

DROIT ISLAMIQUE ET INNOVATION FONCIERE

Le Réseau mondial des instruments fonciers (GLTN) s'est donné sept grands objectifs : déployer toute une gamme graduée de droits fonciers, plutôt que de se concentrer exclusivement sur le titre foncier individuel; améliorer et développer la gestion foncière favorable aux pauvres, ainsi que les instruments de tenure foncière ; éliminer les obstacles aux initiatives en cours; aider au renforcement des réseaux fonciers existants; améliorer la coordination d'ensemble des questions foncières ; aider à la mise au point d'instruments fonciers sensibles à la dimension du genre, abordables et utiles aux catégories populaires; et enfin mieux diffuser les connaissances relatives à la sécurité foncière.



Introduction et aperçu général

Dans les sociétés musulmanes, la plupart des questions foncières, de propriété et de logement ne sont pas différentes de ce qu'elles sont ailleurs, mais les circonstances locales appellent souvent à des stratégies et des instruments bien particuliers. Un cinquième environ de l'humanité est de confession musulmane (y compris d'importantes minorités en Occident et ailleurs) ; ces populations se trouvent donc, à des degrés divers, sous l'influence des préceptes de l'islam en matière foncière, qu'il s'agisse de systèmes officiels ou de pratiques non institutionnelles¹. Cela affecte donc les régimes d'administration foncière ou la sécurité d'occupation dans diverses parties du monde musulman. Et pourtant, les approches plus générales de la sécurité foncière reconnaissent rarement qu'il existe dans le droit du sol islamique des principes susceptibles de renforcer les droits de propriété terrienne. C'est pourquoi le Réseau mondial des instruments fonciers (GLTN) lance une initiative spéciale pour faciliter la mise au point d'instruments fonciers islamiques tout à la fois innovants et favorables aux pauvres, qui intègrent la dimension du genre et qui pourraient être appliqués là où les conditions s'y prêtent.

L'innovation en matière d'instruments fonciers se heurte à trois grands types de

difficultés dans le monde islamique. Il faut d'abord dégager des stratégies positives à partir des positions de fond et des bonnes pratiques de l'islam concernant le foncier, pour nourrir le travail d'innovation. Il faut ensuite privilégier ceux des instruments fonciers islamiques qui s'avèrent à la fois innovants, favorables aux pauvres, intégrant le genre, peu onéreux et applicables à grande échelle. Il s'agit enfin de mettre en présence les diverses parties prenantes – ceux qui élaborent les nouveaux instruments, les classes populaires, la société civile, les pouvoirs publics, les partenaires du développement et les chercheurs – pour harmoniser les principes universels, islamiques et techniques du droit foncier. La section qui suit propose une façon de procéder.

La conception d'instruments en pratique

Concevoir des instruments conformes au droit foncier islamique ne revient pas à privilégier un discours religieux au détriment de méthodes universelles ou laïques. Il s'agit d'une stratégie pragmatique qui pourrait éclairer les partenaires du réseau GLTN et leur faciliter la tâche en milieu islamique. Les principes de l'islam ont beau être très influents, ils recourent de manière dynamique les normes étatiques, coutumières et internationales. Leurs relations avec les autres systèmes fonciers,

formalisés ou non, appellent donc des recherches plus approfondies. La mise au clair des principes de l'islam et la conception d'instruments bien adaptés permettraient de contrer les pratiques préjudiciables qui ont cours au nom de la religion. Pour autant, et même en pays musulman, les instruments fonciers islamiques ne permettent en aucun cas de faire l'économie d'un effort continu d'innovation qui débouche sur des formules génériques ou universelles. Le rôle comme le caractère complémentaire et bien adapté des instruments islamiques va dépendre des demandes et des conditions particulières du cas d'espèce.

Dans plusieurs pays musulmans, la population réclame de plus en plus des solutions et des instruments vraiment efficaces en matière foncière. Là où les pratiques du droit foncier islamique sont bien établies, il faut envisager toute une série de solutions, y compris islamiques. L'étude des droits de propriété islamiques (y compris chez les musulmans d'Europe) a décelé un certain nombre de carences non négligeables. Qu'il s'agisse de financements conformes au droit islamique ou de formules telles que les dotations (waaf), il existe des possibilités bien distinctes. De la même manière, dégager les droits de propriété et de succession des femmes tels qu'ils ressortent des principes islamiques ne va pas sans difficultés². Les instruments fonciers islamiques existants restent mal connus,

¹ Sait, S and Lim, H (2006) *Land, Law and Islam: Property and Human Rights in the Muslim World* (London: ZED).



DROIT ISLAMIQUE ET INNOVATION FONCIERE



mais une plus grande familiarité pourrait déboucher sur leur déploiement à plus grande échelle qui irait de pair avec la mise au point systématique de nouvelles formules pour pallier les carences.

