

Jingjing HAN

Le droit foncier chinois : le droit d'usage du terrain d'Etat

Résumé de l'auteur/e. Le problème foncier a été une question fondamentale tout au long de l'histoire chinoise. À la différence des systèmes juridiques occidentaux, la propriété privée foncière n'est jamais considérée ni comme un droit subjectif naturel, ni comme un droit absolu. À cela s'ajoute la contradiction entre l'économie de marché et l'idéologie socialiste. Le droit d'usage du terrain fut créé dans un contexte visant à favoriser le développement économique sans pour autant rompre avec l'idéologie socialiste. Ainsi, le droit d'usage du terrain et la propriété publique du terrain interagissent de façon inédite. Le droit d'usage du terrain se développe au rythme des besoins économiques. A la suite de l'amendement de la Constitution en 2004 qui consacre la protection de la propriété privée, la loi sur les droits réels de 2007 reconnaît explicitement la nature réelle du droit d'usage du terrain et protège également la propriété privée et la propriété publique. Il faut garder à l'esprit que la consécration juridique de cette nouvelle figure du droit foncier chinois soulève de nombreuses questions, tant sur un plan juridique que politique. Quelles sont les conséquences de la finance foncière du gouvernement ? Ne faut-il pas dresser le constat d'une ineffectivité de la protection du droit d'usage du terrain face à l'État ? Comment répondre aux insatisfactions des expropriés ? Toutes ces interrogations nous conduisent à penser que le droit d'usage est loin d'être un droit sacré ; il appelle une nouvelle réforme de grande ampleur : à notre sens, en effet, une réforme politique d'ensemble paraît à la fois nécessaire et inévitable.

Principales conclusions (auteur/e). Le droit d'usage du terrain, créé pour favoriser le développement économique sans pour autant rompre avec l'idéologie socialiste, est loin d'être un droit sacré ; il appelle une nouvelle réforme de grande ampleur. Il nous semble aujourd'hui indispensable que le droit foncier réponde, dans la mesure du possible, à la volonté du peuple chinois d'être titulaire de droits subjectifs. L'idée force de cette thèse est de démontrer que l'Etat et les gouvernements locaux sont à la fois juges et parties dans les litiges qui les opposent aux justiciables : les autorités publiques ne sont plus désintéressées et impartiales en raison du développement de la finance foncière. Pour y remédier, nous proposons notamment de renforcer le contrôle du juge, qui serait un tiers neutre et impartial : une juste indemnité pourrait ainsi être allouée au titulaire du droit d'usage, privé de son droit au nom de considérations d'intérêt général. Enfin, la propriété privée mériterait d'être pleinement consacrée : cette dernière proposition impliquerait de faire évoluer le modèle politique chinois dans le sens de la démocratie.

Mots-clés	Droit d'usage du terrain d'Etat, marché foncier, protection du droit privé, droit public et droit privé, droit des biens
Université	Paris 2
Discipline	Droit international
Date	19-01-2015
Directeur/trice de thèse	Marie Goré

Thèmes : Droit foncier, marché foncier et immobilier

Pays ou région : Chine