," in *Development and Change*, Vol 31, p. 56.

106 *Ibid*, p. 64.

107 *Ibid*, pp. 66-67.

108 *Ibid*, p. 73.

109 On en trouve un exemple dans le district de Kabale (sud-ouest du pays), où plusieurs auxiliaires parajudiciaires sont devenus conseillers locaux. UN-HABITAT. 2002. *Rights and Reality: Are women's equal rights to land, housing and property implemented in East Africa?* p.97.

2.7.6 Conflits entre droit coutumier et droit écrit

Dans de nombreux pays qui pratiquent à la fois le droit écrit et le droit coutumier, le premier octroie aux femmes des droits qui ne sont pas encore reconnus par les normes sociales ou coutumières. Par conséquent, même si le droit écrit peut prescrire la propriété conjointe obligatoire, le droit coutumier peut rendre difficile l'application de la loi. Dans certains pays, le droit écrit promeut les droits des femmes à être propriétaires fonciers et d'autres biens alors que, par ailleurs, il donne la primauté au droit coutumier sur le droit écrit, ce qui a pour effet de nier l'existence des droits qu'il reconnaît aux femmes.

En **Ethiopie**, droit coutumier et droit formel se contredisent, même si la législation la plus récente a fait évoluer dans le bon sens les droits des femmes à la terre et autres biens. Le Code de la Famille (2000) donne la primauté au droit civil sur le droit coutumier et rend la tenure conjointe obligatoire pour les couples mariés et ceux en union libre de longue durée (plus de trois ans). La loi impose en outre l'égalité dans l'administration des biens matrimoniaux. Le Code Civil de 1960 affirme lui aussi la supériorité du droit civil sur la coutume, mais il fait du mâle le chef de famille et lui confère « l'autorité conjugale ». La Constitution (1995) proclame l'égalité des hommes et des femmes ; mais elle ouvre la voie au droit coutumier dans les relations au sein de la famille, lorsqu'elle déclare qu'avec le consentement des parties, les litiges relatifs aux droits de la personne et de la famille peuvent se résoudre en accord avec le droit religieux ou coutumier.¹¹¹

Pareille confusion du droit est préoccupante, et particulièrement du fait que la plupart des femmes des campagnes et des citadines pauvres n'ont ni la connaissance de leurs droits ni la capacité de les faire valoir. Dans une étude récente, on s'est aperçu que dans tous les Etats éthiopiens (Amhara excepté), la coutume fait de l'ombre aux droits reconnus en matière d'héritage et de biens matrimoniaux. D'après la coutume, la femme n'a aucun droit à hériter de quelque bien que ce soit, et elle est souvent elle-même considérée comme un bien matériel.¹¹²

Au **Burkina Faso**, le droit coutumier des Mossi (l'ethnie majoritaire) ne reconnaît aux femmes aucun droit direct sur la terre, à laquelle elles accèdent à travers le mari ou les parents mâles. C'est le chef qui attribue les terres, et seuls les hommes deviennent chefs. L'homme a le devoir de se marier, mais aussi de procurer une terre à son épouse pour son usage, chose dont les pressions récentes sur le foncier semblent le dissuader. Alors qu'aux termes du Code des Personnes et de la Famille de 1990 les couples monogames détiennent leurs terres communes en tenure conjointe, le droit coutumier, lui, préfère un régime où la femme a l'usage et un droit de regard sur son propre lopin, que lui a donné le mari, mais ne peut être propriétaire d'aucune terre.¹¹³

2.8 L'incidence de la tenure conjointe

Comme noté dans l'introduction, les programmes d'attribution de titres fonciers, dans leur conception comme dans leur application, n'ont en général pas inclus les femmes en tant que telles dans leurs objectifs. Les raisons en sont diverses : la législation ne garantit pas explicitement les droits des femmes, les procédures d'attribution privilégient les hommes, les normes culturelles biaisent les procédures, sans oublier les contraintes particulières qu'affrontent les femmes dans leurs rapports avec les pouvoirs publics et les fonctionnaires. Le titre conjoint a été recommandé comme un bon moyen de viser les femmes et de s'assurer que leur nom est inscrit dans les documents faisant foi des titres fonciers acquis par la famille. Toutefois, il arrive souvent que, s'agissant d'accorder aux femmes le droit de propriété, le titre conjoint ait à faire face aux mêmes difficultés et contraintes que les programmes « traditionnels » (qui n'attribuent le titre qu'à un seul chef de famille). Il faut donc des textes législatifs et réglementaires, ainsi que des procédures, qui visent particulièrement les droits fonciers des femmes comme individus et comme détentrices conjointes du titre ; mais les efforts déployés en ce sens risquent de se heurter aux contraintes culturelles qui pèsent sur la reconnaissance des femmes en tant que citoyens à part entière. Ainsi, selon une étude conduite au Nicaragua, certaines bénéficiaires de titres conjoints ont déclaré que leur mari disposerait des biens comme il lui conviendrait et qu'elles n'avaient aucune voie de recours vers laquelle se tourner pour dénoncer ce type d'abus.¹¹⁴

110 Giovarelli, R.; Aidarbekova, C.; Duncan, J.; Rasmussen, K. & Tabyshalieva, A. 2001. *Women's Rights to Land in the Kyrgyz Republic*, World Bank Report, Washington DC.

111 Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE). 2004. *Bringing Equality Home: promoting and protecting the inheritance rights of women*. p.56

112 *Ibid.*, p. 55.

113 FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, FAO, Rome.

114 Agurto, Sonia & Guido, Alejandra. 2003. "Nicaragua: Diagnóstico rápido sobre el impacto de la titulación mancomunada". In Lastarria-Cornhiel, Susana et. al.. 2003. *Joint Titling in Nicaragua, Indonesia and Honduras: Rapid Appraisal Synthesis*. Madison: Land Tenure Center. p.18.

En tant qu'outil au service de l'égalité entre les sexes, le titre conjoint représente un phénomène relativement récent. Les recherches qui se sont penchées sur son efficacité sont donc encore rares. Il a, certes, été abondamment prouvé en théorie que les femmes tireraient avantage de leur participation aux programmes d'attribution de titres fonciers conjoints, mais on ne dispose que de rares données sur l'incidence que ces programmes ont sur les femmes. Le présent rapport cherche à donner un début de réponse à la question de savoir si les programmes d'attribution de titres fonciers conjoints atteignent leur objectif, qui est de procurer aux femmes des droits reconnus sur le terrain où leur ménage est établi. Il faut donc poursuivre les recherches propres à fournir les données et analyses voulues sur **l'efficacité et l'incidence** des titres conjoints ainsi que des autres formules de tenure conjointe.

2.8.1 *L'incidence de la tenure conjointe sur la réalité des droits fonciers des femmes*

Il existe deux types de justification pour la tenure conjointe, qui corroborent la notion de l'égalité de droits des femmes. L'objectif fondamental consiste à améliorer l'égalité entre les sexes et à faciliter aux femmes l'accès à la terre et leur droit de regard sur elle. L'autre objectif découle de ces droits de propriété: ils permettent aux femmes de prendre des décisions sur l'utilisation des biens (terrain et/ou logement), d'investir dedans et de s'en servir pour gager des emprunts, tout en se rendant mieux à même d'assurer leur bien-être propre et celui de leur famille. Dans la présente section, nous allons examiner la justification fondamentale de la tenure conjointe. Les sections suivantes examineront son incidence pratique sur l'accès des femmes au crédit et sur les violences domestiques. Il convient de souligner ici que l'incidence de la tenure conjointe (sous forme de propriété ou d'autres droits sur les biens) sur l'égalité entre les sexes n'a fait l'objet que de très rares études. Notre conclusion doit donc être considérée comme provisoire.

Les formules de tenure conjointe, comme les titres conjoints, font généralement partie de corpus législatifs spécialisés comme les lois foncières ainsi que la législation sur les titres et l'enregistrement. Certaines lois de réforme agraire prennent aussi en ligne de compte la tenue conjointe lors des phases de l'attribution et de la délivrance du titre. Le titre conjoint donne à la femme mariée l'occasion de détenir des droits de propriété en bonne et due forme, souvent sur un terrain auquel elle a déjà accès. En d'autres termes, le titre conjoint donne à la femme des droits reconnus à la terre qu'elle cultive, aux pâturages où elle élève du bétail, et à la maison où

elles prennent soin des enfants. Ainsi, dans bien des cas, l'octroi d'un titre conjoint ne fait subir aucune modification notable aux droits d'usage que la femme détient déjà sur une terre. Et pourtant, ce titre procure à la femme mariée une meilleure sécurité de la tenure, notamment en cas d'abandon, de divorce et de veuvage.

On peut dès lors se poser la question de savoir si le titre conjoint représente la bonne technique s'il s'agit de donner aux femmes un certain droit de regard sur les biens conjoints. Autrement dit, au-delà de la légalité du titre et de la possibilité de continuer à se servir de la terre pour faire vivre et protéger leur famille, les femmes disposent-elles de droits effectifs tels que la possibilité de maîtriser l'usage qui est fait du bien et le droit d'en tirer bénéfice ? Une étude sur les terres agricoles du Nicaragua a montré que les femmes qui disposaient soit d'un titre individuel, soit d'un titre conjoint administraient plus de la moitié (52 pour cent) du revenu de la récolte, alors que celles qui n'avaient aucun droit foncier n'en administraient que 14 pour cent.¹¹⁵ Voilà qui semblerait suggérer, tout au moins en ce qui concerne le Nicaragua, que l'octroi aux femmes de droits fonciers en bonne et due forme, y compris des droits de co-propriété, renforce la réalité de leurs droits sur la terre.

Pour que les droits sur les biens soient effectifs, deux conditions sont à remplir : (1) les membres des familles et des communautés locales doivent percevoir ce droit comme justifié et approprié ; et (2) les pouvoirs publics ou les collectivités locales doivent être en mesure de faire respecter ce droit. Le mari qui ne croit pas à la légitimité du titre conjoint risque de refuser à son épouse l'exercice de son droit à la propriété conjointe. La belle-famille peut être en mesure de faire valoir des droits sur les biens au prétexte qu'ils n'appartiennent qu'à elle. Ce genre de problème semble se poser de plus en plus souvent dans les régions où le VIH-sida fait de nombreuses victimes. Les femmes qui cherchent à exercer leurs droits reconnus peuvent se trouver tournées en ridicule, sinon ostracisées, par les membres de la famille et la communauté locale.

Il faut donc aussi que l'Etat, ou à défaut les collectivités locales, fasse respecter les droits des femmes. Cela demande une bonne compréhension de ce que signifie vraiment un titre conjoint, et donc les droits précis de chacun des époux dans différentes circonstances. Par exemple, durant le mariage, comment faire face à des

¹¹⁵ Katz, Elizabeth & Chamorro, Juan Sebastian. 2002. Gender, Land Rights and The Household Economy in Rural Nicaragua and Honduras. Paper prepared for USAID/BASIS CRSP. Madison, Wisconsin.

souhaits contraires ? Au moment de la séparation ou du divorce, comment les biens vont-ils être répartis ? Il n'est pas toujours possible ou désirable de diviser un bien en deux. Ainsi, il n'est généralement pas possible de lotir une maison ni de conférer dessus un titre à chacun des ex-époux. Et dans le cas du décès de l'un d'eux, quels sont exactement les droits qui restent à celui qui survit ?

2.8.2 L'incidence de la tenure conjointe sur l'accès au crédit

Faciliter l'accès au crédit pour les bénéficiaires : tel est l'un des principaux arguments en faveur des programmes de titres conjoints. Pour résumer, la relation théorique de cause à effet est celle-ci : le titre juridique donne au/à la titulaire de la terre la sécurité de tenure sur celle-ci. Cette sécurité l'incite à investir dans son terrain, ce qui rend celui-ci plus productif (que la production soit agricole, animale, industrielle ou commerciale) puisque le/la titulaire du titre est assuré/e de pouvoir tirer bénéfice de ce surcroît de production. Le désir d'investir incite le/la titulaire à rechercher du crédit (demande) et les institutions financières telles que les banques sont incitées à octroyer des prêts gagés sur les titres fonciers (offre). En appliquant ce raisonnement à un terrain sous titre conjoint, on voit comment les femmes pourraient utiliser celui-ci pour obtenir un prêt en leur nom propre et pour leurs propres fins.

Rares sont les études, à notre connaissance, qui ont établi ce lien de cause à effet entre l'attribution de titres aux femmes et leur accès plus facile au crédit. Avant de les passer en revue, toutefois, il convient de noter que l'enchaînement décrit plus haut entre titre et crédit s'est souvent avéré inopérant pour les petits exploitants et les familles à faibles revenus, et ce pour deux raisons. Pour commencer, ces deux catégories préfèrent ne pas risquer de perdre leur terre ou leur logement (souvent le seul actif tangible en leur possession) en s'en servant de gage pour un prêt qu'elles risquent d'être incapables de rembourser. Si l'on considère les aléas de la production agricole et l'absence d'assurance pour les récoltes, il n'est pas surprenant que les petits exploitants ne se pressent pas pour emprunter contre leurs titres fonciers. Ensuite, les institutions financières commerciales sont peu susceptibles d'accorder des prêts pour de faibles montants ; les coûts de transaction ne sont pas négligeables, de sorte que les banques préfèrent engager des montants importants au bénéfice de propriétaires d'exploitation de moyennes à grandes dimensions, et aussi à des citoyens dont les revenus sont élevés et l'emploi mieux assuré. Les petits exploitants et les familles à bas revenus sont donc plus susceptibles d'obtenir du crédit auprès de diverses autres sources : informelles comme les commerçants

et les intermédiaires ; ou semi-officielles, comme les projets de développement mis en place par des ONG (comme dans le cas du Honduras mentionné au chapitre précédent) ; ou encore des sources officielles comme l'Etat ou les programmes de crédit financés par ses soins, y compris les banques publiques pour l'agriculture et l'habitat.

Une enquête menée en l'an 2000 auprès de ménages ruraux au Honduras et au Nicaragua a étudié l'incidence qu'ont les titres fonciers sur un certain nombre de facteurs comme l'accès au crédit, la production agricole, le bien-être des ménages et les revenus tirés de l'exploitation agricole. Ces deux pays pratiquent le titre conjoint : il est obligatoire au Nicaragua pour les terres attribuées par l'Etat, mais facultatif au Honduras. L'analyse des données a montré que les femmes pourvues de droits fonciers sont plus susceptibles d'avoir obtenu un prêt, bien que pour des montants très inférieurs à ceux octroyés aux hommes. Une comparaison entre foyers dirigés par une femme d'une part, et par un homme d'autre part, a aussi montré que les femmes chefs de famille étaient près de trois fois plus susceptibles d'accéder au crédit que les femmes attachées à un foyer dirigé par un homme ; en outre, les montants qu'elles avaient obtenus étaient supérieurs (d'un multiple de 10 au Nicaragua et de deux au Honduras)¹¹⁶ à ce qui leur aurait été accordé en l'absence d'un titre foncier.

Une autre recherche a eu lieu dans les quartiers pauvres de huit villes du Pérou,¹¹⁷ où un programme en cours pour l'attribution systématique se donnait pour objectif (entre autres) de délivrer des titres conjoints aux couples. Les auteurs ont comparé l'accès au crédit des ménages pourvus de titres et de ceux qui ne l'étaient pas, en les ventilant par sexe.¹¹⁸ Ils ont constaté que dans leur échantillon, tous les ménages dirigés par une femme étaient moins susceptibles d'obtenir un prêt que ceux qui avaient un homme à leur tête, et que ce prêt tendait à provenir de sources « informelles », notamment les commerçants¹¹⁹, plutôt que d'une banque ou autre institution financière. L'obtention d'un titre foncier augmentait légèrement les chances de se voir accorder un prêt en bonne et due forme, mais la plupart du temps il provenait du Banco de

¹¹⁶ Katz, Elizabeth & Chamorro, Juan Sebastian. 2002. *Gender, Land Rights and The Household Economy in Rural Nicaragua and Honduras*. Paper prepared for USAID/BASIS CRSP. Madison, Wisconsin..

¹¹⁷ Les huit villes sont Lima, Piura, Chiclayo, Trujillo, Chiclayo, Arequipa, Iquitos et Huancayo.

¹¹⁸ Contrairement à l'étude sur le Honduras et le Nicaragua, cette enquête sur les ménages dans huit villes n'a pas ventilé l'accès au crédit par type de membre du ménage. La comparaison entre les deux sexes s'est donc faite entre les ménages dirigés par une femme et ceux dirigés par un homme.

¹¹⁹ Ce type de prêt tend à être de courte durée (moins d'un mois) et pour des achats auprès du commerçant.

Matériaux, banque d'Etat qui fournit des matériaux de construction à crédit.¹²⁰

En utilisant un autre ensemble de données pour une seule ville (Huancayo), les auteurs ont trouvé que l'accès des femmes au crédit était sensiblement inférieur à celui des hommes (montants et délais de remboursement plus réduits), et que pour celles qui étaient pourvues d'un titre foncier, l'écart était moindre quoique encore important. Autrement dit, les femmes pourvues d'un titre ont amélioré leur capacité à accéder au crédit, se rapprochant ainsi de celle des hommes, tout en restant encore nettement en retrait. Il n'est pas surprenant que les individus pourvus de titre, pris collectivement, aient un meilleur accès au crédit, pour des montants plus importants et des échéances plus longues que ceux qui n'ont pas de titre. Toutefois, cette capacité d'accès devient effective pour les catégories à plus hauts revenus (quatrième et cinquième déciles en termes de revenu) et non pour les catégories à faible revenu.¹²¹ Les résultats de cette étude mettent en relief les difficultés qu'éprouvent les citoyens pauvres, comme les petits exploitants dans les campagnes, à accéder au crédit en bonne et due forme ; ils montrent aussi que les femmes n'ont pas le même accès que les hommes, y compris au crédit en bonne et due forme.

2.8.3 L'incidence de la tenure conjointe sur les violences domestiques

Partout dans le monde les femmes subissent des violences. Les violences physiques sont les plus visibles, mais celles de nature affective, sexuelle, psychologique ou économique sont aussi répandues. La violence économique dénie aux femmes l'accès aux nécessités de survie élémentaires, comme l'alimentation et l'abri pour elle-même et pour ses enfants. Comme exemples de violence économique, citons le partenaire qui ne procure pas assez d'argent pour subvenir aux besoins alimentaires de la famille, la rétention d'information vis-à-vis de la femme concernant le montant des revenus du ménage, interdire à la femme l'accès aux revenus qu'elle gagne en travaillant hors du foyer, et le déni de ses droits à la propriété et au crédit. Les conséquences de cette forme de violence se manifestent dans les mauvaises conditions de santé qui s'ensuivent pour les femmes du fait de malnutrition et de conditions de travail comme de vie difficiles et souvent dangereuses. Tel est particulièrement le cas pour les agricultrices qui vivent dans des zones isolées

sans grand accès aux services sociaux ni soutien de leur part. Comme la violence économique va souvent de pair avec d'autres formes de sévices, notamment de nature physique et sexuelle, le problème des femmes engagées dans des relations teintées de violence est particulièrement aigu.

La violence envers les femmes prend diverses formes et se produit à divers niveaux : Etat, population locale, famille. La violence domestique est l'une des plus dangereuses et des plus difficiles à combattre. Les femmes ne se retrouvent pas seulement vulnérables des points de vue physique et psychique; elles sont aussi sans ressources, ce qui leur rend difficile d'échapper à la situation violente. Cette situation tient au statut inférieur qui leur est réservé par rapport à l'homme, et en particulier leur impuissance et leur dépendance économique par rapport à lui. A la source de ce statut inférieur et de cette dépendance économique se trouve, entre autres, l'absence de droits de propriété dont souffrent les femmes. Faute de droits de propriété directe, les femmes ne peuvent avoir accès aux ressources qu'à travers leur partenaire mâle. C'est pourquoi l'acquisition de droits de propriété en leur nom propre est l'un des moyens qu'ont trouvé les femmes d'améliorer leurs conditions de vie et de réduire les violences dont elles sont victimes.

Quand manquent aux femmes les droits de propriété qui sont ceux des hommes, elles deviennent elles-mêmes des biens matériels du fait de leur relation de dépendance vis-à-vis d'eux. Comme le remarque un rapport sur les violences domestiques en Europe orientale : « la majorité des femmes estiment que leur statut d'objet aux yeux des hommes est à la base même de la violence. »¹²²

Des études et des entretiens réalisés dans les parties du monde les plus diverses avec des femmes ayant subi des violences domestiques confirment qu'elles se sentent piégées sans nulle part où aller, puisque leur foyer et leur terre sont la propriété du responsable des violences et à sa disposition. Les données relatives aux violences domestiques dans certains pays d'Europe orientale confirment à la fois le lien entre l'absence de droits de propriété et les violences domestiques, d'une part, et d'autre part entre les attitudes dégradantes vis-à-vis des femmes lorsque les droits de propriété leur sont refusés. Des rapports sur la situation en Albanie et dans l'Ancienne république yougoslave de Macédoine montrent bien qu'une des raisons pour lesquelles les femmes continuent d'endurer les

120 Field, Erica & Torero, Maximo. 2003. *Diferencias en el acceso de las mujeres al micro-credito en el Peru y el impacto de tenencia del titulo de propiedad*. Lima: Grupo de Análisis para el Desarrollo (GRADE).

121 *Ibid.*

122 Minnesota Advocates for Human Rights. 1996. *Domestic Violence in Albania*. Minneapolis: Minnesota Advocates for Human Rights. p. 14.

violences domestiques n'est d'autre que leur dépendance à l'égard de l'homme pour leur logement.¹²³ Dans son dernier rapport sur le sujet, avec le VIH-sida en arrière-plan, le Rapporteur spécial de l'ONU sur la Violence contre les femmes remarque aussi que l'absence de droits de propriété garantis décourage les femmes de rompre les relations qui les dégradent puisqu'il leur faudrait choisir entre violence et pauvreté.¹²⁴ On a aussi vu trop souvent comment les veuves de malades du sida se font déloger du foyer par la force quand la belle-famille prétend faire valoir ses droits sur l'intégralité des biens du défunt.

La seule recherche, à notre connaissance, qui se soit focalisée sur les liens entre droits de propriété et violence domestique a été récemment conduite dans l'Etat indien du Kerala.¹²⁵ Panda et Agarwal se sont penchés sur deux aspects de ce lien : les droits immobiliers (sur le logement ou la terre) comme facteur de dissuasion de la violence, et comme moyen d'échapper à une relation violente.¹²⁶ Leur étude, qui repose sur 500 cas, a trouvé que les femmes pourvues de biens immobiliers (logement et/ou terre) étaient bien moins nombreuses à faire état de sévices physiques (sept pour cent) et psychologiques (16 pour cent) que celles qui étaient dépourvues de ces mêmes droits (49 pour cent et 84 pour cent, respectivement). Les auteurs ont aussi constaté que les femmes pourvues de droits immobiliers qui avaient à subir des violences de la part de leur mari étaient plus susceptibles de quitter le domicile conjugal (71 pour cent) que celles qui n'étaient pas propriétaires (19 pour cent). Toutefois, étude ne fait aucune distinction entre propriété indépendante et propriété conjointe.

