

La propriété privée est-elle un droit de l'homme ?

PROPRIÉTÉ DROITS DE L'HOMME TAKING

Harvey M. Jacobs

Department of Urban and Regional Planning and Nelson Institute for Environmental Studies, University of Wisconsin-Madison, USA
Institute for Management Research, Radboud University Nijmegen, Netherlands.
hmjacobs@wisc.edu

La propriété privée est souvent présentée, en particulier aux Etats-Unis, comme un droit fondamental de l'être humain.

Mais, même en admettant cette proposition, encore faut-il s'entendre sur le contenu même du droit de propriété.

Le droit de propriété (privée) constitue un élément clef des discussions, récurrentes, sur les droits de l'homme (et ce, depuis le XVIII^e siècle). La propriété privée est-elle un droit de l'homme ? Certainement ! Mais cette affirmation n'est que le point de départ d'une enquête complexe, qu'il importe d'entreprendre¹.

Problème de définition

On rappellera, pour commencer, que les Nations Unies ont connu de grandes difficultés pour parvenir à une définition du droit de propriété adaptée aux enjeux contemporains que soulèvent les droits de l'homme.

La Déclaration universelle des droits de l'homme a été adoptée en 1948 par les Nations Unies, à un vote de "48-0-8"². Bien qu'il ne s'agisse pas d'un traité officiel, c'est le document de l'ONU le plus traduit. L'article 17 traite du droit à la propriété, et découle directement de l'article, 17 également, de la Déclaration des droits de l'homme française (1789) et de la clause constitutionnelle du "taking" (voir Encadré 1) du "Bill of rights" – déclaration des droits américains (1791). L'article de la Déclaration française établit que "la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité". Les Français et les Américains, dans la lignée des travaux de Jean-Jacques Rousseau et

John Locke, pensaient que protéger la propriété (foncière s'entend) était un élément clef pour la conception d'un nouvel ordre social post-monarchique. Les nouveaux citoyens (autrefois simples sujets) disposaient ainsi d'un espace de liberté protégé face à un Etat potentiellement trop intrusif.

Pris in extenso, l'article 17 énonce que "1. Toute personne, aussi bien seule qu'en collectivité, a droit à la propriété. 2. Nul ne peut être arbitrairement privé de sa propriété (deprived of his property)". Il reproduit ainsi les éléments essentiels de la déclaration française et du 5^e amendement américain, en actant le droit à la propriété et en condamnant la privation de cette dernière.

Tant l'inclusion de l'article 17 que la conséquence de celle-ci furent extrêmement controversées. Et le débat d'origine reste ouvert. Au début des années 1950, les Nations Unies ont organisé une réunion de travail pour réaliser une charte des droits économiques, sociaux et politiques. A cette occasion, bien qu'aucun pays n'ait émis d'objection de principe sur l'idée d'adopter le langage de la Déclaration universelle des droits de l'homme, dans la pratique, des objections ont émergé de divers pays en développement ou en transition. Ces dernières reflétaient des histoires, des niveaux de développement, et des perspectives sur des thèmes tels que l'expropriation, la réglementation différentes et ce qui était, de fait, compris dans le droit de propriété.

Dans les années 1960, les Nations Unies ont négocié deux traités internationaux : le Pacte international sur les droits économiques, so-

ciaux et culturels et le Pacte international sur les droits civils et politiques (toutes deux adoptées en 1966, et appliquées en 1976). On remarquera qu'elles sont toutes deux silencieuses sur le droit de propriété.

À la fin des années 1980, les Nations Unies ont publié un rapport spécifiquement dédié à l'article 17 (United Nations, 1988). Il reconnaît la grande diversité des structures de propriété, le lien entre la propriété et la réalisation des autres droits de l'homme, et l'importance de la propriété pour assurer les objectifs de développement économiques et sociaux. Mais le rapport n'apporte pas grand-chose au débat sur la propriété et les droits de l'homme, et encore moins sur le rôle de la propriété privée et de son contenu.

La privatisation : seul chemin possible ?

