



HAL
open science

Les enjeux des pratiques foncières dans la montagne libanaise

Rola Chidiac

► **To cite this version:**

Rola Chidiac. Les enjeux des pratiques foncières dans la montagne libanaise. Etudes corses et méditerranéennes, 2022, 86-87, pp.195-223. 10.17180/xvjh-5s68-ch06 . hal-04004058

HAL Id: hal-04004058

<https://hal.inrae.fr/hal-04004058v1>

Submitted on 26 May 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

ROLA CHIDIAC

Les enjeux des pratiques foncières dans la montagne libanaise

RÉSUMÉ

Le registre foncier mis en place par le Mandat au début du siècle dernier a un caractère juridique au Liban. Plusieurs éléments, comme le cadastre, n'ont cependant pas été achevés. L'intervention des pouvoirs publics favorise la spéculation foncière, en parallèle des textes censés mettre en œuvre des logiques de développement local et territorial à long terme. Des acteurs réussissent à encadrer l'évolution de leurs localités en dépassant les intérêts individualistes et en réduisant les coûts environnementaux et sociaux.

MOTS-CLÉS

Liban, montagne, Mont Liban, foncier, cadastre

Land practice issues in the mountains of Lebanon

ABSTRACT

The Land Registry, set up by the Mandate in the early 20th century, has legal status in Lebanon. However, several elements, such as the registering of land, were never completed. Government intervention fosters property speculation, alongside texts supposed to implement long-term local and territorial development strategies. Some actors manage to supervise the development of their neighbourhoods by moving beyond individualistic interests and by reducing environmental and social costs.

MOTS-CLÉS

Lebanon, mountain, Mount Lebanon, land, land registry

INTRODUCTION

Le Liban a longtemps été présenté comme un pays dont l'existence même est garantie par les mythes du refuge des minorités, de l'économie ultra-libérale et du gain rapide. Le foncier, surtout en montagne, est au cœur de ces mythes.

La littérature sur le foncier au Liban reste principalement orientée sur des thématiques comme le droit, l'urbanisme et l'architecture¹. De manière

1. On peut citer à ce sujet à titre d'exemple : MALLAT Hyam, *Droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'eau au Liban*, France, Bruyant, 1997. MEHIO ADNAN Jamil, *Al marjaa*

générale, les recherches en sciences sociales sur le foncier, surtout sur la montagne sont rares². Les recherches récentes sur le foncier ont surtout porté sur la gentrification de certains quartiers à Beyrouth³, sur des opérations d'aménagement et sur les quartiers présentés comme spontanés surtout dans la *Dahyieh* ou banlieue immédiate sud de la capitale⁴.

Certains sujets restent cependant considérés comme tabous. Au mois de juin 2021 des reportages sur la chaîne de télévision libanaise Lebanese Broadcasting Corporation International (LBCI) ont porté sur la dissolution et la vente des terrains du *wakef* maronite du monastère de Saint-Joseph el Harf à Daroun (*caza*⁵ du Kesrouan), suite à une décision judiciaire. Cela a provoqué une avalanche de condamnations de la part de responsables religieux et civils, sous prétexte que ce sujet ne peut pas être évoqué dans les médias ou sur les réseaux sociaux. En effet, les propriétés foncières sont considérées comme la garantie de l'avenir des dix-huit communautés religieuses qui se partagent les ressources et le pouvoir au Liban.

Notre but dans cet article est de proposer un renouvellement conceptuel dans l'analyse du foncier au Liban, et plus particulièrement dans les localités de montagne traditionnellement considérées comme figées dans leur vocation d'« espaces vitaux » des différents groupes religieux et politiques. Au-delà du caractère « sacré » de la terre et de la corruption considérée comme généralisée dans les institutions libanaises, nous nous inscrivons dans des axes de recherche en cours dans la littérature sur le foncier notamment sur la montagne méditerranéenne, comme l'évolu-

al ikari al loubnani, Beyrouth, 2002. LAMY Sébastien, *La copropriété*, Beyrouth, Publications de l'Université de Balamand, 2015.

2. On peut citer à ce sujet à titre d'exemple : CRESSWELL Robert, « Parenté et propriété foncière dans la montagne libanaise », *Etudes rurales*, n° 40, 1970, p. 7-79. GLASZE Georg, « Les complexes résidentiels fermés au Liban », *Lettre d'information de l'Observatoire de recherches sur Beyrouth et la reconstruction*, n° 13, 2001, p. 6-11. FARES Adib, *Les lotissements de la montagne libanaise. Pour un urbanisme écologique*, thèse pour le doctorat d'État de 3^e cycle, Institut d'urbanisme de Paris, Université de Paris-Val-de-Marne, XII, 1975.
3. VERDEIL Éric, FAOUR Ghaleb, HAMZE Mouin (dir.), *Atlas du Liban. Les nouveaux défis*, Beyrouth, Presses de l'IFPO-CNRS Liban, 2016.
4. CLERC-HUYBRECHTS Valérie, *Les Quartiers irréguliers de Beyrouth*, Beyrouth, Presses de l'IFPO, 2009. FAWAZ Mona, MOUMTAZ Nada, « Of property and planning: a brief introduction », *Planning Theory & Practice*, 18:3, 2017, p. 345-350. HARB Mona, *Le Hezbollah à Beyrouth (1985-2005) : de la banlieue à la ville*, Paris, Karthala Éditions, 2010.
5. Le *caza* est un découpage administratif au Liban qui peut être comparé au département en France.

tion des usages formels et informels des ressources foncières et les caractéristiques des régimes fonciers au vu des préoccupations de durabilité environnementale et sociale⁶. Le cas du Liban est intéressant à ce sujet, surtout dans une approche de « dichotomie entre Nord et Sud », étant donné les prix de vente du foncier dans certaines parties de la montagne libanaise qui varient entre 100 à 500 dollars américains dans les localités « populaires » (comme le cas d'Achkout où nous présenterons nos études de cas), à 1 000, voire plusieurs milliers de dollars, dans le cas des localités plus huppées comme Kfardébian (ou Mazraat Kfarzébiane)⁷.

Nous ferons ainsi ressortir les principales logiques d'acteurs qui définissent la vocation et l'évolution du foncier au Liban, en présentant les textes en vigueur, leurs applications et quelques études de cas.

REMARQUES SUR LA MÉTHODE ET LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Cette contribution porte sur une région dans la tourmente et un pays en crise présenté comme étant au bord (ou au fond?) du gouffre de la faillite sur les plans politiques, économiques, financiers, etc. La collecte des données est ainsi particulièrement difficile surtout sur un sujet comme le foncier. Il est à noter que des données élémentaires comme la superficie exacte⁸ du pays ou le nombre d'habitants⁹ ne sont pas disponibles au Liban depuis l'indépendance en 1943¹⁰.

L'élaboration du Schéma directeur d'aménagement du territoire libanais (SDATL), entre 2002 et 2004, a permis d'évaluer plusieurs indica-

6. REQUIER-DESJARDINS Mélanie, MELOT Romain, PAOLI Jean Christophe, RODRIGUES Orlando et RIAUX Jeanne, « Le foncier en Méditerranée : une dichotomie entre Nord et Sud? », *Développement durable et territoires*, vol. 10, n° 3, décembre 2019, mis en ligne le 20 décembre 2019, consulté le 14 janvier 2020 (<http://journals.openedition.org/developpementdurable/16341>).

7. BOUDISSEAU Guillaume, « En pleine crise les prix à Kfardébian atteignent des sommets », *Le commerce du Levant*, mis en ligne le 1^{er} février 2021. URL : <https://www.lecommercedulevant.com/article/30208-en-pleine-crise-les-prix-a-kfardebian-atteignent-des-sommets>.

8. 10 000 km² approximativement.

9. 6 millions d'habitants approximativement.

10. VERDEIL Éric, FAOUR Ghaleb, VELUT Sébastien (dir.), in *Atlas du Liban. Territoires et société*, Beyrouth, Presses de l'IFPO-CNRS Liban, 2009.

teurs. L'institut français du Proche-Orient a publié depuis 2009 des atlas sur le Liban¹¹ (en arabe, en français et en anglais) qui constituent un outil très précieux pour les chercheurs. Ils doivent cependant être utilisés avec précautions du fait d'éléments liés au contexte libanais et explicités dans ces documents. Nous citerons rapidement que les nombres d'habitants ont été estimés selon le nombre de bâtiments recensés par l'Administration centrale de la statistique (ACS) en 1997 (fig. 1).