Les tentatives qui ont été faites pour octroyer aux femmes, et particulièrement aux femmes mariées, des droits de propriété semblent avoir une incidence différente pour ce qui est des sévices excès et violences domestiques. On espère à chaque fois que la violence va retomber

grâce à l'amélioration du statut et de l'indépendance des femmes au sein du foyer et de la communauté locale. En outre, les droits reconnus des femmes à la propriété des biens du ménage, et donc la possibilité pour elles de les soustraire éventuellement, en même temps que leur propre personne, à une relation dégradante peut tendre à décourager les mauvais traitements.

Il existe pourtant aussi, et particulièrement à court terme, la possibilité que l'homme ressente la détention de droits par la femme comme une usurpation, la violence venant en réaction au défi que la sœur ou l'épouse lancent ainsi aux droits conférés par la tradition. Dans bien des sociétés où le droit musulman reconnaît le droit des filles à l'héritage mais où la pratique foncière traditionnelle privilégie exclusivement les fils, les sœurs cèdent habituellement à leurs frères leurs droits à l'héritage pourtant reconnus. La privation de soutien affectif et économique est une forme de violence familiale.

On a aussi signalé des cas où une épouse hésite à s'engager dans des relations de tenure conjointe en raison de l'opposition du mari. Il n'est pas rare pour les fonctionnaires chargés de l'émission des titres fonciers d'avoir affaire à des hommes qui s'opposent à ce que le nom de leur épouse soit inscrit sur le titre. On l'a vu au Pérou, au Nicaragua et en Afrique du Sud, entre autres pays. Ainsi, un débat d'un groupe de discussion de femmes rurales au Nicaragua a suscité la remarque suivante : « Pourquoi aurais-je un titre [conjoint] si mon mari doit finir par le vendre, et où irais-je pour me plaindre, il pourrait me tuer ou me casser le bras ou me battre. »¹²⁸ D'un autre côté, des membres d'un mouvement de femmes de l'établissement informel de Masaya ont déclaré qu'un titre conjoint pouvait être un élément incitant les hommes à s'engager dans la voie du partage des droits et obligations de la famille.¹²⁹

123 *Ibid.* Macedonian Information Centre. 1996. *Women in Transition*. Skopje: Macedonian Information Centre.

124 United Nations Economic and Social Council. 2005. *Integration of the Human Rights of Women and the Gender Perspective: Rights of Women and the Gender Perspective: Violence Against Women. Intersections of Violence Against Women and HIV/AIDS*. (Special Rapporteur Report, 17 January). <http://daccessdds.un.org/doc/UNDOC/GEN/G05/102/11/PDF/G0510211.pdf?OpenElement>

125 Panda, Pradeep & Agarwal, Bina. 2005. *Marital Violence, Human Development and Women's Property Status in India*, in *World Development*, Vol. 33, No 5, pp. 823-850.

126 Panda et Agarwal ont aussi examiné d'autres déterminants des violences domestiques comme le degré d'instruction, l'emploi, le nombre d'enfants et la durée du mariage.

127 Panda, Pradeep & Agarwal, Bina. 2005. *Marital Violence, Human Development and Women's Property Status in India*, in *World Development*, Vol. 33, No 5, p. 836.

128 Agurto, Sonia, & Guido, Alejandra. 2002. *Nicaragua: diagnostico rápido sobre el impacto de la titulación mancomunada*. Managua: Fundación Internacional para el Desafío Económico Global (FIDEG).

129 UN-HABITAT. 2005. *Law, Land Tenure and Gender Review in Latin America: Regional Overview*. Draft report.



© EC/S. Rodriguez/Uzbekistan

CHAPITRE TROIS

LES AUTRES FORMES DE TENURE PARTAGEE



3.1 Introduction

Outre la propriété conjointe entre époux, il existe d'autres types de tenure partagée qui vont de la propriété en commun (comme on en trouve dans bien des systèmes coutumiers de tenure) à la propriété d'entreprise appuyée sur une législation et une reconnaissance en bonne et due forme et sur des réglementations ayant valeur contraignante en droit. Les types de tenure formelle et informelle qui sont à la disposition de la majorité des pauvres des villes et des campagnes font partie d'une gradation (qui va de l'illégal au légal en passant par l'irrégulier) qui est la caractéristique des systèmes de tenure. Cette gradation comprend la sécurité foncière putative de fait à l'une de ses extrémités, et passe par l'acquisition par prescription et les droits d'occupation avant de déboucher à l'autre extrémité sur le bail emphytéotique et la propriété, que celle-ci soit en groupe ou individuelle. La présente section examine les formes de tenure de groupe ou partagée qui pourraient s'avérer bien adaptées aux besoins des femmes les plus défavorisées (faiblesse des revenus ou des ressources), y compris les différents systèmes de tenure partagée qui les sous-tendent (par exemple, le système d'administration foncière en vigueur, ou les liens de parenté qui dominent ces formes de tenure), en fournissant pour chaque type des exemples et une analyse de ses avantages et inconvénients.

3.2 La tenure en commun coutumière

Pour les communautés qui reposent sur des systèmes de tenure en commun coutumière, le domaine foncier inclut à la fois les terres communes et celles qui sont détenues par la famille/le lignage. En accord avec les règles de la communauté, les membres utilisent les terrains et autres ressources naturelles qui sont détenus en commun. Les terres détenues par la famille/le lignage sont celles qui sont allouées aux familles au sens large pour leur propre usage – il s'agit habituellement de terres arables et de la parcelle sur laquelle est établi le foyer. Certains pâturages peuvent aussi être attribués à des ménages en particulier. Les sociétés coutumières patrilineaires attribuent les terres détenues par la famille/le lignage aux adultes mâles de la communauté, et ces terres se transmettent de père en fils. De manière générale, on n'attribue pas de terre aux femmes, et les filles n'ont aucun droit d'en hériter. Toutefois, on commence à noter une évolution dans l'attitude des familles. Il arrive parfois que le père autorise ses filles à hériter (ainsi chez les Kikuyu au **Kenya** et dans certaines parties de la **Tanzanie** et du **Ghana**), même si les anciens du clan y sont encore opposés ; ou encore

qu'un père fasse l'acquisition d'une terre non-familiale pour en faire don à ses filles.¹³⁰

Chez les sociétés matrilineaires d'Afrique, les responsables des communautés attribuent généralement les terres aux hommes d'âge adulte qui les transmettent ensuite au lignage maternel, ainsi par exemple aux enfants mâles d'une sœur ou aux oncles et frères maternels. Bien que de manière générale les femmes n'héritent pas de terres dans les communautés matrilineaires africaines, les femmes mariées qui restent dans leur communauté d'origine ont la possibilité de conserver certains droits d'accès aux terres de leur lignage. Dans les sociétés matrilineaires d'Asie, en revanche, la coutume a voulu que la terre soit attribuée aux femmes d'âge adulte, et les terres héritées sont souvent transmises aux filles (ainsi en Malaisie¹³¹, par exemple), ou à la fois aux garçons et filles (Laos par exemple)¹³²

Pour les femmes, la sécurité d'accès à la terre dans les communautés qui pratiquent la tenure coutumière ne dépend pas seulement du principe patri- ou matrilineaire en vigueur, mais aussi de la pratique en matière de domicile conjugal – patrilocal ou matrilocal. Lorsqu'une femme reste sur la terre de sa famille d'origine ou dans sa propre communauté après le mariage, elle est plus susceptible d'avoir la sécurité d'accès à la terre. D'un autre côté, dans les sociétés patrilineaires, la femme qui vient s'installer dans la communauté de son mari a peu de chances d'y acquérir des droits fonciers (ni d'hériter de sa propre famille). Dans certaines sociétés matrilineaires d'Asie, comme à **Java (Indonésie)**, les femmes peuvent hériter de terres de leur propre famille même si elles sont installées dans une autre communauté.¹³³

Bien que ce soient les membres mâles d'un ménage qui aient la haute main sur les terres détenues par la famille/le lignage, l'accès aux terrains communs est ouvert aux femmes comme aux hommes de la communauté. Ce type d'accès (droits d'usage) est fort utile pour les femmes, puisqu'il leur permet de cultiver le fourrage et de se

130 Lastarria-Cornhiel, Susana. 1997. "Impact of Privatization on Gender and Property Rights in Africa" in *World Development*, Vol. 25, No 8, pp. 1323-1324.

131 Stevens, Mailla. 1985. "The Fate of Women's Land Rights: Gender, Matriline, and Capitalism in Rembau, Negeri Sembilan, Malaysia," in Haleh Afshar (ed.), *Women, Work, and Ideology in the Third World*. Londres: Tavistock Publications.

132 Schenk-Sandbergen, Loes; Rodenburg, Hermien & Phengkhai, Chansamone. 1997. *Land, Gender and Social Issues in Lao PDR* (Report prepared for AusAID). Vientiane: AusAID.

133 Lastarria-Cornhiel, Susana; Agurto, Sonia; Brown, Jennifer & Rosale, Sara Elisa. 2003. *Joint Titling in Nicaragua, Indonesia and Honduras: Rapid Appraisal Synthesis*. Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

retrouver entre elles. Les responsables locaux peuvent aussi éventuellement leur permettre l'accès aux terres agricoles, même si les normes coutumières, comme celles des sociétés patrilinéaires, ne permettent pas toujours l'attribution de terres aux femmes. Par exemple, dans le Sud-Ouest du **Niger**, les femmes Zarma louent des terres aux chefs coutumiers qui les laissent fixer elles-mêmes le fermage. Les femmes paient habituellement un montant équivalant à 10 à 15 pour cent de la récolte, mais ont l'impression que plus elles paient, mieux leur tenure est assurée sur ces terres.¹³⁴

A l'exception de certaines sociétés coutumières matrilinéaires, il semblerait que la tenure en commun coutumière n'offre pas aux femmes des droits fonciers directs et garantis sur les terres agricoles, mais bien plutôt des droits d'accès à travers les parents mâles ou le mari. D'un autre côté, les femmes semblent bénéficier d'un accès égal et large aux terres administrées par la communauté locale, comme les forêts et les pâturages.

3.3 La tenure familiale

Certains systèmes coutumiers de tenure comportent des formes de tenure familiale particulièrement solides où le domaine foncier commun tient peu d'importance et où ce ne sont pas les responsables de la communauté qui attribuent les terres. On y reconnaît la famille (souvent au sens élargi du terme) en tant que propriétaire foncier et l'on minimise les droits de propriété individuels. C'est dans les Caraïbes, en Europe orientale et en Asie centrale que l'on trouve ce type de propriété de groupe.

Ainsi à **Sainte-Lucie**, dans les Caraïbes, la propriété foncière familiale est apparue à la suite de l'abolition de l'esclavage (soit au début du 19^e siècle) avec en arrière-plan le Code Civil français. Les terres attribuées aux anciens esclaves ou dont ils étaient devenus propriétaires ont été transmises indivises à leurs héritiers.¹³⁵ Aujourd'hui encore, une bonne partie des terres à Sainte-Lucie a le statut de domaine familial appartenant à de multiples héritiers qui y ont chacun leur part mais sans qu'elle soit matériellement séparée. Le domaine foncier familial est un phénomène répandu dans toutes les Caraïbes qui repose sur le travail de la terre et des facteurs économiques, et non une bizarrerie juridique locale dérivée du droit des biens consacré dans le Code Civil. C'est dans cette

mesure que le domaine foncier familial est capable de remplir une fonction non négligeable de filet de sécurité dans des économies fragiles.

Dans les Caraïbes, le domaine foncier n'est pas formellement réparti entre les héritiers ; c'est plutôt qu'il revient à chacun d'eux une part du domaine à proportion, et qu'ils se mettent d'accord entre eux pour décider qui va utiliser quelle portion du terrain.¹³⁶ De cette façon, les héritiers qui choisissent de rester sur le domaine l'utilisent en fonction de leurs besoins et de leurs capacités de culture, y ajoutant parfois la parts de ceux des héritiers qui ont choisi l'émigration. Les héritiers absents ne perdent pas pour autant leurs droits et ils peuvent réclamer leur part à leur retour. Ce système permet de distinguer les droits d'usufruit par rapport aux parts dans la tenure (qui sont proportionnelles¹³⁷) tout en procurant la souplesse voulue puisque la situation individuelle des membres peut évoluer. Comme a conclu Crichlow : « La terre familiale non partagée peut servir les idéaux de sécurité et sustenter ceux des membres de la famille qui en ont le plus grand besoin.¹³⁸

Plusieurs études récentes confirment la persistance des terres familiales à Sainte-Lucie, même après un programme d'enregistrement de grande ampleur¹³⁹ au milieu des années 1980. L'un de ces travaux a conclu que si à Sainte-Lucie la terre familiale est la forme la plus importante de gestion foncière, c'est qu'elle est intégrée à des stratégies économiques qui protègent les agriculteurs contre l'instabilité des marchés.¹⁴⁰ En outre, les terres familiales sont transmises par voie de succession à tous les enfants des deux sexes. Les mères comme les pères peuvent léguer des terres à leurs enfants et ceux-ci, quel que soit leur sexe, héritent à parts égales des biens de leurs parents.¹⁴¹ Des travaux plus récents ont montré que non seulement les domaines familiaux restaient encore très répandus, mais ils ont aussi relevé, entre terres individuelles et domaines familiaux, des différences qui

¹³⁶ *Ibid.*

¹³⁷ Les héritiers héritent du domaine foncier familial à parts égales mais non proportionnelles. Ceux d'entre eux qui restent sur le domaine ont des droits d'usufruit sur sa totalité.

¹³⁸ Crichlow, Michaeline A. 1989. *An Alternative Approach: Family Land Tenure in the Anglo-phone Caribbean*, présentation à la Latin American Studies Association, 15th International Congress. St. Augustine, Trinidad: Institute of Social and Economic Research, University of West Indies. p. 24

¹³⁹ Le programme d'attribution de titres fonciers et d'enregistrement avait parmi ses principaux objectifs la conversion de terres familiales en parcelles sous le régime de la propriété individuelle.

¹⁴⁰ Dujon, Veronique. 1995. *National Actors Against World Market Pressures: Communal Land, Privatisation And Agricultural Development In The Caribbean*. Unpublished PhD dissertation. Madison: University of Wisconsin-Madison.

¹⁴¹ Barrow, Christine. 1992. *Family Land and Development in St. Lucia*. Cave Hill, Barbados: Institute of Social and Economic Research, University of the West Indies. Bruce, John W. 1983. *Family Land Tenure and Agricultural Development in St. Lucia*. (Research Paper No. 79). Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

¹³⁴ Göler von Ravensburg, Nicole & Jacobsen, Ingrid. 1999. *Gender Responsive Land Tenure Development*. Eschborn (Germany): Rural Development Division, GTZ.

¹³⁵ Bruce, John W. 1983. *Family Land Tenure and Agricultural Development in St. Lucia*. (Research Paper No. 79). Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

tiennent au genre. Alors qu'une large majorité des parcelles enregistrées en un seul nom appartiennent à des hommes, toutes celles appartenant à des familles sont inscrites au nom de la femme et de l'homme. Il semblerait que la terre familiale est une formule qui donne aux femmes l'occasion de détenir des droits reconnus sur la terre, droits qu'il leur est plus difficile d'obtenir quand la terre devient propriété individuelle.¹⁴²

L'Albanie et le Kirghizstan illustrent la vigueur de la propriété familiale en Europe orientale et en Asie centrale.¹⁴³ En **Albanie**,¹⁴⁴ la règle coutumière veut que les biens fonciers appartiennent à la famille, dont les membres mâles n'abandonnent pas leurs droits à l'héritage sur ces biens lorsqu'ils quittent le foyer familial. Les filles, elles, lors de leur mariage, quittent le foyer de leur famille d'origine et perdent tous leurs droits sur les terres familiales. Les héritiers sont en général les fils et leur famille, et non les filles et la leur. Au **Kirghizstan**, qui pratique le patrilignage patrilocal, les fils reçoivent des terres et un logement lors de leur mariage, à titre d'héritage anticipé. Les familles élargies vivent souvent ensemble et le plus jeune des fils hérite de la maison des parents. En droit coutumier, les filles perdent leurs droits aux terres familiales et il est rare qu'elles reçoivent une part des biens fonciers matrimoniaux lors de leur divorce.

En Albanie avant le socialisme, la coutume voulait que chaque héritier mâle reçoive une terre particulièrement désignée, surtout s'il avait déjà sa propre famille. Cette pratique permettait aux fils d'établir leur propre foyer. Suite au décès du père, si plusieurs frères continuaient de vivre sous le même toit familial, ils peuvent continuer à travailler la terre ensemble sans formellement la lotir. Toutefois, chaque héritier va savoir quelle est sa part ; il peut finir par décider de répartir la terre et il sait aussi quelle terre il pourra transmettre à ses propres héritiers. Il est encore trop tôt pour savoir comment les lotissements fonciers vont être administrés en Albanie, puisque la propriété foncière familiale et la propriété privée n'ont été rétablies qu'au début des années 1990.¹⁴⁵

Lorsque le domaine foncier des coopératives agricoles a été privatisé et distribué au début des années 1990, il a été donné aux familles des villages à titre de propriété privée. Le titre de propriété (le *tapi*) donné aux familles ne comportait qu'un seul nom, celui du chef de famille. Alors que la majorité des chefs de famille sont des hommes, on pourrait aussi s'attendre à une proportion non négligeable de ménages dont le mari était mort ou était parti, laissant son épouse à la tête du foyer. Toutefois, en 1993, une étude empirique des documents d'attribution dans les villages a montré que très rares étaient les femmes qui avaient signé le *tapi* – entre 1,6 et trois pour cent seulement. La seule exception fut un village minier du district de Tirana (dans le massif central) où 15 femmes sur les 204 familles (soit une proportion de sept pour cent) avaient signé le *tapi* à titre de représentante de leur famille. Ce chiffre relativement élevé tient à la présence de nombreuses veuves dont le mari est mort dans des accidents dans la mine de charbon.¹⁴⁶

Les recherches sur la structure des foyers dirigés par une femme rencontrés lors de diverses enquêtes ont montré qu'elles ne comportent aucun mâle d'âge adulte – ni mari, ni père, ni fils. Ces femmes sont des veuves qui soit vivent seules, avec une fille d'âge adulte et célibataire, soit ont la charge d'enfants en bas âge. Le faible nombre de foyers dirigés par une femme met en relief la nature coutumière de la vie familiale en Albanie et la persistance de son caractère patriarcal. Lorsque disparaît le patriarche de la famille, la coutume veut que l'un des fils lui succède à la tête du foyer. C'est pourquoi les femmes ont rarement l'occasion de jouer ce rôle. En outre, les femmes divorcées et célibataires (c'est-à-dire jamais mariées) et ayant dépassé un certain âge sont peu nombreuses dans le pays.

Si l'on compare la propriété familiale dans les Caraïbes et en Albanie, on s'aperçoit que les deux pays ont en commun certaines caractéristiques. Dans l'un comme l'autre système, (1) la terre appartient à la famille et non à un seul individu ; (2) il existe une forte résistance à l'aliénation des biens familiaux ; et (3) les membres de la famille n'abandonnent pas leurs droits lorsqu'ils quittent le foyer. Ces caractéristiques procurent la sécurité à certains membres de la famille et aux générations à venir, en assurant qu'ils ne vont pas perdre un moyen de subsistance élémentaire et permanent.

142 Bloch, Peter C.; Lastarria-Cornhiel, Susana; Griffith-Charles, Charisse; Batise, Celsus & Baptiste, Rufinus. 2005. *Property Rights and Land Markets in St. Lucia*. Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

143 Giovarelli, Renee & Duncan, Jennifer. 1999. *Women and Land in Eastern Europe and Central Asia*, Paper presented to Women Farmers: Enhancing Rights and Productivity Conference, Bonn, Allemagne, 26-27 août.

144 Patriarcat et patrilignage restent solides en Albanie. Pour une version écrite du droit coutumier albanais, voir: Gjecov, Shtjefen. 1989. *The Code of Leke Dukagjini (Kanuni i Leke Dukagjinit)*. Trad. Leonard Fox. New York: Gjonlekaj Publishing Company.

145 Des règles pour le lotissement des terres agricoles (désignées comme terres agricoles familiales) sont détaillées dans les Art. 207 et 226 du Code Civil albanais (1994).

146 Lastarria-Cornhiel, Susana, & Wheeler, Rachel. 1998. *Social Issues and Landed Property in Albania*. Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

Ces deux systèmes diffèrent toutefois de manière essentielle sous trois rapports : (1) le degré et le type de maîtrise dont les membres de la famille disposent individuellement sur le domaine foncier familial ; (2) le lotissement des terres héritées, et (3) la question de savoir qui, dans la famille, peut hériter de terres familiales. Aux Caraïbes, tous les enfants ont des droits sur le domaine familial, qui n'est ni formellement ni définitivement réparti entre les héritiers. Les mères comme les pères peuvent léguer des terres à leurs enfants, et fils et filles héritent des biens de leurs parents à parts égales. En Albanie, au contraire, les filles n'héritent pas de terre. Avant la collectivisation, les femmes jouissaient de certains droits d'accès aux terres appartenant à la famille, mais n'avaient aucun droit à être propriétaires, administratrices ou héritières de terres ; les fils héritaient de droits de propriété sur des portions bien précises des terres familiales, sur lesquelles travaillaient eux-mêmes et leurs familles, et qu'à leur tour ils transmettraient à leurs fils. Lorsque l'Albanie a privatisé et distribué les terres qui étaient propriété collective, elle s'est conformée aux normes patriarcales et a massivement attribué aux chefs de famille mâles les terres destinées aux familles elles-mêmes. Il serait intéressant de se pencher sur ce que sont aujourd'hui les pratiques successorales dans des sociétés fortement patriarcales et précédemment collectivisées comme l'Albanie.

Certains gouvernements ont privatisé l'habitat appartenant à l'Etat, faisant ainsi apparaître la notion de « maison familiale ». En **Zambie**, par exemple, la privatisation vers la fin des années 1990 des logements appartenant aux municipalités, aux pouvoirs publics et organismes parapublics ainsi qu'aux sociétés minières a mis en lumière la complexité des problèmes de genre sur le marché foncier. L'un des problèmes qui se sont posés aux femmes à cette occasion aura été celui des conflits suscités au sein même de leur ménage par la norme de la « maison de famille ». Celle-ci n'est pas seulement en conflit avec la notion de propriété privée individuelle ; elle a aussi des implications pour la sécurité de logement des femmes. La notion de maison de famille suggère un type de propriété collective de la famille ; la maison appartient aux héritiers du propriétaire (habituellement ses enfants) en tant que propriété indivise.¹⁴⁷ La maison familiale revient au lignage du mâle, et la femme qui appartient à un autre lignage est autorisée à y vivre mais sans en être propriétaire. C'est

pour cette raison que les hommes rejettent la propriété conjointe du logement avec leur épouse, et ne qu'ils ne la comptent pas parmi leurs héritiers. Ils ont l'impression qu'une veuve va se remarier et que son nouveau mari va prendre en mains les biens, les soustrayant par là à « la famille ».

