

# Sécurisation juridique de la propriété simultanée. Cas d'Anjouan, Comores

*Présentation UPR GREEN*

*19.10.2018*

**Atelier du**

*8 Soirfane Ali, doctorant UM/CIRAD*

*2de année de thèse*

*E-mail : soirfaneali@gmail.com*



# Plan de la présentation

1. Mise en perspective historique et théologique de la propriété foncière sur l'Île d'Anjouan
2. Cartographie et enjeux de la propriété foncière simultanée sur l'île d'Anjouan
3. Travaux en cours :
  1. Synthèses bibliographie et analyse juridique
  2. Recherche action sur les 4 terrains d'étude



# 1. MISE EN PERSPECTIVE HISTORIQUE ET THÉOLOGIQUE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE SUR L'ÎLE D'ANJOUAN

# Introduction (1)

La situation foncière à Anjouan,  
une situation de pluralisme juridique  
... conséquence de l'histoire du peuplement de  
l'archipel et de l'importance de l'Islam comme  
vecteur de cohésion sociale...

# 1.1. Histoire de la propriété foncière

- Avant arrivée des arabes :
  - ⇒ terre occupée par autochtones & chefferies
- Arrivée des migrants arabo-musulmans (VII<sup>e</sup> s.)
  - ⇒ la vocation ancestrale des terres change
- Colonisation
  - ⇒ dépossession des terres planes
- Après indépendance
  - ⇒ la situation de terre est chaotique

## 1.2. Les droits réels en droit musulman

- Un droit très religieux
- La propriété des meubles
- La propriété des immeubles: mise en valeur (Vivification, pas de prescription)
- Protection égale des biens meubles/immeuble

# 1.3. La fiscalité foncière islamique

L'aumône (Zakat) : 3ème pilier de l'Islam

- Son but : aider les plus démunis (8 types de bénéficiaires désignés)
- Ses conséquences : notoriété et redistribution sociale

↔ Une explication des difficultés liées au recouvrement (par l'Etat) de l'impôt aux Comores ?

# 1.4. Les conflits fonciers

- Causes: structurelles, immédiates
- Conséquences: sur le plan juridique, sur le plan économiques, sur le plan familial et sociologique
- Moyens de prévention de conflits:
  - Recours contentieux (jugement et publicité)
  - Recours à l'amiable (chefs de village, religieux, notables)

# Conclusion (1)

- La terre est multifonctionnelle
- La zakat est payable immédiatement
- Les modes d'appropriation doivent être harmonisés
- Le Règlement des conflits fonciers mérite une observation particulière
- Les différents droits applicables doivent se concilier



## **2. CARTOGRAPHIE ET ENJEUX DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE SIMULTANÉE SUR L'ILE D'ANJOUAN**

# Introduction (2)

Agriculture/la terre : 1<sup>ère</sup> source de revenus – Plus de 80% de la population

- Conflits sur les "propriétés simultanées »
- « Faisceaux de droits »/de différentes « utilités » de la terre
- Des communs qui ont besoin d' être sécurisés

↔ Importer à Anjouan le processus de Sécurisation de communs en cours d' expérimentation à Mohéli ?

