

Droits des femmes au sol, à la propriété et au logement : guide global pour les politiques publiques



Droits des femmes au sol, à la propriété et au logement : Guide global pour les politiques publiques

Mars 2007



ONU-HABITAT

Copyright © Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (ONU-HABITAT)/United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2007

Tous droits réservés

Programme des Nations Unies pour les Établissements Humains (ONU-HABITAT)/United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
P.O. Box 30030, 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.

Remerciements :

Le présent guide a été rédigé par M. Siraj Sait, juriste à la division « Foncier et Tenure et Administration des biens » d'ONU-HABITAT et supervisé par Clarissa Augustinus, chef de la division « Foncier Tenure et Administration des biens », département « Logement ». La liste complète des collaborateurs apparaît à la fin de ce document.

Les travaux de recherche ont été rendus possibles grâce au concours des Gouvernements de Belgique, d'Italie, de Norvège et des Pays-Bas.

HS/931/07F
ISBN 978-92-113-1908-8

Renseignements :

Clarissa Augustinus
Chief
Land, Tenure and Property Administration Section,
Shelter Branch,
United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)
P.O. Box 30030
Nairobi 00100, Kenya
E-mail: clarissa.augustinus@unhabitat.org
Web site: www.unhabitat.org

TABLE DES MATIÈRES

GLOSSAIRE	4
1. INTRODUCTION	7
2. À PROPOS DE CE GUIDE.....	8
3. LES PROBLÈMES FONCIERS DES FEMMES DANS LEUR CONTEXTE.....	9
4. LES DROITS DES FEMMES À PARTICIPER À LA GOUVERNANCE FONCIÈRE	11
5. SOL ET PROPRIÉTÉ : LES DROITS DES FEMMES	13
6. PRINCIPES CONSTITUTIONNELS ET DROITS FONCIERS DES FEMMES	14
7. L'ACCÈS AU SOL PAR LES DROITS FORMELS.....	15
8. L'INCIDENCE DES DROITS COUTUMIERS	18
9. NÉGOCIER LES DROITS DE PROPRIÉTÉ ISLAMIQUES	19
10. DROIT ET PRATIQUE DES SUCCESSIONS	20
11. LES DROITS DE PROPRIÉTÉ MATRIMONIAUX.....	22
12. LES TITRES CONJOINTS ET LES FEMMES	24
13. DES FORMULES SOUPLES DE TENURE POUR LES FEMMES	27
14. LA GESTION DES BIENS PAR LES FEMMES	29
15. LES DROITS DE PROPRIÉTÉ DANS LES UNIONS DE FAIT.....	30
16. LES FEMMES ET LES BÉNÉFICES DE LA REDISTRIBUTION FONCIÈRE	31
17. L'HABITAT POPULAIRE À LA PORTÉE DES FEMMES	33
18. RÉGULARISATION FONCIÈRE ET EXPULSION.....	36
19. LA SOCIÉTÉ CIVILE ET LES PARTENARIATS POUR LES DROITS DES FEMMES.....	38
20. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS	41
BIBLIOGRAPHIE CHOISIE.....	43
REMERCIEMENTS.....	44

GLOSSAIRE

Acquisition par prescription en milieu urbain : Tout individu ou groupe est habilité à devenir propriétaire d'une petite parcelle urbaine s'il l'a occupée sans discontinuer pendant un nombre d'années minimum et sans intervention juridique du propriétaire en titre.

Autorité conjugale : Le pouvoir pour le mari d'agir en nom et place de son épouse, par exemple lors de transactions foncières. Bien qu'elle ait été rayée de la plupart des codes civils, sa pratique reste bien établie dans la sphère coutumière.

Biens matrimoniaux : Les biens détenus conjointement par un ménage sous le régime de la communauté et qui en général excluent les biens acquis indépendamment par un conjoint avant mariage. Il est important de pouvoir attribuer les biens pour leur gestion, leur aliénation et lors de la dissolution du mariage.

Biens séparés : Les biens qui sont la propriété de chacun des conjoints à titre personnel et dont chacun d'eux a la capacité pleine et entière de les administrer et d'en disposer. En général, ces biens séparés ont été acquis par chacun des époux avant mariage, ou pendant le mariage à titre de donation ou d'héritage.