Bien que les veuves aient le droit de rester sur le domaine de leur défunt mari tant qu'elles ne se remarient pas, l'accaparement des terres par la parentèle est pratique courante. Par conséquent, les femmes n'ont généralement aucun mal à être d'accord avec la norme de la maison familiale, puisque la propriété et l'administration exercées par leurs enfants vont garantir leurs droits d'occupation de la maison après la mort de leur mari.¹⁴⁸

3.4 Le titre communautaire

Le titre communautaire peut apparaître comme l'un des choix possibles là où dominent toujours des systèmes coutumiers de tenure qui s'appuient sur des droits fonciers en commun encore vivaces, et où les programmes d'attribution individuelle semblent inadaptés puisque les droits de propriété privée individuelle ne sont considérés ni comme nécessaires ni comme économiquement efficaces. Le titre communautaire sert aussi à soutenir les programmes d'administration des ressources naturelles par les communautés.

La communauté se compose d'un ensemble de familles ou ménages, qui y sont généralement représentés par un homme. Ce sont donc les hommes qui décident ce que la communauté peut et va faire, et qui ont le bénéfice direct des avantages et des ressources de cette communauté. Si l'octroi d'un titre à une communauté n'entraîne pas nécessairement que les femmes vont être traitées de manière différente des hommes, dans la pratique ce sont les mâles chefs de famille qui, en tant que représentants de celle-ci, sont les dépositaires de ses droits sur le domaine foncier communautaire. Dans certaines sociétés, les veuves ou les divorcées avec des enfants à charge peuvent elles aussi être considérées comme chefs de famille et titulaires de droits fonciers. Dans les sociétés où le patrilignage est particulièrement vigoureux, toutefois, c'est l'aîné des en-

147 Schlyter, Ann. 2003. "The Privatisation of Public Housing and the Exclusion of Women: A Case Study in Lusaka, Zambia" in *Gender and Urban Housing in Southern Africa: Emerging Issues*. Roma (Lesotho): Institute of Southern African Studies, National University of Lesotho.

148 Schlyter, Ann. 2003. "The Privatisation of Public Housing and the Exclusion of Women: A Case Study in Lusaka, Zambia" in *Gender and Urban Housing in Southern Africa: Emerging Issues*. Roma (Lesotho): Institute of Southern African Studies, National University of Lesotho.

fants mâles, un frère ou un parent mâle issu de la famille du mari qui assure la direction ou la tutelle de la famille.

Le **Mozambique**, dans sa législation foncière récente, a cherché à élargir aux femmes les droits de propriété communautaires. La loi foncière de 1997 ouvre la possibilité de décentraliser les compétences en matière d'administration foncière et de ressources naturelles ; ces compétences passeraient ainsi du pouvoir central aux autorités locales, échelon où l'on peut s'attendre que la gestion des terres se conforme aux normes et pratiques coutumières. La loi foncière de 1997 est l'une des législations les plus intéressantes dans son genre d'Afrique sub-saharienne. Alors que l'Etat conserve la propriété en bonne et due forme des terres, il reconnaît les droits d'usage qu'ont sur elles les communautés locales, et la loi déclare en toutes lettres que celles-ci font la preuve de leurs droits sur leurs terres du simple fait qu'elles les occupent, même en l'absence de titre écrit ou autre document. Si une communauté en fait la demande, elle peut obtenir un titre collectif auprès de la DINAGECA, le service national du cadastre, qui alors reconnaît dans les formes et délimite le bien collectif avant d'enregistrer le titre communautaire au livre foncier. Ce titre en bonne et due forme mais de nature communautaire n'est toutefois pas exigé comme preuve des droits de la communauté concernée sur ses terres.

La loi foncière a notablement contribué à renforcer au Mozambique les droits fonciers reconnus des femmes, après qu'elles y aient longtemps été considérées comme des mineures. L'Art. 10 déclare que les hommes et les femmes peuvent détenir des droits fonciers; selon l'Art. 13, hommes et femmes peuvent demander et obtenir des titres individualisés d'usage des terres au sein des communautés; quant à l'Art. 16, il donne aux hommes et aux femmes le droit d'hériter de biens fonciers. Enfin, et dans la mesure où la loi renforce de manière générale la sécurité foncière des petits exploitants, elle offre aux femmes (notamment veuves et célibataires, dont les droits fonciers peuvent être contestés par des membres de la famille ou de la communauté) une protection explicite de leurs droits reconnus sur la terre. Comme pour la plupart des femmes des campagnes en Afrique sub-saharienne, ce type de protection est important dans la mesure où c'est surtout à elles que revient le travail de la terre dans les ménages ruraux, et par conséquent ce sont elles qui sont le plus sérieusement affectées par la perte de la terre. En outre, pour autant que la loi autorise « les normes et pratiques coutumières » à jouer un rôle dans le nouveau cadre juridique (par exemple pour céder des droits fonciers et résoudre les litiges), elle précise aussi que de telles normes et pratiques ne sauraient violer l'égalité

des droits de quiconque telle qu'elle est consacrée par la Constitution (Art. 12).

On trouve une autre bonne illustration de la façon dont les titres communautaires risquent d'exclure les femmes du statut de membres à part entière de la communauté dans la pratique de l'*éjido* au **Mexique**. L'*éjido* (« domaine commun ») est une forme de tenure à la fois communautaire et collective léguée par la réforme agraire de 1917. Des groupes de familles de cultivateurs ont alors reçu de l'Etat des terres à titre de propriété collective, et les chefs de famille se sont vu attribuer des parcelles pour le logement et la culture. On leur a aussi donné accès aux terres détenues en commun et aux ressources collectives.¹⁴⁹ Ces chefs de famille étaient les membres officiels de l'*éjido*, eux-mêmes considérés comme « propriétaires » des parcelles de terrains ainsi cédées, ou plus exactement détenteurs des droits d'usage sur ces parcelles. Dès le début, les mâles chefs de famille ont constitué la grande majorité des membres des *éjidos*, où les femmes n'étaient admises que célibataires ou veuves avec enfants à charge. Ce n'est qu'en 1971 que l'égalité des droits sur les terres agricoles a été accordée aux hommes et aux femmes, assortie du droit de prendre la parole et de voter dans les organes internes de décision de l'*éjido*. Dans les années 1970, un paysan sur 100 disposant de droits sur les terres agricoles était une femme ; aujourd'hui, la proportion est de deux pour cent. Les femmes détiennent des droits d'usage sur 17,6 pour cent des terrains d'*éjidos* et terrains en commun, et représentent 27 pour cent des détenteurs de droits sur des terres agricoles. En dépit de quoi elles sont sous-représentées dans les organes de fonctionnement des *éjidos*, où elles n'occupent que 5,2 pour cent des postes de direction et de suppléants dans les assemblées. Elles disposent donc de pouvoirs de décision très faibles pour ce qui concerne la vie quotidienne dans le groupe de l'*éjido*, et l'usage des terres en particulier, alors même que c'est à elles que revient la responsabilité d'assurer la subsistance de la famille. Si le détenteur d'un droit d'usage sur une parcelle de l'*éjido* désire le vendre, il ne peut le faire qu'à d'autres membres du groupe et doit respecter le droit de premier refus de l'épouse et des enfants, dans cet ordre. Lorsque les *éjidos* ont eu le droit de privatiser leurs terres à partir de 1992, la plupart des titres individuels ont été délivrés aux hommes. Une fois qu'une parcelle d'*éjido* est transformée en propriété privée, l'épouse est « en concurrence » avec d'autres parents si

¹⁴⁹ Appandini, K. 2002. "Land Regularization and Conflict Resolution: the Case of Mexico," in *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, No. 2002/2, pp. 37-50.

elle désire en faire l'acquisition.¹⁵⁰ Intervient ici un facteur supplémentaire, à savoir que si la parcelle fait partie des terres mises en réserve par le plan d'occupation des sols d'une municipalité, c'est au gouvernement central ou à l'autorité locale que revient le droit de premier refus.¹⁵¹

Les programmes de titres collectifs devraient reconnaître que les femmes et les hommes ont les mêmes droits et à égalité. Pour les femmes, cela signifie des droits indépendants de ceux des parents mâles, des membres de la famille ou de toute autre personne. Reconnaître les femmes comme membres à part entière de la communauté ne préjuge en rien de la capacité qu'a celle-ci de décider d'agir en tant que telle et d'assumer ses droits collectifs. Bien que la législation concernant les titres communautaires puisse être avantageuse pour les femmes, en protégeant leurs droits en tant qu'individus et que membres de la communauté, bien des questions demeurent quant à l'application effective de la loi et à la mesure dans laquelle, en pratique, les femmes vont avoir la possibilité de bénéficier des droits qui leur sont reconnus.

Une chose à garder à l'esprit lorsqu'on octroie des titres communautaires est que l'attribution de terres et la distribution de droits de propriété au sein de la communauté se font généralement selon les normes du droit coutumier tel que défini et pratiqué à ce moment donné. Ces pratiques coutumières peuvent ne pas être en accord avec les normes et règlements de droit écrit qui reconnaissent l'égalité des genres. D'importantes superficies ou des ressources naturelles se trouvent déjà concentrées entre les mains de certains membres ou ménages d'une communauté, comme on le voit avec *l'éjido* au Mexique. Quant aux pratiques successorales, elles vont selon toute vraisemblance continuer à suivre les normes coutumières. Dans les communautés patrilineaires, cela signifie que les fils et autres parents mâles sont les principaux héritiers et détenteurs de terres. Dans ces situations, et alors que les titres communautaires peuvent n'interdire explicitement ni l'accès des femmes à la terre ni l'obtention d'autres droits fonciers, la législation devrait comporter des dispositifs et procédures qui garantissent que les femmes prennent toute la part qui leur est due dans la vie de la communauté, et jouissent de tous les droits fonciers communautaires.

L'établissement au **Kenya** d'un Fonds communautaire foncier (*Community Land Trust*) donne un bon exemple de titre de groupe dans un environnement urbain. Etabli à Voi, ce Fonds est destiné à fournir la sécurité de logement à des conditions abordables aux familles à faible revenu. Il détient le terrain pour toute la communauté à travers un bail unique au nom de son Conseil d'administration. Il ne peut être ni vendu ni hypothéqué. Chaque famille sous-loue au Fonds une parcelle dont elle peut se servir pour gager un emprunt et qu'elle peut transmettre par voie de succession. Chaque parcelle est bornée et enregistrée au nom du sous-locataire. En cas de vente, celle-ci ne peut porter que sur les aménagements apportés au terrain, et non le terrain lui-même, et le Fonds a le droit de premier refus. Le caractère inhabituel de ce dispositif tient à ce qu'il accorde un accès préférentiel aux familles à faible revenu, à celles qui ont une femme à leur tête ainsi qu'aux personnes âgées. De plus, lorsque les parcelles et les constructions qui s'y trouvent sont enregistrées, elles le sont au double nom de l'épouse et de son mari.¹⁵² Ce titre conjoint obligatoire n'est pas courant en Afrique au sud du Sahara.

L'établissement d'un Fonds communautaire foncier à l'américaine dans un cadre juridique (celui du Kenya) où ce type de tenure n'avait pas de place a imposé la mise au point d'une structure juridique des plus complexes. En outre, l'administration foncière de ce Fonds exige l'intervention technique d'une ONG. Ces complications font que le Fonds communautaire foncier de Voi ne peut pas être considéré comme un exemple de bonne pratique, même si GTZ étudie la possibilité de reproduire ce dispositif dans les établissements irréguliers de Nairobi.¹⁵³ Toutefois, on peut considérer certains éléments comme relevant des bonnes pratiques, dont l'enregistrement des parcelles et constructions au nom des deux conjoints dans le cadre d'une telle tenure communautaire est un bon exemple.

3.5 Les coopératives

En Europe orientale, dans l'ancienne Union soviétique et jusqu'à la fin des années 1980 ou le début des années 1990, une bonne partie des terres étaient détenues par des coopératives ou par l'Etat. Dans chacun de ces pays

150 Quand un terrain de l'*ejido* est privatisé, le droit de premier refus va aux parents du vendeur, à ceux qui ont travaillé sur la parcelle pendant plus d'un an, aux *ejidatarios* (agriculteurs membres de l'*ejido*), aux colons et à la population dépendant de l'*ejido*, dans cet ordre.

151 UN-HABITAT. 2005 *Law, Land Tenure and Gender Review in Latin America*: Mexico Rapport préliminaire.

152 Exposé de David Mshila, Coordinateur du projet, Coopération technique allemande Projet de développement des petites villes, African Regional Civil Society Consultation on Women and Adequate Housing, Nairobi, 2002. Cf. Proceedings of the African Regional Civil Society Consultation on Women and Adequate Housing Reports. 2002. Nairobi, <http://www.unhabitat.org/programmes/landtenure/documents/ARCSC.pdf>.

153 Jacobs, Harvey Martin & Bassett, Ellen M. 1996. *Community-based tenure reform for informal settlement upgrading: the community land trust experiment in Voi, Kenya*. Madison, WI: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

ou presque, on a depuis lors privatisé le domaine foncier, mais dans bon nombre d'entre eux les terres agricoles restent encore détenues sous le régime soit de la tenance à bail (ou propriété) commune soit de la tenure conjointe. En **Russie**, par exemple, dans les anciennes exploitations collectives, les membres (des deux sexes) ont reçu des parts en pourcentage non délimitées de ces terres. Sauf s'il se retire de l'exploitation, chaque membre détient sa part en commun avec les autres. Sous le régime du partage foncier, la terre est habituellement détenue sous le régime de la tenance à bail (ou propriété) commune plutôt que de la tenure conjointe, et les membres ont le droit de retirer leur terre sans la permission des autres. Il existe toujours de vastes coopératives en **Bulgarie**, **Estonie**, **Hongrie** et **Slovaquie**.¹⁵⁴ Au **Kirghizstan**, la loi sur les exploitations paysannes et le Code Civil donnent aux membres de ces exploitations des droits de propriété conjointe sur la terre. Une exploitation paysanne est définie comme étant détenue par une seule famille.

A part l'Europe orientale, c'est en Amérique latine que le régime foncier coopératif a été pratiqué à l'échelle la plus vaste, avec les réformes agraires commencées dans les années 1950 et poursuivies pendant quelque trois décennies.¹⁵⁵ Dans bien des pays de la région, de vastes domaines ont été redistribués à des groupes de travailleurs agricoles, habituellement ceux attachés à la *hacienda* (grande exploitation) ou à la plantation, plutôt qu'à des cultivateurs individuels. Dans la plupart des cas l'attribution s'est faite au bénéfice des hommes. La façon dont les choses se sont déroulées est décrite en détail par Deere et Leon dans leur livre sur les droits fonciers des femmes en Amérique latine.¹⁵⁶ On ne résumera ici que les points saillants de leur exposé.

Le cadre réglementaire de la réforme agraire a désigné comme bénéficiaires attitrés les chefs de famille. L'idéologie de l'époque voulait que ce soient eux qui représentent la famille et agissent dans l'intérêt de tous ses membres. En outre, seuls les travailleurs à plein temps ou à durée indéterminée étaient considérés comme éligibles, à l'exception des saisonniers ou de la main d'œuvre à temps partiel. Les grands domaines employaient généralement les hommes pour des durées indéterminées. Si le cycle des travaux agricoles réclamait un supplément de main d'œuvre, c'étaient l'épouse et le/s fils le/s plus

âgé/s de ces travailleurs que l'on embauchait. Les salaires de ces ouvriers à temps partiel étaient souvent versés au chef de famille. C'est ainsi que lors de leur formation, les coopératives agricoles ont regroupé des chefs de famille dont la très grande majorité étaient des hommes.

La coopérative a continué à embaucher des membres de la famille pour des travaux à temps partiel. Il s'est agi avant tout de femmes, qui n'ont directement bénéficié d'aucun des avantages de la formule coopérative. Pour ce qui est des droits fonciers, lorsque dans les années 1980 et 1990 les coopératives ont commencé à lotir leur domaine en parcelles sous le régime de la propriété individuelle, elles ont délivré des certificats au nom de leurs membres à temps plein.¹⁵⁷

Les coopératives ont aussi maintenu la pratique des propriétaires précédents qui consistait à réserver les avantages aux chefs de famille mâles, de sorte que le nombre de membres féminins est resté très faible, se limitant généralement aux veuves. Les deux exceptions à cet égard se trouvent à Cuba et au **Nicaragua**, où tous les membres adultes d'une famille, sans distinction de sexe, ont été autorisés à devenir membres. Au Nicaragua, où la lettre du programme de réforme agraire se déclarait favorable à la participation des femmes, celles-ci se sont au début mobilisées de manière assez importante ; elles l'ont fait en dépit de l'opposition des membres mâles des coopératives, avec les encouragements des mouvements de femmes et le soutien vigoureux des pouvoirs publics.

Une étude menée dans la région de Jalapa, spécialisée dans la culture du café, montre ce qui est advenu de la participation des femmes aux coopératives dans les années 1990. Deux événements majeurs sont venus affecter leur capacité à se maintenir dans les coopératives. Les réformes économiques d'inspiration néo-libérales du début des années 1990 ont conduit l'Etat à supprimer le soutien qu'il accordait aux coopératives sous forme de conditions de crédit abordables et d'autres services offerts par les coopératives. Dans le même temps, les membres mâles des coopératives qui avaient participé à la guerre civile de la décennie précédente en sont revenus. Ils ont commencé à désapprouver la participation des femmes au prétexte que dans les travaux agricoles, elles n'étaient pas aussi productives que les hommes en raison de leurs « tâches » ménagères et familiales, comme les soins aux malades et la procréation. Outre les difficultés

¹⁵⁴ Giovarelli, Renee. 2001. *Land Reform in Eastern Europe*. FAO, Rome.

¹⁵⁵ L'expérience des coopératives agricoles a été tentée dans six pays latino-américains : Cuba dans les années 1950, le Pérou dans les années 1960 et 1970, le Chili et le Honduras dans les années 1970, le Nicaragua et le Salvador dans les années 1980.

¹⁵⁶ Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press. pp. 62-106.

¹⁵⁷ Comme l'ont montré les développements sur le titre conjoint, lorsque les parcelles distribuées lors des réformes agraires entre 1950 et 1990 sont aujourd'hui officiellement pourvues d'un titre et/ou enregistrées, les politiques de titre conjoint mises en place depuis 1990 sont en mesure d'octroyer des droits fonciers aux épouses.

causées par la suppression des crédits, les attitudes négatives des hommes ont convaincu bon nombre de femmes de quitter les coopératives. De 1989 à 1995, les membres féminins de coopératives dans la région de Jalapa est tombé de 27 pour cent à sept pour cent seulement.¹⁵⁸

Plus généralement, l'expérience des coopératives en Amérique latine n'a guère profité aux droits fonciers des femmes. La faute en revient une fois de plus à la tendance à voir dans les ménages des unités qui partagent les mêmes intérêts et les mêmes préférences, en partant du principe que le chef de famille fait preuve d'altruisme lorsqu'il distribue les ressources et le revenu du ménage. La tendance étant désormais à considérer l'épouse comme son mari en tant que chefs de famille et à prendre en compte les besoins des ménages dirigés par une femme, elle a des chances, dans les futurs programmes de tenure de groupe, de contrecarrer celle qui privilégie des hommes.

3.6 Les transactions de groupe sur le marché foncier

Il arrive que des groupes d'individus et des familles se présentent en tant que tels sur le marché foncier pour faciliter une transaction. Cela se fait parfois pour rendre plus facile la cession d'un terrain entre le propriétaire d'un domaine étendu et une multiplicité d'acquéreurs ou de locataires. Dans d'autres cas, le groupe peut préférer être propriétaire de la terre, et la cultiver, de manière collective. Certains groupes participent à des programmes liés au marché foncier et soutenus par les pouvoirs publics, comme ceux qui subventionnent l'achat de terres, la location de terrains d'Etat, ou par des organismes de crédit foncier finançant l'accès à la propriété. Ces programmes tournés vers le marché ne comportent généralement pas d'objectifs spécifiques en matière de genre, pas plus qu'ils ne visent en particulier les cultivatrices à faibles revenus.¹⁵⁹ Par exemple, les programmes de distribution

de terres qui s'appuient sur le marché (ou en épousent la dynamique) privilégient les individus déjà pourvus de capital et de capacités professionnelles.¹⁶⁰ En se concentrant ainsi sur les exploitants agricoles expérimentés qui disposent d'une certaine épargne, on risque fort d'exclure les femmes qui, elles, tendent à n'avoir guère de pouvoir sur les finances du ménage ni d'occasions de dégager des revenus. En outre, les normes culturelles qui assignent aux femmes un statut secondaire et de dépendance les empêchent de s'engager dans des processus et contrats aussi codifiés que l'acquisition ou la prise à bail, qui font partie intégrante des programmes de marché foncier. De ce fait, la sélection des participants à ces programmes est sujette à discrimination.

Des groupes spontanés d'individus viennent aussi participer au marché foncier sans soutien des pouvoirs publics, parfois avec l'appui d'ONG. On trouvera ci-dessous deux exemples de participation de groupes au marché. Dans l'un d'eux, des familles font l'acquisition d'un terrain en tant que groupe; dans l'autre, des femmes louent ou achètent un terrain en tant que groupe.

Au **Guatemala**, après les accords de paix de 1996, les pouvoirs publics ont lancé un programme de marché foncier (dénommé 'FonTierras') appuyé sur une banque spécialisée. Il a permis à des groupes de familles de petits exploitants d'acquérir les terres de vastes domaines, généralement en prenant la forme de coopératives ou de petites entreprises (*Empresas campesinas asociativas* – « entreprises paysannes associatives »). Sous la pression des mouvements de femmes, et notamment des anciennes réfugiées, jointe à celles d'organismes internationaux comme le Haut Commissariat des Nations Unies pour les Réfugiés, le programme a prévu de considérer les conjoints comme bénéficiaires directs. Le contrat d'achat originel se fait donc au nom de toutes les familles, les deux conjoints de chaque famille apparaissant sur le document.¹⁶¹ Cet exemple met en relief l'importance, dans la conception des programmes et la formulation des politiques publiques, que revêtent la participation des femmes et le soutien apporté à leurs demandes par les organisations internationales. Il convient toutefois, au-delà de la conception même des programmes, de se demander comment ils sont appliqués. Aucune recherche

158 Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press. pp. 161-163.

159 Les procédures des programmes de distribution foncière s'appuyant sur le marché ne semblent pas avoir cherché à inclure les femmes, et de manière générale ni les données qu'ils recueillent ni les études de terrain auxquelles ils procèdent ne sont ventilées par sexe. Ainsi par exemple, pour les projets de programmes de réforme foncière appuyée sur le marché que finance la Banque mondiale, les dossiers ne comportent aucun élément d'appréciation lié au genre, et jusqu'à une date récente l'évaluation des projets ne prenait pas les effets sur le genre en ligne de compte. Lors d'un entretien avec S. Lastarria-Cornhiel en 1998 avec un chercheur expérimenté faisant une évaluation à mi-parcours d'un programme de ce type en Colombie, il est apparu que la grille de travail ayant servi à l'étude de terrain n'avait pas prévu la mention du sexe des agriculteurs qui avaient accédé à la propriété foncière grâce au programme, ce qui suffisait à démontrer que l'égalité de participation des deux sexes ne figurait pas parmi les objectifs du programme.