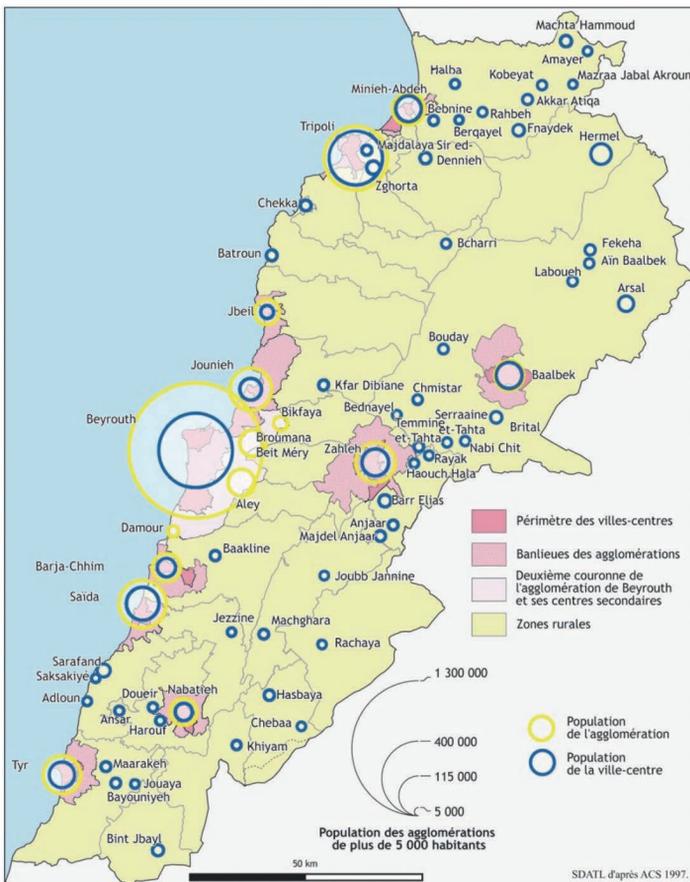


Figure 1. Population et découpage en agglomérations du Liban selon le SDATL. Source : VERDEIL Éric, FAOUR Ghaleb, VELUT Sébastien (éd.), *Atlas du Liban. Territoires et société*, Beyrouth, Presses de l'IFPO-CNRS Liban, 2009.

11. *Ibid.* VERDEIL Éric, FAOUR Ghaleb, HAMZE Mouin (dir.), *op. cit.*

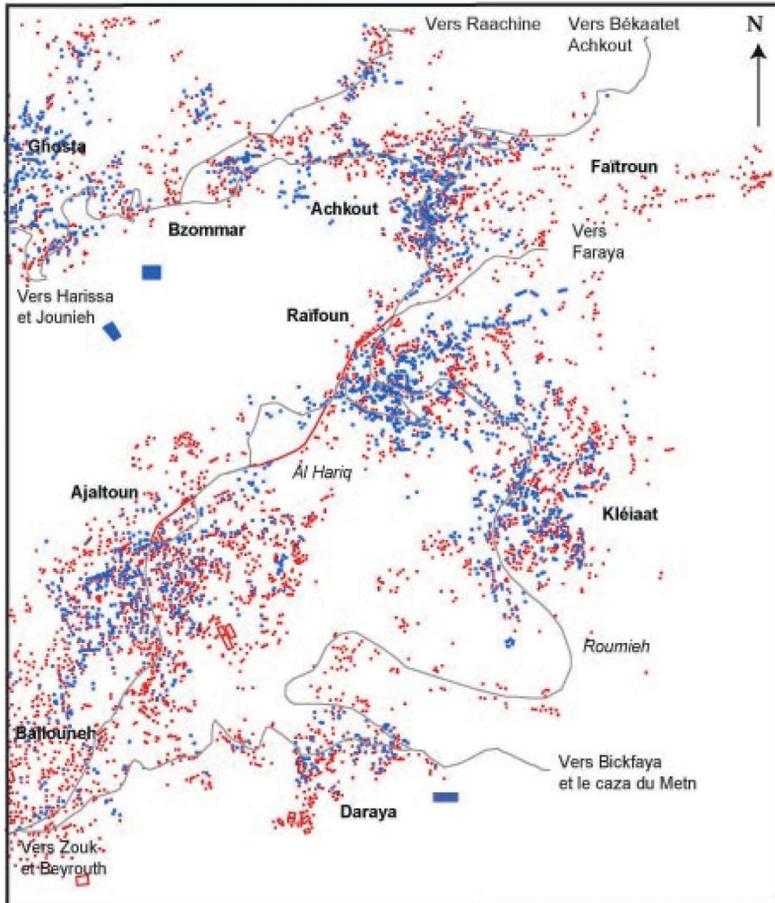
D'autres précautions s'imposent également dans l'utilisation des différents outils cités ci-dessus dans une recherche sur le foncier. En effet, les localités de la montagne subissent depuis plusieurs décennies de profondes transformations suite à différents processus comme la périurbanisation, la villégiature, les loisirs, les déplacements de populations durant les différentes crises sécuritaires ainsi que l'installation de citoyens syriens et irakiens après le déclenchement des hostilités dans leurs pays et selon différents statuts: réfugiés bénéficiant ou non des aides internationales, résidents aisés ou main-d'œuvre ayant différents savoir-faire.

Des territoires politiques, religieux, claniques, etc., émergent, se dissolvent ou sont redessinés au gré des conjonctures et des alliances locales et régionales. En conséquence, des transformations ultérieures aux dates des enquêtes de l'ACS (1997) n'apparaissent pas dans les évaluations du SDATL.

L'intervention publique dans le domaine du foncier et de l'aménagement au Liban reste d'ailleurs très limitée. Tout le territoire libanais est constructible et le percement de nouvelles routes, souvent suite à des décisions uniquement politiques, est toujours considéré comme un atout de « prospérité » par l'étalement urbain qui en découle. Le *Livre blanc*¹² avait défini, à partir des années 1970, les principales politiques publiques en matière d'aménagement et de foncier. Il était prévu que le percement des voies rapides reliant la capitale au nord et au sud soit accompagné de la préservation des piémonts et de la montagne par la création de centres secondaires bien délimités sur le littoral, et par le renforcement des pôles existants de la montagne. Cependant, les principaux outils pour appliquer cette stratégie n'ont pas été mis en place. Au contraire, les piémonts et les espaces interstitiels entre les pôles de la montagne ont été conquis par des lotissements de très grandes superficies¹³ qui ont orienté et continuent d'orienter l'évolution de zones situées sur les piémonts comme Choueifat, Antélias et ses environs, Zouk (Zouk Mosbeh et Zouk Mikael) et leurs environs, ainsi que dans différentes parties de la montagne (figures 2 et 3).

12. Direction générale de l'urbanisme, *Livre blanc Beyrouth, 1985-2000*, Beyrouth, 1973.

13. GHORRA-GOBIN Cynthia, « Le processus de création de centres résidentiels dans l'agglomération de Beyrouth. Approche préliminaire », *Annales de Géographie*, 1983, volume IV. GHORRA-GOBIN Cynthia, « Les centres résidentiels dans l'agglomération de Beyrouth. Approche préliminaire », *Annales de Géographie*, 1981, volume II.



Découpage administratif

- Route principale existant en 1963
- Route principale percée après 1963

Shwite

- Ras ej
 - Jabal
- Localité
Quartier ou lieu-dit

Période de construction

- Construction existant en 1963
- Construction existant en 2001

Source : DAGG 1963, 2005
Extrait retravaillé
Traitement : Rola Chidiac

Figure 2. Évolution des zones construites de la moyenne montagne du Kesrouan entre 1963 et 2001.

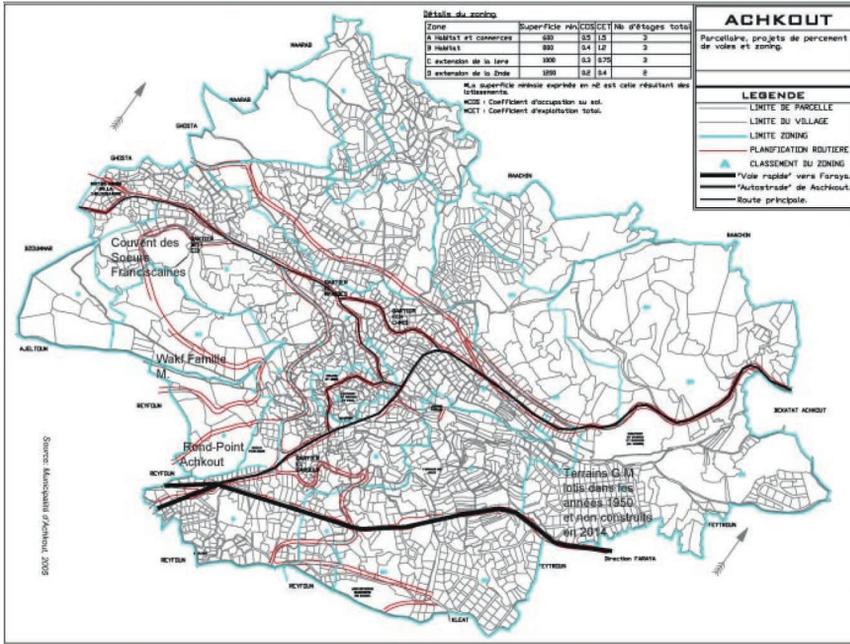


Figure 3. Plan parcellaire de la localité d'Achkout.