Communauté des biens : La propriété des biens acquis pendant le mariage et qui, en cas de séparation, de divorce ou de décès, est en général divisée à parts égales entre mari et femme. Cette égalité peut être absolue ou relative, en fonction des biens et bénéfices privés que chacun des époux aura apportés à cette communauté.

Concession de droit réel à l'usage : Instrument mis au point au Brésil pour régulariser le domaine foncier public et qui peut servir en cas d'occupation de terrains appartenant au secteur public ou privé, en rapport avec des programmes d'habitat et des projets d'intérêt social.

Concession spéciale pour l'utilisation du domaine foncier public aux fins d'habitat : Régime foncier institué par la législation brésilienne, qui peut faire conférer des titres de propriété en leur nom propre à des occupants irréguliers de terrains appartenant aux pouvoirs publics.

Coopérative : Système de partage foncier où la terre est détenue sous forme d'un bail commun plutôt que de tenure conjointe, les membres ayant un droit unilatéral d'en retirer leur terrain.

Droit coutumier : Règles sur les régimes matrimoniaux, fréquemment régies par la législation comme par des normes culturelles souvent patriarcales. Dans certains pays, la constitution donne la primauté au droit coutumier, dont l'influence est omniprésente dans plusieurs pays d'Afrique et d'Asie.

Droits de bail et d'occupation partagés : Habitat locatif collectif.

Droits d'usufruit : Droits d'usage et d'accès qui ne confèrent pas la propriété.

Ejido : Un régime foncier communautaire et collectif qui a fait son apparition au Mexique suite à la réforme agraire de 1917.

Enregistrement conjoint : Formalité par laquelle la propriété des conjoints est enregistrée au nom de chacun d'eux, que cela soit obligatoire ou facultatif.

Gestion des biens matrimoniaux : Il existe trois régimes : (1) conjoint, qui exige que les deux époux agissent de concert ; (2) gestion unique, qui voit invariablement le conjoint mâle bénéficiaire sans partage du pouvoir de gestion ; et (3) le régime de l'autorité unique avec gestion égale, qui ne permet à aucun des époux, agissant seul, de gérer l'ensemble des biens du ménage.

Mariage matrilineaire : Système où les biens successoraux sont transmis par les femmes au mâle le plus proche dans la lignée maternelle, généralement un neveu du défunt, et non nécessairement ses fils. Dans certains systèmes matrilineaires africains, les femmes peuvent hériter.

Patrilineaire : Système où la succession se fait du mâle au/x fils.

Succession (ab) intestat : Succession qui se règle en l'absence d'un testament du défunt et où la répartition des biens (y compris ceux de la communauté) se fait conformément à la législation, les héritiers étant traités par ordre de succession.

Succession testamentaire : Succession réglée par un testament. Certains pays accordent une liberté testamentaire absolue, alors que d'autres exigent que l'on prenne en compte la part du conjoint survivant.

Tanazul: Pratique coutumière par laquelle une veuve renonce à sa part d'héritage au bénéfice d'un membre mâle de la famille – frère ou fils du défunt – en usage dans certaines communautés musulmanes.

Tenure communale coutumière : Système où l'ensemble des terres, y compris les terres communes et celles provenant de la famille/du lignage, appartiennent à une communauté, les individus disposant de droits d'usage spécifiquement reconnus.

Tenure conjointe facultative : Permet la propriété conjointe de terre ou autres biens, mais sans qu'il soit présumé en droit que les deux conjoints ont un droit sur ceux de ces biens qui ont été acquis durant le mariage. Par conséquent, le conjoint doit être en mesure de prouver que le couple avait l'intention que les biens du couple soient propriété conjointe.

Tenure conjointe obligatoire : Régime légal [par défaut] où la loi considère que le terrain et/ou le logement est détenu par les deux conjoints, que ce soit en vertu d'un titre conjoint ou d'autres régimes matrimoniaux.

Tenure familiale : Une famille (souvent au sens élargi du terme) a la propriété collective du terrain de ses membres sans qu'il y ait de droits de propriété individuels.