La recherche sur les instruments islamiques

ONU-HABITAT a mené à bien la première phase (2004-2005) de son programme de recherche sur les Instruments Fonciers Islamiques à travers des publications en ligne, la création d'une base de données sur les recherches et de premières consultations avec divers partenaires. En septembre 2005, ONU-HABITAT a fait réaliser par l'Université de Londres-Est un rapport unique en son genre qui traite de huit grands thèmes : les théories foncières, le droit, les droits humains, les régimes d'occupation foncière, les successions, les droits des femmes, les dotations (waaf) et la micro-finance³. Ce document évoque une série de stratégies susceptibles de renforcer les droits des catégories vulnérables, dont ceux qui sont privés de terre, les citadins pauvres, les femmes et les occupants sans titre. Plusieurs notions importantes comme l'ijtihad (le raisonnement), le maslaha (l'intérêt public) et le 'adl (la justice) débouchent sur des approches pouvant faciliter la mise au point d'instruments praticables, et qui entre autres confortent les droits des femmes.

Lors de la Réunion régionale des pays arabes de décembre 2005, les experts ont adopté l'Initiative du Caire pour des instruments fonciers islamiques⁴. Ce document demande expressément à ONU-HABITAT de centraliser les démarches en ce sens et au réseau GLTN de s'assurer des soutiens (à l'échelon régional ou international) et des ressources voulus pour consolider et mieux promouvoir la mise au point d'instruments fonciers islamiques. Parmi

les soutiens à cette initiative, on compte la grande faculté théologique Al-Azhar ainsi que le Gouvernement égyptien. Toutefois, il est proposé que comme c'est le cas pour ceux relevant du droit coutumier, la mise au point d'instruments fonciers islamiques soit considérée non comme une affaire interne, mais plutôt comme une démarche transculturelle, interdisciplinaire et de portée mondiale. Il est certes important que les Musulmans « s'approprient » cette démarche. Il importe tout autant que la société civile et les partenaires du développement contribuent à une démarche qui soit à la fois ouverte, objective, systématique et transparente.

Professionnaliser la démarche

La procédure doit être représentative, bien centrée sur le sujet, constructive et non-idéologique. Tout instrument professionnel islamique va passer par le même processus que n'importe quel autre. Il faut donc des consultations entre les organismes représentatifs des professionnels à l'œuvre sur les nouveaux instruments, la société civile, les chercheurs islamiques, les responsables des politiques publiques et les partenaires du développement. L'apport des partenaires du réseau GLTN sur certains sujets viendra stimuler la mise au point d'instruments islamiques. L'harmonisation des principes, objectifs et valeurs universels et islamiques va permettre le recensement, le déploiement à plus grande échelle, la mise au point et l'évaluation des instruments islamiques. D'une manière générale, la mise au point d'instruments islamiques passe par les mêmes étapes que pour les autres, tout en tenant compte des sources, des besoins et des sensibilités qui sont propres à l'Islam. La relation entre les instruments islamiques et les autres va faire l'objet de recherches afin de faciliter

la circulation et le partage des bonnes et pratiques, toujours si précieuse. Les principaux intervenants comprendront les instances représentatives des catégories populaires, y compris les collectifs de femmes, les professionnels travaillant aux nouveaux instruments, des fonctionnaires et les partenaires du développement, avec en plus des spécialistes du droit islamique ainsi que les communautés et institutions musulmanes. Le processus passera par le réseau GLTN et comportera les sept éléments suivants :

1. Faciliter les réseaux spécialisés dans les instruments de droit islamique
2. Passer en revue les cadres qui régissent les instruments fonciers
3. Analyser et étudier le droit islamique
4. Sélectionner les instruments fonciers prioritaires
5. Promouvoir le dialogue sur les instruments fonciers islamiques
6. Mobiliser le soutien des Etats membres en faveur des instruments fonciers
7. Evaluer les instruments fonciers islamiques

Pour mettre en pratique l'initiative en faveur des instruments fonciers islamiques, le réseau GLTN a besoin de dialogue, de partenariats, de méthodologies, d'expertise et de ressources. Les partenaires du GLTN et du développement qui s'occupent déjà de ces questions pourraient montrer la voie afin de bien enraciner les instruments dans le cadre culturel voulu. Cette approche instrumentale pourrait déboucher sur des transformations de grande ampleur dans la protection des droits fonciers, au logement et de propriété dans les sociétés musulmanes du monde entier.

² See for example Moors, A. (1995) *Women, Property and Islam: Palestinian Experience, 1920-1990* (New York: Cambridge University Press)

³ UN-HABITAT (2006) *Islam, Land & Property Series* <http://www.unhabitat.org/programmes/landtenure/publications.asp>

⁴ Adopted at the *Workshop on Land Tenures* at the Arab Ministerial Meeting on Urbanisation, Cairo, December 17-18, 2005. It was hosted by the Government of Egypt and organised by United Nations Economic and Social Commission for Western Asia (ESCWA), UN-HABITAT, and the League of Arab States.

Photos: Rasna Warah, Olav Saltbones/UN-HABITAT, photos.com

Contact Information

For further information, please contact the Global Land Tool Network Secretariat:

GLTN Secretariat, Land Tenure and Property Administration Section • UN-HABITAT • P.O. Box 30030 Nairobi 00100, Kenya
Tel. +254 (0)20 762 31 16 • Fax. +254 (0)20 762 42 56 • Email: gltan@unhabitat.org