Il est à préciser que le découpage du territoire libanais en agglomérations dans le cadre du SDATL (fig. 1), n'est pas basé sur des enquêtes auprès des ménages ou sur des éléments similaires aux méthodologies françaises très rodées dans l'analyse spatiale. Les noms des agglomérations comme Jounieh (130 000 habitants¹⁴), Bickfaya (14 521 habitants), Beit Méri-Broummana (51 865 habitants), Aaley (53 438 habitants) et Damour (9 043 habitants) ne définissent pas nécessairement les villes qui présentent les poids de population les plus forts ou les ressources économiques les plus importantes. Par ailleurs, la désignation de toutes les localités du Mont Liban non incluses dans des agglomérations selon le SDATL, par « espace rural » est à compléter par les poids de population et les activités économiques dans plusieurs localités de cette zone (figures 4, 5 et 6).

14. Administration centrale de la statistique, 1996.

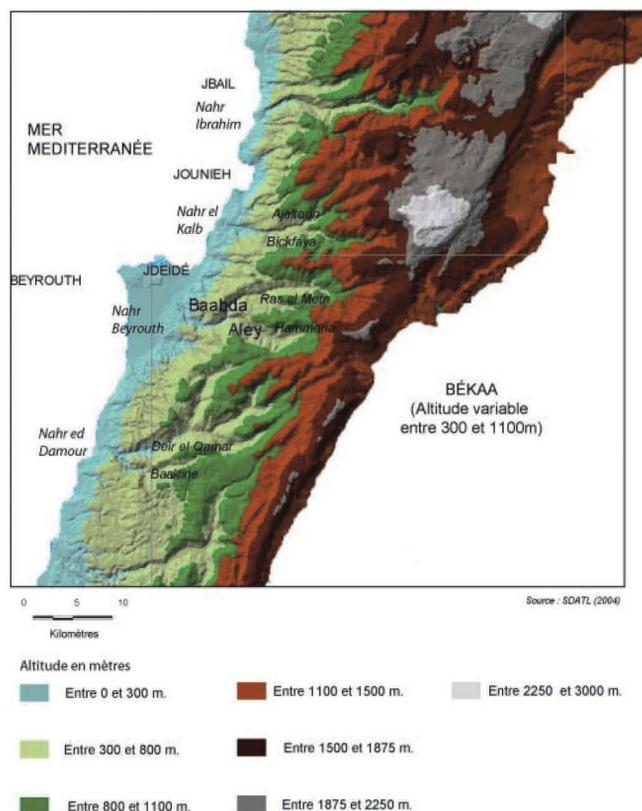


Figure 4. Le relief du Mont Liban (Source SDATL, 2004).

Dans le *caza* du Chouf, les localités de la moyenne montagne situées autour de Baakline pèsent d'un poids trois fois plus important que l'agglomération de Damour (respectivement 24250 habitants pour 9043 habitants¹⁵). Ces localités n'ont cependant pas été incluses dans l'agglomération de Damour, à l'exemple de l'agglomération de Jounieh qui comprend les localités de la moyenne montagne du Kesrouan. Aucune justification n'a été avancée pour expliquer ce choix à part des considérations « religieuses » présentées de manière informelle : Damour est considérée « chrétienne » alors que les localités citées ci-dessus sont considérées « druzes » ou sous influence druze.

15. *Ibid.*

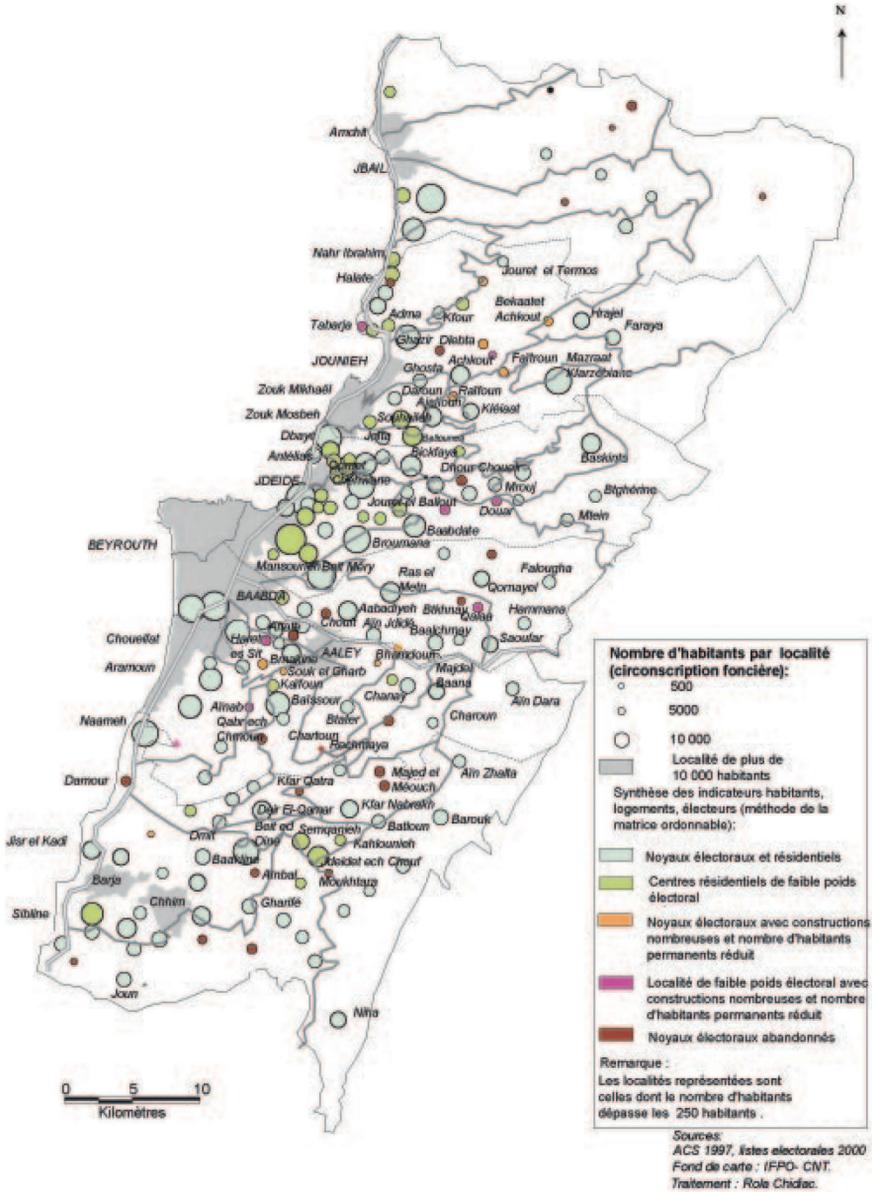


Figure 5. Organisation spatiale du Mont Liban en 1997.