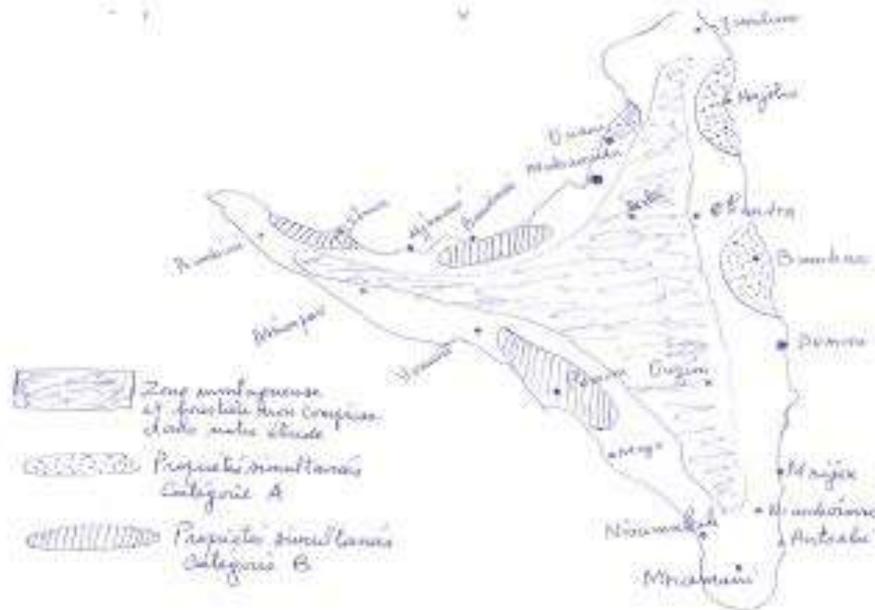
## 2.1. Matériel et méthodes

- Une approche transdisciplinaire
- Une référence, l'expérience de sécurisation foncière à Mohéli
- Une démarche participative basée sur une série d'entretiens (Juin/août 2017)

PERSONNES ENQUETEES														
Entretiens individuels (avril 2017)					Entretiens collectifs					Total				
Propriétaires légaux	Propriétaires de fait	Usagers	Autres	Total	Propriétaires légaux	Propriétaires de fait	Usagers	Autres	Total	Propriétaires légaux	Propriétaires de fait	Usagers	Autres	Total
5	8	32	7	52	2	3	127	0	132	7	11	159	7	184

## 2.2. La propriété simultanée

Carte 2 : Localisation de deux types de propriété simultanée à Anjouan



➤ Une situation très commune

## 2.3. Les enjeux d'une fiscalité/parafiscalité inclusive

Une Sécurisation foncière facilitée par une fiscalité/parafiscalité inclusive :

- Identifier et enregistrer les usagers à la terre
- Mutualiser le paiement de l'impôt foncier :
  - ✓ Rompre avec le système fiscal classique
  - ✓ Adapter le système fiscal aux réalités fonctionnelles des communs fonciers
  - ✓ Assortir le système fiscal d'une contrepartie en terme de sécurisation foncière

## 2.4. Les modalités de mise en place d'une fiscalité/parafiscalité inclusive

- Mettre en place une commission mixte (déterminer l'assiette, le coefficient d'abattement et créer un compte géré en commun)
- Faire véhiculer les informations, propositions et revendications
- Impliquer les contribuables à l'adoption des règles relatives à la fiscalité foncière et au recouvrement
- Inventer la gouvernance sur des régulations assurant leur développement harmonieux

# Conclusion (2)

- Une fiscalité foncière inclusive participative :  
sécurisation des communs fonciers
- Affectation d' une partie de l' impôt à la  
sécurisation des propriétaires et des usagers
- Etablissement des actes notariés reconnaissant les  
droits des ayants
- Une fiscalité inclusive partagée plutôt qu'exclusive

# Problématique générale de la thèse

Quel processus de sécurisation foncière pour la propriété simultanée à Anjouan ?





# Analyses juridiques

- Analyse de la nouvelle constitution et enjeux politiques ...
- Déclaration des droits de l'homme en Islam (1990)  
(Organisation de la conférence islamique)
- Système fiscal/parafiscal (lois de finance, code des impôts, système de taxation des places de marchés)
- Analyse (qualitative et quantitative) de 45 jugements rendus par le tribunal d'instance entre 2003-2016

# Synthèses bibliographiques

- La place de l'agriculture dans le système social et économique anjouanais
  - La théorie et la conduite de la médiation
- + Recensement des contribution sur les Comores et des Comoriens aux sites collaboratifs

# Etudes de terrains

- *4 différentes situations de médiation foncière à investir :*
  - *Foumbani*
  - *Bambao M'tsanga*
  - *Hajoho*
  - *Hadda Daouéni*
- *... à apprécier en fonction de l'évolution de la situation politique...*

Merci...

