

La propriété en Chine : évolution et adaptation

La révision constitutionnelle proclamant l'inviolabilité des biens privés et la promulgation de la loi sur les droits réels marquent le progrès du droit chinois dans la protection de la propriété privée. Cependant, un examen sur le concept de propriété révèle comment ce dernier s'adapte à la politique, et par conséquent, invite à nuancer les avancées législatives de la Chine en quête de la légalité au regard notamment de la limite de l'instrumentalisation du droit.

Pour des raisons politiques, économiques et idéologiques, le législateur chinois a toujours le souci de sauvegarder les biens publics, en les considérant comme des garants de la légitimité du régime politique. Ce lien consubstantiel entre la propriété publique et la légitimité politique se traduit juridiquement par la coexistence de trois catégories bien distinctes de propriétés où désormais la propriété privée des individus a sa place aux côtés de la propriété d'État et de la propriété collective (I). Par ailleurs, les droits d'usage sont façonnés et réglementés afin que l'affectation à l'intérêt général soit prédominante tout en rendant l'exercice de ces droits de mieux en mieux adaptés aux nouvelles politiques économiques du Gouvernement (II).

I. La coexistence des trois propriétés

A. La propriété d'État

La loi sur les droits réels, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, reprend la plupart des articles des Principes généraux du droit civil, promulgués en 1986, en ce qui concerne la catégorisation des droits de propriété, tout en y apportant des précisions et des modifications importantes. Tout d'abord, la loi énumère les biens propriété d'État, alors qu'auparavant la législation était peu claire en la matière. Selon la loi sur les droits réels, les biens de propriété d'État comportent les mines, les eaux courantes, les zones maritimes ⁽¹⁾, les animaux sauvages et les espèces végétales en tant que composantes des ressources biologiques ⁽²⁾, l'espace hertzien ⁽³⁾, les patrimoines culturels ⁽⁴⁾, les biens à usage de défense nationale, les infrastructures telles que les chemins de fer, les routes et les installations de télécommunication et celles d'approvisionnement d'électricité et de gaz ⁽⁵⁾. En ce qui concerne la question de savoir à qui doit être confié le droit d'exercer réellement la propriété d'État, la loi sur les droits réels prévoit que le Conseil des affaires de l'État (CAE) exerce en principe ces droits, sauf cas prévus par les dispositions législatives ⁽⁶⁾. Pour les biens de l'État détenus par les organes de l'État et les établissements à but non lucratif établis par l'État — tels que les écoles, les hôpitaux, etc., la loi sur les droits réels précise qu'ils peuvent posséder et utiliser les biens meubles ou immeubles de l'État ; pourtant, ils ne peuvent en disposer et en tirer profit que si la loi ou le règlement du CAE le prévoit ⁽⁷⁾. Quant aux actions de l'État, la loi sur les droits réels précise que le CAE ou les gouvernements locaux exercent les droits et assument les obligations de l'État en tant qu'actionnaire, conformément aux lois et règlements applicables ⁽⁸⁾.

À la différence du droit français, la notion de domanialité et la division entre domaine public et domaine privé, n'est pas directement reconnue par le droit chinois. L'expression de « domaine » ne trouve pas de correspondance dans le lexique juridique chinois mais les règles juridiques spéciales confient bien les caractères de domanialité à la propriété d'État. En témoigne, l'article 41 de la loi sur les droits réels qui proclame le principe selon lequel les individus ou les organisations ne peuvent pas s'approprier les biens définis comme la propriété exclusive de l'État. Il en résulte que les biens énumérés dans les articles 46 à 52 ne peuvent pas faire l'objet du droit de propriété privée ou collective. Ils sont donc inaliénables et, de surcroît, ces biens de propriété d'État sont à la fois insaisissables, imprescriptibles et incessibles.

Pour les biens de propriété d'État dont la cessibilité est permise par la loi, celle-ci prévoit un principe de garantie plus rigoureux qu'en droit français où la seule garantie est que les biens publics ne peuvent pas être cédés en dessous de leur valeur. En Chine, l'article 57 de la loi prévoit la responsabilité personnelle des gestionnaires. Elle impose aux organes publics et aux fonctionnaires chargés d'administrer des biens étatiques de renforcer le contrôle des biens étatiques, d'en promouvoir la rentabilité et d'en prévenir le dommage. Ceux qui abusent de leurs pouvoirs ou manquent à leurs devoirs doivent assumer la responsabilité des préjudices causés à l'État. La responsabilité est également engagée pour ceux qui cèdent les biens étatiques en dessous de leur valeur, les détournent, donnent des garanties sur eux ou prennent d'autres actes en méconnaissant des règles de droit et, par conséquent, causent des préjudices à l'État ⁽⁹⁾.