Tenure partagée : Catégorie élargie de droits sur le sol et sur le logement qui sont partagés par au moins deux titulaires et qui peuvent être ou non établis en bonne et due forme.

Titre communautaire : Titre collectif reposant sur des droits fonciers bien établis détenus en commun de préférence aux droits de propriété individuels.

Titre conjoint : Une forme particulière mais officiellement reconnue de tenure conjointe qui voit le nom de chacun des époux inscrit sur un titre foncier et qui interdit à l'un quelconque d'entre eux d'aliéner le bien sans le consentement de l'autre.

Transactions de groupe sur le marché foncier : Se produit lorsqu'un groupe de particuliers ou de familles se réunissent pour participer au marché foncier afin de faciliter une transaction.

Union libre /de fait : La cohabitation d'un couple non marié, qui n'est pas toujours reconnue en droit.

Waqf : En droit islamique, une donation, habituellement pour des fins religieuses.

Zone d'intérêt social spécial : Instrument institué au Brésil par la Loi sur la Ville et qui permet d'adapter le cadre réglementaire en fonction des divers usages et occupations des terrains urbains.

1. INTRODUCTION

L'octroi effectif aux femmes des droits au sol, à la propriété et au logement est l'un des défis les plus difficiles auxquels ait à faire face le monde contemporain. L'une des difficultés que soulève la mise au point de législations et de politiques effectives en matière de droits fonciers tient à la multiplicité comme à la complexité des voies d'accès au sol, et à l'écart souvent béant que l'on constate entre les dispositions du droit et la réalité de la vie des femmes. Les États membres et la communauté internationale se sont mis d'accord sur toute une série d'engagements en faveur de l'octroi de la sécurité foncière, ainsi dans l'Objectif de développement du Millénaire N° 7 (Cible 11) sur l'amélioration des conditions de vie des habitants des taudis, et la Cible 10 sur l'accès à une eau et un assainissement améliorés. Il existe en outre une dynamique et un consensus politiques en faveur de la promotion de la sécurité foncière des femmes par l'égalité des droits au sol, à la propriété et à l'héritage qui se manifeste à travers tout un ensemble de normes relatives aux droits fondamentaux ainsi que, tout récemment, à travers l'Objectif de développement du Millénaire N° 3 et le Document Final du Sommet mondial de 2005, qui voit dans les droits fonciers, immobiliers et de succession des femmes un indicateur important de l'autonomisation des femmes et du développement humain.

Au travers du Programme de l'ONU pour l'Habitat de 1996 (paragraphe 39, chapitre III), les États se sont engagés à rendre pleinement effectif, quoique de manière progressive, le droit à un logement convenable tel qu'il est consacré par divers instruments internationaux. Nombreux sont les États qui garantissent ce droit dans leur constitution et qui ont mis en place des législations et politiques publiques tout particulièrement destinées à promouvoir et à sauvegarder l'égalité des droits des femmes en matière foncière, de propriété et de logement. En vertu de son mandat de portée mondiale, ONU-HABITAT s'est beaucoup impliquée dans le soutien à ces initiatives à travers diverses activités. Les Campagnes mondiales d'ONU-HABITAT pour la Sécurité Foncière et la Gouvernance Urbaine donnent la priorité aux droits des femmes, en plaçant leur sécurité d'occupation du sol au centre du débat sur les politiques publiques et des campagnes de sensibilisation, et en préconisant des politiques de sécurité foncière qui bénéficient autant aux femmes qu'aux hommes. Autre exemple de cette dynamique, le *Global Land Tool Network* (GLTN – réseau mondial d'instruments fonciers), nouveau dispositif à l'échelle de la planète qui promeut des instruments fonciers bien ajustés, innovants, favorables aux pauvres, d'un coût abordable et qui tiennent compte des intérêts des femmes. Comme ce réseau favorise la mise au point d'instruments particulièrement adaptés aux besoins et intérêts des femmes, il est en mesure de faciliter la mise en œuvre effective de leurs droits.

De fait, un nombre croissant de parties prenantes – organisations mondiales ou régionales, gouvernementales

预览已结束，完整报告链接和二维码

<https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?rep>