160 Buaintain, Marco Antonio; da Silva, Jose Antonio; Souza, Hildo Meireles & Magalhaes, Marcelo. 1999. *Community-Based Land Reform Implementation in Brazil: A New Way of Reaching Out to the Marginalized?* Présentation, GDN Conference, Bonn (Allemagne), décembre 1999.

161 La loi de 1999 sur le Fonds des terres (*Ley del Fondo de Tierras*, Decreto Número 24-99) qui a institué le FonTierras prévoit que les titres fonciers délivrés par ce dernier doivent comporter le nom des deux époux, qu'ils soient mariés en droit ou non, à titre de chefs de famille : « ... los títulos serán emitidos a favor de los cónyugos y convivientes, jefes de la familia beneficiaria » (Art. 20).

assez approfondie n'a permis de déterminer si les deux époux se retrouvent effectivement avec un titre suite à l'enregistrement du terrain acheté grâce au programme public; mais certaines études plus restreintes suggèrent que de sérieux obstacles empêchent encore les femmes d'accéder à des droits fonciers effectifs.

Après l'achat initial de terres par la coopérative ou le groupement de petits exploitants, les groupes décident en général de lotir le domaine en parcelles familiales distinctes pourvues chacune d'un titre. C'est lors de ce processus que trop souvent les femmes perdent leurs droits fonciers reconnus, bien que leur nom figure sur le contrat originel. Les membres mâles du groupe mettent en œuvre diverses tactiques à cet effet, y compris des pressions sur leur épouse pour qu'elle n'exige pas l'inscription de son nom sur le titre, ou en refusant aux femmes le statut de membre de la coopérative ou de l'*empresa campesina asociativa*.

Les femmes ont du mal à devenir membres de ces coopératives et associations pour trois grandes raisons : (1) La réglementation du secteur coopératif dispose qu'une seule personne par famille peut devenir membre et il s'agit en général du mâle chef de famille ; (2) on refuse aux femmes les postes de direction ou autres responsabilités dans ces organisations ; et (3) les conditions d'adhésion édictées par les responsables sont rendues quasi-impossibles à remplir pour les femmes, puisque dans la plupart des cas elles assument aussi des responsabilités au sein du ménage et envers les enfants qui réduisent le nombre d'heures qu'elles pourraient consacrer aux travaux de la coopérative. En outre, bien des femmes qui cherchent à faire partie d'une coopérative, association ou autre groupement se trouvent aux prises avec l'hostilité de leur mari et des autres membres masculins. Une étude de cas portant sur six acquisitions foncières de groupes a montré que si 26 pour cent des noms inscrits au contrat d'achat d'origine étaient ceux de femmes, seules huit pour cent d'entre elles étaient devenues membres de la coopérative/association, la plupart étant des femmes seules avec des enfants à charge.¹⁶²

Par conséquent, lorsque des terres coopératives sont réparties, les épouses des membres ne sont pas incluses à titre de propriétaires lors de la rédaction des contrats de vente-achat entre la coopérative et la famille ni lors

de l'enregistrement de ces transactions au Service du Cadastre. Les autorités publiques qui ont la tutelle de ces transactions foncières semblent ne pas remarquer ce traitement discriminatoire envers les femmes. Le fait qu'une fonction clairement définie par la loi, qui consiste à octroyer aux femmes leurs droits fonciers reconnus et au lendemain d'un conflit, soit ainsi ignorée ou remise en cause, voilà qui atteste de la vigueur persistante de certaines normes et pratiques culturelles.

L'expérience montre aussi que les femmes suscitent des occasions d'accéder au marché foncier, indépendamment des programmes lancés par les pouvoirs publics, et indépendamment, aussi, des mâles de leur parenté. Des collectifs de femmes à faible revenu réussissent à mettre en commun leurs ressources et acquièrent ou louent des terres afin de subvenir à leurs besoins et à ceux de leur famille. Dans l'Etat d'Andhra Pradesh, en Inde, la Deccan Development Society (DDS) a depuis 1989 accompagné des groupes de femmes sans terre (ou quasiment) dans les démarches qu'elles ont entreprises pour obtenir le soutien financier leur permettant de louer ou d'acheter des terres agricoles en vue de leur exploitation en commun. Le programme DDS vise avant tout les femmes pauvres et de basse caste, afin de garantir à leur ménage la sécurité alimentaire. Au début, les groupes de femmes prenaient la terre à ferme auprès d'un ou plusieurs propriétaires fonciers, avec qui elles en partageaient le produit (métayage). Aujourd'hui, la plupart de ces fermages se paient en espèces et non plus en nature. Si l'on a pu, initialement, noter un certain scepticisme chez les mâles des communautés locales et les propriétaires, ces fermages de groupe (*sangam*) ont souvent fait la preuve de leur viabilité, et leur succès leur a valu le respect des familles comme du reste de la communauté. Les financements proviennent en partie des femmes elles-mêmes (soit en espèces, soit en nature (travail)); ils prennent aussi la forme de prêts de la part de la DDS ou de programmes publics de lutte contre la pauvreté. Depuis 1994, la DDS s'est mise à supporter l'acquisition foncière en groupe par les femmes en s'appuyant sur les financements du Programme de développement pour les castes lancé par l'Etat d'Andhra Pradesh.¹⁶³

L'accès à la terre et sa culture en groupe ont été bénéfiques tant pour les conditions matérielles que pour le moral. Non seulement les femmes ont la possibilité de mettre en commun leurs ressources financières pour acheter des

¹⁶² Hernández, Julieta. 2002. *Situación actual de los derechos de las mujeres a la propiedad y copropiedad de la tierra, en los procesos de legalización y regularización*. Guatemala: Consejería en Proyectos. p. 29.

¹⁶³ Agarwal, Bina. 2003. "Gender and Land Rights Revisited: Exploring New Prospects via the State, Family and Markets," in *Journal of Agrarian Change*, Vol. 3, Nos 1-2 (January & April), pp. 184-224.

terres et ce qu'il faut pour sa culture, mais elles peuvent aussi utiliser en commun les autres ressources dont elles disposent, comme les outils ou les machines. Les connaissances et aptitudes de chacune, qui ne sont pas toujours les mêmes, peuvent aussi être mises en commun. Enfin, elles se trouvent en tant que groupe dans une position plus forte lors des négociations au sein de la communauté et avec les propriétaires fonciers. Cela compte tout particulièrement pour les femmes seules, qui dans certains cas ne reçoivent qu'un soutien minimum de la part de leur famille. Pour la femme mariée, l'accès à la terre et sa culture, pratiqués en groupe, réduisent les possibilités qu'a le mari de prendre le contrôle du terrain.¹⁶⁴

Le Fonds communautaire foncier de Voi (*Kenya*) détaillé plus haut (Section 3.4) donne, dans un contexte urbain, un bon exemple de ce que peut être une transaction locative de groupe. Les terres de la communauté tout entière sont détenues sous un seul contrat de bail par le Fonds, et c'est à celui-ci que chaque famille sous-loue une parcelle de terrain.

À Nairobi et dans les autres agglomérations urbaines du Kenya, des groupes de femmes ont réussi à se rendre propriétaires de terres et de logements au travers de coopératives. En devenant membres de systèmes d'épargne et en organisant des activités pour collecter des fonds, elles ont été en mesure d'emprunter à des institutions de crédit au logement, et à des taux d'intérêt négociés. La majorité des membres de ces groupes sont des femmes chefs de famille. L'Union nationale de l'Habitat coopératif (NACHU) aide les femmes en vérifiant que le terrain visé est « net » – autrement dit, qu'il n'a pas déjà été attribué.¹⁶⁵

Toujours au Kenya, l'expérience de trois collectifs locaux de femmes dans le district de Rachuonyo montre à quel point il est difficile d'établir un régime foncier sûr et partagé et de soutenir l'activité productive des groupes concernés. Dans ces trois collectifs, des hommes siégeaient au comité de direction, et les chefs et sous-chefs locaux avaient accordé leur parrainage, ce qui semblait traduire le soutien de la population locale. L'un des groupes de femmes (à Ranen) produit de la poterie traditionnelle pour la cuisson des aliments (*agulu*) et autres articles en céramique destinés à la vente. Ces femmes louent un terrain où elles ont construit un local pour ces activités,

et leur situation semble bonne. Un autre collectif (à Oyugis) fabrique des produits en sisal – paniers, suspensions pour pots de fleurs, plateaux. Ce collectif s'est vu donner un terrain par une élue locale où elles ont pu construire un bureau, un local d'entreposage et autres facilités. Malheureusement, l'élue venant à mourir, on leur a retiré le terrain. On ne sait pas vraiment si l'élue locale leur avait donné un titre officiel sur le terrain. Enfin, un autre collectif de femmes (à Nyabola) a acheté des terres à titre collectif afin d'y établir une plantation d'ananas. L'entreprise a été un franc succès jusqu'à ce que leur camion de livraison soit impliqué dans un accident de la circulation alors qu'elles n'avaient pas les moyens de payer la réparation. Le groupe s'est dispersé et le terrain dont il s'était porté acquéreur a fait l'objet d'un procès qui s'est prolongé plusieurs années. On ne sait pas qui va finir par se faire attribuer le droit de propriété.¹⁶⁶

En conclusion, on peut dire que le marché foncier offre aux femmes quelques occasions d'obtenir la sécurité d'accès à la terre là où les normes et pratiques coutumières ne le leur permettent pas. La capacité du marché foncier, et des programmes qui le promeuvent, à avantager les femmes en pratique appelle toutefois deux observations. Pour commencer, la participation au marché foncier exige des disponibilités financières en espèces, tant pour subvenir aux besoins ordinaires comme à ceux des familles que pour payer le terrain à tempérament (que le régime soit celui de l'hypothèque ou du loyer annuel). Les femmes étant généralement moins instruites que les hommes, elles sont peut-être susceptibles de trouver un emploi normal et de gagner un salaire suffisant. Dans les campagnes, les femmes, et notamment les plus dénuées de ressources, ont encore moins de chances de prendre part à des activités agricoles de nature commerciale qui leur procurent des revenus suffisants. En se regroupant dans des collectifs pour acquérir, administrer et cultiver la terre donne à des femmes qui sans cela resteraient isolées l'occasion de surmonter certaines de ces difficultés, mais cela ne suffit peut-être pas au succès d'une entreprise collective. Elles peuvent avoir aussi besoin d'appuis en matière de gestion financière et commerciale.

Deuxième observation sur les capacités du marché foncier à améliorer la situation des femmes : les programmes publics promouvant le marché foncier se concentrent

¹⁶⁴ *Ibid.*

¹⁶⁵ Entretien avec Catherine Muthoni, ancienne membre du Shelter Forum (forum pour l'habitat) et de la NACHU. Nairobi. Novembre 2001.

¹⁶⁶ Renseignements fournis par Silvia Ragoss, ancienne coordinatrice volontaire, Mangima Self-Help Project, Oyugis, Rachuonyo District, South-Nyanza, Kenya, en 2002. Par courriel le 31 mai 2005.

sur les aspects économiques et financiers, sans prendre en compte les contextes culturel et social ni le caractère discriminatoire envers les femmes des normes et pratiques des communautés ou des familles participantes. Pareille ignorance peut avoir divers effets néfastes pour les femmes et pour l'égalité des sexes. Ainsi, les femmes sans ressources, et qui se trouvent peut-être aussi en position d'infériorité par rapport aux hommes, sont en pratique une catégorie exclue de toute participation à ces programmes. En outre, le domaine foncier se retrouve dépouillé de toute signification sociale, puisque les programmes promouvant le marché foncier ne considèrent la terre que comme un actif économique et comme partie intégrante de l'économie de marché. Dans certains pays toutefois une bonne part de la population rurale, dont notamment les femmes, ne participe pas à l'économie de marché, ou seulement à la marge. Pour ces populations rurales comme pour les citadins pauvres, la terre n'est pas un actif économique, ou pas seulement – il s'agit d'un matériau et d'une base sociale pour le ménage et pour sa subsistance.

3.7 La privatisation de l'habitat public

En Afrique sub-saharienne, l'offre d'habitat urbain, qu'il soit en bonne et due forme ou irrégulier, est largement fonction des politiques publiques coloniales et post-coloniales, qui liaient le logement à l'emploi.¹⁶⁷ Les gouvernements et entreprises de l'ère coloniale fournissaient des logements locatifs à leur personnel non-africain et à leurs employés africains. Les gouvernements nationaux de l'ère post-coloniale ont maintenu cette politique en fournissant un logement, locatif en général, aux fonctionnaires de rangs moyen et supérieur ; nombre d'entreprises ont, elles aussi, opté pour cette politique, et en particulier pour leurs cadres et employés qualifiés. Comme ce type de personnel a tendance à être masculin, les baux locatifs sont octroyés avant tout à des hommes.¹⁶⁸ Du fait de l'absence de politiques du logement adaptées pendant la période post-coloniale, bien des familles pauvres et défavorisées qui ont émigré vers les zones urbaines, et tout particulièrement ces quelques dizaines d'années, ont occupé des terrains vacants et construit des établissements irréguliers sans sécurité de tenure.

La promotion des marchés fonciers et du logement a conduit certains gouvernements à privatiser l'habitat

public, mais sans prendre en considération les droits des femmes à la propriété. En **Zambie**, par exemple, dans la seconde moitié de la décennie 1990, la privatisation de l'habitat municipal, public et parapublic ainsi que des sociétés minières a révélé dans toute leur complexité les problèmes d'égalité hommes-femmes sur le marché foncier. La politique de privatisation a consisté à transférer la propriété aux « locataires déjà sur place. » La législation et la réglementation étaient neutres en matière de genre et ne prévoyaient pas l'exclusion des femmes; mais en pratique, les responsables de la privatisation ont considéré l'homme comme locataire principal et chef de famille, de sorte qu'il n'avait aucun besoin de consulter sa famille en matière immobilière.¹⁶⁹ Ce qui veut dire que les titres notariés ont habituellement été délivrés au nom de l'homme seul, alors même que les baux locatifs étaient au nom du mari et de la femme. Le marché de l'habitat n'en a pas moins donné l'occasion aux femmes qui en avaient les moyens de faire l'acquisition d'une maison. D'après Schlyter, les femmes disposant de bons revenus ont saisi cette occasion pour s'assurer d'un logement pour elles-mêmes et leur famille.¹⁷⁰

3.8 Les droits locatifs et d'occupation partagés

Un certain nombre de pays ont adopté des législations qui protègent les droits des épouses et des mères à l'habitat locatif. S'ajoutant à diverses réformes juridiques qui abolissaient le plafonnement des loyers, la privatisation a réduit les possibilités de location (partagée) abordable dans de nombreux pays. Dans certains des pays en transition, la législation semble aussi tendre à réduire la protection des droits locatifs octroyée pour raisons sociales. Dans quelques pays au contraire, cette protection a été renforcée.

Dans l'ancienne **Yougoslavie**, les droits d'occupation portant sur les appartements dits de « propriété sociale » étaient détenus par les deux époux.¹⁷¹ Le droit conjoint d'occupation du couple a aussi été reconnu dans toutes les républiques (Slovénie exceptée) et territoires autonomes issus de l'éclatement du pays.¹⁷² Les seules conditions posées à l'établissement des droits conjoints d'occupation étaient le mariage, la vie commune et l'utilisation en

167 Schlyter, Ann. 2004. "The Privatisation of Council Housing in Lusaka, Zambia." Londres: RICS Foundation

168 La politique consistant, dans la plupart des cas, à fournir un logement aux employés mariés, le contrat de location comportait habituellement le nom de l'épouse.

169 Schlyter, Ann. 2003. "The Privatisation of Public Housing and the Exclusion of Women: A Case Study in Lusaka, Zambia" in *Gender and Urban Housing in Southern Africa: Emerging Issues*. Roma (Lesotho): Institute of Southern African Studies, National University of Lesotho.

170 Schlyter, Ann.. 2004. "The Privatisation of Council Housing in Lusaka, Zambia." Londres: RICS Foundation.

171 Article 18 (2) de la loi de 1996 sur les conditions d'habitat.

172 Croatie, Voïvodine, Kosovo, Serbie, Macédoine, Bosnie, Herzégovine, Monténégro.

commun de l'appartement « propriété sociale ». Ce droit reconnu était valable même quand l'enregistrement de l'appartement ne comportait pas les deux noms. En cas de divorce, les femmes (et en particulier celles avec des enfants à charge) conservaient généralement le droit de continuer à occuper l'appartement.

Le processus de privatisation des années 1990 a permis aux détenteurs de droits d'occupation de devenir propriétaires de leur appartement.¹⁷³ Les époux enregistrés conjointement comme détenteurs en commun du droit d'occupation ont pu acheter ensemble un appartement.¹⁷⁴ Le contrat de vente indique que les deux époux, nommément désignés avec leur numéro de carte d'identité, sont les nouveaux propriétaires et sont tous les deux enregistrés au Cadastre comme propriétaires en commun de l'appartement.¹⁷⁵ La décision du Service du Cadastre confirme les droits de propriété conjointe à parts égales des deux époux. Toute vente ultérieure de l'appartement exige leur approbation à tous les deux. Les droits d'occupation qui restaient ont été remplacés par des contrats de location à bail. Alors qu'en Croatie, par exemple, la législation sur le bail locatif fait du contrat conjoint l'une des options possibles, la situation des occupants de l'appartement fait plus généralement l'objet d'un examen attentif. Si les occupants ne sont pas formellement inscrits au contrat de bail, ce dernier peut être annulé. Les exceptions à cette règle incluent le conjoint, les enfants, les parents ou autres personnes qui sont à la charge du/des locataires.¹⁷⁶ De manière générale, l'attention moins soutenue que ces républiques accordent à l'habitat social souligne l'importance qu'il y a à maintenir le nom des deux époux sur le contrat de bail.

Au **Brésil**, une formule locative qu'utilisent les catégories à bas revenus est l'habitat collectif pluri-familial comme les immeubles de rapport (*cortiços*, habitat collectif pratiqué par les pauvres), souvent situés dans les quartiers centraux ou historiques des grandes villes. Il arrive fréquemment que les propriétaires de ces immeubles le louent à une tierce partie, à charge pour celle-ci de le convertir en résidence collective au coût le plus bas possible. Par la suite, ce locataire sous-loue des locaux de

superficie très réduite à des pauvres moyennant des prix exorbitants – surtout vu l'état précaire de l'immeuble et celui des locaux, peu propres à l'habitation. La Loi fédérale 8245 de 1991 reconnaît les droits des résidents de ces immeubles en tant que locataires ou sous-locataires d'habitations collectives pluri-familiales. Une relation purement « informelle » dans ce segment du secteur immobilier institue néanmoins une location ou une sous-location. Cela signifie que même en l'absence de contrat de (sous-)location entre le propriétaire, le locataire et/ou le sous-locataire, la reconnaissance de l'immeuble en tant qu'habitation collective pluri-familiale (immeuble, chambres, pension de famille) confère aux résidents le droit d'être traités, juridiquement parlant, en tant que locataires ou sous-locataires. L'Art. 21 de la même Loi fédérale prescrit aussi qu'un loyer sous-locatif ne peut excéder le loyer primaire et que, dans les immeubles pluri-familiaux, la somme des loyers ne peut excéder le double de ce loyer primaire. L'Art. 24 prévoit des procédures spéciales pour garantir des conditions de vie décentes dans l'habitat collectif. Manifestement, si ces deux articles de loi doivent être observés en pratique, il est indispensable que la Municipalité procède à l'inspection régulière des immeubles et sanctionne les contrevenants. Aux termes de l'Art. 24(3), les résidents des immeubles de rapport peuvent demander directement au propriétaire d'effectuer les réparations et modifications qui s'imposent pour rendre les lieux propres à l'habitation, dans le cas où les pouvoirs publics ont constaté l'état précaire du bâtiment. La législation sur les baux locatifs a ouvert au

Brésil un énorme champ d'action aux organismes de défense des droits fondamentaux et aux magistrats qui œuvrent dans le sens des intérêts des plus pauvres. Si cette législation doit avoir tout l'effet désiré au point de vue social en protégeant les droits des résidents des immeubles de rapport, il est essentiel que l'appareil judiciaire (juges, procureurs, avocats) soit doté des moyens voulus pour en comprendre les dispositions et les appliquer convenablement. Il y faut aussi une campagne d'information sur les droits des résidents de ces immeubles. Pour le moment, le gouvernement brésilien n'a guère progressé sur cette voie.¹⁷⁷

Au Mexique, on retrouve le même type d'habitat locatif collectif dans les immeubles anciens (*vecindades* – « voisinages ») des centres historiques des villes, généralement surpeuplés et en mauvais état.¹⁷⁸

173 Dans la Fédération de Bosnie et Herzégovine, par exemple, cela s'est fait sur le fondement de la Loi sur la vente d'appartements avec droits d'occupation, adopté en 1997.

174 Bosnie, Art. 11, Loi sur la vente d'appartements avec droits d'occupation. En principe, le détenteur du droit d'occupation sur un appartement ne pouvait être qu'une personne physique unique. Si un seul des époux signait le Contrat d'Usage, l'autre époux dans le même ménage devenait lui aussi automatiquement détenteur du droit. De cette manière, dans les situations où, les deux époux étant détenteurs du droit d'occupation, l'un d'eux venait à mourir ou n'utilisait plus l'appartement pour d'autres raisons, l'autre époux restait détenteur du droit d'occupation.

175 Art. 27, Loi sur la vente d'appartements avec droits d'occupation.

176 Renseignement fourni par Veljko Mikelic, expert en droit immobilier balkanique, par courriel le 30 mai 2005.

177 UN-HABITAT. 2005. Law, Land Tenure and Gender Review in Latin America: Brazil. Version provisoire, p. 35.

178 Ibid., p. 10.

En **Ecosse**, l'habitat locatif est habituellement enregistré au nom d'un des époux, le plus souvent le mari, et c'est le locataire qui bénéficie de la sécurité de la tenure. La femme dépourvue de titre peut s'adresser au tribunal pour faire transférer le bail à son nom à condition qu'elle verse au mari une « indemnité juste et raisonnable ». Si l'époux détenteur du titre quitte le domicile conjugal, l'autre peut conserver le bail à son propre bénéfice aux termes de la Loi sur les loyers (Rent Act) de 1984.¹⁷⁹

Dans la ville de **New York**, les locataires d'appartements aux loyers plafonnés ne peuvent céder leur bail à un tiers sans l'autorisation écrite du propriétaire, à moins que ce droit de cession soit déjà reconnu dans le contrat de bail.¹⁸⁰ Cette clause ne s'applique pas aux membres de la famille. Le Code de stabilisation des loyers prévoit des droits à l'héritage pour les conjoints ou membres de la famille qui ont résidé dans l'appartement pendant les durées prescrites.¹⁸¹ À la mort ou au départ du locataire en titre, les membres de sa famille ont le droit de reconduire le bail sous leur propre nom à titre de locataires à loyer stabilisé, avec toutes les garanties que cela comporte. L'intégration des partenaires de longue durée à la définition de conjoint ou de membre de la famille a été reconnue par la Direction municipale du logement et du renouvellement local, et elle a été corroborée par les tribunaux.¹⁸²

L'île de Jersey (rattachée au Royaume-Uni) reconnaît la propriété en indivision. Chacun des membres d'un couple en indivision a l'égalité des droits à occuper le logement. La règle générale veut qu'aucun des partenaires n'est en droit de chasser l'autre, sauf s'il y a eu violences. Toute solution permanente doit recevoir le consentement de toutes les parties, y compris du propriétaire. S'il y a eu violences contre la personne d'une des parties, celle-ci peut demander aux tribunaux une ordonnance d'éloignement du partenaire violent. Lorsque les deux locataires sont titulaires du bail, le propriétaire doit être averti par écrit de l'intention d'un des partenaires de renoncer à son occupation locative.