Bien avant la promulgation de la loi sur les droits réels, les mesures réglementaires relatives à la gestion des biens des entreprises d'État ont été adoptées. À titre d'exemple, le règlement prévisionnel sur la supervision et l'administration des actifs d'État des entreprises, adopté en 2003 par la Commission d'administration et de supervision des biens de propriété d'État, prévoit que les organes et personnes chargés de la gestion, de la protection ou du contrôle des actifs des entreprises d'État seront soumis aux sanctions disciplinaires, administratives ou pénales en fonction de la gravité des dommages causés aux actifs d'État en raison du manquement à leurs devoirs ⁽¹⁰⁾. La tendance consiste à intensifier ces responsabilités personnelles, surtout par les sanctions criminelles conçues comme une intimidation plus efficace, en vue de mieux encadrer les opérations des personnes et des organes compétents, par conséquent, d'assurer la bonne garantie des biens publics.

B. La propriété collective

Les biens faisant l'objet d'une propriété collective sont déterminés par la Constitution de 1982 qui ne précise toutefois pas qui est le titulaire de ce droit. La notion juridique de propriété collective est définie par les Principes généraux du droit civil de 1986 ⁽¹¹⁾. Il faut d'abord souligner que la propriété collective en Chine se différencie de la notion qui est la sienne en droit français. Comme François Terré l'a constaté, en droit civil français, les deux principales modalités d'une propriété commune à plusieurs personnes sont l'indivision ordinaire et la copropriété des immeubles bâtis divisés en lots ⁽¹²⁾.

La propriété collective en droit chinois est l'expression juridique du régime économique basé sur l'appropriation publique des moyens de production. Alors qu'en droit français l'individu est le propriétaire de sa part privative dans le cadre d'une propriété collective, les dispositions législatives en droit chinois sont plus ambiguës. L'article 59 de la loi sur les droits réels proclame sans équivoque que les biens meubles ou immeubles ruraux de propriété collective appartiennent à la collectivité des membres paysans. Ceux-ci, membres de coopératives de production agricole, ont des pouvoirs de participation à la décision portant sur les affaires les plus importantes : adoption du plan de mise en œuvre du régime d'exploitation forfaitaire et d'attribution du sol collectif à d'autres personnes que les membres de la collectivité ; ajustement entre les membres de la collectivité des terrains sous l'exploitation forfaitaire ; la distribution et l'utilisation des indemnités en cas d'expropriation des terres collectives ; la cession des biens des entreprises collectives, etc. Selon l'article 60 de la loi sur les droits réels, l'entité économique collective du village ou le comité de villageois ⁽¹³⁾, les équipes de villageois au sein d'un village ⁽¹⁴⁾, l'entité économique collective du canton ou de la commune ⁽¹⁵⁾, exercent le droit de propriété collective en représentant les entités économiques collectives. L'article 63 prévoit aussi la possibilité pour les membres des collectivités rurales de demander par voie judiciaire l'annulation des décisions des comités des villageois ou des entités collectives économiques sur la gestion des biens collectifs.

Si la loi sur les droits réels réussit à davantage préciser les prérogatives dont jouissent les membres paysans de la collectivité dans l'exercice du droit de propriété collective, elle n'a pas pour autant abouti à reconnaître le statut de propriétaire aux membres de la collectivité. De la même manière, pour les biens de propriété collective dans les agglomérations urbaines, la loi prévoit dans son article 61 que la collectivité exerce les droits de posséder, d'utiliser ces biens, d'en tirer le profit et d'en disposer. La loi sur les droits réels ne prévoit aucun droit dont peuvent disposer les membres des entités collectives et elle demeure lacunaire en ce qui concerne la définition de « la collectivité de paysans », à savoir, qui est le propriétaire des biens collectifs ruraux : les paysans membres de la collectivité ne sont pas propriétaires indivis, pas plus pour les entités économiques collectives ou les comités de villageois qui n'ont que la qualité de représentants dans l'exercice du droit de propriété collective. Il s'agit donc d'une « ambiguïté institutionnelle voulue » ⁽¹⁶⁾ par l'autorité chinoise qui tente de maintenir l'équilibre entre l'arrière-plan historique et le besoin contemporain de croissance économique et de stabilité sociale dans la distribution de la propriété conçue non pas comme un droit absolu et exclusif, mais comme « un faisceau de droits » ⁽¹⁷⁾.

