



Vern, F. (2021) La forme des communaux dans le droit civil des biens. In: Joye, J.-F. (ed.) *Les communaux au XXIe siècle: Une propriété collective entre histoire et modernité*. Presses Universitaires Savoie Mont-Blanc: Chambéry, pp. 295-316. ISBN 9782377410712

(doi: [10.57726/9782377410712](https://doi.org/10.57726/9782377410712))

This is the Author Accepted Manuscript.

There may be differences between this version and the published version. You are advised to consult the publisher's version if you wish to cite from it.

<https://eprints.gla.ac.uk/277343/>

Deposited on: 7 September 2022

## LA FORME DES COMMUNAUX EN DROIT CIVIL DES BIENS

Flora VERN, Enseignant–chercheur à l’Université catholique de Lyon, Chercheur associé au Centre Antoine Favre de l’Université Savoie Mont-Blanc (EA 4143).

RÉSUMÉ : Parent pauvre du droit civil des biens, les communaux interrogent par la grande diversité de leurs formes, notamment parce qu’ils peuvent correspondre à plusieurs modèles d’appropriation ou de possession, publique ou privée. Après avoir recensé les formes les plus fréquentes des communaux, cette contribution propose une description susceptible de s’appliquer tant aux communaux « classiques » de l’article 542 du Code civil qu’à des biens soumis à une appropriation privative, mais exploités dans l’intérêt d’une communauté, par exemple dans le cas de certains biens non-délimités ou copropriétés forcées. Indépendamment de mode d’appropriation, les communaux instituent un droit réel de jouissance au profit de leurs ayants droit, mais cette jouissance est profondément teintée de considérations personnelles liées notamment à l’habitation dans un territoire déterminé et aux modalités mêmes de perception des produits du fonds. Leur régime est marqué par le caractère non-exclusif de la jouissance des sols entre les ayants droit, et par la fonction sociale que joue cet héritage du domaine utile, notamment en montagne. Ainsi, quelle que soit la formule retenue, le droit de propriété s’efface derrière la jouissance en commun qui impose à chaque ayant droit de composer avec les droits des autres.

ABSTRACT: SHAPES OF *COMMUNAUX* (COLLECTIVE PROPERTY) IN THE FRENCH CIVIL LAW OF PROPERTY — Usually ignored by French civil law, the *communaux*, which are a form of collective property or possession, may take various shapes, especially insofar as they may be either publicly or privately owned. This article draws up an inventory of the most common forms of collective property and suggests a framework that may apply to all of them, whether they fall into the legal category described by the civil code (which includes forms of communal or municipally owned property) or whether they are subject to private property, for instance, in some forms of unbounded lands or co-ownership. No matter in which way the land is owned, collective property always grants the beneficiaries in an *in rem* right to use the land. However, this right is very much tied to personal elements, such as residence within a specific territory or conditions relative to the collection of products of the land. The legal regime of collective property is essentially marked by the fact that such property is non-rival between the beneficiaries. Collective property also serves a social function, especially in mountain territories where it consists in a resurgence of *dominium utile*. The structure of ownership seems to fade away, whereas common possession appears the most important factor in determining each person’s rights.

RIASSUNTO: MODI DI ESSERE DI PROPRIETÀ COLLETTIVA NEL DIRITTO FRANCESE SULLA PROPRIETÀ — Relativamente trascurate nel diritto civile sulla proprietà dei beni, le «communaux» (proprietà collettive) sollevano interrogativi a causa della grande diversità delle loro forme giuridiche, in particolare perché possono corrispondere a diversi modelli di titolarità

o di possesso, sia pubblici che privati. Dopo aver esaminato le forme più frequenti di «communaux», questo contributo propone un modello che può trovare applicazione sia ai «communaux» tradizionali dell'art. 542 del Codice civile francese, sia ai beni soggetti alla disponibilità privata, ma che vengono utilizzati nell'interesse di una comunità; è il caso, per esempio, di certe proprietà non delimitate e delle comproprietà forzose. Indipendentemente dalle loro modalità di appropriazione, le terre comuni stabiliscono un vero e proprio diritto di godimento a beneficio degli aventi diritto, ma questo godimento è profondamente colorato da considerazioni personali legate in particolare al vivere in un territorio definito e alle modalità stesse di raccolta dei prodotti della terra. Il loro sistema è segnato dal carattere non esclusivo del godimento della terra da parte degli aventi diritto e dalla funzione sociale svolta da questa eredità del «dominio utile», soprattutto in montagna. Così, qualunque sia la formula scelta, il diritto di proprietà è sostituito dal diritto d'uso congiunto, che impone a ogni titolare di diritto di trattare con i diritti degli altri.

