

*The determination of legal nature of land use right has been provoking a lot of controversy in Vietnamese doctrine. Some are inclined to consider land use right a limited property right, but others prefer that land use right would be regarded as a property right of land's economic utility. In any case, land use right resulting from a grant-for-use confers to the titleholder not only the right to use of the concerned parcel of land but also a direct power on it, power that might be similar to a principle immovable real right in French law.*

*It is thus interesting to clarify the legal nature of land use right as elementary immovable thing in Vietnamese law by means of comparative study of this right and the correspondent institutions of French law, including the ownership.*

1. Imprégné de l'idéologie socialiste sur laquelle se fonde le régime politique, le droit vietnamien actuel, comporte des institutions originales au regard des juristes occidentaux.

2. Le droit de la propriété vietnamien peut être évoqué comme exemple typique de ces originalités. La propriété privée est effectivement admise de très bonne heure par le législateur socialiste<sup>1</sup>. Mais jusqu'à la promulgation de la Constitution de 1992, elle ne portait pratiquement que sur les biens de consommation<sup>2</sup>, à l'exclusion des biens de production dont les immeubles. La notion de propriété privée immobilière n'est donc retenue de manière effective que depuis une bonne dizaine d'années<sup>3</sup>. À noter que dans son état

<sup>1</sup> Au lendemain de la Révolution d'août 1945 le législateur socialiste vietnamien a souligné que le droit de propriété privée du citoyen est garanti par l'Etat : V. Constitution de 1946, art 12. À vrai dire, la Constitution du Viet Nam de 1945 ne prend pas nettement le caractère socialiste. Toutefois, l'admission de la propriété privée a été maintenue à travers les constitutions successives du Viet Nam socialistes.

<sup>2</sup> V. Ecole supérieure de droit de Ha Noi, *Giao trinh luat dan su Viet Nam (Traité de droit civil vietnamien)*, 1993, p. 363.

<sup>3</sup> En résumé, on ne trouve dans aucun texte de loi la négation formelle de la propriété privée immobilière. Mais, il y avait une époque où en raison d'une économie centralisée et planifiée d'inspiration du modèle soviétique qui se basait essentiellement sur la collectivisation des forces de production sociale, il était pratiquement impossible de provoquer le développement de la richesse dans le secteur privé. On peut se figurer dès lors que dans la mesure où les gens sont extrêmement pauvres, il n'est pas question d'opérations patrimoniales importantes réalisées par un particulier, telles que celles qui portent sur les biens immobiliers. Tout particulièrement, la jouissance privée d'immeubles à usage d'habitation se plaçait sous le strict et rigoureux contrôle de l'administration et la location privée d'immeubles à usage d'habitation était interdite sous prétexte qu'il s'agisse d'un acte ayant un caractère d'exploitation capitaliste. Dans ce contexte, l'admission constitutionnelle de la propriété immobilière n'avait pas de valeur pratique remarquable.

Il a fallu attendre jusqu'à la mise en vigueur de l'ordonnance du 29 mars 1991 sur le logement civil. Cette ordonnance a provoqué la ressurection de la notion de propriété privée immobilière au sens du droit civil. La promulgation de la Constitution de 1992, qui a eu lieu au lendemain de l'adoption de la politique de l'économie de marché et qui remplace la Constitution de 1980 nettement imprégnée de l'idéologie soviétique, confirme la volonté des dirigeants du pays