C. La propriété des personnes privées

La loi sur les droits réels cherche à moderniser la propriété privée dans sa définition, mais aussi dans sa forme. Elle reprend les dispositions des Principes généraux du droit civil en y ajoutant les moyens de production ⁽¹⁸⁾, les investissements et leur rapport ⁽¹⁹⁾. Reconnaître comme objet d'une propriété privée les moyens de production est une avancée remarquable, dans la mesure où le droit chinois artificiellement distinguait les moyens de production des matériels de consommation et corrélativement, insistait fermement sur le principe selon lequel tous les moyens de production sont de propriété publique.

Ce principe est proclamé par l'article 6, alinéa 1^{er} de la Constitution, à savoir : « [L]e régime économique socialiste de la République populaire de Chine a pour base la propriété socialiste publique des moyens de production, c'est-à-dire la propriété du peuple tout entier et la propriété collective des masses laborieuses ». Par la révision constitutionnelle de 1999, l'alinéa 2 de l'article 6 est réformé comme suit : « [A]u stade primaire du socialisme, l'État maintient le régime économique fondamental où l'économie de propriété publique occupe la place majoritaire et les économies de différentes propriétés se développent en commun ; maintient le régime de

distribution où occupe la place majoritaire la répartition selon le travail fourni et coexistent les diverses manières de répartition ». La propriété publique de tous les moyens de production a été assouplie par cette révision constitutionnelle.

En d'autres termes, la propriété privée ne recouvre plus que les matériels de consommation. De manière plus explicite, la loi sur les droits réels proclame que les moyens de production peuvent faire l'objet d'une propriété privée et donc l'abandon de la distinction entre « moyens de production » et « matériels de consommation ».

La loi sur les droits réels établit pour la première fois en droit chinois le régime de copropriété sur les immeubles bâtis qui correspond dans une large mesure à la copropriété en droit français ⁽²⁰⁾. Elle précise que les propriétaires d'un immeuble ont le droit de propriété sur les parties privatives, jouissent des prérogatives de la collectivité des copropriétaires sur les parties communes et assument les charges correspondantes ⁽²¹⁾. À défaut d'imposer l'affectation comme le critère général de distinction entre parties communes et privatives, la loi sur les droits réels prévoit concrètement ceux qui composent les parties communes — soucieuse d'éviter les éventuels conflits surgis en raison du caractère abstrait de la notion d'affectation —, tout en permettant la distinction par la convention entre les parties ⁽²²⁾.

En ce qui concerne le système de gestion, la loi sur les droits réels désigne l'assemblée générale des copropriétaires et le comité des copropriétaires élu par l'assemblée générale comme la forme de gestion par la collectivité des copropriétaires ⁽²³⁾. Elle ne pose que des règles générales sur la copropriété. Or la complexité de celle-ci exige l'adoption de règles plus précises pour que le régime juridique de la copropriété soit complet. À cet égard, la Cour populaire suprême a élaboré deux avis d'interprétation judiciaire en vue de rendre opérationnelles les dispositions relatives à la copropriété énoncées par la loi sur les droits réels. Ces deux avis d'interprétation judiciaire, qui concernent principalement la distinction des parties privatives et des parties communes et la gestion de la copropriété, ont été finalement adoptés en 2009 ⁽²⁴⁾.

La coexistence des trois propriétés avait suscité les débats sur la question de savoir s'il fallait mettre la propriété de l'État et la propriété des individus sur un pied d'égalité. Il est vrai que les débats se clôturèrent par l'avènement du « principe d'égalité de protection » des propriétés publique et privée ⁽²⁵⁾. Néanmoins, ce principe n'a qu'une valeur symbolique du fait notamment que la propriété publique du sol demeure le principe fondamental en droit chinois. Par conséquent, les droits d'usage ne bénéficient pas de traitement égal à la propriété publique du sol, d'autant plus qu'ils sont subordonnés aux diverses réglementations concrétisant les politiques gouvernementales.

