La terre, les titres de propriété et la sécurité des biens

Dr Alexander Ressos, TEP
Attorney-at-Law (Switzerland and Germany),
Solicitor (England & Wales and Hong Kong)
Of Counsel, KGP Legal LLC
alexander.ressos@kgplegal.com.sg
www.ressos.com.sg

Premières concessions et baux

Une place financière repose sur des droits de propriété sûrs. La terre est la forme de garantie la plus importante. Une hypothèque ne vaut que ce que vaut le titre sur lequel elle repose. Le droit foncier singapourien s'est développé lentement, à partir de débuts incertains. De la fondation jusqu'au milieu du XIXe siècle, les terres furent concédées de manière désordonnée : des baux étaient consentis pour des durées très diverses, de 999 ans à 15 ans, en passant par 99 ans et 60 ans.[1] Jusqu'en 1858, la Compagnie anglaise des Indes orientales contrôlait les concessions foncières. Par la suite, les titres de propriété procédèrent à l'origine de la Couronne britannique.[2]

Les baux de 999 ans des débuts de l'établissement subsistent encore aujourd'hui. Ils sont un trait caractéristique du marché immobilier singapourien, qui les assimile à la pleine propriété (freehold). Ils illustrent l'ombre portée durable de la politique foncière de la Compagnie. La diversité des tenures créa cependant aussi une confusion que les gouvernements ultérieurs durent dissiper.

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

L'enregistrement des actes

Pendant la majeure partie du XIXe siècle, Singapour ne disposait ni d'un véritable système d'enregistrement ni d'un cadastre digne de ce nom. Il en résultait de nombreux litiges de bornage et des pertes de recettes pour l'État.[3] En 1880, le gouverneur Sir Frederick Weld recommanda l'adoption du système Torrens, élaboré en Australie-Méridionale. La législation qui suivit en 1886, dont la Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886), mit en place un système d'enregistrement des actes.[4]

L'enregistrement des actes consigne les documents par lesquels la terre est transférée et donne priorité aux actes enregistrés. Il ne garantit toutefois pas le titre. L'acquéreur ou le prêteur doit encore examiner la chaîne des titres pour s'assurer de la validité de chaque transfert. Comme le système réduisait l'incertitude sans la supprimer, la vérification des titres resta pendant un siècle encore une part importante du travail des praticiens de l'immobilier (conveyancers) à Singapour.

Le système Torrens

Le système Torrens, dans lequel l'État tient un registre des titres et garantit le titre qui y est inscrit, fut finalement introduit par la Land Titles Ordinance 1956. Entre la première proposition et l'entrée en vigueur du système, il s'écoula plus de soixante-quinze ans, plus que pour toute autre réforme juridique de l'histoire de Singapour.[5] L'adoption d'un modèle australien dans une colonie dont le droit était par ailleurs anglais montre que l'ordre juridique colonial empruntait à l'ensemble de l'Empire lorsqu'il y trouvait de meilleures solutions.

Dans le système Torrens, le registre fait foi de manière définitive. L'acquéreur ou le prêteur peut donc s'y fier sans retracer l'historique du titre. Le système réduit le coût et le risque des transactions immobilières et fait de la terre une garantie plus fiable. Le Land Titles Act, qui a succédé à l'ordonnance de 1956, régit aujourd'hui l'inscription des terres à Singapour. La conversion des terres de l'ancien système d'enregistrement des actes vers le registre s'est achevée au cours des décennies suivantes.[6]

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

Droits de propriété et place financière

L'histoire des titres fonciers illustre un constat plus général. Les fondations juridiques d'une place financière se construisent sur de longues périodes, et beaucoup restent invisibles à l'observateur pressé. Une banque qui prête aujourd'hui sur un bien immobilier singapourien s'appuie sur un registre créé par une loi de 1956, dont l'origine remonte à une recommandation de 1880, et sur des baux dont la durée a été fixée dans les premières décennies de l'établissement. La fiabilité de ces institutions va de soi aujourd'hui. Elle est pourtant le fruit d'un siècle de réformes.

Il en va de même des autres institutions juridiques étudiées dans ce chapitre. Le tribunal institué par la Charte de 1826, la common law reçue par son intermédiaire et le droit commercial importé par l'ordonnance de 1878 formaient l'infrastructure juridique sur laquelle les banques, les compagnies d'assurance et les Agency Houses (maisons de commerce et de commission) de l'époque coloniale bâtirent leurs activités. La place financière des XXe et XXIe siècles a hérité de cette infrastructure et l'a développée.

Notes

1. B.L. Chua, « Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya », *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no 2, décembre 1959 : « Leases for a variety of terms ranging from 999 years, through 99 years and 60 years to 15 years were issued. » ↩
2. B.L. Chua, « Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya », *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no 2, décembre 1959 : avant 1858, la Compagnie contrôlait les concessions foncières ; par la suite, « title to land was derived originally from the British Crown ». ↩
3. B.L. Chua, « Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya », *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no 2, décembre 1959, sur l'absence de « proper system of registration » et de « proper survey of the lands ». ↩
4. B.L. Chua, « Land Registration in Singapore and the Federation of Malaya », *University of Malaya Law Review*, vol. 1, no 2, décembre 1959 : Weld

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.

recommanda le système Torrens en 1880 ; la Registration of Deeds Ordinance (No. XIII of 1886) créa un registre des actes. ↩

5. Alvin W.L. See, « The Torrens System in Singapore: 75 Years from Conception to Commencement », *American Journal of Legal History*, vol. 62, no 1, 2022, p. 66–87 (résumé : « the entire process took over 75 years, far longer than any other law reform the country has experienced »). ↩

6. Sur le Land Titles Act (Cap 157) et la conversion des terres non inscrites vers le registre Torrens, voir les articles du *Singapore Academy of Law Journal* consacrés au système Torrens, notamment « Whither Torrens Title in Singapore? » (2010) 22 SAcLJ 9. ↩

Disclaimer

This article is provided for general information only. It is based on publicly available sources as at its date of publication. These sources have not been independently verified against licences, regulatory registers or the records of the entities concerned. It is not legal, tax, financial or investment advice. Nor is it a recommendation to invest in, transact with or use the services of any entity mentioned. Law and regulation change frequently, so the content may be incomplete or outdated. To the fullest extent permitted by law, Dr Alexander Ressos and the publisher of SingaporeIQ exclude all liability for loss or damage arising from the use of or reliance on this article. Readers should obtain advice on their specific circumstances before acting or refraining from action.

Names and trademarks of the entities discussed belong to their owners and are used for identification only. Their mention implies no endorsement, affiliation or allegation of wrongdoing. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. Corrections and updates: contact@ressos.com.

© 2026 Dr Alexander Ressos. This article may be quoted with attribution to SingaporeIQ (SingaporeIQ.com). Reproduction in full and any commercial use require prior written consent. The Legal Terms at https://singaporeiq.com/legal-terms apply.

Author contact: Dr Alexander Ressos, TEP · contact@ressos.com

© 2026 Dr Alexander Ressos. General information only, not legal, tax or investment advice. No client relationship is created. All Singapore law advice is provided by a duly licensed and regulated firm of Singapore advocates and solicitors only on the basis of an express written letter of engagement. More information at SingaporeIQ.com and ressos.com.sg.