\* \* \*

Le droit civil ne réserve pas le meilleur accueil aux biens communaux, qui n'y occupent textuellement qu'une place insignifiante. Seul l'article 542 du Code civil mentionne leur existence, pour les définir sans leur conférer de régime juridique. Parfois interprété à tort comme renvoyant uniquement aux biens des sections de commune<sup>1</sup>, cet article qui dispose que « les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis » a, d'ailleurs, été vidé de l'essentiel de sa substance depuis que la propriété de ces biens a été conférée à la personne morale que constitue la section de commune chaque fois que celle-ci existait<sup>2</sup>, sans qu'aucune expropriation en bonne et due forme soit réalisée au profit des personnes physiques appelées à administrer cette entité juridiquement distincte<sup>3</sup>. Le sort des sectionaux est à présent fixé, pour l'essentiel, par les règles du droit administratif<sup>4</sup>. Si la perspective n'est guère réjouissante pour les habitants, elle a toutefois le mérite de mettre en valeur l'autre partie de l'article 542 du Code civil : que les biens relèvent d'un régime de propriété publique ou privée, ils doivent être qualifiés de communaux au sens du droit civil dès lors que les habitants d'une commune ont un droit acquis à leurs produits<sup>5</sup>. Les communaux désignent ainsi, au sens de cet article, des biens qui, indépendamment de leur régime d'appropriation,

1. Sur ce glissement, comp. Ch. DEMOLOMBE, *Cours de Code Napoléon*, 4<sup>e</sup> éd., Paris : Auguste Durand & Pédone-Lauriel, 1867-1882, IX, n<sup>os</sup> 460 et W. DROSS, *Droit civil : Les choses*, Paris : LGDJ, 2012, n<sup>o</sup> 163-3.

2. Constatant que les habitants de la section de commune sont seuls propriétaires d'un bois pour en déduire, par le truchement inventif de la personnalité morale, que la section de commune est propriétaire de ce même bois : CE, 3<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> SSR, 1<sup>er</sup> oct. 1986, C<sup>nc</sup> de La Saulsotte, n<sup>o</sup> 59522.

3. La Révolution avait déjà introduit une présomption simple de propriété des communes sur les biens dont l'usage est commun à leurs habitants : Cass., civ. 1<sup>re</sup>, 20 janv. 1965, n<sup>o</sup> 62-13934 : Bull. I, n<sup>o</sup> 56.

4. Art. L. 2411-1 et suiv. du CGCT.

5. Les droits sur les produits des biens de section continuent d'appartenir, par une sorte de nécessité logique, aux habitants qui en sont les seuls véritables bénéficiaires : CE, 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> SSR, 17 mars 2014, C<sup>nc</sup> de Vèze, n<sup>o</sup> 353089.

font l'objet de droits de jouissance exercés collectivement par les habitants de la commune, qui organisent entre eux les modalités de cette jouissance.

Le choix que nous faisons d'étendre ainsi la notion de communaux se justifie parce que la communauté exerçant des droits sur les communaux en territoire de montagne, dont l'origine est souvent ancestrale, ne coïncide pas nécessairement avec les divisions administratives du territoire national et peut s'étendre sur plusieurs communes, conformément à la lettre de l'article 542 du Code civil<sup>6</sup>. Au-delà du cas des sections de communes, les droits de jouissance sur les communaux peuvent s'exercer, en vertu du titre qui les institue, sur des biens relevant aujourd'hui du domaine privé de l'État<sup>7</sup> ou de la commune<sup>8</sup> ; des droits collectifs s'exercent également, dans de rares cas, sur le domaine public<sup>9</sup>. Ils s'exercent aussi du foncier appartenant à des entités morales non personnifiées ou même à des propriétaires individuels. En effet, les usages locaux ont souvent constitué un obstacle à la qualification juridique de section de commune, au profit de dénominations *sui generis*, sans que les droits qui en découlent soient fondamentalement différents de ceux exercés sur d'autres communaux, bien qu'ils aient ainsi échappé à l'attraction de la propriété publique<sup>10</sup>. Une

6. Hors des territoires de montagne, tel est le cas du marais de Grande Brière, dont bénéficient les habitants de plusieurs communes voisines : il est réputé, en vertu notamment des titres instituant les droits de tourber, indivis entre les habitants de ces communes (CAA Nantes, 17 juill. 2020, n° 19/03691). De même, il est établi que les droits au « bois bourgeois » des habitants de la commune de Dabo s'exercent sur une forêt aujourd'hui domaniale (Colmar, 10 janv. 2008, n° 04/00937). La loi n'a jamais imposé aux communes de revendiquer la propriété des biens dont jouissent leurs habitants, non plus qu'elle n'impose entre elles le partage des biens sis sur le territoire de plusieurs communes pour qu'ils devinssent des sectionaux (§ 4, art. 2 du Décret du 10 juin 1793 contenant le mode de partage des biens communaux).
7. S'ils ne peuvent plus être créés depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, ces droits usagers persistent encore en quelques lieux (art. L. 241-2 du Code forestier). Ils sont alors totalement décorrés de la propriété du sol, qui appartient à l'État (Cass., crim., 6 avr. 1865, Arnaud et Eymard : S. 1865.1.389).
8. Tel est le cas des portions ménagères, ou parts de marais, dans le nord de la France (M. FOURDRIGNIER, « Les portions ménagères de marais dans le nord de la France », *Revue du Nord*, 1983, t. 65, n° 258, p. 555 s.), des communaux *cultifs* en Savoie (R. MÉRIAUDEAU, « Les biens communaux à jouissance héréditaire dans le département de la Savoie », *Revue de géographie alpine*, 1983, t. 71, p. 233 s.) et des pâtis et essarts communaux donnés à bail aux habitants en Lorraine (Trib. Confl., 26 nov. 1987, n° 2483) et notamment dans les Hautes-Vosges (R. MÉRIAUDEAU, « La spécificité foncière de la montagne française », *Rev. géogr. alp.*, 1989, t. 77, p. 203 s., p. 206). Ces terrains appartenant au domaine privé de la commune sont alloués à titre exclusif aux habitants de celle-ci, ce qui interdit la qualification de biens de section et empêche aujourd'hui les communes concernées de faire un usage plus rationnel de ces parcelles souvent minuscules, disséminées sur le territoire communal, et dont l'usage ancestral à des fins de subsistance a bien souvent cessé.
9. En Lorraine, les *usoirs* sont des dépendances du domaine public communal sises entre une propriété privée et la chaussée. Ouvert à la circulation du public, l'*usoir* confère des droits spéciaux aux propriétaires riverains immédiats qui peuvent, par exemple, y déposer du bois ou y stationner (Metz, 14 mars 2019, n° 16/02300 ; *adde* Rép. min. à QE n° 64312 de M.-J. ZIMMERMANN, *JOAN*, 1<sup>er</sup> sept. 2015). Ces droits sont communs à un ensemble d'habitants lorsqu'ils sont attachés, par exemple, à un immeuble placé sous le statut de la copropriété.
10. Tel était le cas des droits de *bandite* dans le pays niçois. Ces droits de pacage et de prélèvement des bois étaient concédés par un seigneur qui se réservait généralement des droits identiques et conservait explicitement la propriété des terres grévées, de sorte que ces terrains n'étaient pas forcément