En ce qui concerne l'habitat public, la plupart des tenures à bail sont en nom conjoint, et lorsque l'un des époux quitte le domicile conjugal, la location doit être transférée au partenaire qui reste. Le Ministère du logement va im-

poser au locataire qui s'en va de signer les documents qui transfèrent le bail au partenaire qui reste. Si le locataire qui s'en va refuse de s'exécuter, cela peut se faire par les voies de droit avec l'assistance d'un conseil lors de la procédure de séparation ou de divorce. Aux termes de la loi de 1953 sur les ordonnances de séparation et de pension alimentaire (Jersey), le tribunal peut ordonner le transfert d'une tenure à bail à l'épouse, si cela convient. Le Ministère du logement n'est pas d'accord pour que le mari occupe l'habitation tout seul, sauf si un ou plusieurs des enfants de la famille vivent avec lui.¹⁸³

3.9 Les formes de tenure partagée dans les établissements irréguliers

Les ménages urbains à faibles revenus manquent souvent de la sécurité foncière pour leur logement. Les chances de bénéficier de systèmes de titre et d'enregistrement en bonne et due forme ont beau être meilleures en ville que dans les campagnes, ces services ne sont généralement pas d'un coût abordable, ni accessibles, ni transparents pour les citoyens pauvres. En outre, dans bien des agglomérations, les familles appartenant à cette catégorie n'ont pas les moyens financiers voulus pour devenir propriétaires, et sont forcés de se loger soit en location (souvent informelle), soit en occupant des terrains vacants dans les limites ou à la périphérie des villes. C'est ainsi qu'une forte proportion de l'habitat dans la plupart des grandes villes du monde en développement est « informel » dans le sens où il se trouve souvent sur des terrains qui ont été occupés sans titre juridique et qu'il est construit par les résidents eux-mêmes, à moins qu'il ne s'agisse d'immeubles de rapport loués de manière irrégulière dans le centre des villes. Les problèmes fondamentaux qui se posent en matière de tenure sont les suivants :

1. le manque de terrains pour la construction de logements par les familles à faibles revenus ;
2. le manque de sécurité sur le terrain qu'elles occupent ;
3. le manque de sécurité pour les locataires informels.

179 Clayton, Pamela. December 1997. *Women and family law, principally in Scotland*. <http://helsinki.fi/science/xantippa/wle/wle42.html>

180 Art. 226-b, loi sur l'immobilier.

181 Art. 2520.6(o), Code de stabilisation des loyers.

182 New York City Rent Guidelines Board. [http://www.housingnyc.com/html/about/intro/MainFeatures\(2\).html](http://www.housingnyc.com/html/about/intro/MainFeatures(2).html)

183 Citizens Advice Bureau. 19 May 2005. Ending relationships and housing. <http://www.cab.org.je/PARA7>

Au sein des ménages, les femmes, en particulier, manquent de droits garantis à la sécurité et au logement. Les droits de propriété, qu'ils soient ou non en bonne et due forme, ne sont souvent attribués qu'au chef de famille, ce qui exclut les femmes et les rend plus vulnérables à l'expulsion par leur mari et leur belle-famille. Un certain nombre de programmes, ceux des pouvoirs publics comme ceux des ONG ou des collectifs locaux, ont beau chercher à améliorer les conditions de vie des citadins et leur sécurité foncière, ils n'intègrent pas toujours les femmes à titre de bénéficiaires à parts égales. Il semble que les programmes des collectifs locaux soient les plus ouverts à la participation comme aux besoins des femmes.

Le Brésil offre divers exemples de tentatives d'amélioration de la sécurité foncière dans les établissements informels comme en matière de baux locatifs informels.

- (1) *L'acquisition par prescription en milieu urbain*: un individu ou un groupe peut devenir propriétaire de terrain urbain privé pour des superficies de 250m² maximum, aux trois conditions suivantes : (a) il a occupé cette surface de manière continue pendant au moins cinq ans sans que le propriétaire intervienne au nom du droit ; (b) s'il fait usage de cette surface exclusivement pour lui-même ou sa famille ; et (c) il n'est propriétaire d'aucun autre bien immobilier en ville ou à la campagne. Pour devenir propriétaires d'un terrain grâce à l'acquisition par prescription en milieu urbain, les occupants doivent présenter une demande en bonne et due forme et argumentée en droit devant un juge. Le propriétaire légitime du terrain a le droit de contester le bien-fondé de la demande lors de l'audience publique. Si les occupants remplissent les conditions mentionnées ci-dessus, ils peuvent être de plein droit déclarés possesseurs du bien par ordonnance du tribunal. *L'acquisition par prescription collective* est autorisée dans les établissements irréguliers et les taudis des citadins à faibles revenus, où il est souvent difficile de distinguer la surface occupée par chacun.¹⁸⁴ Dans ce cas, les occupants se constituent généralement en Association de résidents, dûment enregistrée en droit, et celle-ci fait valoir formellement ses droits à l'acquisition par prescription au nom de tous ses membres. Toutefois, des groupes individuels d'occupants irréguliers peuvent eux aussi faire valoir leurs droits. Jusqu'à présent, l'acquisition par prescription à titre individuel en milieu urbain a été plus répandue qu'à titre collectif.¹⁸⁵

- (2) *La concession spéciale pour l'usage de terrains publics pour l'habitat*. L'occupation de terrains publics aux fins d'habitat par des familles à faibles revenus est devenue mieux garantie grâce à la Mesure juridique provisoire No 2220 du 4 septembre 2001¹⁸⁶ qui, sans leur octroyer la propriété du terrain, leur en garantit au moins le droit de possession et d'usage. Cette mesure dispose que le titre de concession spécial d'usage est décerné sans distinction de sexe ou de statut conjugal, et qu'il peut être détenu individuellement ou conjointement.¹⁸⁷ Cette règle permet aux femmes pauvres d'accéder en bonne et due forme à ces titres de concession, qui visent à garantir la sécurité de tenure. L'objectif est de réduire la vulnérabilité des femmes et les préjugés à leur encontre en cas de séparation de droit ou de fait. De cette façon, les femmes qui occupent des terrains publics de manière irrégulière et qui remplissent les conditions voulues peuvent obtenir des titres de possession en leur nom propre.¹⁸⁸
- (3) *La concession de droit réel à l'usage*. On peut recourir à cet instrument de régularisation du domaine foncier public dans les cas d'occupation de terrains publics ou privés lorsque les conditions qui s'attachent à la concession spéciale pour l'usage de terrains publics pour l'habitat ou à l'acquisition par prescription ne peuvent s'appliquer ou ne peuvent être remplies par les occupants. Cette concession de droit réel à l'usage de biens immobiliers publics peut être octroyée à titre individuel ou collectif, dans les cas de programme d'habitat et de projets d'intérêt social, et les documents qui s'y rapportent sont obligatoirement acceptés à titre de garantie pour les crédits destinés au logement. L'octroi de la concession comporte la possibilité de convertir le contrat en contrat d'achat une fois que (le cas échéant) le résident du logement en commun a rempli ses obligations. Il revient à l'autorité législative compétente de fixer les critères et procédures à observer par les bénéficiaires, mais elle doit accorder la préférence aux trois catégories suivantes :
 1. les femmes seules avec enfants à charge et qui font office de chef de famille ;
 2. les personnes âgées ou handicapées ; et
 3. ceux qui se servent de la propriété concédée avant

¹⁸⁴ Art. 9 et 14 de la Charte de la Ville.

¹⁸⁵ L'acquisition par prescription en milieu urbain est reconnue et règlementée par le chapitre sur la ville de la constitution brésilienne, le Code Civil (Art. 1240) et la Charte de la Ville (Art.9-15). UN-HABITAT. 2005. Law, Land Tenure and Gender Review in Latin America: Brazil. Version provisoire.

¹⁸⁶ La concession d'usage spécial pour l'habitat a été approuvée par le parlement national mais le président de la république lui a opposé son veto. Le parlement n'ayant pu passer outre, le président a négocié avec divers responsables politiques, avant de signer une Mesure légale provisoire instituant la Concession spéciale selon les conditions qui lui convenaient.

¹⁸⁷ D'après l'Art. 183(1) de la constitution brésilienne, les titres de propriété et de concession sont décernés à l'homme ou à la femme ou aux deux, quelle que soit leur situation de famille.

¹⁸⁸ UN-HABITAT. 2005. Law, Land Tenure and Gender Review in Latin America: Brazil. Version provisoire.

tout pour leur logement. De cette manière, le droit au logement est garanti à ceux qui ont un vrai besoin de voir leurs droits juridiquement protégés.¹⁸⁹

Au **Brésil**, bon nombre de familles à faibles revenus acquièrent leur logement par le biais des marchés immobiliers parallèles (« informels »). Dans la majorité des taudis, un marché locatif parallèle apparaît spontanément dès que quelques résidents occupent une large superficie et construisent des baraques pour les louer à d'autres individus à faibles revenus. Pour combattre les effets négatifs de ces pratiques, les programmes de régularisation (comme ceux de la municipalité de São Paulo) partent du principe que le résident véritable est celui/celle qui a droit aux documents de propriété, et non le spéculateur ou le constructeur.¹⁹⁰

La location informelle est aussi très répandue dans les bâtiments anciens qui, de façon plus ou moins irrégulière, ont été convertis pour être loués aux pauvres pour les durées les plus diverses. Ces immeubles de rapport sont habituellement anciens ou à moitié abandonnés, les conditions de vie très précaires qui les caractérisent posent des dangers extrêmement sérieux pour la santé et même la vie. Ils sont concentrés dans les cœurs historiques des grandes villes, en particulier dans le cas de São Paulo. Habituellement, les propriétaires de ces immeubles les louent à des tiers, ce qui leur permet de se distancier des conditions irrégulières et informelles qui vont s'ensuivre. Ces locataires primaires convertissent ensuite, au coût le plus bas possible, l'immeuble à l'état précaire en bâtiment résidentiel, et louent aux pauvres de la main à la main des pièces exigües à des conditions exorbitantes. Les loyers sont très élevés vu l'état précaire des locaux. En outre, les résidents n'ont aucune sécurité de tenure puisqu'il n'y pas de contrat écrit, et dans tous les cas ils négocient avec le locataire primaire et non le propriétaire du bâtiment.

Au **Brésil**, la Loi fédérale 8245/91¹⁹¹ régit la tenure des résidents de bâtiments en location collective. Cette loi leur accorde des droits en tant que locataires ou sous-locataires d'habitat collectif pluri-familial, et considère que même une relation informelle (c'est-à-dire l'absence d'un contrat écrit) en rapport avec ce type d'habitat constitue un bail ou un contrat de sous-location. Les résidents des

immeubles de rapport peuvent demander directement au propriétaire de procéder aux réparations et modifications voulues pour que l'immeuble soit propre à l'habitation, dans le cas où les pouvoirs publics ont constaté l'état précaire du bâtiment. Il n'apparaît pas clairement que la législation sur la location à bail ou autre protège les droits des femmes en tant que locataires ou sous-locataires.¹⁹²

En **Inde**, à partir des années 1980, les femmes résidant dans des établissements irréguliers urbains ont commencé à se regrouper dans des collectifs locaux pour défendre et améliorer leurs conditions de logement et leurs droits de tenure. Par exemple, à Mumbai, la fédération Mahila Milan de collectifs de femmes a commencé par un groupement qui leur était exclusivement réservé et qui militait contre leur expulsion de l'habitat informel et précaire qui était le leur le long des routes, des voies ferrées et des trottoirs. Les programmes d'amélioration des taudis lancés par les pouvoirs publics ayant provoqué la destruction de ce type de logement, les femmes ont décidé de s'organiser. Avec l'aide d'ONG,¹⁹³ Mahila Milan (à l'instar d'autres organisations locales) a acquis les capacités et l'expérience voulues pour retarder la destruction des logements, trouver d'autres sites et exercer avec succès des pressions sur les services publics – assainissement, enseignement et infrastructures. L'un des aspects les plus importants de l'activité de Mahila Milan n'est autre que son système d'épargne et de crédit, qui accorde à ses membres des prêts pour la construction et l'amélioration de leur logement, pour les urgences familiales ainsi que pour les activités productives.

L'expérience de Mahila Milan et d'autres organisations dans les établissements irréguliers montre bien l'ampleur du problème de l'accès au foncier. Alors qu'elle se préparait à démolir des logements, la municipalité ne s'est pas souciée d'offrir des terrains pour le recasement. Les services locaux et de l'habitat ont fait savoir aux familles qu'aucun terrain n'était disponible dans l'agglomération. Des visites exploratoires dans divers quartiers ont pourtant répertorié bon nombre de terrains vacants, dont certains étaient promis à l'aménagement par la ville.¹⁹⁴ Les collectifs locaux et les ONG ont fait pression sur l'Etat de Maharashtra, la municipalité de Mumbai et la Banque mondiale pour que le recasement

189 La Concession de droit réel à l'usage a été instituée par décret (No 271, 28 février 1967 et est réglementée par la Charte de la Ville. UN-HABITAT. 2005. *Law, Land Tenure and Gender Review in Latin America: Brazil*. Version provisoire.

190 Ibid.

191 Le champ d'application de cette loi inclut le bail pour l'habitat individuel et pour l'habitat collectif (dans les immeubles de rapport).

192 Voir *supra* note 270.

193 Dont la *Society for the Promotion of Area Resource Centres* (SPARC) et la *National Slum Dwellers' Federation* (NSDF).

194 National Slum Dwellers Federation. *National Slum Dwellers Federation. A Gender-Sensitive Approach to Shelter: the Work of SPARC in India*. http://nird.org.in/clic/gender_sensitive.html

des familles expulsées et déplacées soit intégré dans leurs programmes d'amélioration du secteur urbain, et pour que des terrains soient prévus pour la réinstallation de leurs foyers. A l'occasion d'une telle opération de recasement à Mumbai, un terrain situé à Kanjur Marg et fourni par les pouvoirs publics devait être cédé en bonne et due forme à 27 sociétés reconnues d'habitat coopératif.¹⁹⁵ On pouvait espérer en l'occurrence qu'étant donné le degré élevé de participation des femmes dans le processus, et l'expérience qu'elles avaient acquise lors de la création de leurs propres collectifs, elles se verraient accorder des droits de propriété en leur nom propre. L'Etat de Maharashtra a institué l'enregistrement conjoint des deux époux pour l'habitat fourni au titre de ce type de programme.¹⁹⁶

En **Namibie**, l'accession à la propriété pleine et entière est un processus lent, onéreux et hors de portée pour les familles à faibles revenus qui vivent dans les établissements irréguliers urbains. Un projet pilote et un nouveau cadre législatif ont débouché sur un programme d'enregistrement visant à mieux garantir les droits fonciers des familles qui vivent dans ces établissements. Le système de « tenure foncière souple » repose sur l'octroi d'un titre à une association de familles (appelée dès lors « groupe participant au système d'épargne »). Ces familles posent ensuite leur candidature soit à un Titre Initial (droit d'occupation permanente sur une parcelle quelconque de l'îlot, les droits de cession étant soumis à l'approbation du groupe), soit à un Titre de Détention du terrain (droits d'occupation permanente sur une par-

celle bien déterminée, avec droits de cession y compris hypothèque). Chacun des titres peut, au fil du temps, être transformé en propriété pleine et entière.

Ce système parallèle d'enregistrement a fait l'objet d'un projet de loi approuvé par le gouvernement mais qui n'a pas encore été promulgué. Un projet pilote a délimité 2 000 parcelles destinées à ce système, mais aucun projet officiel d'application n'a encore été fait. Si un couple opte pour le régime de la communauté des biens, il détient un Titre Initial en tenure conjointe.¹⁹⁷ Ce programme a été critiqué notamment en raison de l'absence de clauses qui protègent le droit des femmes à la terre, comme l'enregistrement conjoint obligatoire pour les époux et/ou des droits d'héritage automatiques pour les veuves, des droits d'héritage égaux pour les fils et filles, et des quotas de participation des femmes dans les organes de décision des îlots.¹⁹⁸

On trouve un autre exemple de renforcement de la sécurité pour les habitants des établissements irréguliers dans les « zones d'amélioration » de **Zambie**. A partir des années 1970, un programme financé par le gouvernement et la Banque mondiale a été mis en place pour améliorer les zones d'occupation illégale dans les agglomérations urbaines. En vertu de ce dispositif, une zone déclarée « d'amélioration » par les pouvoirs publics se voit octroyer un bail principal ou un titre d'îlot. Avec ce statut juridique, la zone peut accueillir des services et infrastructures et les résidents se voient décerner des

195 Patel, Sheela & Diana Mitlin. 2001. *The Work of SPARC, the National Slum Dwellers Federation and Mahila Milan*, (Working Paper No 5). Londres: International Institute for Environment and Development (IIED).

196 Burra, Sundar & Patel, Sheela. 2001. *Norms and Standards in Urban Development: The Experience of an Urban Alliance in India*. <http://www.itdg.org/docs/shelter/S%20Burra-S%20Patel%20Case%20Study.doc>

197 Art. 10(8) du projet de loi sur la tenure foncière souple (*Flexible Land Tenure Bill*).

198 UN-HABITAT. 2005. *Law, Land Tenure and Gender Review in Southern Africa: Namibia*. Rapport provisoire.

LES AUTRES FORMES DE TENURE PARTAGEE

Licences d'occupation de 30 ans ; ceux-ci sont par la suite remplacés par des Certificats municipaux de titre (équivalant à une location directe auprès des pouvoirs publics).¹⁹⁹ Un exemple de Zone d'amélioration à Lusaka, qui a reçu le soutien de l'Agence suédoise d'aide au développement, montre que rares sont les femmes qui

obtiennent des titres immobiliers. Des 1 040 Licences d'occupation octroyées jusqu'en octobre 2003, seulement 14 pour cent l'avaient été au nom d'une femme et deux pour cent seulement étaient placées sous le régime de la tenure conjointe. Plus de 85 pour cent des licences étaient au nom d'un homme.



© EC/G. Barton/Mali

¹⁹⁹ UN-HABITAT. 2005. *Law, Land Tenure and Gender Review in Southern Africa: Zambia*. Rapport provisoire.

CHAPITRE QUATRE

LE ROLE DES ORGANISATIONS DANS LA PROMOTION DE LA TENURE PARTAGEE

4.1 Introduction

Bon nombre d'organisations – des organismes d'Etat jusqu'au collectifs locaux – se concentrent sur les droits fonciers et sur les questions de discrimination contre les femmes. Toutefois, moins nombreuses sont les organisations qui se préoccupent de ces deux questions en même temps. Celles qui se concentrent sur les droits fonciers tendent à privilégier la réforme du cadre juridique ou la défense des droits des petits exploitants. Celles qui se spécialisent dans la lutte contre la discrimination portent leur attention surtout sur les libertés publiques, la violence et les besoins en matière de santé – des questions de toute première importance qui affectent la vie quotidienne des femmes. Il n'existe en revanche dans chaque pays qu'un nombre réduit d'organisations qui militent spécifiquement en faveur des droits fonciers et immobiliers des femmes.

L'une des distinctions élémentaires qui s'imposent s'agissant d'organisations de femmes est à faire entre celles qui sont autonomes ou indépendantes, d'une part, et celles qui, d'autre part, font partie d'un plus vaste ensemble, qu'il s'agisse de la section féminine d'une confédération syndicale ou du comité de femmes d'un mouvement politique organisé. Quoique la seconde catégorie puisse, en principe, être plus efficace du fait de son association avec une organisation plus importante, les questions relatives aux discriminations ou aux femmes dont les mouvements politiques organisés ont à s'occuper ne se voient pas souvent juger prioritaires par l'organisation « mère ».

Les programmes des pouvoirs publics qui se concentrent sur l'attribution de titres fonciers coordonnent fréquemment leurs activités avec des organisations à l'échelon national ou local, comme celles qui regroupent les ouvriers ruraux ou les paysans. Ces organisations sont en général dominées par les hommes, et ceux-ci n'ont souvent aucun intérêt à octroyer des droits immobiliers aux femmes. Si les programmes d'attribution de titres visent les femmes, ils doivent collaborer avec des organisations qui se donnent comme priorité les droits et intérêts de celles-ci.

Les organisations sont en général des structures associées à des institutions sociales bien particulières²⁰⁰ (économiques, juridiques, politiques, éducatives, com-

munitaires, etc.). Leurs activités sont donc celles de ces institutions. On peut classer les organisations en fonction de leur contexte institutionnel, comme les organismes gouvernementaux, syndicaux, juridiques et de la société civile, ainsi que les partis politiques. Parmi les institutions qui se concentrent sur la discrimination et les droits immobiliers, les principales sont probablement celles qui sont associées aux institutions juridiques. Dans la présente section, nous allons examiner comment diverses organisations ont abordé et promu les formes de tenure partagée. Nous illustrerons leur action en présentant des exemples d'organisations qui, dans divers pays, ont travaillé sur les questions de tenure conjointe et de co-tenure. Nous y joindrons quelques exemples montrant comment certaines organisations n'ont su ni reconnaître ni promouvoir les droits immobiliers des femmes.

4.2 Les organismes publics

A partir des années 1980, les organisations internationales, dont les institutions spécialisées des Nations Unies, ont repris à leur compte les demandes d'égalité formulées par le mouvement des femmes ; elles ont réussi par la pression à amener divers gouvernements à travers le globe à modifier les codes et législations pour reconnaître explicitement l'égalité des sexes, y compris en ce qui concerne les droits immobiliers. A l'échelon national, bien des gouvernements ont créé des organismes spéciaux pour s'occuper des femmes, habituellement rattachés à un ministère ou aux services de la présidence, afin de faire campagne en faveur de la non-discrimination et de la promouvoir.²⁰¹ Ces organismes ont en général privilégié les droits fondamentaux reconnus, comme les clauses consacrant l'égalité dans la constitution et le code civil, ainsi que les services sociaux destinés aux femmes, comme par exemple en matière de soins. Ils ont aussi parfois été actifs dans d'autres domaines juridiques élémentaires comme les droits immobiliers et fonciers, y compris la tenure conjointe. Abordons maintenant le rôle actif qu'a eu l'une de ces organisations en Asie méridionale.

Au Laos, l'Union des femmes laotiennes (UFL) s'est montrée très active à l'échelon tant national que local dans la promotion de l'égalité des sexes et pour garantir

²⁰⁰ Dans ce sens précis, les institutions s'entendent comme des cadres réglementaires dont une société se dote pour accomplir certaines tâches ou fonctions.