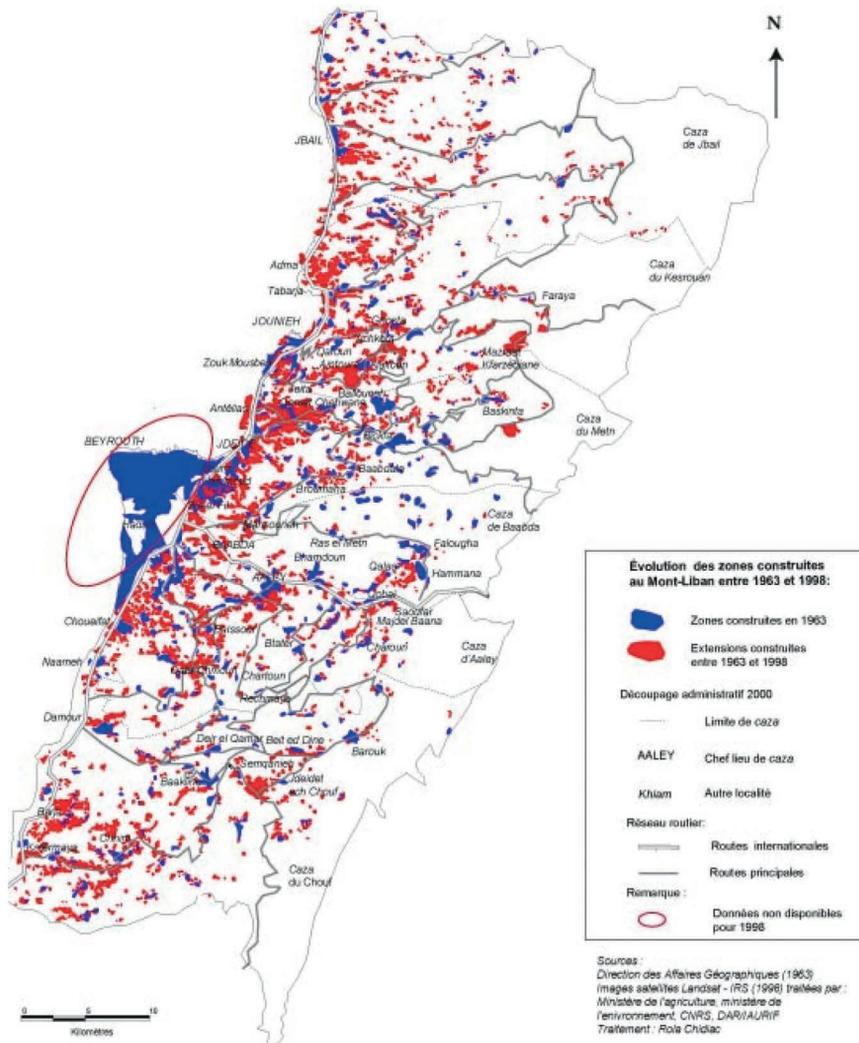


Figure 6. Évolution des zones construites au Mont Liban entre 1963 et 1998.

De même, la division en deux agglomérations de la zone constituée par Bickfaya et Beit Méry-Broumana n'est en aucune manière basée sur des considérations liées à l'aménagement ou à la planification. Il n'y a pas non plus de différences de « religions » entre ces localités mais des divergences entre clans politiques et familles de *zaims*.

Ainsi, l'évocation de la montagne libanaise renvoie aussi aux territoires communautaires et politiques, bien que cette lecture du territoire libanais se révèle cependant rapidement réductrice du fait de l'enchevêtrement des communautés à l'intérieur des différents espaces¹⁶.

Dans nos recherches, nous avons aussi tenu à compléter les outils disponibles par des enquêtes sur le terrain et par le dépouillement des différentes études ou documents d'urbanisme concernant les localités de la montagne. Ceux-ci restent cependant assez vagues. Le choix des localités regroupées au sein d'un même schéma directeur d'urbanisme n'est d'ailleurs pas évident.

Nous avons été informés que le dépouillement du registre foncier est interdit au Liban. Il est possible d'acheter les informations bien-fonds par bien-fonds. Ainsi, les méthodes utilisées sont empiriques et reposent sur des entretiens, des enquêtes et études de cas et principalement sur notre expérience professionnelle et personnelle en tant qu'ingénieur, et en tant que conseillère auprès de municipalités ou de regroupements de municipalités et d'associations. Cette approche peut comporter des biais que j'assume pleinement. J'ai tenu à présenter des faits vrais ou perçus comme vrais (on ne connaît jamais la vérité) lors de leur collecte et qui s'appuient sur des documents clairs.

Il faut préciser que les professionnels du bâtiment et de la promotion foncière et immobilière produisent régulièrement des catalogues regroupant différentes informations qui peuvent être utiles pour les agents immobiliers, les promoteurs, et pour les différents professionnels du bâtiment. La propriété des terrains et les propriétaires sont aussi très bien connus au sein de réseaux au niveau des localités. Il existe dans la plupart des municipalités des cartes cadastrales qui sont mises à jour de manière plus ou moins régulière.

16. CHIDIAC Rola, *La moyenne montagne autour de Beyrouth (Liban) : territoire(s) « hérité(s) » au défi de la mondialisation*, thèse de doctorat, Université Paris-Sorbonne, 2015.

Nous précisons que nous avons tenu à présenter les acteurs comme des individus regroupés au sein d'un ou plusieurs réseaux, contrairement à des approches sur la population libanaise (ou résidente au Liban) qui la présente sous la forme de groupes bien distincts et homogènes comme les chrétiens, les musulmans ou les divisions sur la base de partis politiques. Ceci peut être aussi un biais dû à la culture de la chercheuse.

Dans le même ordre d'idées, nous n'avons pas retenu les approches centrées sur les logiques portées par les groupes d'étrangers et d'allogènes ni celles s'intéressant au développement endogène ou allochtone des localités. Les revendications identitaires liées aux localités de la montagne sont certes assez cristallisées dans les discours, même entre deux localités voisines, dans certains cas. Cependant, les différents acteurs ont souvent des identités très multiples et parfois contradictoires. Ainsi, il ne nous est pas possible de déterminer précisément les critères qui différencient les « locaux » des « allogènes » ; c'est le cas dans l'exemple de la localité d'Achkout où nous présenterons nos études de cas.

Nous précisons aussi que les recherches présentées dans cet article ne sont pas uniquement basées sur cette localité. Les pratiques que nous observerons dans cette localité se répètent dans d'autres localités de la montagne voire dans des villes du littoral ou dans la capitale et ses banlieues.

Le choix de cette localité vient de notre souci de présenter les documents et les éléments tangibles à l'appui de nos propos. Dans un contexte de pandémie où les confinements se sont succédé, et de crise économique aiguë au Liban, il ne nous a pas été possible d'effectuer des études de cas dans d'autres localités. Les administrations sont souvent fermées suite à des grèves et les fonctionnaires n'y viennent pas ou très occasionnellement (une fois par semaine au maximum). Les coupures d'électricité, les différentes pénuries (carburants, voire les fournitures les plus élémentaires comme le papier et l'encre) et les routes barrées sous différents prétextes ont contribué à rendre les conditions de travail très difficiles.

Il n'empêche qu'Achkout est un cas très intéressant à analyser. En effet, dans le Kesrouan (*caza* qui accueille cette localité) à majorité écrasante maronite, la mémoire des lieux reste parfois musulmane. Achkout a aussi une population hybride qui s'est enrichie de différentes communautés et courants politiques au gré de phénomènes comme

l'émigration, la villégiature, les déplacements de population, les échanges avec les localités voisines « musulmanes », etc. Sa localisation à l'intersection de différents axes routiers principaux (fig. 6) a fait que le tissu urbain est assez diversifié, entre résidentiel (formé à la fois de villas et résidences de luxe ainsi que d'immeubles et de quartiers « populaires »), commercial ainsi que des activités agricoles et industries légères. Achkout se démarque enfin par la présence de très hauts fonctionnaires issus de différentes filières comme la justice et le cadastre qui, en tant qu'originaires, y résident plusieurs mois de l'année.

DES POLITIQUES PUBLIQUES MARQUÉES PAR LA PRÉSERVATION DES SPÉCIFICITÉS HÉRITÉES

Le statut de tenure de la terre dans le Mont Liban reste marqué par le sceau du passé. En effet, dans cette région, les terres sont *mulk*, c'est-à-dire que le propriétaire disposait, dans l'Empire ottoman, de la nue-propriété et de l'usufruit des terrains. Dans les autres régions, par contre, la terre était considérée comme *amirié*, ou propriété du gouverneur (*amir* ou prince), à l'exclusion des zones peuplées constituées par les habitations et la bande de 300 mètres qui les entoure.

Le mode de tenure des terres collectives – appelées au Liban couramment *mouchaa* (en indivision) bien que cette désignation n'existe pas dans le code foncier qui renvoie plutôt à des terres *matrouké* (abandonnées) – est lui aussi marqué par le sceau du passé. Elles reviennent à l'État mais les groupes peuvent les exploiter selon les coutumes locales et les règlements administratifs. Elles sont considérées comme la propriété des municipalités si elles sont situées dans le domaine municipal. Seules les terres *matrouké mahmieh* (abandonnées protégées) font partie du domaine public.

Les terres *mouchaa* peuvent être exploitées pour des usages privés. Ainsi, l'une des stations de ski les plus huppées du Liban est située sur les terres *mouchaa* de la haute montagne du Kesrouan. Valérie Clerc-Huybrechts¹⁷ donne également un exemple de terres *mouchaa* qui ont été démantelées suite à la construction d'habitations privées dans la banlieue sud de Beyrouth.

17. CLERC-HUYBRECHTS Valérie, *op. cit.*

Par ailleurs, les terres rattachées aux municipalités ou à l'État et qui n'ont pas été revendiquées deviennent des terres *mawat* (mortes). La (ou les) personnes qui viennent les occuper peut (peuvent) avoir la priorité et obtenir des permis de l'État justifiant leur utilisation.