unification notionnelle se justifie ainsi par la nécessité d'essayer de fournir une trame de lecture commune à ces droits collectifs, esseulés sous l'effet d'une spécialisation parfois excessive. Elle permettra de souligner que, *peu importe leur mode effectif d'appropriation ou de possession, les communaux se caractérisent par des droits réels de jouissance, dont l'exercice collectif est organisé par les ayants droit sous la forme d'un club ou d'une société privée, essentiellement pour un usage personnel et alimentaire.*

Hétérogènes dans leurs sources et leurs manifestations, les communaux partagent-ils suffisamment de caractéristiques pour être appréhendés de manière unitaire par le droit civil? Soumis à divers régimes d'appropriation, ils désignent toujours des biens dont la jouissance est commune à un certain nombre d'ayants droit déterminables par leur appartenance à une communauté foncière. Après avoir réalisé une typologie des communaux en droit civil des biens (I), on pourra observer que les communaux présentent tous la même nature juridique (II), même si ces biens présentent aussi des particularités de régime qui les distinguent des autres institutions du droit civil (III).

## I. LA TYPOLOGIE DES COMMUNAUX EN DROIT CIVIL DES BIENS

Le cadre de la réflexion étant posé, les communaux se distinguent par la grande diversité de leurs sources et de leurs manifestations. La plupart de ces droits réels de jouissance sont fondés sur un titre émané d'un seigneur féodal au profit de tous les habitants d'un territoire, que l'on rencontre souvent à l'occasion de divers droits de faire paître les bestiaux et de ramasser du bois<sup>11</sup>, voire de chasser<sup>12</sup>. Les communaux pouvaient anciennement être établis par le droit coutumier<sup>13</sup>, par l'usage immémorial des habitants d'un territoire dans les pays qui l'autorisaient<sup>14</sup>, ainsi que par l'usucapion dans le cas où les habitants pouvaient rapporter la preuve de la contradiction prolongée d'un titre contraire<sup>15</sup>. Au-delà de leurs sources, il est toutefois possible de distinguer plus simplement selon que ces communaux de droit

considérés comme des biens communaux *stricto sensu*, quand la preuve du titre contraire pouvait être rapportée (Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 30 avr. 1974, n° 72-13727 : Bull. III, n° 180 ; *JCP G.* 1975.II.17994, obs. OURLIAC). La dénomination de la *bandite* vient du fait que ces sols ont été « bannis » d'autres usages que pastoraux (P.-L. MALAUSSÉNA, « Les droits de bandite dans l'ancien comté de Nice », *Bibliothèque de l'École des chartes*, 1998, n° 156, p. 143 s.). *Adde* D. PERNEY, *Une institution originale : Les droits de bandite*, Mémoire, Université de Nice, 1976.

11. Pour un droit de pacage et un droit au bois, institués par un acte de 1622 sur un terrain appartenant désormais à une section de commune : Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 18 juill. 1979, n° 77-12027 : Bull. III, n° 161.
12. Pour un droit de chasse consenti par un seigneur féodal, également au profit des habitants d'une commune : Cass., req., 4 janv. 1860, Thierry-Delanoue c. C<sup>ne</sup> de Soulaines : *D.* 1860.I.14 ; *S.* 1860.I.743.
13. L'article 72 des Usages de Catalogne confère aux habitants un droit de dépaissance sur les pâturages communaux : Cass., civ. 1<sup>re</sup>, 8 mars 2005, n° 02-13897 : Bull. I, n° 107. *Adde* A. BRUTALIS, « Étude sur l'article 72 des usages de Barcelone, connu sous le nom de *Lex Strate* », *RHD*, 1888, t. 12, p. 59 s.
14. Pour un droit acquis par l'usage immémorial, non pas à une commune mais à « une agrégation d'habitants » : Cass., civ., 1<sup>er</sup> juill. 1839, Lamey c. C<sup>ne</sup> de Saint-Magne : *D.* 1839.I.274 ; *S.* 1839.I.649.
15. Pour un droit de pâturage sur un fonds clôturé appartenant à autrui : Cass., req., 7 mars 1826, Chabé c. C<sup>ne</sup> de Lumbres : *D.* 1826.I.179 ; *S.* 1826.I.324. Pour un droit de glandée, qui n'était pas prévu dans

civil traduisent, à l'origine, les intérêts d'une communauté foncière non personnifiée (A) ou s'ils se sont construits autour d'un régime de propriété privée (B), bien que les deux modèles se rejoignent souvent *in fine* quant à leurs effets.