II. Les droits d'usage réglementés

La révision constitutionnelle de 2004 traduit plus nettement le lien entre l'économie non publique et la propriété privée. Comme on l'a observé, en substituant l'expression générale « propriété privée » à l'énumération des biens protégés par la Constitution, la révision constitutionnelle a élargi l'étendue des biens constitutionnellement garantis, englobant non seulement les droits réels, mais aussi tous les droits ayant valeur patrimoniale.

Si le sol et les ressources naturelles demeurent propriété publique, les droits d'usage qui sont établis sur le fondement de cette propriété peuvent entrer dans la catégorie des biens privés constitutionnellement garantis. Ainsi, les prérogatives détenues par les paysans dans l'exploitation forfaitaire du sol sont juridiquement garanties comme éléments de droit réel. Ces prérogatives peuvent être davantage renforcées par les mesures de réformes. De même que la propriété publique des terres rurales s'assouplit par la mise en place du système d'exploitation forfaitaire, le droit d'usage portant sur les terres de propriété d'État dans les zones urbaines peut être concédé à titre onéreux ou attribué à titre gratuit à leurs usagers en vertu de la révision constitutionnelle de 1988 ⁽²⁶⁾. La réforme récente menée par le Gouvernement central se dirige vers la reconnaissance des droits d'usage sur les ressources naturelles qui sont aussi de propriété publique, y compris, les prairies, les terrains forestiers, les courants d'eau, les zones littorales, etc. La loi sur les droits réels regroupe les différents droits d'usage, notamment le droit d'usage du sol pour la construction **(A)** et le droit d'usage du sol pour l'exploitation forfaitaire **(B)** dans le chapitre consacré à l'usufruit. Les droits d'usages sont bien des droits relatifs et limités à cause des règles juridiques qui les réglementent.

A. Le droit d'usage du sol pour les opérations de construction et d'urbanisme

Selon la loi sur les droits réels, le droit d'usage du sol pour la construction — pour l'essentiel, la construction ici s'entend par les opérations de construction et d'urbanisme — peut porter aussi bien sur le sol de propriété d'État que sur le sol de propriété collective, ce dernier étant soumis à la loi sur l'administration du sol. En ce qui concerne le droit d'usage du sol de propriété d'État pour la construction, le droit chinois prévoit deux voies à l'établissement de ce droit : l'attribution à titre gratuit et la concession du droit d'usage du sol à titre onéreux.

Cependant, la loi pose le principe selon lequel l'attribution à titre gratuit du droit d'usage du sol étatique est strictement encadrée, elle ne s'applique qu'à titre exceptionnel et en vertu des dispositions législatives spéciales ⁽²⁷⁾. Par conséquent, la concession est la principale voie pour établir le droit d'usage du sol de propriété d'État.

Quant à l'apport de la loi aux intérêts des concessionnaires, il convient d'abord de souligner qu'elle admet la possibilité d'établir des droits d'usage distincts portant respectivement sur la surface du sol, le dessus et le dessous ⁽²⁸⁾, alors qu'auparavant seule était prévue la surface du sol. Pour les juristes chinois, l'un des apports importants de la loi sur les droits réels consiste néanmoins, à accepter « le principe d'intégration » en ce qui concerne le rapport entre le droit d'usage du sol pour la construction et le droit de propriété des biens qui y sont édifiés. Aux termes de l'article 142, les titulaires du droit d'usage du sol pour la construction sont présumés être propriétaires des biens édifiés, sauf preuve contraire.

À première vue, la loi sur les droits réels semble reconnaître l'acquisition de la propriété par accession et permettre l'incorporation à l'immeuble des constructions qui y sont implantées. Mais il existe une exception importante à ce principe d'intégration : l'État peut réserver la propriété des biens édifiés sur le sol pour la construction lors de l'établissement du contrat de concession. Dans ce cas-là, les biens édifiés sur le sol demeurent la propriété d'État, bien qu'ils soient construits par le concessionnaire. Dans la pratique, il s'agit notamment des installations d'usage public. La réserve de propriété d'État assure l'usage public de ces biens. Les articles 146 et 147 expriment aussi la signification du principe d'intégration dans le cas de la mutation de propriété : la disposition du droit d'usage du sol pour la construction par la vente, l'échange, l'investissement ou la donation entraîne en même temps la disposition de la propriété des biens édifiés et *vice versa*. En d'autres termes, le principe d'intégration exige que le droit d'usage du sol pour la construction et le droit de propriété des biens édifiés ne puissent pas être séparément aliénés.