L'étendue des propriétés appartenant à des communautés religieuses, à des notables ou à des familles de manière collective, constitue également une autre caractéristique de la montagne libanaise. Des terrains peuvent être détenus par les communautés religieuses sous la forme de terre *mulk* ou de *wakf*. Une terre *wakf* est une terre qui a été léguée à une fondation à caractère religieux ou familial. Le *wakf* peut aussi être un acte qui immobilise un bien. Ses revenus sont destinés à une œuvre d'utilité publique ou familiale. Au Liban, les institutions rattachées à des organismes religieux sont exonérées de la plupart des taxes.

Les propriétés foncières des communautés religieuses ont permis de promouvoir ou de faire basculer l'économie de différentes régions : mise en place de systèmes de métayage et de différents équipements (établissements scolaires, universités, hôpitaux, country-clubs, restaurants...).

La spéculation foncière a également incité différentes communautés religieuses à vendre leurs terrains. Les proches des responsables de ces communautés profitent également de manière directe en obtenant des contrats de location à long terme sur des terrains ou en accédant à la propriété suite au démantèlement des propriétés *wakfs* ou *mulks* des communautés religieuses.

Les textes qui encadrent le foncier et son évolution au Liban sont en principe prévus pour préserver les droits des propriétaires, des ayants droit et des investisseurs. Cependant, leur application reste soumise aux logiques des acteurs et aux marges de manœuvre dont ils peuvent disposer.

Un système juridique à double tranchant

Le registre foncier et les principaux textes relatifs au foncier au Liban ont été élaborés pendant le Mandat français (1920-1943). Chaque bien-fonds est référencé par un numéro dans le livre de propriété de la circonscription foncière à laquelle il appartient¹⁸. Il lui est aussi attribué une fiche ou attestation foncière, *ifada ikaria*, qui constitue un feuillet réel

18. KILZI Jean, *Le cadastre, le registre foncier et les propriétés foncières au Liban*, Beyrouth, Imprimerie Chemaly, 2002.

distinct et qui contient une description complète de cette parcelle, de sa superficie¹⁹, comme de sa situation juridique, des droits et charges dont elle fait l'objet et des noms des propriétaires. Il est prévu que l'estimation de la valeur du bien-fonds figure sur l'attestation pour calculer l'impôt, mais ceci n'a pas été appliqué jusqu'à présent.

Le registre foncier de chaque circonscription foncière comprend le livre de propriété (qui contient toutes les attestations foncières), les documents complémentaires qui constituent les preuves de ce qui est indiqué dans le livre de propriété, ainsi que le registre journal²⁰, les plans cadastraux et les photos aériennes et tout ce qui leur est rattaché.

Les inscriptions du registre foncier sont censées être exactes. Les faits et droits qu'elles relatent font foi à l'égard des tiers. Cependant, la garantie que représente le registre foncier peut se révéler parfois être une lame à double tranchant, car des informations non exactes ou incomplètes peuvent être inscrites au registre foncier, ce qui défavorise d'autres propriétaires.

À titre d'exemple, le cadastre ne couvre pas encore entièrement le territoire libanais. Des sources expliquent ce retard par la volonté de déterminer la vocation des zones avant de les cadastrer et de les ouvrir à l'urbanisation²¹.

En 2004, le cadastre libanais couvrait 50 % du territoire. Des zones de la haute montagne n'ont jamais fait l'objet de relevés. C'est également le cas de 20 % du territoire libanais. La plupart des zones de la montagne – ainsi que 30 % du territoire libanais – étaient délimitées mais non cadastrées²². Dans ce dernier cas, les propriétaires sont connus et homologués, mais les relevés topographiques et géodésiques précis pour délimiter chaque parcelle n'ont pas été exécutés. Un croquis de la parcelle a été uniquement exécuté durant les travaux de délimitation. Des photos aériennes sont aussi disponibles pour ces zones. Les limites et les superficies de ces parcelles sont connues de manière approximative.

19. Quand celle-ci est connue.

20. Le registre journal contient un rapport journalier de toutes les démarches exécutées dans le cadre du bureau du registre foncier concerné.

21. BALDY Charles, *Rapport de mission* pour le fonds spécial des Nations Unies auprès du projet de Mise en valeur intégrale de la montagne libanaise, Paris, Programme des Nations unies pour le développement (FAO) – Plan Vert, 1969.

22. CLERC Valérie, *Revue des politiques de gestion foncière urbaine au Liban*, Marseille, Centre de Marseille pour l'intégration en Méditerranée, 2013.

Actuellement, il est possible d'obtenir des services du registre foncier un plan cadastral et une attestation de superficie concernant les biens-fonds dans les zones délimitées mais non cadastrées, mais tous ces éléments restent approximatifs et ceci est clairement indiqué sur ces documents officiels. Il est aussi indiqué que ces documents sont valables pour les actes de vente mais ne sont pas valables pour les travaux de construction. Il est possible de demander, à titre payant et facultatif, un relevé cadastral précis volontaire. Les mesures ne sont homologuées qu'à titre provisoire, en attendant que la zone géographique soit cadastrée par les services de l'État.

Le cadastre libanais est ainsi un système juridique et fiscal. Ce dernier aspect reste cependant non appliqué malgré toutes les crises des finances publiques. Le caractère juridique établi par la procédure contradictoire de la délimitation est souvent considéré comme un avantage car la propriété est garantie par l'État. Le plan cadastral a force probante devant la justice. Il est cependant nécessaire de prendre en compte les conditions dans lesquelles se déroulent les démarches et travaux de délimitation ou d'exécution d'un relevé cadastral précis volontaire. Le fonctionnaire chargé de cette mission dispose d'importantes marges de manœuvre. En principe, tous les propriétaires doivent être présents, mais ce n'est pas toujours le cas.

L'exemple du bien-fonds 1574 Achkout est intéressant à ce sujet (annexe I), car non seulement le relevé cadastral précis volontaire a été exécuté sans la présence de tous les propriétaires des parcelles voisines, mais un bâtiment a été construit sans permis avant le relevé cadastral.

Après trois ans, du fait d'une construction sans permis, le relevé initial a été corrigé. Le bâtiment apparaît sur le relevé cadastral mais non sur l'attestation foncière, bien que la loi stipule que les deux documents doivent être conformes. Ce cas et ces pratiques ne sont sûrement pas uniques ou rares. Il n'est pas possible d'estimer leur fréquence sans dépouiller les registres de tous les biens-fonds. Il ne nous est pas possible de le faire, comme nous l'avons évoqué plus haut. Certains facteurs peuvent avoir encouragé le propriétaire à dépasser la loi, comme le fait qu'il a une relation de parenté directe avec le président de la municipalité et que sa sœur est fonctionnaire à la municipalité. Les terrains voisins appartiennent en indivision à plusieurs héritiers qui sont opposés par plusieurs différends devant les tribunaux. Enfin, ces terrains sont situés

sous des câbles de haute tension d'Électricité du Liban (EDL) et certains propriétaires sont réticents à y habiter et à les exploiter.

Décisions publiques et conformité des éléments du registre foncier

Les informations enregistrées au registre foncier peuvent rester incomplètes ou non exactes car l'identité des propriétaires fait l'objet de litiges devant les tribunaux ou n'est pas mise à jour. En effet, les pouvoirs publics ont décidé que les biens-fonds qui ne sont ni délimités ni cadastrés (20 % du territoire libanais en 2004) ne soient pas transmis au registre foncier car ils sont toujours classés au tribunal, chez le juge foncier. Il en est de même des biens-fonds sur la propriété desquels il y a eu des litiges suite aux travaux de délimitation. Ces litiges et les documents contenus dans ces dossiers remontent souvent au début du vingtième siècle. En conséquence, les ventes, les successions ou autres éléments concernant ces biens-fonds sont inscrits au tribunal chez le juge foncier et non pas au registre foncier. De même, c'est ce tribunal qui délivre les attestations foncières concernant ces biens-fonds.

Dans tous les cas, la loi libanaise n'oblige pas les héritiers à payer les droits de succession et à enregistrer les biens-fonds hérités à leurs noms. Un héritier peut entamer la procédure et payer les droits qui reviennent à sa part dans le bien-fonds. Chaque héritier reste dans l'obligation de payer sa part et de finaliser les démarches relatives à la succession devant un notaire et/ou le registre foncier²³. Le cas échéant, il est indiqué sur l'attestation foncière et au registre foncier l'identité des propriétaires qui ont terminé ces démarches et « autres héritiers » pour les autres propriétaires héritiers.