Le débat a changé de manière substantielle très peu de temps après cette parution. En 1989, le Mur de Berlin s'est effondré et, en 1992, l'Union Soviétique s'est disloquée. Dans le prolongement de ces deux événements, les pays de l'Europe Centrale et de l'Est ont commencé à réfléchir activement à des réformes de leurs structures de gouvernance et à la mise en place d'économies de marché. Pour ce faire, ils furent encouragés à sécuriser juridiquement la propriété privée. Entrer dans une ère post-socialiste impliquait, pour des raisons théoriques remontant au travail de Jean-Jacques Rousseau, John Locke ou encore d'Adam Smith, de définir un cadre juridique clair pour la propriété privée. Une fois ce cadre mis en place, il serait possible de faciliter à la fois la démocratie et l'économie de marché. Des dispositions similaires à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme française et de la clause du « taking »³ du *Bill of rights* américain ont été proposées et le plus souvent incluses dans les nouvelles constitutions rédigées durant cette période (Alexander, 2006).

Maintenant que plusieurs décennies sont passées, les problèmes issus de privatisations à la fois trop rapides et ignorantes des conflits qu'elles pourraient, et ont généré, sont connus. La privatisation excessive combinée au flou entourant les revendications de propriété, dans un contexte où l'Etat était faible, a conduit à ce qu'un chercheur a qualifié de « tragédie des « anti-communs »⁴ (Heller 1998, 2008)⁵.

Alors que ces changements avaient lieu en Europe, l'apartheid touchait à sa fin en Afrique du



Sud. Les discussions concernant la propriété (son accès, l'étendue des droits associés) ont alors occupé une place centrale, alors que, précédemment, le contrôle de la terre constituait une pierre angulaire du pouvoir de la minorité Blanche sur la majorité Noire. L'équité foncière (qu'il s'agisse de l'accès ou du contrôle de la terre) constituait ainsi un enjeu central. Et la constitution post-apartheid reflète cette préoccupation.

D'autres pays ont connu, plus récemment, des évolutions en matière de droit de propriété. Aussi bien Cuba que la Chine se sont ainsi engagées dans des politiques visant à créer une propriété privée. Celles que la Chine a mises en œuvre ont été tellement remarquées que le magazine "The Economist" en a fait l'objet d'une couverture en 2007. L'illustration, dans un style "maoïste", montrait un paysan Chinois souriant, installé dans un tracteur, et brandissant un petit livre rouge (allusion à celui écrit par Mao). Sur la couverture, on pouvait lire : "titre de propriété". Est-ce à dire que le développement de la propriété privée est le seul chemin possible ? Même si ça ne devrait pas être le cas, il semble que ce soit le sens de l'histoire récente. La propriété a certes revêtu des formes diverses dans le temps. Toutefois, la globalisation économique contemporaine entretient un rapport étroit avec une forme de propriété privée à l'Occidentale (au détriment d'autres formes de propriété). L'une et l'autre se favorisent mutuellement.

La propriété vecteur de développement ?

La fin du XX^e siècle a aussi vu l'émergence d'une discussion globale sur l'urbanisation rapide,



1 - Cet article est basé sur un texte plus long à paraître : «Private property and human rights: A mismatch in the 21st century?» in Davy, B., Davy, U. & Leisering, L. (guest eds), 2013, «Exploring global social citizenship: Human rights perspectives», *International Journal of Social Welfare*, vol.22, n.S1, octobre.

2 - 48 à faveur - 0 contre - 8 abstentions.

3 - Note de la rédaction : l'expression "taking clause" est difficile à traduire, elle s'apparente à une "clause d'expropriation réglementaire".

4 - Note de la rédaction : en référence à l'article (célèbre) de G. Hardin, publié en 1968, intitulé « La tragédie des biens communs » (the tragedy of the commons), qui développait un argumentaire visant à montrer que l'absence de droit de propriété privé amenait au pillage des ressources.

5 - Ces difficultés n'auraient d'ailleurs dû étonner personne, car les effets de la privatisation en Europe ont déjà été discutés ailleurs. On pourra se référer, par exemple, à la discussion sur l'Espagne et l'Italie au 19^{ème} siècle, de McNeill (2002).

les villes millionnaires et le développement de l'habitat informel (les bidonvilles). Depuis 2008, plus de 50 % de la population vit en ville. Bien qu'il s'agisse d'une dynamique de long terme dans les pays développés, il s'agit d'un phénomène sans précédent à l'échelle globale... qui se concentre de façon croissante dans les villes millionnaires – le top 20 des métropoles mondiales va de 32 à 12 millions d'habitants, et 13 de ces dernières sont situées dans des pays en développement (par exemple, Mexico City : 21 millions d'habts, Mumbai : 20 millions d'habts, São Paulo : 19 millions, Le Caire : 15 millions, Lagos : 14 millions). 1 million de personnes s'installent en ville chaque semaine. Et beaucoup d'entre elles vivent dans de l'habitat informel. Plus d'un milliard de personnes vivent dans des bidonvilles, et les estimations habituelles prévoient que ce chiffre doublera d'ici 2030.