²⁰¹ C'est le cas, par exemple, dans la majeure partie de l'Amérique latine: Argentine, Bolivie, Brésil, Chili, Colombie, Costa Rica, Cuba, République Dominicaine, Equateur, Guatemala, Honduras, Mexique, Nicaragua, Paraguay, Pérou, Salvador, Uruguay et Venezuela.

la reconnaissance et le respect des droits des femmes. À part son bureau national, l'UFL entretient du personnel dans ses bureaux de province ainsi que des déléguées dans la plupart des communautés. L'UFL a aussi créé son propre service de recherche, le Gender Resource Information and Development Centre (GRID), qui se concentre sur les normes et pratiques en matière de genre dans le pays. Les droits fonciers des femmes sont l'un des problèmes sur lesquels l'UFL et le Centre se sont penchés. L'UFL a pris part au programme d'attribution de titres fonciers lancé par les pouvoirs publics, y compris en fournissant du personnel aux services chargés de l'attribution à l'échelon local. Cet échelon d'engagement résulte d'une étude menée par le GRID dans la première phase du programme, qui avait mis en relief sa tendance discriminatoire envers les femmes.

En dépit des conditions juridiques et coutumières très favorables qui existent au Laos pour la reconnaissance des droits des femmes, la délivrance aux femmes de certificats et titres de droit d'usage des terres demeure une source de difficultés. Une étude entreprise dans quatre sites à travers le Laos a montré que le nom figurant sur les certificats et titres en question n'étaient pas celui de la personne qui en pratique détenait la terre.²⁰² Alors que 30 pour cent des terres avaient été transmises à des femmes par voie successorale (contre 18 pour cent à des hommes), 58 pour cent des titres et certificats d'usage des terres avaient été délivrés au nom du seul mari et 16 pour cent seulement au nom de l'épouse. En outre, bien que le mari et la femme aient acquis plus de la moitié (52 pour cent) des parcelles, celles-ci n'ont donné lieu à des certificats et titres conjoints que dans la proportion de sept pour cent.

Parmi les raisons mentionnées pour expliquer ces écarts, on a cité la mauvaise participation des femmes au processus d'attribution des titres, leur manque de familiarité avec les titres en bonne et due forme, ainsi que les normes culturelles qui veulent que les actes publics et officiels soient de la responsabilité des hommes.

L'étude du GRID a donc incité la LFU à prendre part au processus d'attribution des titres. Ses déléguées aux échelons provincial et local ont été membres du personnel d'attribution depuis 1998, et elles s'assurent que les femmes comme les hommes sont au courant du processus et de leurs droits reconnus, y compris le droit au titre

conjoint, et qu'elles participent comme les hommes au processus d'attribution.

4.3 Les collectifs locaux

En Inde, la Constitution de 1949²⁰³ reconnaît l'égalité des droits entre femmes et hommes. Toutefois, en matière immobilière et notamment pour ce qui est des terres agricoles, ces droits diffèrent considérablement d'une région à l'autre, puisque l'Inde reconnaît aussi le droit des personnes (successions, mariage, divorce et séparation) de ses divers groupes ethniques et religieux.²⁰⁴ Ce droit des personnes se trouve souvent en conflit avec les dispositions constitutionnelles sur l'égalité des sexes, ainsi qu'avec la législation sur la réforme foncière dans certains Etats. Plusieurs Etats indiens, comme le Madhya Pradesh et le Bengale Occidental, ont encouragé le titre conjoint dans leurs programmes de réforme foncière. À cet égard, l'Etat du Bengale Occidental a mis en œuvre l'un des schémas les plus redistributeurs jamais vus en Inde depuis les années 1950.

Dans cet Etat, les organisations paysannes ont joué un rôle important dans la redistribution des terres aux ouvriers agricoles et aux métayers. La participation des femmes à cette lutte, comme à travers le mouvement Tebhaga, n'a pas été négligeable non plus. Toutefois, comme c'est le cas avec bon nombre de mouvements ruraux, une fois atteint l'objectif d'accès à la propriété foncière, on s'attend que les femmes retournent au foyer et reprennent leur rôle subordonné. La faiblesse du mouvement des femmes, dans le cas du Bengale Occidental, a eu ce résultat que peu d'entre elles se sont vu attribuer des terres et des titres de réforme foncière (*pattas*) en leur nom propre.²⁰⁵

Pour tenter de corriger cette situation et à la demande expresse des organisations de femmes des campagnes, le gouvernement du Bengale Occidental a émis un certain nombre de directives, à partir de 1992, pour prescrire l'allocation de terres aux femmes soit à titre individuel, soit à titre conjoint avec leur mari. Toutefois, les services locaux de réforme foncière ont largement ignoré ces directives, en prétendant n'en avoir jamais eu connaissance ou en soutenant que c'est aux comités locaux

202 Gender Resource Information & Development Center. 2000. Gender and Land Documents: How do Society's Perceptions of Gender Affect Women? Vientiane: Gender Resource Information & Development Center (GRID).

203 Articles 14 à 16.

204 Agarwal, Bina. 2003. "Gender and Land Rights Revisited: Exploring New Prospects via the State, Family and Markets," in *Journal of Agrarian Change*, Vol. 3, Nos 1-2 (January & April), pp. 184-224.

205 Le terme *patta* désigne en Inde un titre ou certificat de droits immobiliers, qui en général porte sur la terre ; il peut toutefois porter aussi sur des arbres, comme dans le cas des *pattas* délivrés à des individus à l'occasion de programmes sociaux d'afforestation. *pattas*.

d'aménagement (panchayats) à l'échelon du village ou du district

Qu'il revient de dresser la liste des bénéficiaires potentiels de la réforme foncière. Si ces comités locaux trouvent qu'aucune femme ne remplit les conditions voulues, les services locaux de la réforme foncière prétendent qu'ils n'y peuvent pas grand-chose. Plusieurs études ont montré que même lorsque le nom d'une épouse est inscrit sur les documents de réforme foncière, elle n'en est souvent pas informée, ni le cas échéant de son droit sur la terre.²⁰⁶ La manière dont son nom est inscrit peut aussi être sujette à ambiguïté, sans qu'il apparaisse clairement si elle figure là à titre de propriétaire conjointe ou simplement comme élément supplémentaire d'identification de son mari.²⁰⁷

Ce cas précis met en relief l'un des principaux problèmes avec lesquels les collectifs de base se trouvent aux prises. La participation de ces organisations locales à la conception et à la mise en application des programmes publics a été reconnue comme étant à la fois précieuse et efficace. Toutefois, ce type d'organisation ne se fait souvent que le reflet des tendances discriminatoires existant à l'échelon local en matière de sexe, d'ethnie ou de caste, de religion et de catégorie sociale. Même lorsqu'elles sont électives comme les *panchayats*, ces organisations sont en général constituées d'hommes, et c'est à partir de leur analyse des questions locales que se prennent les décisions. Les femmes n'ont aucune part, sinon minime, à ces débats, ni aucun pouvoir d'influence sur les membres des organisations communautaires. Dans le cas du Bengale Occidental, il apparaît que les fonctionnaires chargés de la réforme foncière locale se sont conjugués aux *panchayats* pour empêcher les démarches de réforme foncière d'octroyer des droits fonciers reconnus aux femmes, qu'elles soient mariées ou non.

4.4 Les organisations juridiques

Les organisations juridiques prennent généralement la forme d'ONG qui fournissent des conseils judiciaires et juridiques et autres, gratuitement ou presque, aux catégories et individus défavorisés. L'une des formules de conseil judiciaire qui s'est beaucoup répandue parmi

les organisations juridiques est la formation d'auxiliaires parajuridiques qui travaillent aux côtés des populations locales et des catégories défavorisées. Bon nombre d'entre elles s'engagent aussi dans des campagnes en faveur des droits fonciers des femmes et font pression sur les le législateur et responsables des programmes fonciers des pouvoirs publics pour la reconnaissance en bonne et due forme de l'égalité des droits des femmes à la terre et aux biens matrimoniaux ainsi que la propriété conjointe. Ces organisations travaillent aussi avec le public sous la forme de programmes d'éducation ou de familiarisation. Elles peuvent jouer un rôle important dans la défense devant les tribunaux des femmes lorsque celles-ci cherchent à faire reconnaître leurs droits à la propriété conjointe et à établir une jurisprudence favorable. Alors que la FIDA (Fédération internationale des femmes avocats) et autres associations d'avocates fournissent de l'assistance juridique aux femmes dans de nombreux pays à travers le monde, les centres d'aide juridique générale s'occupent aussi des femmes. Les organisations juridiques peuvent aussi jouer un rôle important en faisant pression en faveur de la réforme du droit.

En **Tanzanie**, l'Association des femmes avocats (*Tanzania Women Lawyers Association*, TAWLA) a notablement contribué à exposer les aspects discriminatoires des droits immobiliers. Le Groupe de travail sur le foncier et les femmes (*Gender Land Task Force*), dont la coordination a été assurée par la TAWLA, a émis un certain nombre de recommandations concernant les Lois foncières de 1999.²⁰⁸ Elles ont presque toutes été retenues, y compris en ce qui concerne les programmes de familiarisation (tracts, affiches et messages à la radio utilisant un vocabulaire simple), les permanences d'aide juridique dans les villages pour fournir les conseils en temps voulu, et des amendements législatifs allant dans le sens du progrès, y compris la tenure conjointe. Les autres recommandations portaient sur la préparation des formateurs, des responsables de l'application du droit et des leaders d'opinion ; un fascicule concernant les procédures ; un manuel de formation ; et la mise en place d'un service d'information pour les villages. Ces divers dispositifs devraient faciliter le respect de la présomption du droit conjoint des époux à l'occupation qui figure dans la loi foncière de 1999.

206 Gupta, Jayoti. 2002. "Women Second in the Land Agenda," in *Economic and Political Weekly*, 4 May, pp. 1746-1754.

Brown, Jennifer, and Chowdhury, Sujata Das. 2002. *Women's Land Rights in West Bengal : A Field Study*. Seattle: Rural Development Institute.

207 Brown, Jennifer & Chowdhury, Sujata Das. 2002. *Women's Land Rights in West Bengal : A Field Study*. Seattle: Rural Development Institute.

208 Le régime de la propriété pleine et entière n'existe pas en Tanzanie ; le double système foncier inclut le régime coutumier (consacré par la loi de 1999 sur les terres villageoises (*Village Land Act*)) et les terres appartenant à l'Etat, placées sous le régime de la loi foncière. Les individus ont le droit d'occupation sur les terres de l'Etat, qu'officialise un titre autorisant l'usage et l'occupation du sol.

En **Afrique du Sud**, le Centre juridique pour les femmes (*Women's Legal Centre*) se donne pour objectif principal de supprimer les obstacles qui s'opposent à l'égalité intégrale des femmes, que ce soit à travers des campagnes ou des procédures judiciaires. Il fait pression sur le parlement en faveur de la réforme foncière ainsi que sur les sujets qui affectent les femmes, et soutient des procès-choc qui touchent aux droits des femmes, y compris en matière foncière.

4.5 Les organisations syndicales

Les organisations syndicales (et notamment celles qui regroupent les travailleurs ruraux ou les paysans) ont déployé des efforts en faveur des droits fonciers de ceux qui manquent de terre. Les femmes ont pris une part très active à ces luttes, mais les organisations syndicales ne les ont que rarement considérées comme membres à part entière, et n'ont que rarement donné la priorité à leurs besoins et revendications.

Bien que les groupes de femmes y soient en général plus nombreux et plus actifs, les syndicats urbains n'ont pas toujours soutenu les revendications des femmes des campagnes. L'un des problèmes majeurs auxquels sont aux prises les militantes dans les organisations syndicales et paysannes tient à l'impression qu'ont celles-ci, et surtout leurs organes dirigeants, que la lutte pour les droits des femmes et leur reconnaissance ont pour effet d'affaiblir les revendications de classe qui caractérisent les syndicats. Plus précisément, la reconnaissance des droits des femmes représente une lutte en faveur de droits individuels, alors que les syndicats estiment devoir se concentrer sur les droits de classe. Or ce que l'on oublie ainsi, c'est que les droits humains s'éprouvent à l'échelon individuel, et que les femmes en tant que catégorie et qu'individus se voient dénier leurs droits lorsque la discrimination sexuelle (qu'elle tienne à la législation, au lieu de travail ou au propriétaire immobilier) n'est pas remise en cause.

Ce qu'ont vécu les femmes des campagnes au **Brésil** s'agissant de leurs droits fonciers dans le processus de réforme agraire illustre bien les trajectoires conflictuelles qui sont celles des syndicats conçus comme organisations de classe, d'une part, et celles des luttes menées par les femmes d'autre part en faveur des droits fonciers effectifs, et non plus seulement reconnus.

Le Brésil est l'un des derniers pays d'Amérique latine à avoir lancé une réforme foncière redistributrice. Après des décennies de conflit entre propriétaires fonciers et

pouvoirs publics, d'une part, et les travailleurs ruraux manquant de terre, d'autre part, la réforme a finalement été engagée en 1985.²⁰⁹ Les premières années, la majeure partie des terres redistribuées était constituée de domaines déjà occupés par des familles rurales organisées en collectifs paysans. Au début des années 1990, le rythme de la réforme s'est considérablement ralenti, pour reprendre au milieu de la décennie sous la présidence Cardoso. Contrairement à la plupart des autres pays, la mise en œuvre de la réforme agraire fut alors dévolue au gouvernement de chaque Etat et non plus au pouvoir fédéral.²¹⁰ La lettre même de la législation et les procédures suivies par l'organe chargé de faire appliquer la réforme (INCRA) attribuaient la terre au chef de famille. Du coup, en 1996, seuls 12,6 pour cent des bénéficiaires étaient des femmes.²¹¹

Cependant, diverses organisations, y compris syndicales, ont effectué des démarches pour faire reconnaître formellement les droits des femmes à la terre. Lors de la convention constitutionnelle de 1998, l'association nationale des ouvriers agricoles (CONTAG), en jonction avec le Bureau des femmes (CNDM) rattaché au gouvernement, a exercé de fortes pressions en faveur de l'insertion dans la Constitution d'un article (Art. 189) qui reconnaisse les droits des femmes aux terres qui faisaient l'objet de la réforme agraire, y compris sous forme de propriété conjointe. Toutefois, le titre conjoint sur la terre reste facultatif pour les couples, et non obligatoire. Au début des années 1990, les deux grandes confédérations syndicales, la CONTAG et la CUT, ont milité pour l'inscription du nom de la femme sur les certificats et titres de réforme agraire ; toutefois, aucune de ces organisations n'en a fait une priorité majeure.²¹²

Le nombre de femmes qui se sont vu attribuer des droits en bonne et due forme, que ce soit à titre individuel ou conjoint, est demeuré très faible.²¹³ Cela tient en partie au fait que l'organisme responsable de la réforme agraire n'a rien modifié ses normes et procédures s'agissant de l'identification des bénéficiaires ou de la délivrance des

209 Une tentative de réforme agraire dans les années 1960 a débouché sur 20 ans de dictature militaire.

210 En Inde aussi, la mise en œuvre de la réforme agraire revient aux Etats/provinces, dans les conditions prévues à l'échelon fédéral.

211 Guivant, Julia S. 2003. *Agrarian Change, Gender and Land Rights : A Brazilian Case Study* (Social Policy and Development Programme Paper No 14). Genève: UNRISD.

212 Deere, Carmen Diana. 2003. "Women's Land Rights and Rural Social Movements in the Brazilian Agrarian Reform," in *Journal of Agrarian Change*, Vol. 3, Nos 1-2 (January & April), pp. 257-288.

213 Aucune donnée officielle ventilée par sexe n'est disponible pour la période postérieure à 1996. Certaines données provisoires concernant plusieurs Etats et citées par Deere (*ibid.*) indiquent que non seulement le nombre de bénéficiaires a augmenté dans des proportions très notables, mais que la proportion de femmes était elle aussi en augmentation.

certificats et des titres.²¹⁴ En outre, l'INCRA n'a pas eu à subir de pressions notables, qu'elles soient institutionnelles, politiques ou qu'elles émanent des populations concernées elles-mêmes, pour qu'elle reconnaisse les femmes comme bénéficiaires légitimes de la réforme agraire ou leurs droits à la propriété conjointe. Les organisations de travailleurs ruraux et les organisations paysannes qui faisaient pression pour la redistribution des terres (MSN), y compris les mouvements de femmes qui leur étaient rattachés, n'ont pas su saisir l'occasion qu'offrait la constitution aux femmes des campagnes. On le doit en partie à la faible priorité accordée par les responsables de ces organisations aux droits fonciers des femmes et aux autres questions relatives à la discrimination sexuelle. On le doit aussi au fait que les femmes étaient alors aux prises avec d'autres questions majeures, telles que la reconnaissance (par les syndicats comme par les pouvoirs publics) de leur statut de travailleur et des droits qui s'y attachent.²¹⁵

D'après Deere, 10 ans après la reconnaissance en droit de la propriété conjointe, la direction nationale de la CONTAG a fini par reprendre à son compte les recommandations de sa commission des femmes, et lors de son 7^e congrès national en 1998, elle a donné son accord à la revendication visant à faire inscrire le nom des deux époux au cadastre.²¹⁶ Pendant les années qui ont suivi, la CONTAG a participé à un certain nombre d'événements nationaux concernant les femmes, tels que la Journée internationale des Femmes le 8 mars 2000 et la *Marcha das Margaridas* (marche des marguerites) en août de la même année. A la suite de quoi le président de l'INCRA, Orlando Muniz, a fini par reconnaître la norme juridique de la propriété conjointe établie par la Constitution de 1988 lorsqu'il a annoncé le 9 août 2000 que ses services allaient modifier leurs procédures d'attribution des titres afin d'inscrire le nom de chacun des deux époux sur les documents fonciers.²¹⁷

214 Par exemple, jusqu'en 2000, le formulaire d'enregistrement (cadastre) au titre de la réforme agraire ne prévoyait pas l'espace voulu pour inscrire deux noms. L'INCRA a aussi insisté pour désigner les hommes comme bénéficiaires – si une femme faisait une demande, les fonctionnaires de l'INCRA lui demandaient où était son mari, et en l'absence de celui-ci cherchaient à donner à un fils le statut de bénéficiaire.

215 De la fin des années 1980 jusqu'au milieu des années 1990, les organisations syndicales et paysannes se sont opposées aux pouvoirs publics qui cherchaient à revenir sur certaines concessions récentes, comme la relance de la redistribution des terres et les droits des travailleurs, y compris la reconnaissance des femmes en tant que travailleurs avec tous les bénéfices qui s'y attachent.

Deere, Carmen Diana. 2003. "Women's Land Rights and Rural Social Movements in the Brazilian Agrarian Reform," in *Journal of Agrarian Change*, Vol. 3, Nos 1-2 (January & April), pp. 257-288.

Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.

Guivant, Julia S. 2003. *Agrarian Change, Gender and Land Rights: A Brazilian Case Study* (Social Policy and Development Programme Paper No 14). Genève: UNRISD.

216 Deere, Carmen Diana. 2003. "Women's Land Rights and Rural Social Movements in the Brazilian Agrarian Reform," in *Journal of Agrarian Change*, Vol. 3, Nos 1-2 (January & April), pp. 257-288.

4.6 Les organisations non-gouvernementales

Bien des organisations signalées dans la présente section sont de nature non-gouvernementale (ONG). Il convient toutefois de mettre en relief le rôle indirect mais effectif que des ONG, dans la mise en œuvre d'un projet de développement, peuvent jouer pour la reconnaissance des droits fonciers que la loi reconnaît aux femmes. En 1992, le Honduras a adopté une loi de « modernisation de l'agriculture » qui, en pratique, a mis un terme au processus de réforme agraire amorcé au début des années 1970 et a facilité les transactions sur le marché foncier. Cette législation a aussi mis en place un programme d'accès à la propriété et d'attribution de titres sur les terrains publics occupés par les petits exploitants ; ces terrains devaient être attribués sans discrimination aucune aux hommes et aux femmes qui pouvaient prétendre à un titre conjoint en tant que couple. Le titre conjoint n'était que facultatif, toutefois, et disponible seulement si le couple en faisait la demande. Etant donné le statut subordonné des femmes au Honduras, et l'ignorance où elles sont, dans les campagnes, de la possibilité d'obtenir des titres conjoints, ceux-ci n'ont été délivrés qu'en nombre très limité pendant les premières années du programme d'attribution.²¹⁸ Alors que les femmes des campagnes sont regroupées dans de multiples associations au Honduras, leur coordination laisse à désirer, d'où la difficulté qu'il y a pour elles à influencer les politiques publiques et le fonctionnement des programmes d'attribution de titres.²¹⁹

Dans la vallée du Guayape, au Honduras, un projet de développement rural²²⁰ financé par la coopération internationale canadienne (CIDA) est entré en vigueur en 1991. Dans sa première phase (1991-1995), le projet s'est concentré sur la diversification et la stabilisation de la production agricole locale, notamment grâce à l'irrigation et à l'innovation technique. Cette phase du projet n'a accordé qu'un soutien limité à l'attribution de titres fonciers, qui visait avant tout à faciliter les emprunts pour améliorer les exploitations agricoles; 90 pour cent

217 *Ibid.*

218 Deere et Leon rapportent que de septembre 1995 à mai 1997 (21 mois) seuls 26 titres portant sur 689 hectares ont été conjoints. Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 2000. *Who Owns the Land? Gender and Land Titling Programs in Latin America*. Exposé pour le X World Congress of Rural Sociology, Rio de Janeiro, 30 juillet – 5 août 2000.

219 D'après Deere et Leon (*ibid.*), une organisation en réseau, le *Red Nacional de Mujeres Rurales de Honduras* (Réseau national des femmes rurales du Honduras), a fini par se constituer en 1997, mais ses pressions au sujet d'un sujet politique aussi délicat n'ont pas abouti.

220 Le Projet de développement agricole de la vallée du Guayape couvre 220,000 hectares, dont 93,000 dans la vallée du Guayape au sens large.

des titres ont été délivrés au seul nom du mari et 10 pour cent seulement à des couples.

Dans sa seconde phase (1996-2001), le projet s'est concentré sur la mise au point d'un modèle de gestion durable des ressources naturelles qui puisse servir d'exemple. L'expérience tirée des cinq premières années a clairement démontré au personnel des ONG que le parachèvement du processus d'attribution de titres revêtait une importance incontestable pour tous les aspects du développement socio-économique durable de la vallée et pour jeter les bases d'investissements dans l'agriculture et la gestion/conservation des ressources naturelles. L'ONG s'est aussi aperçue que la réussite du projet dépendait de la participation des deux époux d'un ménage et que les couples remboursaient mieux leurs dettes que les autres types d'emprunteur. Par conséquent, dans la seconde phase du projet, les couples dotés de titres conjoints ont reçu un traitement privilégié en matière de crédit. C'est ainsi que l'ONG s'est attachée à la promotion de la formule du titre conjoint dans la vallée de Guayape. Des accords innovants se conjuguant à des initiatives communes entre les ONG et les organismes publics qui participaient au processus d'attribution de titres, le nombre de titres délivrés à des femmes a plus que doublé par rapport aux autres régions du Honduras.²²¹ Ainsi en l'an 2000, les femmes étaient inscrites sur 56 pour cent des titres délivrés pour 2 500 parcelles d'une superficie totalisant près de 20 000 hectares: 36 pour cent des titres avaient été délivrés à des couples et 20 pour cent à des femmes exclusivement; les 44 pour cent restants avaient été délivrés à des hommes exclusivement.²²²

4.7 Les organisations en réseau et les coalitions

Il arrive souvent qu'un certain nombre d'organisations adossées à divers cadres institutionnels se regroupent sous forme de réseau ou de coalition pour promouvoir des mesures législatives portant sur les droits fonciers ou les droits des femmes. En Tanzanie, par exemple, le groupe de travail pour la non-discrimination juridique (*Gender Land Task Force*) est une organisation qui « coiffe » des collectifs de la société civile; ceux-ci militent en faveur d'amendements à la loi foncière qui favorisent

l'avancement des femmes, et ils ont entrepris une campagne de prise de conscience à travers le pays tout entier à l'aide d'ateliers et de fascicules rédigés en langues locales comme le kiswahili.²²³ Ce type de concentration donne à une coalition une puissance politique accrue lorsqu'il s'agit d'exercer des pressions ou de mener des campagnes, par comparaison avec ce que ses membres pourraient faire isolément. Ces regroupements peuvent aussi tirer parti d'une certaine diversité des groupes d'intérêts, ce qui élargit la légitimité du mouvement de défense des droits des femmes.