#### A. LES COMMUNAUTÉS FONCIÈRES NON PERSONNIFIÉES

La plupart des communaux historiques se sont construits autour d'une communauté d'habitants ou d'intérêts. Tel est le cas, par exemple, du *cayolar* en pays de Soule, issu du droit coutumier local, qui suscite encore un intérêt et un contentieux vifs. Apparenté à une proto-société, il permet aux titulaires de « parts de berger » de se répartir des cabanes et partager entre eux un droit de pacage sur des terres de montagne. Cette institution coutumière ne confère, en réalité, aux bergers un droit exclusif de jouissance des terres que pendant une courte période estivale. Ils sont appelés à partager, le reste de l'année, l'usage du *cayolar* avec les habitants des communes concernées, ce qui fait de ces terres des communaux bien qu'elles ne soient pas soumises au statut des biens de section<sup>16</sup>. Dans le pays savoyard, l'usage estival des hautes montagnes se répartissait entre consorts qui formaient également une sorte de proto-société – parfois refondée sous une forme moderne<sup>17</sup> – dont la participation et les fruits étaient divisés en parts, appelées « fond de vache ». Chaque part correspondait au droit de mettre une vache en alpage ; elle comprenait donc, outre le droit de vote, l'herbage et tous les accessoires permettant d'en jouir, ainsi que les corvées inhérentes à l'exploitation commune de la montagne<sup>18</sup>. Si une part pouvait devenir indivise dans une succession, elle devait impérativement être rachetée en totalité par l'un des cohéritiers pour pouvoir être exercée<sup>19</sup>. Or, rien n'indique que les usagers du fond de vache aient été propriétaires du sol qui appartenait, plus probablement, au seigneur local ou, après la Révolution, aux habitants de la commune<sup>20</sup>, comme dans le cas du *cayolar* en Soule. Dans les deux cas, le communal n'est pas construit autour d'une communauté d'habitants mais de métiers ou corporations, en l'occurrence d'éleveurs.

Une autre communauté de droit privé peut être observée dans le cas des étangs de la Bresse et de la Dombes. La particularité de ces étangs tient à la multiplicité et à la grande complexité des droits qui s'y exercent. On distingue généralement le droit d'*évolage*,

le titre autorisant uniquement la pâture : Cass., req., 9 nov. 1826, De Sancy c. C<sup>ne</sup> de Larreule : D. 1827.1.44.

16. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1968, n° 65-14010 : Bull. III, n° 86. Adde M. RICHER, « Le cayolar en Soule », *Azpilcueta*, 1998, n° 13, p. 123 s.

17. Pour un cas récent : Chambéry, 7 mai 2019, SCI Montagne des Chéserys, n° 18/01179.

18. Il s'agissait de la tradition immémoriale « de mettre leur bestail ensemble à la montagne et de faire un fruit commun » (document d'archives cité par H. VIALLET, *Les alpages et la vie d'une communauté montagnarde*, Annecy : Académie Salésienne, 1993, p. 47).

19. La part indivise entre deux héritiers conférait à chacun deux pieds de vache qui, comme leur nom l'indique, ne leur donnaient aucun exercice utile de l'alpage (R. COUVERT DU CREST, *Une vallée insolite : Chamonix – Le Mont-Blanc – La Savoie*, Annecy : s.n., 1971, II, p. 149-150).

20. Outre que le fond de vache désigne l'herbage et non un quelconque droit foncier, le mot *fond* lui-même a été inventé pour désigner le tiers du droit d'alpage trois bêtes à lait, donc une seule vache (*op. cit.*, II, p. 150-151).

qui s'exerce pendant les deux années consécutives où l'étang est en eaux et comporte, notamment, la faculté de l'empoissonner, de pêcher et de chasser le gibier d'eau. Ce droit à une partie des produits de l'étang appartient généralement à plusieurs personnes qui se trouvent en indivision, à la suite de dévolutions successorales. Un autre droit, dénommé *assec* s'exerce une année sur trois, lorsque l'étang est asséché, sur le sol de celui-ci. Il comporte généralement les droits de *naisage* pour l'ensemencement et la culture du chanvre qui sera récolté trois ans plus tard, sur une fraction déterminée de l'étang. L'*assec* emporte aussi des droits accessoires de *champéage* et de *bouillage* qui s'exercent en commun sur la totalité de l'étang et permettent respectivement le pâturage des bêtes pendant l'évolage (sur la végétation flottante) et pendant l'*assec*. Souvent, la *pie d'assec* appartient aux propriétaires des étangs voisins dont les terres sont alors inondées, avec une rotation triennale entre les propriétaires alentours, qui correspond à une pratique collective d'assolement<sup>21</sup>. Cet imbroglio de droits de propriété et de jouissance sur l'étang est qualifié d'indivision quant à la propriété, malgré la répartition qui existe dans la jouissance entre l'évolage et l'*assec*, et entre les divers droits attachés à ce dernier. Le partage en nature des étangs est toutefois matériellement impossible, bien que la jurisprudence en autorise la licitation en l'absence de copropriété forcée<sup>22</sup>. La persistance de ces droits coutumiers et l'impossibilité pratique du partage, dans les conditions actuelles d'exploitation des étangs concernés, permettent toutefois d'envisager l'hypothèse d'une propriété collective construite autour de l'exploitation des étangs, tant les équilibres existant entre les différents usagers de la ressource naturelle sont fragiles<sup>23</sup>.