En 2000, l'économiste péruvien Hernando de Soto a publié un livre, largement diffusé depuis, intitulé *Le Mystère du Capital*. Son point de départ était la question suivante : Pourquoi dans les pays en développement, en particulier ceux qui comportent des villes millionnaires en rapide extension, les gens sont-ils pauvres ? La propriété était au cœur de la réponse. De Soto pense que c'est l'incapacité des pauvres à obtenir des droits de propriété et à en user qui les maintient dans la pauvreté. Il plaide ainsi pour un programme de réformes centré sur l'accès des pauvres, vivant dans des

zones d'habitat informel, à la propriété. Mêlant les arguments politiques de Rousseau et Locke, ceux, plus économiques, de Smith, ainsi que les promesses de l'article 17 de la Déclaration Universelle des droits de l'homme, de Soto a ensuite suscité un débat mondial autour de la propriété, et plus spécifiquement de la propriété privée. Mis sur le devant de la scène mondiale, la conférence inaugurale du sommet économique mondial de Davos, en Suisse, lui a été confiée pendant plusieurs années. Et pourtant, le plaidoyer de de Soto n'est pas exempt de toute critique. Beaucoup pensent qu'il simplifie une situation complexe, et qu'il est loin d'être évident que les pauvres veulent (ou aient besoin de) un droit de propriété que l'économiste considère comme essentielle.

Au-delà de la position de de Soto, il existe un débat passionné et récurrent sur la propriété, et en particulier sur la propriété privée. En 2008, de Soto a coprésidé une commission du programme de développement des Nations Unies sur "l'empowerment⁶⁸" des pauvres (Albright et de Soto, 2008). Dans le rapport final de la commission, un lien direct est affirmé entre les droits de l'homme et l'existence d'une propriété privée forte. Un collègue de de Soto, qui fut rapporteur d'une partie du rapport, va si loin qu'il affirme que *"la non-reconnaissance des droits de propriété en tant que droits de l'homme ouvre la porte à l'esclavage et à des formes d'exploitation graves"* (Cheneval, 2006). Bien que ce point de vue dé-

passse la réalité, il montre à quel point la propriété privée constitue un enjeu fondamental, en lien direct avec la question des droits de l'homme.

Le début du XXI^e siècle a apporté de nouveaux éléments ajoutant à la confusion sur la façon dont on perçoit la propriété privée. Depuis au moins le XVII^e siècle, la propriété privée a été comprise comme un droit politique et civil central, et, en tant que tel, s'est située au cœur d'une partie des discours sur les droits de l'homme. Mais la propriété privée est aussi corrélée avec le pouvoir et la richesse, son existence peut ainsi entraver d'autres droits de l'homme, et son importance peut paraître trop faible au regard d'autres, plus fondamentaux.

Et le fondement juridique de la propriété renforce cette confusion. En 1948, la formulation retenue par la Déclaration universelle des droits de l'homme n'a pas apporté grand-chose à celle qui avait été proposée, 250 ans auparavant, par la Déclaration française et les Etats-Unis. L'article 17 reconnaît le droit à la propriété privée, et il promet que ce droit doit être traité respectueusement par l'Etat, et qu'il ne peut être soumis à l'arbitraire. Mais il ne promet pas la propriété, de même que la Déclaration française ou la clause du "taking" du "Bill of right" états-uniens. Ainsi, une interprétation étroite du droit de propriété issu de ces documents est qu'il implique des obligations de la part des Etats-Nations et des structures internationales, si les individus ont obtenu un droit de propriété. Il n'y a pas d'obligation positive pour les Etats de fournir des droits de propriété à leurs citoyens. Ce qui est prévu à la place c'est que toute action allant à l'encontre du droit de propriété doit respecter un cadre légal.

Mais il existe une autre façon d'interpréter l'article 17. Quand il est lu conjointement avec les autres dispositions de la Déclaration universelle, il devient clair que la propriété privée est un droit de l'homme. Pour ne citer que cet exemple, l'article 25 affirme un droit à un niveau de vie standard, incluant un droit à la nourriture et au logement. Ce qui conduit Golay et Cismas (2010) à souligner : *"le lien entre la propriété et le logement est en fait si évident qu'il demande peu d'explications... incontestablement, il y a un lien entre la propriété, le sol et la nourriture"*.