Une nouveauté plus significative de la loi sur les droits réels est l'admission de renouvellement automatique du contrat de concession en ce qui concerne les bâtiments d'habitations. En d'autres termes, le droit d'usage du sol pour l'usage résidentiel devient reconductible ⁽²⁹⁾. Ce principe contribue aussi à la consolidation du droit de propriété privée sur les maisons et appartements construits sur les terrains étatiques. La solution constitue donc une exception majeure à la solution prévue par la loi sur l'administration des biens immobiliers dans les zones urbaines, selon lequel le renouvellement doit être demandé un an avant l'expiration du terme et peut être refusé pour cause d'intérêt public. Il en résulte que le droit de propriété privée peut exister aussi longtemps que l'existence physique des habitations et ses objets, sans être influencée par le terme du contrat de concession du droit d'usage du sol étatique. Cependant, la loi se contente de proclamer le principe de renouvellement automatique, tout en laissant aux futures législations le soin d'élaborer les règles concernant la prime de concession qui devrait être versée par le titulaire du droit d'usage du sol lors du renouvellement.

Depuis 2009, le projet de modifier la loi sur l'administration du sol relance le débat sur les conditions applicables au renouvellement automatique du droit d'usage du sol pour l'usage résidentiel, à savoir notamment s'il s'agit du renouvellement à titre gratuit ou du renouvellement avec le paiement de la prime de concession dont le montant reste à définir dans le futur. D'où l'incertitude pour les propriétaires des habitations.

B. Le droit d'usage du sol pour l'exploitation avec une redevance forfaitaire

Le droit d'usage du sol pour l'exploitation avec une redevance forfaitaire porte principalement sur le sol rural. Ce droit d'usage du sol rural s'adapte au système d'exploitation de responsabilité centrée sur la charge fixée à l'avance et prise par la cellule familiale — ou au langage courant, l'exploitation à titre familial avec une redevance forfaitaire — mis en place par la Constitution de 1982. Les dispositions constitutionnelles sont reprises par les Principes généraux du droit civil ⁽³⁰⁾. Pour stabiliser le système de responsabilité centré sur la prise en charge par la cellule familiale et assurer le droit d'usage du sol des paysans dans un long terme, la loi sur l'exploitation forfaitaire du sol rural, entrée en vigueur le 1^{er} mars 2003, adopte de nouvelles règles destinées à mieux encadrer l'exécution du contrat d'exploitation avec une redevance forfaitaire qui constitue la base juridique principale du droit d'usage du sol rural ⁽³¹⁾.

Les dispositions de la loi de 2003 sont largement reprises par la loi sur les droits réels. Mais ces dispositions s'appliquent désormais tant au droit d'usage du sol rural de propriété collective qu'au droit d'usage du sol de propriété d'État pour l'exploitation agricole ⁽³²⁾. En outre, sont réaffirmées les différentes durées du droit d'usage du sol pour l'exploitation forfaitaire : trente ans pour les terres cultivables, de trente à cinquante ans pour les prairies ; de trente à soixante-dix ans pour les terres boisées dont la prolongation est possible par décision de l'administration sylvicole compétente ⁽³³⁾. Il est ajouté dans l'article 126, alinéa 2 de la loi sur les droits réels, qu'« à l'expiration de la durée, le titulaire du droit d'usage continue, selon les dispositions de l'État, l'exploitation dans le cadre d'un contrat forfaitaire ». Il s'agit d'une reconduction automatique du droit d'usage du sol pour l'exploitation forfaitaire, mais ce texte flou n'indique pas les conditions qui s'y appliqueront, question qui semble être laissée à plus tard ⁽³⁴⁾. Pour assurer la stabilité du droit d'usage du sol pour l'exploitation forfaitaire qui était

souvent endommagée par la résiliation unilatérale du contrat d'exploitation forfaitaire par la collectivité, l'article 131 interdit à la collectivité locale de supprimer le droit d'usage par la restitution des terrains soumis à l'exploitation forfaitaire. Pour la même raison, l'aménagement des terrains soumis à l'exploitation forfaitaire qui se fait parmi les membres de la collectivité est strictement limité ⁽³⁵⁾.