Il existe aussi des réseaux régionaux trans-frontières qui s'occupent de promouvoir l'égalité des droits fonciers des femmes. En Afrique, par exemple, on recense le Landnet en Afrique de l'Est et de l'Ouest, le réseau *Women and Law in Development in Africa* (Widlaf – les femmes et le droit dans le développement en Afrique) et le réseau *Women and Law in Southern Africa* (WLSA). Ces réseaux régionaux fournissent des informations et leur soutien aux organisations nationales pour qu'elles fassent pression en faveur de la reconnaissance des droits des femmes dans la législation foncière. Widlaf fait aussi pression sur les gouvernements africains pour qu'ils ratifient le Protocole sur les droits des femmes attaché à la Charte africaine des droits humains et des peuples. Les organisations en réseau se sont surtout concentrées sur la réforme de la législation pour qu'elle reconnaisse les droits fonciers des femmes. La *Commission Huairou* est une organisation mondiale qui « coiffe » six réseaux de collectifs locaux de femmes et qui diffuse les pratiques innovantes que celles-ci mettent en œuvre sur le terrain (par exemple en répertoriant ces bonnes pratiques dans son « Académie internationale des femmes de terrain » (*Grassroots Women International Academy*)). La commission a pour point fort le travail de réseau et d'échange d'information parmi ses membres. Certains de ceux-ci font aussi pression pour la réforme de la législation et des politiques publiques, et notamment sur ce qui touche à la sécurité de tenure des femmes.

Au **Zimbabwe**, la Coalition des Femmes, qui rassemble 30 organisations, a été formée pour s'assurer que les questions et besoins des femmes allaient figurer à l'ordre du jour du processus de réforme constitutionnelle. Parmi les questions qu'elles ont mises en avant, on trouve (a) l'égalité des droits de propriété et d'utilisation des terres pour les femmes et les hommes, et (b) la propriété conjointe des terres et du logement acquis par un couple.

221 Les données sur les titres délivrés à l'échelle nationale montrent que de 1996 à 2000, 25 pour cent l'ont été à des femmes. Secretaría de Agricultura y Ganadería. 2000. *Memoria Foro Nacional: Hacia la titulación de tierras rurales con enfoque de género*. Tegucigalpa: Secretaría de Agricultura y Ganadería.

222 Secretaría de Agricultura y Ganadería. 2000. *Memoria Foro Nacional: Hacia la titulación de tierras rurales con enfoque de género*. Tegucigalpa: Secretaría de Agricultura y Ganadería.

223 UN-HABITAT. 2002. *Rights and Reality: Are Women's Equal Rights to Land, Housing and Property Implemented in East Africa?* pp. 108-113.

C'est en **Ouganda** qu'a eu lieu une campagne qui a connu un retentissement certain, celle qu'ont menée en l'an 2000 pour la reconnaissance formelle des droits des femmes le Réseau des femmes (*Uganda Women's Network*, UWONET) et l'Alliance foncière (*Uganda Land Alliance*, ULA). Ces deux organisations militaient plus précisément pour l'insertion dans la loi foncière de 1998 d'un amendement favorisant la propriété conjointe. L'ULA, établie en mai 1995, constituait un consortium d'une quarantaine d'ONG nationales et internationales qui faisaient pression en faveur de l'équité dans la législation foncière. Elle avait pour mandat principal de faire campagne pour une législation et des politiques publiques favorables aux pauvres. L'ULA militait en faveur de la tenure conjointe, vis-à-vis tant des responsables politiques que du public en général. Elle effectuait aussi des recherches et a produit un documentaire vidéo où des femmes pauvres prenaient la parole. Quant à UWONET, il s'agit d'une coalition formée en 1993 par des ONG de femmes, des institutions et des personnes privées pour mener des campagnes et faire pression sur les responsables.

UWONET fait campagne pour de nouvelles politiques publiques, anime un réseau, fait de l'instruction civique et de la formation, recueille données et informations, les traite et les échange – outre ses activités de campagnes et de lobbying. Il a organisé des ateliers, des marches et une campagne dans les moyens d'information, et a fait signer des pétitions adressées au président du pays, au parlement et au ministre des affaires foncières.

Bien que la constitution ougandaise de 1995 garantisse expressément l'égalité des droits fonciers pour tous sans distinction de genre ou de situation de famille,²²⁴ le fait qu'en Ouganda la majeure partie des terres soit placée sous des régimes de tenure coutumiers patrilinéaires ne permet qu'à un nombre infime de femmes d'hériter de terrains, alors que la voie successorale constitue le moyen principal d'accès à la terre en système coutumier.²²⁵ La pratique de la tenure patrilinéaire a pour autre conséquence que même les terres acquises par deux époux sont considérées comme appartenant au mari – les femmes, selon la coutume, ne peuvent faire valoir aucun droit sur ces terres si, par exemple, elles divorcent ou deviennent veuves.

Le mouvement des femmes en Ouganda a fait campagne pour que la loi foncière protège les droits des femmes sur les biens matrimoniaux au moyen d'une clause autorisant la co-propriété. UWONET et ULA ont été en première ligne quand il a fallu faire pression sur le parlement pour qu'il adopte cette disposition. D'autres activités sont revenues à d'autres organisations, comme la production et la diffusion de matériel d'information et d'éducation auprès du public, des moyens d'information et des parlementaires. Les organisations juridiques, comme l'Association ougandaise des avocates (FIDA-Ouganda), ont organisé des ateliers et séminaires juridiques. ULA a aussi organisé des groupes de discussion à travers tout le pays, ainsi que des sondages destinés à répertorier les attitudes des femmes en matière de droits fonciers.²²⁶ Bien que le parlement ait adopté la clause de co-propriété, les opposants ont réussi à mettre en œuvre diverses procédures qui l'ont en définitive éliminée de l'ensemble des amendements qui ont été approuvés.²²⁷ Les tentatives effectuées pour surmonter ces complications techniques, y compris un appel direct au président de la république, n'ont pas abouti. L'opposition des parlementaires et de membres du gouvernement à la clause l'a emporté, et avec elle la position selon laquelle les systèmes coutumiers de tenure se désintégreraient et les familles éclateraient si l'on devait admettre le droit des femmes à la co-propriété foncière. Celle-ci n'a donc pas pris force de loi, mais le parlement n'en a pas moins, en juin 2003, adopté un texte sur la « sécurité d'occupation sur la terre familiale » qui constitue une nouvelle version des Art. 39 et 40 de la Loi foncière de 1998. Cet amendement accorde aux deux époux le droit d'accès et d'occupation sur la terre de la famille (définie comme le lieu de résidence ordinaire de la famille). Il interdit l'aliénation du terrain familial par l'un des époux sans le consentement de l'autre.

Au Pérou, au milieu des années 1990, un réseau d'ONG surtout rurales et de collectifs de paysannes a organisé une série d'événements pour influencer la méthodologie et les procédures du programme national d'attribution de titres, dans le but de faire respecter les droits reconnus des femmes rurales à l'immobilier. Le Code Civil du pays avait déjà, en 1984, reconnu l'égalité entre hommes et femmes, y compris en matière de droits et responsabilités

224 Rugadya et al. fournissent aussi des précisions sur les dispositions de la Constitution de 1995 qui consacrent l'égalité entre hommes et femmes dans le mariage. Rugadya, Margaret, Esther Obaikol, & Herbert Kamusiime. 2004. *Gender and the Land Reform Process in Uganda: Assessing Gains and Losses for Women in Uganda* (Land Research Series No 2). Kampala: Associates for Development.

225 Selon la pratique patrilinéaire, la fille n'hérite pas de terres de son père puisqu'elle va rejoindre le clan et la communauté de son mari lors de son mariage; elle ne peut non plus hériter de terres de son mari, puisque la famille de celui-ci ne considère pas les belles-filles comme membres du clan à part entière.

226 Tripp, Aili Mari. 2004. "Women's Movements, Customary Law, and Land Rights in Africa: The Case of Uganda" in *African Studies Quarterly*, Vol. 7, No 4 (online). <http://Africa.ufl.edu/asq/v7i4a.1.htm>

227 Pour l'histoire rocambolesque des manœuvres politiques en sous-main qui ont débouché sur la "clause perdue", voir Matembe, Miria. 2002. *Maria Matembe: Gender, Politics, and Constitution Making in Uganda*. Kampala: Fountain Publishers.

en rapport avec la famille. Les couples en union libre avaient aussi reçu le même statut que ceux mariés en bonne et due forme. Il en découle que le régime matrimonial des biens s'applique aux deux types d'union. Au Pérou, les biens matrimoniaux sont ceux que le couple a acquis durant le mariage.²²⁸ Tous ces droits ont été à nouveau confirmés par la Constitution de 1993.

En 1993 a été lancé au Pérou un programme d'attribution de titres dans les campagnes (Programa Especial de Titulación de Tierras, PETT) qui visait deux objectifs : attacher un titre aux terres attribuées aux travailleurs agricoles et aux paysans pendant la réforme agraire des années 1970, et régulariser les droits des petits exploitants qui occupaient des terres sans titre juridique. La formulation du programme ne distingue pas entre les sexes dans la mesure où il n'en est fait aucune mention parmi les conditions d'attribution des titres. Le programme n'en a pas moins ignoré les contraintes culturelles auxquelles les femmes sont soumises quand il s'agit de faire inscrire leur nom sur un titre foncier, et en particulier dans les campagnes.²²⁹ En outre, les responsables du programme n'ont reçu aucune formation particulière concernant la non-discrimination, qu'ils travaillent dans les ministères ou sur le terrain. On retrouve cette neutralité quant au genre dans les documents qui se rapportent au titre : le sexe ne figure pas parmi les données concernant les bénéficiaires. Cette négligence envers les conséquences des contraintes culturelles pesant sur les femmes et des attitudes patriarcales des fonctionnaires corrobore les données empiriques, qui suggèrent qu'une large majorité des détenteurs de titres sont des hommes et que les femmes ne sont pas incluses dans les documents. Il ressort d'entretiens avec des fonctionnaires du programme qu'ils n'avaient pas été demandé aux hommes de préciser leur situation de famille question qui aurait pu conduire à inscrire le nom de leur épouse sur le titre. Et lorsque des femmes faisaient une demande de titre, on leur demandait si elles avaient un mari et des fils.²³⁰

En 1996, à l'instigation du *Red Nacional*,²³¹ un forum national de 130 leaders paysans a présenté une série de revendications concernant le programme d'attribution de titres de 1993 (PETT). Ils demandaient notamment que les titres soient délivrés aux deux époux (qu'ils soient mariés civilement ou en union libre), que les contrats pour la vente de terres à des femmes soient reconnus en droit en rapport avec les titres fonciers, et que les droits à l'héritage de terres soient répartis à égalité entre tous les fils et filles.²³² Le Réseau national a aussi attiré l'attention sur le fait que les campagnes d'information et d'éducation organisées par le PETT ne visaient pas les femmes. En 1997, le Réseau a engagé une campagne en faveur du titre conjoint sur les biens matrimoniaux et a commencé à faire pression sur les fonctionnaires du PETT pour qu'ils adoptent des normes et procédures propres à assurer l'attribution de titres conjoints aux époux.²³³ En collaboration avec le CEPES, un centre de recherche sur le milieu rural, le Réseau national a aussi organisé à l'échelon régional une série de rencontres avec les organisations de paysannes et les directions locales du PETT pour mettre en relief le rôle productif des femmes dans l'agriculture, l'importance des droits fonciers pour les femmes, leur participation au processus d'attribution de titres, et le besoin de familiariser les fonctionnaires du programme avec les besoins particuliers des femmes.²³⁴

Au Brésil, en Colombie et au Guatemala, divers réseaux d'ONG soutiennent la formation et le renforcement des capacités des femmes sur le terrain, en ville comme dans les campagnes, pour en faire des « juristes de communauté » ; leur connaissance de la législation nationale en vigueur en matière de logement leur permettrait de guider et conseiller juridiquement les autres femmes (et les hommes) de leur communauté locale quant à leurs droits en la matière, en leur indiquant comment tirer le meilleur parti de cette législation pour assurer la plénitude de leur droit à un logement convenable. Le bureau régional d'ONU-HABITAT pour l'Amérique latine et les Caraïbes a publié en 2005 un Guide Pratique à l'intention des « Juristes de communauté ».²³⁵

228 Les biens appartenant à l'un des époux avant le mariage (en bonne et due forme ou union libre) et les biens dont hérite un époux durant le mariage ne sont pas considérés comme biens matrimoniaux, et l'époux en question en reste le propriétaire.

229 Taux d'illettrisme plus élevé, mauvaise maîtrise de l'espagnol et manque de documents d'identité.

230 Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 1998. *Reforma agraria y contrarreforma en el Perú: Hacia una Análisis de Género*. Lima: Ediciones Flora Tristan.

231 *Le Red Nacional de la Mujer Rural* est un programme de l'ONG féministe *Centro de la Mujer Peruana Flora Tristan*.

232 Deere, Carmen Diana & Leon, Magdalena. 1998. *Reforma agraria y contrarreforma en el Perú: Hacia una Análisis de Género*. Lima: Ediciones Flora Tristan.

233 Fernández, Blanca; Trigoso, María Amelia; Del Castillo, Laureano; Becerra, William; Arias, Pedro; Pozo, Katherine & Aragón, Karla. 2000. *Campaña Por una titulación de tierras con equidad: una experiencia para compartir*. Lima: Flora Tristan

234 *Ibid.*

235 Renseignement fourni par Catalina Trujillo, Bureau régional d'ONU-HABITAT pour l'Amérique latine et les Caraïbes, août 2005.



© EC/ECHO/J.P. Aparicio

CHAPITRE CINQ

CONCLUSIONS



CONCLUSIONS

Les droits des femmes à la propriété et à l'utilisation des terres ainsi qu'à un droit de regard sur elles sont généralement affectés par leur statut familial de fille, épouse, veuve ou mère. En rendant obligatoire en droit écrit la propriété conjointe pour les femmes mariées ou en union libre, on protège en partie les femmes contre le risque de se retrouver sans terre ni logement lorsque le lien avec leur mari est rompu par le divorce, l'abandon, la polygamie ou le décès. Alors que la séparation des biens donne aux femmes un pouvoir et un droit de regard supérieurs sur leurs propres terres, ce régime peut favoriser le mâle là où le droit coutumier n'autorise pas les femmes à acquérir des terres par voie successorale ou par acte d'achat. Lorsque la tenure conjointe n'est pas obligatoire pour les couples mariés ou en union libre, il est rare que les femmes jouissent de l'égalité des droits au foncier et au logement.

Même lorsque la tenure conjointe est obligatoire en droit écrit, le droit coutumier ou religieux qui ne reconnaît pas ce régime l'emporte fréquemment. En outre, si un terrain est détenu en tenure conjointe en droit civil, mais n'est pas enregistré en tant que tel, les femmes ne peuvent pas faire valoir leurs droits dessus car cela imposerait l'intervention du tribunal, qui ferait des recherches avant de rendre une ordonnance. Lorsque les tribunaux entrent en jeu, les femmes risquent aussi de perdre les avantages qui peuvent découler pour elles de la manière dont le droit coutumier interprète leur situation de famille ou leur droit à la terre ou au logement.

La tenure conjointe obligatoire est fort répandue dans les pays de droit civil d'Europe occidentale et orientale ainsi que dans les anciennes colonies espagnoles d'Amérique latine. Pour autant, bien de ces pays n'ont supprimé qu'à une date récente le rôle prééminent du chef de famille mâle dans l'administration de la communauté des biens matrimoniaux. Les pays de *common law*, eux, prévoient généralement un régime légal prédéfini de séparation des biens pour les couples mariés, car historiquement les biens revenaient au mari dans l'identité duquel se fondait celle de son épouse. Bon nombre de pays d'Afrique et d'Asie ont hérité du régime de la séparation des biens de la *common law*, même si en général un couple peut y opter pour la tenure conjointe. Les pays d'Afriques pratiquant le pluralisme juridique sont familiers des conflits entre droit écrit et droit coutumier. Ce dernier s'est, pas le

passé, révélé plus facilement praticable que le droit écrit et n'a généralement pas favorisé la tenure conjointe pour les couples mariés. Toutefois, plusieurs pays d'Afrique s'écartent actuellement d'un droit coutumier qui désavantage les femmes, pour évoluer vers un régime de propriété plus équitable.

Outre la propriété conjointe entre époux, il existe d'autres types de tenure partagée qui vont de la propriété en commun (comme on en trouve dans bien des systèmes coutumiers de tenure) à la propriété d'entreprise appuyée sur une législation et une reconnaissance en bonne et due forme ainsi que sur des réglementations ayant valeur contraignante en droit. Les types de tenure irrégulière et illégale qui se trouvent à la disposition de la majorité des pauvres en ville comme dans les campagnes font partie d'une gradation (de l'illégal à la bonne et due forme en passant par l'irrégulier) qui est une caractéristique des systèmes de tenure. Cette gradation comporte, à une extrémité, la sécurité de tenure de fait (et non en droit), et va jusqu'aux baux locatifs et la propriété à l'autre extrémité. En passant en revue un certain nombre de formules de tenure partagée (tenure en commun, familiale, coopérative, et location partagée), nous avons vu à quel point les droits des femmes au foncier et autres biens immobiliers sous ces divers régimes peuvent varier en fonction des structures familiales ou du lignage, de la vigueur des normes et pratiques coutumières, du respect ou non (et des sanctions) de la législation et du degré d'organisation active des femmes elles-mêmes. Comme dans la tenure conjointe, les normes et pratiques coutumières semblent exclure les femmes du bénéfice des droits immobiliers, à l'exception de certaines sociétés matrilineaires et de certaines formes de tenure familiale.

Les biens immobiliers devraient être considérés dans le contexte de la famille tout entière, et de la répartition de la richesse en son sein. Toutefois, avec la montée en valeur du foncier et la dévalorisation des biens mobiliers, un régime qui dans le passé a pu paraître équitable et fonctionnel en droit coutumier peut aujourd'hui être contraire à l'équité. Il faut revoir les régimes de propriété immobilière dans le contexte actuel pour évaluer leur incidence sur les femmes et les ajuster en tant que de besoin, que ce soit par la voie législative ou judiciaire ou par celles de l'éducation et de la formation.

CHAPITRE SIX

RECOMMENDATIONS



Les recommandations formulées dans le présent document portent sur le cadre juridique des droits des femmes et plus particulièrement de la tenure conjointe, sur le caractère non-discriminatoire des procédures d'application des programmes fonciers et d'habitat, ainsi que sur le suivi et l'évaluation de ces programmes.

6.1 Recommandations de nature juridique

La reconnaissance par le droit écrit des droits des femmes au foncier et aux biens immobiliers est, certes, d'une importance fondamentale si l'on veut s'assurer que les femmes ne sont pas exclues de la société; mais des droits ainsi consacrés s'avèrent on ne peut plus inefficaces dans le cas où le droit coutumier ne reconnaît pas l'égalité des droits immobiliers entre hommes et femmes. En d'autres termes, s'il faut bien que le droit écrit exige l'équité dans ce qui touche à l'immobilier, il ne suffit pas et ne constitue bien souvent qu'un premier pas. En raison de ces normes et pratiques coutumières, certaines modifications dans la législation ou les relations sociales peuvent être plus facilement acceptées par les hommes que les femmes, et l'efficacité en la matière passe par le dialogue avec les femmes afin de mieux comprendre quels sont les droits reconnus qui leur sont le plus utiles.

Un vocabulaire non-discriminatoire dans la législation risque, dans la réalité, d'avoir exactement l'effet contraire, du fait de l'interprétation culturelle qui en est faite. Par exemple « chef de famille » désigne l'homme dans la plupart des systèmes culturels. Le vocabulaire, et en particulier dans les règlements d'application des lois foncières et sur l'habitat, devrait faire référence non au chef (unique) de famille mais plutôt à l'homme et à la femme, aux deux époux. Ainsi, un programme de réforme foncière où il est entendu que la distribution aux ménages de terres du domaine public vise autant les femmes que les hommes et/ou exige que les deux noms soient inscrits sur le titre, pourrait s'avérer extrêmement efficace, même en présence de coutumes qui n'y sont pas favorables.

Une autre recommandation a trait au risque de conflit entre la législation foncière et de l'habitat, d'une part, et d'autre part le droit de la famille ou des personnes en matière de succession, de mariage et de biens matrimoniaux. Il faut revoir les deux ensembles législatifs pour déterminer leur incidence sur les femmes. Le droit de la famille est rarement considéré comme faisant partie de la législation foncière ou de l'habitat, ou des lois et programmes d'enregistrement et d'attribution de titres fonciers, alors que c'est pourtant bien ce droit de la

famille qui détermine le droit des femmes à utiliser des biens immobiliers ou à en être propriétaires.

Lorsque la terre est transmise par un lignage ancestral qui exclut les femmes, c'est plutôt dans le cadre du mariage que celles-ci sont plus susceptibles d'acquérir des droits sur la terre; dans ce cas, rendre obligatoire le titre conjoint sur les biens matrimoniaux donne aux femmes la meilleure protection possible. Tel est particulièrement le cas dans les sociétés patrilinéaires et/ou patrilocales. Alors que dans bon nombre de pays le titre conjoint est facultatif, il semble que dans ces sociétés il soit purement et simplement ignoré; par conséquent, il faut le rendre obligatoire pour les biens matrimoniaux s'il doit être véritablement appliqué.

Les biens matrimoniaux touchent naturellement au mariage. Dans bien des cas, les femmes des campagnes sont mariées en droit coutumier ou religieux et non selon le droit écrit. Une solution efficace à ce problème pourrait passer par une règle de droit écrit imposant le titre conjoint pour les couples mariés, qu'ils le soient selon le droit civil ou non. S'il n'y a pas reconnaissance de l'union libre ou si elle est problématique, on peut recourir au titre de co-propriété ou autres certificats de co-tenure.