Un bouquet changeant

Si tout cela est juste, la propriété privée va-t-elle devenir, au XXI^e siècle, la forme d'appropriation commune à l'ensemble des pays industrialisés ? Il est probable que non. Des formes al-



ternatives (et souvent anciennes) de propriété : tribales, communautaires ou collectives ; seront probablement remises en avant ou serviront de support à de nouvelles formes de propriété intégrant vieilles idées et nouveaux contextes.

Une des pistes les plus actives est celle de l'intégration de droits formels, cadrés par la loi, avec des droits dits informels ou coutumiers. Ces derniers sont issus d'usages et d'accès aux ressources foncières qui ont évolué au cours des siècles et reflètent parfois différents niveaux de complexité liés à la famille, au clan, au genre ou aux saisons entre autres. Souvent, ces derniers sont en opposition avec les règles écrites fixant formellement les statuts d'occupation, les usages et les droits. L'Afrique fait partie des nombreux endroits où malgré des décennies de tentatives d'introduction et d'imposition d'un droit formalisé, il est à présent admis qu'il faut mélanger les deux approches (Ensminger, 1997 ; Lavigne-Delville, 2000). Evolution qui serait susceptible de servir de modèle pour la propriété privée dans l'ensemble des pays en développement.

Il s'agirait là d'un challenge raisonnable et réaliste. La propriété, en tant qu'institution sociale et juridique, évolue en permanence. Même dans les sociétés occidentales, ce qu'une personne peut revendiquer comme droits attachés à la propriété au début du XXI^e siècle est substantiellement différent de ce que sa grand-mère ou son grand-père aurait pu revendiquer.

Si au début du XX^e siècle, un propriétaire foncier occidental pouvait revendiquer la propriété "jusqu'à la périphérie de l'univers", l'invention de l'avion a tout changé. Même si un propriétaire foncier détient des droits "de survol", ils ne sont plus étendus "jusqu'à la périphérie de l'univers". Plus globalement, autrefois, les femmes étaient la propriété de leurs maris, et les enfants, de leurs parents. Le mouvement pour le droit des femmes et celui sur le bien-être des enfants furent le début d'un processus qui a duré un siècle. Les animaux aussi étaient la propriété de leurs maîtres. Et la première vague du mouvement pour le droit des animaux (sociétés pour la protection des animaux) a changé cela. Ainsi, au début de notre siècle, dans les pays développés, un homme ne peut plus (en théorie) battre sa femme, faire travailler ses enfants à l'usine ou ailleurs, ou maltraiter son cheval sous un prétexte de type : "ils sont à moi et je vais en faire ce que je veux". Des rapports autrefois réglés via un lien de propriété ne le sont plus. Femmes,

Encadré 1

Propriété et clause du « taking » aux USA

Les USA ont la réputation d'être une des Nations où la propriété privée est la plus forte. Toutefois, depuis leur fondation, la place de la propriété privée a fait l'objet de nombreuses controverses.

Les colons américains étaient très sensibles à l'idée d'une propriété privée forte, conçue comme un rempart contre l'oppression monarchique. Alors que ce n'était pas le langage de l'époque, la propriété privée en tant que composante des droits de l'homme connaissait ainsi un fort soutien.

Les travaux de John Locke et de Jean-Jacques Rousseau étaient bien connus des fondateurs du pays, et leurs idées à propos de la propriété ont été explicitement défendus par la plupart des premiers présidents. Au moment de la rédaction de la Déclaration d'indépendance en 1776, Thomas Jefferson emprunta les mots de John Locke et chercha à promettre à chaque homme libre et blanc « *la vie, la liberté et la propriété* ». Mais les pères fondateurs ne pouvaient être d'accord avec cette promesse, et elle fut révisée pour devenir le célèbre « *vie, liberté et recherche du bonheur* ». A l'été 1787, les fondateurs se sont réunis à Philadelphie pour rédiger la Constitution. Qu'ajoutèrent-ils à propos du droit de propriété ? Rien. Jusqu'en 1791, où est indiqué, dans l'article 5 du *Bill of rights* : «... *nulle propriété privée ne sera prise pour l'usage public, sans une juste indemnité* ». Il ne s'agissait pas d'une promesse d'accès à la propriété, mais que la propriété d'autrui ne serait pas accaparée arbitrairement. La propriété privée pouvait être « prise » (expropriée) sous deux conditions : pour un usage public et moyennant une juste indemnisation.