La loi sur l'exploitation forfaitaire du sol rural permet la cessibilité du droit d'usage du sol rural, mais à la condition de ne pas entraîner la modification de l'usage agricole, et pour cette fin, l'accord préalable de la collectivité est exigé. L'article 128 de la loi sur les droits réels réaffirme comme principe que les terrains sous régime d'exploitation forfaitaire ne peuvent pas être utilisés pour un but non agricole sans autorisation préalable. Le motif de cette limitation réside dans ce que le droit d'usage du sol collectif, qui est le seul moyen de production et de survie pour les paysans, assume une fonction de protection sociale pour ceux-ci. La libéralisation de la cession pourrait nuire aux intérêts des paysans avant que ne soit établi en zone rurale un système de protection sociale. La politique de protection des terres cultivables menée par le Gouvernement, réaffirmée par la législation ⁽³⁶⁾, exige aussi le maintien de la dichotomie entre zones rurale et urbaine par la limitation à la transaction du sol rural.

La loi sur les droits réels est très ambiguë sur les conditions et modalités de la transition du droit d'usage du sol collectif. En pratique, ce sont les mesures prises à titre expérimental par les gouvernements locaux qui précisent les cas exceptionnels dans lesquels le droit d'usage du sol collectif peut être transféré, l'autorisation préalable de la collectivité étant d'ailleurs souvent l'une des conditions nécessaires. La réforme vers la libre cession du droit d'usage du sol rural établi par le contrat d'exploitation forfaitaire a été récemment intégrée dans l'orientation politique du parti communiste chinois (PCC) ⁽³⁷⁾. L'objectif est d'admettre, par la réforme progressive du régime juridique actuel, la libre cession du droit d'usage du sol rural afin de mettre en place les économies d'envergure dans les zones rurales, et de réaliser le traitement égal entre le droit d'usage du sol collectif et le droit d'usage du sol de propriété d'État.

Conclusion

La loi sur les droits réels est une étape remarquable dans l'évolution du droit chinois des biens. Cette évolution ne peut pas simplement se caractériser comme la privatisation des biens publics et par la reconnaissance de la propriété privée en tant que droit réel absolu et exclusif. Tandis que l'inviolabilité des biens privés est constitutionnellement proclamée, la protection des biens publics demeure une priorité fondamentale du droit chinois. La coexistence de la propriété privée avec la propriété d'État et la propriété collective ainsi que la création des droits d'usage, démontrent la volonté d'adapter le régime juridique des droits réels à la situation particulière de la Chine. La loi sur les droits réels oriente aussi l'évolution du droit chinois des biens afin d'améliorer la protection des biens publics contre les diverses formes d'atteintes et de détournement des finalités premières. Elle cherche également à consolider les garanties de la propriété privée menacée par les privations illégales dont le fameux abus d'expropriation.

Bin LI

Professeur à la faculté de droit de l'Institut technologie Harbin, Chine

[1](#) (1) V. loi sur les droits réels, art. 46.

[2](#) (2) V. loi sur les droits réels, art. 49.

[3](#) (3) V. loi sur les droits réels, art. 50.

[4](#) (4) V. loi sur les droits réels, art. 51.

[5](#) (5) V. loi sur les droits réels, art. 52.

[6](#) (6) V. loi sur les droits réels, art. 45, al. 2.

[7](#) (7) V. loi sur les droits réels, art. 53 et 54.

[8](#) (8) V. loi sur les droits réels, art. 55.

[9](#) (9) Ces principes sont réaffirmés par la loi sur les actifs d'État des entreprises, promulguée le 28 octobre 2008, mettant en place la décentralisation de la gestion de tous les actifs d'État des entreprises et précisant la répartition entre le CAE et les gouvernements locaux des affaires de gestion des actifs d'État.

[10](#) (10) V. règlement prévisionnel sur la supervision et l'administration des actifs d'État des entreprises, art. 38 à 41.

[11](#) (11) V. Principes généraux du droit civil, art. 74.