Un dernier système se retrouve près de la frontière Suisse avec plusieurs « sociétés » foncières ancestrales. Une *bourgeoisie* s'étend ainsi sur plusieurs communes situées aux abords du lac Léman, y compris le village transfrontalier de Saint-Gingolph qui forme deux communes distinctes, dont l'une est soumise au droit français et l'autre au droit suisse. Les habitants qui avaient toujours considéré comme leurs les forêts entourant le village s'organisèrent, au XVII<sup>e</sup> siècle, pour racheter ces bois. La bourgeoisie de Saint-Gingolph est, depuis lors, une société créée de fait regroupant les héritiers des habitants qui s'étaient cotisés à l'époque pour racheter les terres<sup>24</sup>. Le foncier, des alpages, une carrière, ainsi que les bois durs et productifs, de grande valeur, sont depuis restés communs à tous les bourgeois, mais les revenus de leur exploitation sont systématiquement employés pour entretenir la bourgeoisie, et particulièrement divers monuments situés sur la commune. Le droit d'exploiter les autres arbres – essentiellement du bois de feu – et les pâturages est réparti entre les bourgeois par parcelles ou *râpes* qui leur sont alloties à titre héréditaire, mais ne sont réellement utilisés que tant qu'ils habitent le village puisque ces droits sont

21. V. MANCERON, « Être maître de l'étang : Histoire d'une appropriation de l'eau au XIX<sup>e</sup> siècle en Dombes », *Études rur.*, 2005, n° 175, p. 149 s.

22. Cass., civ., 5 juill. 1848, Damon c. Jacquemin : *D.* 1848.1.137 ; *S.* 1848.1.697. La juridiction administrative reconnaît également l'état d'indivision pour l'application du droit fiscal (CE, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> SSR, 9 nov. 1977, Consorts Queyras, n° 03803).

23. G. BAILLY, *Les usages traditionnels de l'eau à l'épreuve du droit de l'environnement*, thèse de doct., Lyon III, 2018, p. 82 s.

24. P. MOUCHET, « Une vieille société forestière : La société bourgeoise de Saint-Gingolph », *Revue forestière française*, 1958, n° 2, p. 106 s.

quérables et de peu de valeur<sup>25</sup>. Pour la partie française, la « société » bourgeoise, non personnifiée, comprend ainsi des biens appartenant en commun à une partie des habitants, et de simples droits d'exploitation privatifs accordés à ses membres. Le statut juridique de la partie suisse de la *bourgeoisie* a toutefois évolué, puisque qu'elle est désormais reconnue comme une propriété collective de droit public, jouissant de la personnalité morale.

En dépit de ces survivances historiques, le législateur s'est régulièrement attaqué aux communaux. N'ayant pu supprimer les sections de commune, personnes morales de droit public, pour des raisons constitutionnelles, il en a interdit la création avec la loi du 27 mai 2013<sup>26</sup>. Il a aussi entendu supprimer de nombreux communaux comme les parts de marais<sup>27</sup>, les droits de *bandite*<sup>28</sup> ou encore les droits traditionnellement conférés aux habitants sur les étangs salés privés<sup>29</sup>. Enfin, la loi a œuvré à la quasi-disparition des droits de vaine pâture qui permettaient aux habitants n'ayant pas clos leur héritage de laisser paître leurs bêtes sur n'importe quel autre terrain non clôturé de la commune, après l'enlèvement des récoltes et jusqu'au prochain ensemencement<sup>30</sup>. Ces évolutions ont conforté d'anciennes pratiques et suscité l'apparition ou l'institutionnalisation de communaux fondés plus directement sur la propriété privée.

## B. LES COMMUNAUTÉS DE PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

Le droit coutumier reste à l'œuvre, sous la forme d'une appropriation privative, dans de nombreuses copropriétés forcées accessoires aux héritages adjacents, qui bénéficient à une communauté plus ou moins importante d'habitants. La notion de copropriété désignait, dans la doctrine classique, le fait d'être « propriétaires ensemble », peu important qu'il s'agisse d'une seule parcelle indivise ou – plus rarement – de plusieurs fractions de terrains privatifs dont la jouissance est *de facto* commune entre tous, comme dans la mitoyenneté<sup>31</sup>.

25. *Op. cit.*

26. Art. L. 2411-1, II du Code général des collectivités territoriales.

27. Loi n° 67-6 du 3 janv. 1967, au moyen d'une procédure toujours en vigueur (art. L. 2421-1 à L. 2421-20, R. 2421-1 et R. 2421-2 du CGCT).

