

# **Brève typologie des communs fonciers contemporains : aspects de droit privé et public**

**Colloque de Paris, Palais du Luxembourg, 21 octobre 2022  
« La relance des communs fonciers »**

**Flora Vern**, Enseignante-chercheuse à l'Université de Glasgow

**Résumé.** L'article 542 du Code civil laisse entrevoir la diversité de ces communs susceptibles d'être des propriétés publiques, privées, collectives, ou même simplement des droits de jouissance sur de telles propriétés. Il ne recouvre toutefois pas toutes les hypothèses de communs fonciers rencontrées en pratique. Une typologie des communs fonciers peut être établie en classant ces derniers en trois catégories : 1. les communautés de propriétaires privés reposent sur une jouissance nécessairement collective de leurs propriétés ; 2. les communautés foncières ou usagères non personnifiées et organisées sous forme de « clubs » privés dont les membres détiennent des parts ; 3. les communautés usagères restreintes aux seuls habitants qui, aujourd'hui, ne disposent que de droits de jouissance sur des terrains privés ou publics.

Pour aller plus loin :

Sorbara, Jean-Gabriel, « Les biens communaux : réminiscences actuelles d'une propriété collective d'Ancien Régime », *Revue du droit public*, 2008, p. 1023.

Vern, Flora. « La forme des communaux en droit civil des biens », in J.-Fr. Joye (dir.), *Les communaux au XXI<sup>e</sup> siècle*, Chambéry, Presses de l'USMB : 2021, pp. 297-318.

# Brève typologie des communs fonciers contemporains

## Aspects de droit privé et public

Flora VERN

## Sources

- **Droit féodal**
  - concession de terres fondée sur un titre
  - pâturages communaux sur des terres vaines et vagues
- **Droit coutumier**
  - usages locaux liés à une activité particulière
  - gouvernance collective des étangs ou des montagnes
- **Droit civil**
  - contrat de droit privé au profit d'une communauté
  - acquisition de biens nationaux par une communauté
  - communauté foncière accessoire à des propriétés, etc.

## Problème

- **Communs fonciers essentiellement de droit privé**
- **Sources mal reconnues ou malmenées par le droit français**

- Fondement**
- « Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis » (art. 542 du Code civil).
- Analyse**
- Seule condition : les biens profitent aux habitants
  - Biens appartenant aux habitants de la commune, ou
  - Perception des fruits de biens appartenant à toute autre personne privée ou publique
- Conclusion**
- Rien ne prescrit la forme juridique des communs fonciers
  - Rien ne prescrit leur régime ni leur mode de gouvernance
  - Grande diversité de mécanismes possibles – au sens de l'art. 542 et au-delà de celui-ci.

### Trois catégories

- **Communautés de propriétaires privés :**
  - Fondées sur un titre féodal ou de pur droit privé
  - Propriété « privée » non soumise au régime de l'indivision
  - Commun foncier, car jouissance et gouvernance collectives
- **Communautés foncières ou usagères organisées en club :**
  - Issues du droit coutumier, reconnues par la jurisprudence
  - Fonctionnement organisé autour d'un système de parts
  - Propriété sans sujet, en l'absence de personne morale
- **Communautés usagères restreintes aux seuls habitants :**
  - Fondées sur un titre féodal, coutumier ou de pur droit privé
  - Grèvent une propriété privée, communale ou étatique
  - Établies au profit d'une universalité d'habitants

# I. Communautés de propriétaires privés

- Définition**
- Juridiquement, propriété de l'article 544
  - Interdépendance des fonds, sans indivision au sens de l'art. 815
  - Nécessité d'une gouvernance et d'une jouissance collectives
- Exemples :**
- **Sur tout le territoire : les communs fonciers par accessoire**
    - Origine coutumière (par régions : *patecq, patus, quéreux*)
    - Copropriété forcée (règles de l'indivision, pas de partage)
  - **Puy-de-Dôme : les volcans comme biens non-délimités**
    - Origine dans le rachat en commun de biens nationaux
    - Propriété exclusive (pas indivise) de parcelles non bornées
    - Impossibilité de les localiser dans la parcelle plus grande
    - Bornage impraticable, car onéreux et source de contentieux
    - Constitution d'une association pour faciliter la gouvernance

## II. Communautés foncières ou usagères organisées en club

- Définition**
- Proto-sociétés privées, non dotées de la personnalité morale
  - Gouvernance *ad hoc* selon les règles du « club privé »
- Exemples :**
- **Frontière Suisse : la bourgeoisie (pâturage et exploitation de bois)**
    - « Râpes » conférant des droits à leurs titulaires
    - Propriété de la « société bourgeoisie » depuis le XVII<sup>e</sup> s.
  - **Savoie : le fond de vache (droit de pâturage, en désuétude)**
    - « Tête de vache » comme unité de compte
    - Propriété collective ou simple jouissance de la « Montagne »
  - **Pays-Basque : le cayolar (droit exclusif d'estive et cabane)**
    - « Parts de berger » réparties entre les membres
    - Droits exclusifs sur des terres communales ou sectionales

### III. Communautés usagères restreintes aux seuls habitants (1)

- Définition**
- Droit d'usage à titre réel (érosion des communs propriétaires)
  - Proche d'une servitude au profit des habitants de la commune
  - Gouvernance interne (communauté) et externe (propriétaire)
- Exemples :**
- **Gironde : Forêt usagère de la Teste-de-Buch**
    - Propriété privée du sol et des arbres résiniers
    - Droit de jouissance des habitants sur le bois
  - **Jura : Forêt domaniale de Dabo**
    - Droit au « bois bourgeois » sur une propriété étatique
  - **Savoie : Communaux cultifs**
    - Droit de jouissance exclusive et héréditaire pour les habitants
    - Exercé sur des terres communales (et non sectionales)



### III. Communautés usagères restreintes aux seuls habitants (2)

- Exemple
- Biens de section : sis sur un territoire propre, aujourd'hui rattachés au territoire d'une ou plusieurs communes
  - Historiquement, communautés foncières non personnifiées
  - Les habitants (*ut universi*) en avaient la propriété ou jouissance
  - Chaque habitant exerçait un droit d'usage (et non de propriété)

- Attraction du droit public
- CE, 1<sup>er</sup> oct. 1986, n° 59522 :  
« Les habitants du hameau de La Saulsotte sont seuls propriétaires de la forêt de La Saulsotte, [...] ainsi, le hameau de La Saulsotte constitue une section de commune ; [donc] ces bois sont la propriété d'une section de commune. »
  - 2013 : **Personne morale de droit public (art. L. 2411-1 CGCT)**
  - **Gouvernance de plus en plus dominée par le conseil municipal**
  - **Possibilité de transférer à la commune les biens de la section ... qui étaient historiquement inaliénables et hors commerce**

- Résumé
- Difficulté de conceptualiser les communautés non personnifiées
  - Difficulté d'accepter les propriétés ou jouissances collectives

- Constats
- Attraction du droit public et de ses modes de gouvernance
  - Nombre de communs fonciers y échappent structurellement
  - Réfléchir à un régime pour tous les communs fonciers :

- Éléments de régime
- Droit réel de propriété ou de jouissance grevant le foncier
    - affectation du foncier à la communauté
    - impossibilité de modifier la destination, de construire, etc.
  - Droit personnel à chaque habitant
    - jouissance des biens en qualité d'habitant ou de membre
    - fonction sociale des communs (agriculture extensive)
    - démocratie locale (encadrer les modes d'auto-gestion)