Toutefois, cet aspect du droit n'eut que peu de conséquences pratiques durant les XVIII^e et XIX^e siècles. Des expropriations eurent lieu, impliquant des conflits, mais la plupart du temps, ce sont des questions de croissance, territoriale et économique, qui occupaient l'agenda politique.

La question devint centrale au XX^e siècle, quand les USA commencèrent à s'industrialiser et s'urbaniser. Durant cette période, les villes américaines commencèrent à réellement exercer leurs prérogatives réglementaires. Alors que les règles affectant l'usage des sols se multipliaient, une question a émergé : ces règles pouvaient-elles être considérées comme de l'expropriation ? Au départ, la Cour suprême répondit « non », et permit toute réglementation, pourvu que le propriétaire garde quelque chose. Mais au début des années 1920, la Cour changea de point de vue et introduit la notion « *d'expropriation réglementaire* » (regulatory taking) : « *si la réglementation va trop loin, elle sera considérée comme une expropriation* ».

Ceci n'invalida pas pour autant le principe du zonage, que la Cour examina seulement quelques années plus tard. Et pour l'essentiel, depuis, l'action publique en matière d'aménagement urbain et d'environnement a continuellement été confirmée en tant qu'exercice « raisonnable » de l'autorité, pour le compte de la communauté dans son ensemble. Ce fut le cas dans les années 1970, lors de l'émergence de nouvelles initiatives environnementales, et également de nouveau au début des années 2000, à propos d'expropriation dans le cadre du développement économique.

La propriété privée est-elle si forte que cela aux Etats-Unis ? Oui. La propriété privée y est-elle comprise comme une composante fondamentale des droits de l'homme ? Pour l'essentiel, oui. Cela signifie-t-il que la propriété privée occupe une position particulièrement favorable face à l'action publique, conduite par les autorités ? Pas forcément. Dès lors, que signifie d'affirmer que la propriété privée est un droit de l'homme ? Cela signifie qu'il y a beaucoup d'ambiguïté entre des notions abstraites et leur mise en œuvre.

6 - Note de la rédaction : le terme *empowerment* est difficile à traduire en français, « autonomisation », « responsabilisation » ou encore l'anglicisme « capacitation » sont parfois utilisés.

enfants et animaux domestiques ont à présent des droits indépendants de ceux ayant trait à la "propriété". Aucun de ces changements ne s'est réalisé sans de profondes controverses. Mais cela illustre que ce sur quoi nous pouvons revendiquer un droit de propriété évolue, en même temps que nos valeurs⁷.

De plus, ce qui sera reconnu comme propriété privée dans le futur est susceptible d'être différent d'aujourd'hui. J'avais précédemment (Jacobs, 2009) prédit que, aux Etats-Unis, par exemple, le droit d'exclusion communément associé au logement perdurera dans un avenir prévisible. Mais ce n'est vraisemblablement pas le cas pour l'adhésion à des clubs ou à des institutions privés d'enseignement supérieur. Je pense que ces derniers vont, en quelque sorte, de plus en plus ressembler à des entreprises davantage qu'à des logements. Autrement dit, ils vont perdre leur droit à exclure certaines personnes, exactement comme les établissements commerciaux l'ont fait, dans le prolongement du mouvement des droits civils dans les années 1960⁸. Ensuite, je pense que certains droits compris aujourd'hui dans le "bouquet de

droits" définissant la propriété⁹ et pouvant être revendiqués comme des droits individuels ne le seront plus. Il en va ainsi du droit de réaliser des coupes claires dans un bois ou de labourer un sol vierge, ou encore d'utiliser des engrais chimiques pour l'agriculture, si cela détruit le sol. Les animaux et plantes sauvages vivant dans mon champ gagneront également des droits plus forts et indépendants (proches de ceux "obtenus" par les animaux domestiques)¹⁰. En définitive, une façon de formuler la question du lien entre propriété privée et droits de l'homme n'est pas de se demander si la propriété privée va exister, ou si elle va s'étendre, ou même si elle va être promue comme une solution aux besoins des pauvres vivant dans les villes millionnaires du Globe. L'enjeu est plutôt celui de la forme précise que la propriété privée va prendre. La propriété privée est un élément-clef des droits de l'homme. Le challenge pour le XXI^e siècle est de promouvoir des formes de propriété privée qui bénéficient à ceux qui en ont le plus besoin. ■