La fiscalité foncière et immobilière peut également contribuer à ce que les éléments portés au registre foncier ne soient pas mis à jour. Elle est principalement constituée par les droits d'enregistrement des propriétés (plus de 80 % des taxes foncières perçues en 2010) et par une taxe annuelle sur le foncier bâti (environ 15 % du revenu des taxes indiquées ci-dessus)²⁴. Cette taxe dépend de plusieurs critères comme l'année de construction du bâtiment. Elle est fixée à la fois par l'État et

23. Le chef du registre foncier peut faire office de notaire.

24. CLERC Valérie, *op. cit.*

les municipalités. Ces dernières ont des marges de manœuvre assez importantes dans ce domaine puisqu'elles sont chargées de faire les constats.

L'estimation du foncier non bâti dépend principalement de la décision du responsable du bureau du registre foncier dans la région qui a – selon les textes – un délai de trois ans après la vente pour dénoncer une sous-évaluation du bien-fonds et en conséquence de la taxe²⁵. Dans les faits, les responsables au registre foncier se contentent de demander aux acheteurs de signer une déclaration stipulant qu'ils assument la responsabilité de tout ce qui pourrait résulter d'une sous-estimation du bien. Il est à noter que le droit de préemption urbain n'existe pas au Liban. Il n'y a pas de taxes liées à la plus-value réalisée sur la vente des propriétés bâties ou non bâties.

D'habitude les ventes sont effectuées par procuration ou par contrat chez le notaire et ne sont enregistrées parfois que plusieurs années plus tard. L'État libanais met en place souvent des réductions de taxes²⁶ et des simplifications de démarches de routine concernant les droits d'enregistrement des biens-fonds, les droits de succession, les taxes annuelles payées aux municipalités, etc. Ces réductions de taxes sont présentées par le pouvoir public comme des incitations à l'accès à la propriété et les investissements et pour faire face à la stagnation de l'économie.

En alternance avec les politiques de réduction de taxes, une décision a été prise pour doubler la taxe d'enregistrement au cas où la procuration ou l'acte de vente effectués chez le notaire ne sont pas enregistrés au registre foncier dans des délais donnés. Cependant, il semble que là aussi « l'habileté » de certains Libanais à trouver des arrangements peut faire ses preuves. Nous présentons à titre d'exemple, le cas du bien-fonds n° 551 Achkout, dont l'attestation foncière délivrée le 8 novembre 2018 montre que Farès est propriétaire de 1080 parts et qu'il a déposé le 17 juin 2017 un contrat stipulant qu'il a acheté 600 parts de Sami. À la même date, soit le 17 juin 2017, le chef du registre foncier de la région décide que le contrat ne peut pas être exécuté car Farès doit présenter des documents manquants afin de terminer les démarches concernant la

25. Conférence du D^r Maria Kheir à l'Ordre des avocats de Beyrouth, 3 mars 2021.

26. Ces réductions sont prévues pour les Libanais et dans certains cas pour les ressortissants des pays arabes comme ce fut le cas en 2001.

vente. À la même date, Farès a déclaré que l'acte de propriété est perdu et il a présenté une demande pour obtenir un nouvel acte.

La fiche foncière de ce même bien-fonds délivrée le 7 novembre 2019 soit un an après la première attestation montre que Farès est propriétaire de 1680 parts depuis le 17 juin 2017, soit cinq mois avant la date où l'attestation foncière citée plus haut (datée du 8/11/2018) a été délivrée et qui stipule qu'il est propriétaire de 1 080 parts seulement. Ainsi, la date à laquelle Farès a présenté les documents complémentaires et a payé les taxes d'enregistrement reste inconnue. De même, le délai entre la date du contrat de vente et la date d'enregistrement au registre foncier est inconnu. Par conséquent, il n'est pas possible de vérifier si les taxes d'enregistrement ont été doublées ou non. Nous n'avons pas pu avoir une explication qui justifierait qu'une vente, déclarée comme ayant été effectuée et finalisée le 17 juin 2017, figure dans l'attestation foncière délivrée le 7 novembre 2019 mais n'apparaisse pas dans l'attestation foncière délivrée le 8/11/2018, sauf s'il s'agit d'une erreur humaine tout à fait possible, voire normale!

En effet, les documents relatifs à un bien-fonds sont stockés au registre foncier dans un dossier souvent très vieux et sans aucun classement. Des tentatives pour informatiser le registre foncier ont été mises en œuvre depuis une vingtaine d'années. Cependant, ce sont seulement les attestations foncières qui sont informatisées alors que les documents ne le sont pas. Et, il peut arriver que la version papier de l'attestation foncière ne soit pas conforme à la version numérique²⁷. Ceci peut être expliqué par les nombreux bugs informatiques. Il peut aussi souvent arriver que le fonctionnaire, suite aux conditions de travail ou à la pression qu'il subit, « oublie » d'inscrire sur le système informatique et ainsi sur la fiche foncière numérique d'un bien-fonds, une décision du tribunal, un contrat de vente, un droit de passage ou d'autres servitudes. Dans ces cas, une autre personne peut acheter le bien-fonds objet de la vente non inscrite, car celle-ci n'apparaît pas sur la fiche foncière qui lui a été délivrée au registre foncier. La loi libanaise stipule que l'ayant droit qui a effectué la première inscription est prioritaire, mais le recourant est obligé de se référer aux tribunaux.

27. Conférence du Dr Maria Kheir à l'Ordre des avocats de Beyrouth, 3 mars 2021.

Les propriétaires inscrits au registre foncier peuvent être aussi des prête-noms. Il peut s'agir évidemment de fonctionnaires ou de personnes exposées politiquement qui ont intérêt à cacher leur patrimoine. D'autres situations peuvent également favoriser cette tendance : c'est le cas de la loi limitant les superficies des propriétés détenues par les étrangers, promulguée en 1969. Tout étranger qui a l'intention d'acheter un terrain ou d'investir au Liban a besoin d'effectuer plusieurs démarches comme l'obtention d'une attestation appelée « déni de propriété » afin de prouver qu'il n'a pas dépassé son quota en terrains achetés. La loi oblige les étrangers à faire construire sur leurs terrains dans un délai de cinq ans. Il est certes possible de détourner cette contrainte en transformant l'exploitation de leurs terrains en « projets agricoles ». Certains étrangers préfèrent aussi recourir à des prête-noms libanais ou à des sociétés foncières dont 51 % des actions sont détenues – au moins de manière apparente – par des Libanais.

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET LOGIQUES D'ACTEURS

Au Liban, les politiques publiques en matière d'aménagement et de foncier restent ambiguës. Les textes législatifs et réglementaires nécessaires pour la mise en œuvre des documents d'urbanisme n'ont pas été préparés. Dans le SDATL par exemple, les parcs nationaux régionaux se réduisent toujours à des croquis dessinés sur la carte du Schéma d'aménagement.

Il n'y a pas non plus de politique d'encadrement prévue par l'État concernant les activités économiques liées à la montagne (ou à d'autres régions). Les terres agricoles du pays sont surtout situées dans la Békaa²⁸. Des produits de l'agriculture et de l'agroalimentaire de la montagne sont réputés pour leur qualité et exportés. La rentabilité de cette filière reste cependant inconnue.

Certaines parties de forêts subsistent dans le Mont Liban et présentent un réel potentiel. À titre d'exemple, les forêts de pins parasol ont joué un rôle non négligeable dans l'économie de la montagne du *caza* de Baabda et de certaines localités du Chouf. En 2003, elles ont rapporté neuf à douze millions de dollars. Des mesures prises par les administrations

28. VERDEIL Éric, FAOUR Ghaleb, VELUT Sébastien (dir.), *op. cit.*

publiques ont cependant achevé de décourager les habitants de les exploiter. C'est le cas, par exemple, d'une loi promulguée en 1993 qui a interdit l'exploitation de la forêt sous toutes ses formes afin d'arrêter les abus ayant eu lieu pendant la guerre civile²⁹.

Différents acteurs privés ou publics interviennent cependant selon des logiques de durabilité sociale et environnementale.

Suite à des initiatives privées, des réserves naturelles comme dans les cas de *Arz el Barouk* (*caza* du Chouf) et de Jabal Moussa (Kesrouan) ont été mises en place. Des zones de montagne ont été préservées et certains emplois ont été créés dans les secteurs de l'agroalimentaire, de l'écotourisme et de l'agrotourisme. Dans le cas de *Wadi es Salib* (Kesrouan), trois anciennes maisons ont été restaurées et des sentiers de randonnée ont été aménagés sur un terrain appartenant au Patriarcat maronite, grâce à des financements de l'Union européenne, puis du conseil départemental des Yvelines (France). Il était prévu également que ce département participe à l'élaboration des plans de développement stratégiques locaux pour un regroupement de localités de la moyenne montagne³⁰. Cependant, la corruption considérée comme généralisée au Liban a contribué à bloquer le projet³¹.