28. Les *bandites* furent supprimées purement et simplement par la loi n° 63-645 du 8 juillet 1963, et remplacés dans les montagnes concernées par des droits personnels ou réels classiques.

29. Dans le Languedoc, les propriétaires privés d'étangs, et particulièrement de marais salants, avaient coutume de donner en fermage, contre une redevance qui imitait mes anciens droits féodaux, le droit de pêche sur ceux-ci quand ils étaient en eaux (A. Dupont, « L'exploitation du sel sur les étangs de Languedoc, IX<sup>e</sup>–XIII<sup>e</sup> siècles », *Ann. du Midi*, 1958, n° 41, p. 7–25). La loi n° 73-1230 du 31 déc. 1973 remet en cause cette pratique en limitant ces droits à une durée de six ans et en imposant aux propriétaires d'en notifier l'administration des affaires maritimes de toute offre de fermage, pour publicité auprès des tiers, supprimant la préférence ainsi habituellement accordée aux habitants.

30. La solution est toujours prévue par l'article 648 du Code civil. Les droits de vaine pâture étaient encore nombreux et très défendus dans les campagnes à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (J.-J. CLÈRE, « La vaine pâture au XIX<sup>e</sup> siècle », *Ann. hist. Révol. fr.*, 1982, n° 54, p. 113 s.). Ils ne peuvent désormais plus être établis et les communes ont, au contraire, les moyens de les abroger (art. L. 651-1 et L. 651-10 du C. rur.).

31. Les articles 656, 657, 658 et 668 du Code civil décrivent la mitoyenneté comme une « copropriété » alors que l'ouvrage est situé sur la ligne divisoire et appartient donc pour moitié à chacun des propriétaires,



La copropriété forcée désigne des situations hétérogènes dans lesquelles la propriété du sol est relativement indifférente, puisque la jouissance en est nécessairement commune. Ces droits doivent leur dénomination aux usages locaux et peuvent bénéficier à un nombre significatif de riverains. Ils suscitent un contentieux significatif en Provence<sup>32</sup>, en Occitan<sup>33</sup>, dans le Poitevin<sup>34</sup> ou encore dans le pays nantais<sup>35</sup>. Sous le régime de la copropriété forcée, il est ainsi indifférent que les biens soient formellement soumis au statut de l'indivision ou qu'ils soient juridiquement rattachés aux parcelles adjacentes, pourvu que la jouissance soit commune<sup>36</sup>. En outre, dans ces copropriétés accessoires, la référence aux « propriétaires » est trompeuse, car tous les occupants des parcelles concernées – par exemple des locataires – jouissent effectivement du communal dont ils sont, en réalité, les ayants droit par accessoire. Cette distinction importante permet de rapprocher ces copropriétés forcées des communaux classiques, qui bénéficient aux habitants d'un territoire.

Aujourd'hui, la constitution de communaux répond à de nouvelles logiques et se détache, par nécessité, des sectionaux ou des droits coutumiers qu'il est devenu impossible de recréer formellement. Bien souvent, la propriété privée est sollicitée. Des communautés se sont, par exemple, formées autour de biens non-délimités au cadastre, qui n'ont jamais fait l'objet d'un bornage et dont chaque propriétaire détient privativement une surface déterminée, sans connaître l'assiette exacte de celle-ci<sup>37</sup>. Il s'agit, le plus souvent, de terres de peu

sans indivision du sol entre eux. *Adde*, en ce sens, Ch. TOULLIER, *Le droit civil français, suivant l'ordre du Code*, 4<sup>e</sup> éd., Paris : Warée, 1824-1828, III, n° 183 ; G. de CAMPILE, *Traité des servitudes*, Paris : Hingray, 1853-1869, n° 179.

32. En Provence, la *carraire* ou *draille* est un chemin de transhumance dont l'assiette doit être déterminée annuellement ; il était accordé par le seigneur local sur ses terres, en faveur des habitants d'un territoire plus ou moins étendu (Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. B, 24 nov. 2009, n° 07/06985 ; Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. B, 9 févr. 2010, n° 08/11784). La coutume de Provence reconnaît également le *patecq* ou *régale*, qui est une dépendance agricole de plusieurs propriétés bâties, par exemple la place commune ou les chemins d'un hameau lorsqu'ils demeurent en copropriété forcée entre les habitants (Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 26 mars 2015, n° 14/02236 ; Aix-en-Provence, 1<sup>re</sup>, 4 avr. 2019, n° 17/10376). Sur ces deux institutions, *adde* Ph. YOLKA, « Provence toujours », *AJDA*, Tribune, 3 août 2020, 2020.1505.
33. Dans le pays occitan, le *patus* est un ensemble de biens indivis dans un hameau, affectés à l'usage des riverains et parfois à la pâture commune (Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., sect. 01, 1<sup>er</sup> févr. 2021, n° 17/05726 ; Toulouse, 1<sup>re</sup> ch., sect. 01, 27 mars 2006, n° 05/00587).
34. La coutume du Poitou connaît les *quéreux*, qui sont une forme de copropriété forcée accessoire des propriétés riveraines (Poitiers, 3<sup>e</sup> ch. civ., 5 mars 2014, n° 13/00883), souvent établie expressément sous le nom de « quéreux communal » pour l'usage de certains habitants d'une commune, déterminés par leur lieu de résidence (Poitiers, 3<sup>e</sup> ch. civ., 24 oct. 2012, n° 09/03346), comme pour les biens de section.
35. Dans le pays nantais, on observe des cas d'indivision forcée de marais salants : E. LE CORNEC, « Les marais salants, nouveau cas d'indivision forcée perpétuelle », *D.* 2001.1498.
36. « [Le patecq] peut être une propriété commune indivise ou une propriété divise et en ce cas seul l'usage est commun » (Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 28 juin 2018, n° 17/01890). Sur ce point, *adde* dans la jurisprudence administrative : CAA Marseille, 5 nov. 2019, n° 18MA01209.
37. Les biens non-délimités ne sont pas indivis : la part de chacun est une surface fixée par un titre dont la quotité ne fait pas débat (R. DUPUIS-BERNARD et G. LORISSON, « Les biens non délimités », *RLDC*, 2018, n° 159, p. 31 s.), alors que dans une indivision, chacun n'a qu'une quotité à prendre dans la masse, cette part étant susceptible d'évoluer au moment du solde des comptes (art. 815-11 al. 2, et 815-13 du