Traduction : Yann Gérard



7 - Ophuls (1977) fait une remarque semblable quand il réfléchit sur le lien entre propriété privée et développement durable : "... il y a seulement un siècle, il était légal de traiter des êtres humains comme des propriétés. Beaucoup de gens continuent à penser que notre façon d'asservir la nature est au mieux stupide et au pire moralement répugnant. Lorsqu'ils nous jugeront, comme nous jugeons nos ancêtres esclavagistes, nos descendants se demanderont pourquoi il nous a fallu tant de temps pour revenir à la raison."

8 - Les propriétaires de commerces pouvaient autrefois exclure des clients sur la base de leur race, de leur origine ethnique ou de leur religion. Le mouvement des droits civils a changé cela et ainsi, l'idée même de droit de propriété privée dans un établissement commercial fut redéfini socialement parlant.

9 - Note de la rédaction : les anglo-saxons utilisent l'expression « bundle of rights » (faisceau de droits), traduite généralement par « bouquet de droit », pour signifier que la propriété est en réalité constituée d'un ensemble de droits (à construire, à exploiter, à fréquenter, etc.).

10 - Goldstein (2004) fait partie d'un groupe d'universitaires écologistes essayant de comprendre comment modifier le concept de propriété privée pour le rendre compatible avec les principes écologistes. Dans la terminologie de Goldstein (et la terminologie de la propriété privée), il veut insérer, ou créer : "du bois vert (au sens écolo) dans le bouquet de baton (en référence au bouquet de droits)".

Bibliographie

- ▶ Albright M. K., de Soto H. (dirs.), 2008, *Making the law work for everyone*, Report of the Commission on Legal Empowerment of the Poor and the United Nations Development Programme, New York, UNDP, 110p.
- ▶ Alexander G.S., 2006, *The global debate over constitutional property*, Chicago, University of Chicago Press, 288p.
- ▶ Cheneval F., 2006, "Property rights as human rights", in H. de Soto, C. Cheneval (dirs.), *Realising property rights*, Zurich, Rüffer & Rub, pp.11-17.
- ▶ Ensminger J., 1997, "Changing property rights: Reconciling formal and informal rights to land in Africa" In J. N. Drobak & J. V.C. Nye (dirs.), *The frontiers of the new institutional economics*, San Diego, Academic Press, pp.165-196
- ▶ Golay C., Cismas I., 2010, *Legal opinion: The right to property from a human rights perspective*, Genève, International Center for Human Rights and Development and Geneva Academy of International Humanitarian Law and Human Rights, 31p.
- ▶ Goldstein R. J., 2004, *Ecology and environmental ethics: Green wood in the bundle of sticks*, Burlington, Ashgate, 196p.
- ▶ Heller, M., 1998, "The tragedy of the anticommons: Property in the transition from Marx to markets" *Harvard Law Review*, n.111, mars, pp.621-688
- ▶ Heller, M., 2008, *The gridlock economy: How too much ownership wrecks markets, stops innovatin and costs lives*, New York, Basic Books, 304p.
- ▶ Jacobs H. M., 2009, "Private property in the 22nd century", *Planning*, n.75, mai, p.24
- ▶ Lavigne-Delville P., 2000, "Harmonising formal law and customary land rights in French-speaking West Africa", in Toulmin C., Quan J.(Eds.), *Evolving land rights, policy and tenure in Africa*, Londres, International Institute for Environment and Development, pp.97-121
- ▶ McNeill J. R., 2002, "Tragedies of privatization: Land, liberty and environmental change in Spain and Italy, 1800-1910", in Richards J.F. (dir.), *Land, property and the environment*, Oakland, ICS Press, pp.222-234
- ▶ Ophuls, W., 1977, *Ecology and the politics of scarcity: Prologue to a political theory of the steady state*, New York, W. H. Freeman & Co, 303p.
- ▶ de Soto H., 2000, *The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else*, New York, Basic Books, 288p.
- ▶ United Nations, 1988, *Report of the Economic and Social Council. Respect for the right of everyone to own property alone as well as in association with others and its contribution to the economic and social development of member states, Forty-third session. A/43/739*. New York, UN, 58p.