En ce qui concerne la constructibilité des terrains et les densités de constructions, des municipalités peuvent favoriser la constructibilité des biens-fonds aux dépens du domaine public.

C'est par exemple le cas du bien-fonds 1 484 Achkout (fig. 7 et 8).

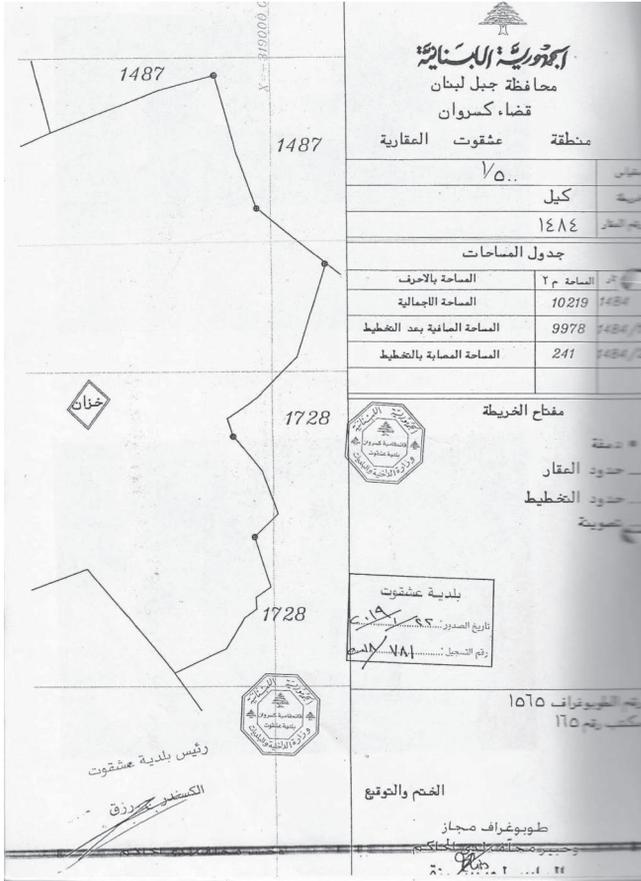
Suite à une délimitation volontaire effectuée par l'un des propriétaires, le topographe fonctionnaire a décidé que la superficie « exacte » de la parcelle est de 10 219 m². À l'époque, le propriétaire en question n'avait pas l'intention de diviser cette propriété. Quand il a décidé d'y effectuer un lotissement, il s'est avéré qu'il allait « perdre » le quart de sa superficie. En effet, au Liban, un lotissement³² sur une parcelle de 10 000 m² ou plus oblige le propriétaire à céder 25 % de la superficie au domaine public, afin d'aménager des routes et des jardins publics.

29. EL MASRI Talih, *Recueil des communications présentées au colloque international organisé par le comité de coordination du travail environnemental (Haut-Metn) en 2003*, Beyrouth, 2003.

30. CLERC Valérie, *op. cit.*

31. Valeursactuelles.com, 28 février 2021. <https://www.valeursactuelles.com/societe/yvelines-le-departement-pointe-du-doigt-pour-ses-depenses-au-liban-et-au-senegal/>

32. Au Liban, la division d'un bien-fonds en deux parties est considérée aussi comme un lotissement.



Bien-fonds n° 1484
Superficie totale : 10219 m²
Superficie après le tracé de l'expropriation : 9978 m²
Superficie atteinte par le tracé de l'expropriation : 241 m²

Municipalité d'Achkout
Date : 22 janvier 2019
Référence : 781/2018

Signature du président
de la municipalité d'Achkout

Figure 7. Extrait du plan de l'expropriation du bien-fonds 1484 Achkout. La superficie expropriée constitue 2 % de la superficie totale de la parcelle et est difficilement discernable à l'échelle du plan.



Figure 8. Photo du bien-fonds 1484 Achkout

Les murs de clôture en pierre naturelle ont été exécutés par la municipalité dans le cadre d'une opération d'expropriation précédente (ph. Rola Chidiac, 2021).

Des responsables de la municipalité ont conseillé au propriétaire de présenter une demande pour que la municipalité exproprie 241 m² du terrain. La municipalité a répondu à sa demande sans notifier les autres copropriétaires. Il est à noter que la loi stipule que l'expropriation ne peut avoir lieu qu'en cas d'utilité publique, surtout lorsque les finances publiques sont engagées. Après l'expropriation, la superficie de la parcelle est devenue 9978 m² donc inférieure à 10000 m². Grâce à la « coopération » de la municipalité, le propriétaire en question n'a pas « perdu » 2500 m² pour exécuter des routes et des jardins mais seulement 241 m². La superficie minimum des parcelles à lotir étant de 1000 m² dans la zone, il peut ainsi obtenir dix parcelles au lieu de sept.

Des municipalités peuvent aussi accorder des permis de construire à certains propriétaires pendant la période d'étude du schéma directeur, ce qui permet aux propriétaires de « gagner » la constructibilité de leur terrain au cas où les coefficients d'exploitation seraient réduits de manière drastique.

Le ministère de l'Intérieur autorise aussi de manière périodique et pour certaines périodes, de réduire les frais et les démarches relatives au permis de construire concernant la construction de logements de moins de 150 m², en permettant aux municipalités d'accorder ces permis directement. Le prétexte avancé a été que, vu la crise économique, les citoyens n'avaient plus les moyens de payer les différents frais et droits relatifs au passage des permis par l'Ordre des Ingénieurs et par les bureaux régionaux de la Direction générale de l'urbanisme (DGU). La directive du ministère de l'Intérieur prévoyait que les constructions devaient être conformes aux règlements et lois en vigueur et que l'ingénieur et le responsable qui ont délivré le permis soient poursuivis si les règles ne sont pas respectées. Ceci n'a pas empêché des personnes d'octroyer ces permis avec la complicité des municipalités. Un abus d'autant plus aisé que la plupart des municipalités ne sont pas dotées de bureaux techniques permettant de vérifier si ces permis sont conformes aux règlements.

Les municipalités et les forces de l'ordre peuvent fermer les yeux et permettre la construction de bâtiments de plusieurs étages sans tenir compte des dispositions ou directives du ministère de l'Intérieur. Les personnes à qui ces bâtiments (construits contrairement à la loi) portent préjudice peuvent recourir à la municipalité, à la DGU ou aux forces de l'ordre mais ces dernières peuvent faire la sourde oreille ou bien faire en sorte que les démarches soient tellement longues que la construction est terminée avant que les responsables n'interviennent. Sur la figure 9 nous présentons les photos d'un bâtiment de trois étages qui a été construit sur un terrain de 500 m² (bien-fonds 1749 Achkout), sans aucun permis de construire et contrairement aux règlements, d'autant plus que la taille de la parcelle est inférieure à la superficie minimum des parcelles constructibles.

De plus, le rez-de-chaussée, qui aurait dû accueillir les places de stationnement nécessaires et prévues par la loi, a été exploité et loué à des commerces. Malgré les recours de certains propriétaires du bien-fonds 1750 voisin et malgré les dangers résultant de cette situation pour la circulation, la municipalité n'est pas intervenue pour mettre un terme à ces dépassements de la loi.

Il serait utile cependant de préciser que le bien-fonds 1750 voisin appartient à la famille C dont les ancêtres étaient juge de paix et