6.2 La mise en œuvre des programmes fonciers et d'habitat

La mise en œuvre des programmes fonciers et d'habitat donne lieu à plusieurs recommandations qui visent à garantir que les droits des femmes ne sont pas ignorés sur le terrain. Pour commencer, des recherches sur le terrain devraient recenser tous les détenteurs de droits immobiliers au sein d'un même ménage, en ville comme dans les campagnes et dans les différentes ethnies. Il faut ensuite intégrer ces données dans la conception du programme foncier ou d'habitat.

Deuxièmement, en répertoriant les droits, il faudrait veiller, dans les règles et procédures, que les protocoles et les formulaires permettent d'insérer ou d'inscrire plus d'un détenteur de droits fonciers.

Troisièmement, ces deux recommandations ne vont conduire à la reconnaissance des droits des femmes que si les programmes fonciers et d'habitat comportent des dispositifs d'éducation et de formation en matière de discrimination, à l'intention tant des femmes elles-mêmes que des fonctionnaires qui mettent en œuvre

le programme. Une formation à la non-discrimination, ainsi que l'inclusion des droits des femmes dans les campagnes d'information, sont indispensables si l'on veut que les individus des deux sexes aient conscience de la nature de leurs droits et sachent comment participer pleinement au programme. Si les fonctionnaires ne savent pas ce que sont les droits des femmes et ne mesurent pas l'importance qu'il y a à les reconnaître, ils ne vont ni faire ce qu'il faut pour les inclure dans le programme ni éviter qu'elles se retrouvent exclues. C'est pourquoi la formation à la non-discrimination des fonctionnaires du foncier et de l'habitat est elle aussi indispensable.

Enfin, mais tout aussi indispensable, il faut l'engagement de la société civile, des collectifs locaux, des organisations sociales et des ONG. Les organisations de la société civile ont un rôle crucial à jouer à différents échelons et différentes étapes des programmes fonciers et d'habitat. La pression qu'exercent les organisations sociales en faveur de la reconnaissance formelle des droits fonciers et immobiliers des femmes a déjà provoqué des réformes majeures dans la législation foncière, de la famille, des successions et de l'habitat. Il est important aussi que les mouvements de femmes et ceux qui sont aux prises avec des pratiques de discrimination sexuelle exercent des fonctions de veille, afin de s'assurer que la législation est bien appliquée. En outre, et comme mentionné plus haut, la participation des organisations sociales et communautaires, ainsi que des ONG, à la mise en œuvre des programmes fonciers et d'habitat peut faciliter l'inclusion des femmes dans le programme et leur participation, ainsi que la reconnaissance effective de leurs droits immobiliers.

6.3 Le suivi et l'évaluation

Le dernier ensemble de recommandations porte sur le suivi et l'évaluation des programmes fonciers et d'habitat quant à leurs effets sur les droits des femmes. Il faut ob-

server dans quelle mesure sont atteints les objectifs des programmes qui visent les femmes en particulier, procéder aux ajustements techniques qui peuvent s'imposer à mi-parcours, et plus généralement évaluer l'incidence d'un programme sur chacun des deux sexes. Pour cela, chaque projet doit créer et mettre à jour des bases de données ventilées par sexe, et procéder à des collectes de données périodiques à divers niveaux.

Au niveau du programme, les données concernant la participation et les effets bénéfiques doivent être ventilées par sexe, y compris celles qui portent sur le personnel de mise en œuvre, l'assistance aux séances d'information publique et de formation, ainsi que sur la délivrance des titres juridiques et des certificats fonciers. Pour ce qui est de la population locale, des entretiens avec des membres bien placés et des groupes de discussion avec les bénéficiaires sont à même de faire remonter les informations vers les collectifs locaux et les fonctionnaires et responsables du programme; ces entretiens et ces discussions peuvent notamment donner des indications sur la façon dont est perçue l'incidence du programme, ainsi que sur le degré de satisfaction des femmes et des hommes quant à sa mise en œuvre.

Il faut aussi que les programmes fonciers et d'habitat procèdent à un bilan de départ auprès des ménages pour recueillir des données ventilées par sexe, puis à un bilan (au moins) de mi-parcours et un bilan de fin de programme, afin d'observer les évolutions survenues pour chaque sexe par rapport au bilan de départ. Si elles sont bien structurées, ces données vont permettre d'infléchir le programme à mi-parcours si le besoin s'en fait sentir; elles permettront aussi l'évaluation quantitative de l'incidence du programme sur la réalité des droits immobiliers des femmes, sur leurs perspectives économiques, ainsi que l'évolution en leur faveur du rapport de forces au sein du ménage.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

REFERENCES

- Agarwal, Bina. 2003. "Gender and Land Rights Revisited: Exploring New Prospects via the State, Family and Markets," in *Journal of Agrarian Change*, Vol. 3, Nos. 1-2 (January & April), pp. 184-224.
- Agarwal, B. 1994. *A Field of One's Own: Gender and Land Rights in South Asia*. Cambridge: Cambridge University Press, p. 3.
- Agurto, Sonia, y Guido, Alejandra. 2002. *Nicaragua: diagnostico rapido sobre el impacto de la titulacion mancomunada*. Managua: Fundación Internacional para el Desafío Económico Global (FIDEG).
- Andrews, Thomas R. 1993. "Income from Separate Property: Towards a Theoretical Foundation," in *Law and Contemporary Problems*, Vol. 56-SPG, 171.
- Appendini, K. 2002. "Land Regularization and Conflict Resolution: The Case of Mexico," in *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives*, No. 2002/2, pp. 37-50.
- Atuahene, Bernadette. 2004. "Legal Title to Land as an Intervention Against Urban Poverty in Developing Nations," in *George Washington International Law Review*, Vol. 36, pp. 1109-1179.
- Barrow, Christine. 1992. *Family Land and Development in St. Lucia*. Cave Hill, Barbados: Institute of Social and Economic Research, University of the West Indies.
- Berhane, M. and Haile, M. 1999. *Impacts of the Allocation of Land to Women in Tigray Under the TPLF's Land Reform*. Unpublished research paper submitted to the Institute of Development Research (IDR), Addis Ababa University, Mekelle University College.
- Bloch, Peter C.; Lastarria-Cornhiel, Susana; Griffith-Charles, Charisse; Baptise, Celsus & Baptise, Rufinus. 2005. *Property Rights and Land Markets in St. Lucia*. Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Centre on Housing Rights and Evictions (COHRE). 2004. *Bringing Equality Home: promoting and protecting the inheritance rights of women*.
- Brown, J; Ananthpur, K., and Giovarelli, R. 2002. *Women's Access and Rights to Land in Karnataka, India* (Rural Development Institute Reports on Foreign Aid and Development, No. 114). Seattle: Rural Development Institute.
- Brown, Jennifer, and Chowdhury, Sujata Das. 2002. *Women's Land Rights in West Bengal: A Field Study*. Seattle: Rural Development Institute.
- Brown, Jennifer. 2003. "Rural Women's Land Rights in Java, Indonesia: Strengthened by Family Law, but Weakened by Land Registration," in *Pacific Rim Law and Policy Journal*, Vol. 12, pp. 631-651.
- Bruce, John W. 1983. *Family Land Tenure and Agricultural Development in St. Lucia*. (Research Paper No. 79). Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Buainain, Marcio Antonio; Da Silveira, Jose Antonio; Souza, Hildo Meireles, & Magalhaes, Marcelo. 1999. *Community-Based Land Reform Implementation in Brazil: A New Way of Reaching Out to the Marginalized?* Paper presented at the GDN Conference, Bonn (Germany), December 1999.
- Burra, Sundar, and Patel, Sheela. 2001. *Norms and Standards in Urban Development: The Experience of an Urban Alliance in India*. <http://www.itdg.org/docs/shelter/S%20Burra-S%20Patel%20Case%20Study.doc>.
- Busingye, Harriet. 2002. *Customary Land Tenure Reform in Uganda: Lessons for South Africa*, presented at International Symposium on Communal Tenure Reform, sponsored by the Programme for Land and Agrarian Studies (PLAAS), Johannesburg, 12-13 August.
- Carter, M., and Katz, E. 1997. "Separate spheres and the conjugal contract: Understanding the impact of gender-biased development" in Haddad, L., J. Hoddinott, and H. Alderman, eds. 1997. *Intrahousehold resource allocation in developing countries: Methods, models, and policy*. Baltimore: Johns Hopkins University Press for the International Food Policy Research Institute.
- Citizens Advise Bureau. 19 May 2005. *Ending relationships and housing*. <http://www.cab.org.je/PARA7>
- Clayton, Pamela. December 1997. *Women and family law, principally in Scotland*. <http://www.helsinki.fi/science/xantippa/wle/wle42b.html>
- Crichlow, Michaeline A. 1989. *An Alternative Approach: Family Land Tenure in the Anglo-phone Caribbean*, paper presented at Latin American Studies Association, 15th International Congress. St. Augustine, Trinidad: Institute of Social and Economic Research, University of West Indies.

REFERENCES

- Daniels, W.C. E., "Towards the Integration of the Laws relating to Husband and Wife in Ghana" (1965) II U.G.L.J. 20, 38.
- Deere, Carmen Diana. 2003. "Women's Land Rights and Rural Social Movements in the Brazilian Agrarian Reform," in *Journal of Agrarian Change*, Vol. 3, Nos. 1-2 (January & April), pp. 257-288.
- Deere, Carmen Diana and Leon, Magdalena. 1998. *Reforma agraria y contrarreforma en el Perú: hacia un análisis de género*. Lima: Ediciones Flora Tristan.
- Deere, Carmen Diana and Leon, Magdalena. 2000. *Who Owns the Land? Gender and Land Titling Programs in Latin America*. Paper prepared for the X World Congress of Rural Sociology, Rio de Janeiro, 30 July – 5 August 2000.
- Deere, Carmen Diana and Leon, Magdalena. 2001. *Empowering Women: Land and Property Rights in Latin America*. Pittsburgh: University of Pittsburgh Press.
- Deshpande, Rani and Burjorjee, Deena M. 2002. *Increasing Access and Benefits for Women: Practices and Innovations among Microfinance Institutions, Survey Results*. United Nations Capital Development Fund, New York: New York.
- Dowuona-Hammond, Christine. 2003. *State land Management Regime: Impact on Land Rights of Women and the Poor in Ghana*, Report for GTZ, Accra, Ghana.
- Dujon, Veronique. 1995. *National Actors Against World Market Pressures : Communal Land, Privatisation And Agricultural Development In The Caribbean*. Unpublished PhD dissertation. Madison: University of Wisconsin-Madison.
- FAO Legislative Study. 2002. *Gender and Law – Women's Rights in Agriculture*, Chapter II. Food and Agriculture Organization of the United Nations, Rome.
- FAO Legislative Study. 2002. *Law and Sustainable Development since Rio – Legal Trends in Agriculture and Natural Resource Management*, Chapter 9. Food and Agriculture Organization of the United Nations, Rome.
- Fernández, Blanca; Trigos, María Amelia; Del Castillo, Laureano; Becerra, William; Arias, Pedro; Pozo, Katherine & Aragón, Karla. 2000. *Campaña Por una titulación de tierras con equidad: una experiencia para compartir*. Lima: Flora Tristan.
- Field, Erica and Torero, Maximo. 2003. *Diferencias en el acceso de las mujeres al micro-credito en el Peru y el impacto de la tenencia del titulo de propiedad*. Lima: Grupo de Analisis para el Desarrollo (GRADE).
- Food and Agriculture Organization, Sustainable Development Department. *Women and Land Tenure*. <http://www.fao.org/sd/fsdirect/fbdirect/FSP002.htm>. Last visited on May 17, 2005.
- Food and Agriculture Organization., Sustainable Development Department. 1997. *Women: The Key to Food Security*. Rome, Italy.
- Gender Resource Information & Development Center. 2000. *Gender and Land Documents: How Do Society's Perceptions of Gender Affect Women?* Vientiane: Gender Resource Information & Development Center (GRID).
- Giovarelli, Renee. 1999. *Women and Land*, in Legal Impediments to Effective Rural Land Relations in Eastern Europe and Central Asia (World Bank Technical Paper No. 436).
- Giovarelli, Renee. 2004. *Women's Land Rights in Bulgaria*. Unpublished Report.
- Giovarelli, Renee, and Duncan, Jennifer. 1999. *Women and Land in Eastern Europe and Central Asia*, Paper presented to Women Farmers: Enhancing Rights and Productivity Conference, Bonn, Germany, August 26-27.
- Giovarelli, Renee; Aidarbekova C; Duncan, Jennifer; Rasmussen, Katherine and Tabysheva A. 2001. *Women's Rights to Land in the Kyrgyz Republic* (World Bank Report).
- Giovarelli, Renee & Eilor, Elizabeth. 2002. *Land Sector Analysis, Gender/Family Issues and Land Rights Study*. Unpublished report for the Government of Uganda.
- Gjeco, Shtjefen. 1989. *The Code of Leke Dukagjini (Kanuni I Leke Dukagjinit)*. Translated by Leonard Fox. New York: Gjonlekaj Publishing Company.
- Glendon, Mary Ann. 1989. *The Transformation of Family Law: State, Law, and Family in the United States and Western Europe*. Chicago: University of Chicago Press.
- Glennon, Theresa. 2004. "An American Perspective on the Debate Over the Harmonisation or Unification of Family Law in Europe, Book Review of Perspectives on the Unification and Harmonisation of Family Law in Europe," in *Family Law Quarterly*, Vol 38, pp. 185-211.

REFERENCES

- Göler von Ravensburg, Nicole & Jacobsen, Ingrid. 1999. *Gender Responsive Land Tenure Development*. Eschborn (Germany): Rural Development Division, GTZ.
- Gray-Donald. 2001. "The Potential for Education to Improve Solid Waste Management in Vietnam: A focus on Hanoi," *Environmental Research and Teaching*, University of Toronto.
- Guivant, Julia S. 2003. *Agrarian Change, Gender and Land Rights: A Brazilian Case Study* (Social Policy and Development Programme Paper No. 14). Geneva: UNRISD.
- Gupta, Jayoti. 2002. "Women Second in the Land Agenda," in *Economic and Political Weekly*, 4 May, pp. 1746-1754.
- Hernández, Julieta. 2002. *Situación actual de los derechos de las mujeres a la propiedad y copropiedad de la tierra, en los procesos de legalización y regularización*. Guatemala: Consejería en Proyectos.
- Holmberg, Tom. 2002. *Reader's Articles: Politics and Government, The Civil Code (the Code Napoleon)* in Napoleon Series. <http://www.napoleonseries.org/articles/government/civil.code.cfm>.
- Interights Commonwealth Human Rights Law. ICHRL 14. 16 February 1999.
- International Institute for Environment and Development. 2003. *Securing Land Rights in Africa: Can Land Registration Serve the Poor?* (Workshop Report).
- Jacobs, Harvey Martin and Bassett, Ellen M. 1996. *Community-based tenure reform for informal settlement upgrading: the community land trust experiment in Voi, Kenya*. Madison, WI: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Jakovac-Lozie, Dijana. 2000. "Croatia's New Family Act and its Implications on Marriage and Other Forms of Family Life," in *California Western International Law Journal*, Vol. 31 (83).
- Japanese International Cooperation Agency Planning Department. 1999. *Country WTD Profile (Cambodia)*. <http://www.jica.go.jp/english/global/wid/report/pdf/e99cam.pdf>. Last visited May 8, 2005.
- Joshi, Aparna, and Kirjavainen, Leena M.. *The Economic Role of Women in Agricultural and Rural Development: Revisiting the Legal Environment*. Wageningen (The Netherlands): ACP-EU Technical Centre for Agricultural and Rural Cooperation (CTA).
- Judd, M. and Dulnua, J. 2001. *Women's Legal and Customary Access to Land in the Philippines*. World Bank Report.
- K. Izumi, *Liberalisation, Gender, and the Land Question in Sub-Saharan Africa*, in *Women, Land, and Agriculture* 9, 14 (C. Sweetman, Ed., Oxfam 1999).
- Katz, Elizabeth and Chamorro, and Honduras. Paper prepared for USAID/ BASIS CRSP. Madison, Wisconsin.
- Khadiagala, Lynn S. 2001. "The Failure of Popular Justice in Uganda: Local Councils and Women's Property Rights," in *Development and Change*, Vol 31, pp. 55-76.
- Lastarria-Cornhiel, Susana. 1997. "Impact of Privatization on Gender and Property Rights in Africa," in *World Development*, Vol. 25, No. 8, pp. 1317-1333.
- Lastarria-Cornhiel, Susana, & Wheeler, Rachel. 1998. *Social Issues and Landed Property in Albania*. Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Lastarria-Cornhiel, Susana; Agurto, Sonia; Brown, Jennifer; & Rosales, Sara Elisa. 2003. *Joint Titling in Nicaragua, Indonesia, and Honduras: Rapid Appraisal Synthesis*. Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Lastarria-Cornhiel, Susana. 2005. *Gender Sensitive Land Policies and Implementation*. Unpublished manuscript. Madison: University of Wisconsin-Madison.
- McDermott, M.D. 1997. *Common Country Assessment – Swaziland, 1997*. Mbane. <http://www.ecs.co.sz/>. Last visited May 5, 2005.
- Macedonian Information Centre. 1996. *Women in Transition*. Skopje: Macedonian Information Centre.
- Madebwe, C. and Madebwe, V. 2004. "Gender, House Ownership and Security of Tenure among Urban Married Women in Gweru, Zimbabwe," in *OSSREA Bulletin*, Volume I, No. 3, October 2004.
- Matembe, Miria. 2002. *Maria Matembe: Gender, Politics, and Constitution Making in Uganda*. Kampala: Fountain Publishers.

REFERENCES

- Minnesota Advocates for Human Rights. 1996. *Domestic Violence in Albania*. Minneapolis: Minnesota Advocates for Human Rights.
- Mushunje, Mildred T. 2001. *Women's Land Rights in Zimbabwe*, Madison: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Mutangadura, Gladys. 2004. "Women and Land Tenure Rights in Southern Africa: A human rights-based approach," Prepared for Workshop, *Land in Africa: Market Asset, or Secure Livelihood?* London.
- National Slum Dwellers Federation. N.D. A Gender-Sensitive Approach to Shelter: The Work of SPARC in Bombay, India. http://nird.org.in/clic/gender_sensitive.html
- Negrau, Nick. 1996. Symposium, "The Status of Women in New Market Economies: Living in Post-Communist Romania," in *Connecticut Journal of International Law*, Vol 12, 117, 131-32.
- New York City Rent Guidelines Board. [http://www.hous-ingnyc.com/html/about/intro/MainFeatures\(2\).html](http://www.hous-ingnyc.com/html/about/intro/MainFeatures(2).html)
- Oldham, J. Thomas. 1993. "Management of the Community Estate During an Intact Marriage," in *Law and Contemporary Problems*, Vol. 56-SPG, 99.
- Panda, Pradeep, and Agarwal, Bina. 2005. *Marital Violence, Human Development and Women's Property Status in India*, in *World Development*, Vol. 33, No. 5, pp. 823-850.
- Parkinson, Patrick N., 1987. "Who needs the Uniform Marital Property Act?" in *University of Cincinnati Law Review*, Vol. 55, 677.
- Patel, Sheela, and Mitlin, Diana. 2001. *The Work of SPARC, the National Slum Dwellers Federation and Mahila Milan*, (Working Paper No. 5). London: International Institute for Environment and Development (IIED).
- PPSEAWA (Women for Peace, Understanding and Advancement), Inclusion International, National Council of Women (NCW), and members of Civil Society. 2004. "NGO Shadow Report on the Status of Women in Samoa," (online). [http://www.iwraw-ap.org/resources/samoa\(English\).pdf](http://www.iwraw-ap.org/resources/samoa(English).pdf).
- Rugadya, Margaret; ObaiKol, Esther, & Kamusiime, Herbert. 2004. *Gender and the Land Reform Process in Uganda: Assessing Gains and Losses for Women in Uganda* (Land Research Series No. 2). Kampala: Associates for Development.
- Schenk-Sandbergen, Loes; Rodenburg, Hermien & Phengkhay, Chansamone. 1997. *Land, Gender and Social Issues in Lao PDR* (Report prepared for AusAID). Vientiane: AusAID.
- Schlyter, Ann. 2003. "The Privatisation of Public Housing and the Exclusion of Women: A Case Study in Lusaka, Zambia" in *Gender and Urban Housing in Southern Africa: Emerging Issues*. Roma (Lesotho): Institute of Southern African Studies, National University of Lesotho.
- Schlyter, Ann. 2004. *Privatisation of Council Housing in Lusaka, Zambia*. London: RICS Foundation.
- Secretaría de Agricultura y Ganadería. 2000. *Memoria Foro Nacional: Hacia la titulación de tierras rurales con enfoque de género*. Tegucigalpa: Secretaría de Agricultura y Ganadería.
- Shrestha, Samjhana. 1999. "Nepal: The Right to Land is the Right to Livelihood," in *Women in Action* (2:1999).
- Stivens, Maila. 1985. "The Fate of Women's Land Rights: Gender, Matriliney, and Capitalism in Rembau, Negeri Sembilan, Malaysia," in Haleh Afshar (ed.), *Women, Work, and Ideology in the Third World*. London: Tavistock Publications.
- Tripp, Aili Mari. 2004. "Women's Movements, Customary Law, and Land Rights in Africa: The Case of Uganda" in *African Studies Quarterly*, Vol. 7, No. 4 (online). <http://www.africa.ufl.edu/asq/v7/v7i4a1.htm>
- United Nations Economic and Social Council. 2005. *Integration of the Human Rights of Women and the Gender Perspective: Violence Against Women. Intersections of Violence Against Women and HIV/AIDS* (Special Rapporteur Report, 17 January). <http://daccessdds.un.org/doc/UNDOC/GEN/G05/102/11/PDF/G0510211.pdf?OpenElement>
- UN-HABITAT. 2005. *Housing and Property Rights in Bosnia and Herzegovina, Croatia, Serbia and Montenegro*.
- UN-HABITAT. 2005. *Law, Land Tenure and Gender Review on Southern Africa*. Draft report.
- UN-HABITAT. 2005. *Law, Land Tenure and Gender Review on Latin America*. Draft report.

REFERENCES

UN-HABITAT. 2004. *Muslim Women and Property*. Paper No. 4, Draft.

UN-HABITAT. 2004. "Progress Report on Removing Discrimination Against Women in Respect of Property & Inheritance Rights," in *Tools on Improving Women's Secure Tenure*, Series 1, Nr. 2.

UN-HABITAT. 2002. *Rights and Reality: Are Women's Equal Rights to Land, Housing and Property Implemented in East Africa?*

UN Volunteers, 2004. "Vietnamese Land Use Certificates Must Now Bear Both Husband and Wife Names," at <http://www.unv.org/infobase/voices/2004/vietnam.htm>. Last visited on February 9, 2005.

World Bank. 2005. *Evaluating Gender Issues and Practice in Land Administration Projects*, (Prepared for the Gender

and Rural Development Thematic Group) Unpublished draft report. Washington DC: World Bank.

World Bank Gender and Development Group. 2005. *Improving Women's Lives, World Bank Action Since Beijing*. Washington DC.

Zongman, Li & Bruce, John. 2005. Chapter 11. Gender, Landlessness and Equity in Rural China, in: Ho, Peter (ed). *Developmental Dilemmas; Land Reform and Institutional Change in China*. Routledge, New York (in press 2005).