de valeur situées dans des zones parfois escarpées où le coût d'un bornage, surtout entre de nombreux propriétaires, serait disproportionné par rapport à la valeur de chacune des parcelles<sup>38</sup>. De surcroît, les biens non-délimités appartiennent souvent aux propriétaires de terrains adjacents, qui choisissent parfois délibérément ce statut pour échapper aux règles de l'indivision, tout en utilisant le terrain en commun, par exemple à usage de voirie<sup>39</sup>. Le statut de bien non-délimité, entouré d'un éclatant vide juridique, est également revendiqué par les quelque 450 propriétaires de plus de 800 hectares de terres sises sur la commune d'Orcines, en plein cœur du Puy-de-Dôme, qui organisent leurs droits collectifs sur ces terres au moyen de plusieurs associations. Ils jouissent selon leurs besoins du produit des carrières mais se répartissent, à proportion de la contenance de leur lot, le droit au bois, de même qu'ils se partageaient anciennement les pâturages aujourd'hui concédés aux coopératives d'estive locales au moyen de conventions pluriannuelles<sup>40</sup>. Destinés à un usage collectif, les biens non-délimités répondent, à des échelles diverses, au même besoin que les communaux traditionnels et regroupent d'ailleurs parfois, *de facto*, les biens issus d'anciens communaux ou des biens féodaux confisqués et partagés en propriété après la Révolution, qui ont continué d'être utilisés en commun sans que personne en demande le bornage<sup>41</sup>. Dans ce cas, les biens non-délimités sont gérés par leurs propriétaires, selon les usages locaux ou, plus rarement, au moyen d'une structure juridique dotée de la personnalité morale. Si la propriété d'un lot de bien non-délimité n'est pas nécessairement réservée aux habitants de la commune, notamment par suite des dévolutions successorales, la nature des droits de jouissance qui y sont attachés et leur faible valeur pécuniaire supposent toutefois un fort enracinement local pour leur exercice.

Les considérations qui précèdent interrogent sur la physionomie actuelle des communaux, et spécialement, de ceux qui seraient créés au moyen de techniques moins

C. civ.). Les biens non-délimités font ainsi l'objet d'une action en bornage, et non en partage (Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 12 déc. 2019, n° 18-19291 : inédit).

38. En Corse, certains terrains soumis au statut des biens non-délimités comportent jusqu'à plus d'une centaine de lots et autant de propriétaires différents (L. CEPAS, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, Mémoire de géomètre-expert, CNAM, 2020, p. 58 s.).
39. La propriété de l'avenue de la Concorde, à Nantes, sise sur la parcelle cadastrée section NT n° 631, est répartie, sous le régime des biens non-délimités, entre l'ensemble des propriétaires des fonds riverains (*op. cit.*, p. 67 s.).
40. L'association *Domes Union*, qui unit les associations de propriétaires de ces biens non-délimités et en régit l'ouverture au tourisme, a mis à notre disposition des documents attestant du statut juridique des biens non-délimités dont elle a la gestion et nous a confirmé la pratique du droit quérable à une portion du bois coupé dans les forêts mises en coupes réglées, des droits de pâturage ayant été exercés collectivement au moins jusque dans les années 1940, et du droit de prélèvement de pouzzolane et de rochers dans la carrière située sur l'un des biens non-délimités. Compte tenu de la diversité des sols, ces droits s'exercent nécessairement en commun et seraient réduits à néant par le bornage des parcelles. L'ouverture aux seuls randonneurs familiaux de ces espaces inscrits au patrimoine mondial par l'UNESCO serait également compromise par le passage à un régime classique de propriété privée, heureusement rendu impossible par le coût excessivement élevé du bornage de telles parcelles, même à frais communs.
41. O. SALVAT, « Une lacune du cadastre rénové : Les biens non délimités », *JCP N.*, 2010, 1004.