[12](#) (12) F. Terré et P. Simler, Droit civil, Les biens, 7^e éd., op. cit., § 546.

[13](#) (13) Le comité de villageois est l'organisation autonome des membres d'un village administratif sous l'autorité du canton ou de la commune. En vertu de l'article 5 de la loi sur l'organisation du comité de villageois de 1998, ce dernier a le pouvoir de gérer les biens collectifs du village. Dans la plupart des cas, la coopérative de production agricole de village — ou la brigade de production — s'identifie au comité de villageois, qui n'est que l'expression juridique de droit civil du comité de villageois, qui a longtemps été considéré comme auxiliaire du gouvernement de canton ou commune.

[14](#) (14) Il s'agit de l'entité collective des membres du village au sens géographique au sein d'un village administratif, le droit chinois reconnaît la possibilité d'établir plusieurs groupes de villageois dans un village administratif dont le territoire est assez large.

[15](#) (15) L'entité économique collective de canton ou commune désigne diverses coopératives de production agricole établies par les collectivités de canton ou commune, qui ne se limitent pas nécessairement au territoire du canton ou de la commune.

[16](#) (16) P. Ho, Institutions in Transition, land ownership, property rights, and social conflict in China, Oxford University Press, 2005, p. 12 ; «Who owns China's land ? Policies, property rights and deliberate institutional ambiguity» : The China Quarterly 2001, vol. 166, p. 400.

[17](#) (17) H. Demsetz, «Toward a theory of property rights» : American Economic Review 1967, vol. 62, p. 347 à 359.

[18](#) (18) V. loi sur les droits réels, art. 64.

[19](#) (19) V. loi sur les droits réels, art. 65.

[20](#) (20) V. G. Cornu, Droit civil, Les biens, Monchrestien, 2007, 13^e éd., n^{os} 106 à 108 ; C. Atias, Droit civil, Les biens, op. cit., n^{os} 416 et s.

[21](#) (21) V. loi sur les droits réels, art. 70, 71 et 72.

[22](#) (22) V. loi sur les droits réels, art. 73 et 74.

[23](#) (23) V. loi sur les droits réels, art. 75 et 76.

[24](#) (24) Cour populaire suprême, Avis d'interprétation sur le règlement des litiges concernant la copropriété du bâtiment, n^o Fashi (2009)7, 23 mars 2009 ; avis d'interprétation sur le règlement des litiges concernant le service de gestion des immeubles, n^o Fashi [2009]8, 20 avr. 2009.

[25](#) (25) V. loi sur les droits réels, art. 3, al. 3.

[26](#) (26) Const. 1982, art. 10, al. 4.

[27](#) (27) V. loi sur les droits réels, art. 137.

[28](#) (28) V. loi sur les droits réels, art. 136.

[29](#) (29) V. loi sur les droits réels, art. 149.

[30](#) (30) V. Principes généraux du droit civil, art. 80 et 81.

[31](#) (31) V. loi d'exploitation forfaitaire du sol rural, art. 1 et 3. V. également loi d'agriculture promulguée en 1993 et modifiée en 2002, art. 5.

[32](#) (32) V. loi sur les droits réels, art. 134.

[33](#) (33) V. loi d'exploitation forfaitaire du sol rural, art. 20 et loi sur les droits réels, art. 126.

[34](#) (34) X.-Y. Li-Kotovtchikhine, «Entre économie de marché et socialisme : la nouvelle loi chinoise sur les biens» : LPA 28 août 2007, p. 6.

[35](#) (35) V. loi sur les droits réels, art. 130, qui renvoie aux conditions posées par la loi sur l'exploitation forfaitaire du sol rural.

[36](#) (36) V. loi sur les droits réels, art. 43 ; CAE, Guanyu yange zhixing youguan nongcun jiti jianshe yongdi falü he zhengce de tongzhi (L'avis sur le renforcement de la mise en œuvre des politiques et du droit d'usage du sol collectif rural), 30 déc. 2007, disponible à l'adresse suivante : <http://www.chinalaw.gov.cn/> (consulté le 20 mars 2008).

[37](#) (37) V. Résolutions relatives à la promotion de la réforme et du développement rural, adoptées lors de la troisième session plénière du comité central du XVII^e congrès du PCC en date du 12 oct. 2008.