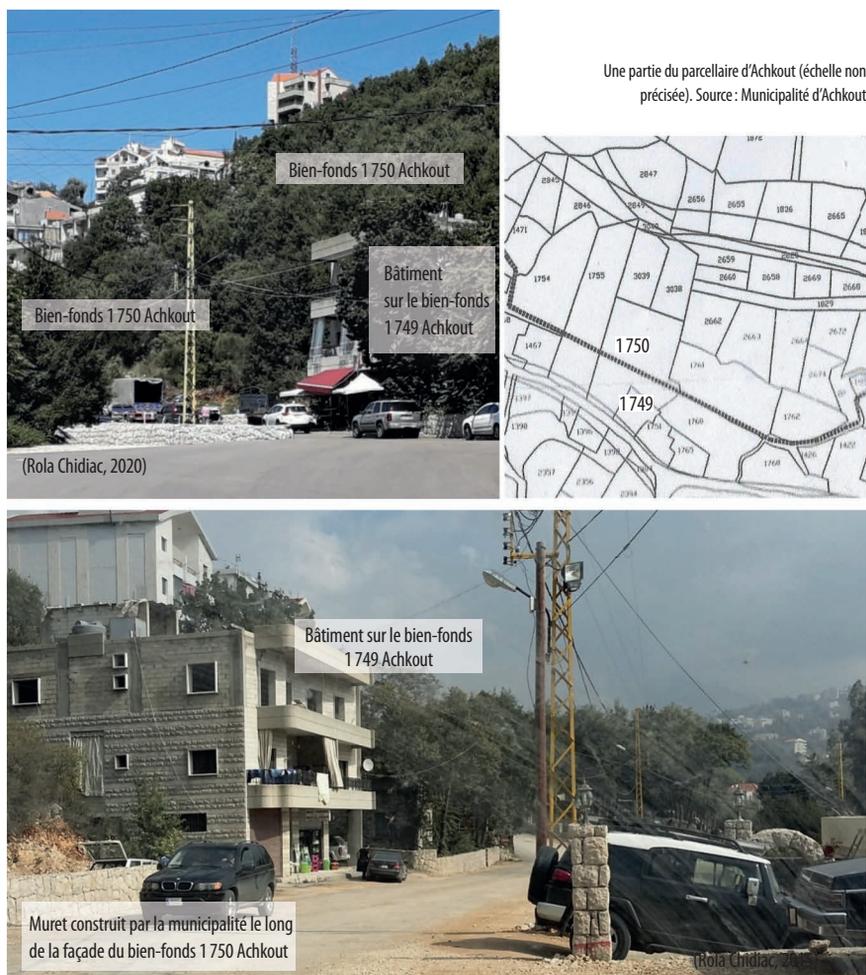


Figure 9. Photos des biens-fonds 1749 et 1750 Achkout (Rola Chidiac, 2020).

*moukhtar*³³. Selon les rumeurs, ce dernier a profité de son poste pour inscrire le terrain à son nom conformément à la loi de délimitation promulguée en 1926. Les personnes qui occupaient le terrain avaient à l'époque des motifs pour ne pas contredire les notables de la famille C dont leur gagne-pain dépendait. Après les travaux de délimitation, un

33. Dernier échelon de la déconcentration administrative. Selon la tradition, le *moukhtar* a un rôle de juge de paix.

avocat de Beyrouth qui estivalait dans la localité avait convaincu des proches de la famille C de porter plainte devant les tribunaux pour contester la propriété de la famille concernant ces terrains. Par ailleurs, le *moukhtar* cité ci-dessus a essayé d'investir dans des projets de travaux publics et a fait faillite. Il a dû, en conséquence, sacrifier des terrains qu'il avait inscrits à son nom pour conserver son train de vie. Il vendait chaque année au moins un terrain pour inviter l'évêque et son entourage. Certains descendants du *moukhtar* avaient continué dans la même tradition et avaient vendu des parts en indivision du bien-fonds 1750 au propriétaire du bien-fonds 1749. Ainsi, pour certains habitants de la localité, ce qui arrivait à la famille C concernant le bien-fonds 1750, était une sorte de justice sociale rendue *a posteriori* par le silence de la municipalité.

Des acteurs peuvent, cependant, prendre des mesures pour encadrer l'étalement urbain à l'exemple du président de la municipalité de Falougha (*caza* de Baabda) qui, après le retour à la paix dans les années 1990, a adressé un courrier au directeur de la DGU pour lui demander de réduire les coefficients d'exploitation au sein de la localité suite à la multiplication de constructions de taille imposante. Ce courrier a été pris en compte par le directeur de la DGU et il a été appliqué par le bureau de la DGU du *caza* de Baabda jusqu'à l'élaboration du schéma directeur³⁴.

Dans le Chouf, des acteurs ont aussi choisi de prendre d'autres précautions pour freiner la poussée anarchique d'immeubles, plus ou moins hauts, dans la zone entourant l'établissement de santé de la communauté druze. En attendant que le schéma directeur soit étudié et décrété, cette zone a été classée comme zone à préserver pour sa richesse naturelle par le ministère de l'Environnement selon la loi de la protection des paysages et des sites naturels du 8 juillet 1939³⁵. L'arrêté a également stipulé que le ministère de l'Environnement prenne, en accord avec la DGU, les décisions concernant les précautions nécessaires avant d'accorder des permis de construire dans ces zones³⁶.

34. CHIDIAC Rola, *op. cit.*

35. Arrêté du ministère de l'Environnement n° 1/132 en date du 1^{er} septembre 1998.

36. CHIDIAC Rola, *op. cit.*

CONCLUSION

Les lois et dispositions mises en place par le Mandat au début du siècle dernier étaient censées constituer une base pour mettre en place un registre foncier garant des droits des investisseurs, propriétaires et des ayants droit. Les crises économiques, politiques et les guerres qui se sont succédé depuis l'indépendance ont contribué à faire en sorte que plusieurs éléments du registre foncier dont le cadastre, n'ont pas été achevés. Dans ce contexte et en l'absence de stratégies publiques de développement, le bâtiment et l'urbanisation ont été considérés comme les vecteurs et symboles de « prospérité ». Les documents d'urbanisme n'ont pas été complétés.

Dans un pays dont l'existence même est justifiée par de fragiles équilibres communautaires et par la dépendance à l'étranger, les logiques des milices et des clientèles des *zaims* ont toujours pris le dessus sur les textes de lois et les principes de planification, dans tous les domaines. La situation actuelle, où les querelles politiques superficielles s'éternisent alors que tout s'effondre dans le pays, est assez révélatrice de cette réalité.

La gestion du foncier et de l'urbain reste marquée – du moins dans les discours – par le souci de garder les équilibres hérités et de préserver les diversités religieuses et sociales des différents groupes qui composent le Liban.

Les modes de tenure de la terre *mouchaa* ou *wakf* permettent une gestion des propriétés selon les coutumes locales qui ne sont ni évidentes ni énoncées clairement. Cette spécificité et le flou qui entoure la gestion des propriétés font que leur statut peut changer comme dans l'exemple du *wakf* maronite du monastère de Saint-Joseph el Harf à Daroun, que nous avons présenté en introduction. Les conditions qui encadrent les différents modes d'exploitation ou le passage de la propriété de ces terres à des particuliers ne sont pas évidentes à expliciter. Il est tout aussi difficile de mettre à jour comment des propriétés deviennent *mawate* ou mortes, comment des particuliers par des initiatives individuelles peuvent les faire « revivre » ainsi que pourquoi les pouvoirs publics ne décident pas de les faire « revivre » et de les exploiter.

Du fait que les zones ne sont pas cadastrées du tout ou qu'elles ne le sont pas de manière définitive, les éléments relatifs au foncier et à l'aménagement restent vagues et imprécis. Il en résulte une perméabilité

permettant aux pouvoirs publics d'une part et aux citoyens d'autre part de chercher à en tirer profit. De plus, les modes de délimitation des biens-fonds et de gestion du registre foncier laissent une grande place aux contestations. Cette situation permet de significatives marges de manœuvre dans l'application de la loi. Les propriétaires n'hésitent pas à en profiter même si ces « avantages » vont se retourner contre leurs propres intérêts, sur le long ou moyen terme, du fait de la généralisation des « privilèges ». Dans ce contexte, il est difficile d'évaluer l'étanchéité de la frontière entre usages formels et informels des ressources foncières.

La réponse des acteurs publics censés appliquer les documents d'urbanisme, comme les municipalités, reste très variable. Ces dernières peuvent soit faire preuve de permissivité en profitant des brèches de la loi ou en l'ignorant totalement, soit tenter d'encadrer la croissance urbaine et réduire les coûts environnementaux et sociaux, selon les moyens du bord. Les initiatives des acteurs privés peuvent aussi aboutir à des actions et aménagements dans ce sens.

Selon les médias, les autorités françaises interviennent actuellement au Liban pour adapter les lois en matière de foncier en vue des défis actuels³⁷. Les enjeux restent cependant de vérifier dans quelles mesures la réalité du terrain est conforme aux éléments du registre foncier et dans quelles mesures ces lois pourront être appliquées et quelles seraient les conséquences de ces changements pour les propriétaires étant donné l'état actuel du cadastre et du registre foncier. Plusieurs questions s'imposent toujours concernant les préoccupations de durabilité environnementale et sociale du régime foncier libanais. Ainsi la délimitation des terrains, service public en principe, est payante donc inégalitaire. Les propriétés des citoyens restent réparties entre le registre foncier et le juge foncier. Enfin, la constructibilité des terrains reste liée à des critères politiques plutôt qu'aux principes de l'aménagement.



37. Nous n'avons pas pu avoir des informations sur ce sujet.

ANNEXE I

Extrait de la carte cadastrale provisoire du bien-fonds 1574 Achkout (dossier 215/2012).

Bien-fonds : 551