traditionnelles. Parmi ces dernières, on note principalement les charges constituées au profit d'un ensemble d'habitants et non dans l'intérêt d'un fonds, comme le législateur l'a fait pour l'eau des sources<sup>42</sup>. Un tel droit, qui ne bénéficie pas à un fonds dominant, relève de la catégorie plus large des charges réelles, comme l'a reconnu la jurisprudence dans le cas d'un droit de passage accordé aux habitants<sup>43</sup>. Un montage similaire a été rattaché à la catégorie des « droits réels conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale » dans une affaire où il permettait à tous les copropriétaires, sans identification de leurs lots, l'accès à une piscine<sup>44</sup>. Quelle qu'en soit la qualification – charge ou droit réel innommé –, la jurisprudence reconnaît donc certains droits institués au profit d'une collectivité d'habitants. Le recours à une personne morale constitue une autre solution pour organiser la jouissance commune de certains terrains, par exemple en octroyant quelques droits privilégiés à ses membres de la société et des droits plus limités à d'autres membres de la communauté – à l'image, finalement, des seigneurs qui concédaient sur leurs terres des droits au bois et aux pâturages, ou des proto-sociétés coutumières organisées autour de communaux. Cette technique de gestion s'applique aussi bien aux anciennes institutions – comme l'a montré l'exemple du bien délimité de la commune d'Orcines – qu'à la création de néo-communaux, par exemple au moyen de sociétés civiles foncières, généralement constituées pour promouvoir ensemble un idéal éco-responsable, notamment en matière sylvicole<sup>45</sup>.

Enfin, rien n'interdit de protéger les communaux – anciens et modernes – par la création d'une obligation réelle environnementale qui, en imposant aux parcelles un certain nombre de règles pour le respect de la biodiversité<sup>46</sup>, rendra celles-ci pratiquement inconstructibles et inutilisables pour des usages autres que ceux de la collectivité. Cette précaution permettra ainsi de dissuader les futurs décideurs ou propriétaires des parcelles en question de mettre fin aux droits communaux qui s'exercent dessus, parfois depuis des siècles. Le droit contemporain n'est donc pas dépourvu de solutions pour organiser de nouveaux communaux et protéger les anciens. Cela nous amènera à nous interroger sur la nature des communaux en droit civil des biens.

## II. LA NATURE JURIDIQUE DES COMMUNAUX EN DROIT CIVIL DES BIENS

Bien qu'ils apparaissent, à première vue, rétifs à la qualification, les communaux s'insèrent assez bien dans les grandes catégories juridiques du droit civil, à condition de faire de celles-ci une lecture qui leur permette d'accueillir une institution issue de l'ancien droit.

42. Art. 642 du C. civ.

43. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 6 mars 1996, n° 93-17424 : inédit. Comp. la jurisprudence sur le droit au « bois bourgeois » qui refuse également la qualification de servitude : Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 13 mai 2009, n° 08-16525 : Bull. III, n° III.

44. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 7 juin 2018, L'Aigle blanc c. Grand Roc, n° 17-17240.

45. Par exemple, les groupements forestiers sont des sociétés civiles « créée[s] en vue de la constitution, l'amélioration, l'équipement, la conservation ou la gestion d'un ou plusieurs massifs forestiers ainsi que de l'acquisition de bois et forêts » (Art. L. 331-1 s. du C. forest.).

46. Art. L. 132-3 du Code de l'environnement. *Adde* W. DROSS, « L'originalité de l'obligation réelle environnementale en droit des biens », *ÉEI*, 2017, doss., 16.

Il est possible, sans distordre les catégories juridiques, de conclure que les communaux reposent sur la technique du droit réel, bien qu'ils aient un caractère personnel marqué. La solution n'est pas antinomique, puisque c'est exactement celle retenue par le législateur pour les droits d'usage et d'habitation qui, tout en relevant de la catégorie des droits réels, sont totalement imprégnés par les besoins de leur bénéficiaire, auxquels ils se limitent nécessairement<sup>47</sup>. L'exemple est même donné par l'article 636 du Code civil qui classe les usages forestiers parmi ces droits d'usage, tout en précisant qu'ils sont régis par des règles particulières. Il en va de même des communaux, dont la jouissance repose sur le mécanisme du droit réel (A), bien qu'elle ait un caractère personnel marqué (B).

#### A. LA NATURE RÉELLE DU DROIT DE JOUISSANCE

Les communaux, quel que soit leur mode d'établissement, défient les catégories juridiques parce qu'ils n'entrent pas aisément dans le schéma du droit subjectif. Ils ne reposent pas sur la création d'obligations entre individus appartenant à une même communauté, à l'image d'un « contrat social » qui réglerait leurs rapports juridiques. Dans la plupart des cas, en effet, les droits ont une origine immémoriale et reposent non pas sur un lien d'obligation entre les ayants droit, mais sur un titre émané d'un ancien seigneur ou propriétaire foncier. Seules quelques structures apparentées à des proto-sociétés – *cayolar*, fond de vache, « sociétés » foncières non personnifiées – et des organisations plus formalisées – sections de commune, associations de gestion – imposent explicitement des règles communes à tous leurs membres, au-delà des seuls usages locaux. En revanche, tous les communaux sont nécessairement liés à la jouissance ou aux fruits de terres par une partie ou la totalité des habitants ou propriétaires d'un territoire déterminé. C'est pourquoi, au sein des catégories binaires que sont le droit personnel et le droit réel, le second convainc naturellement mieux que premier. La qualification n'est toutefois pas aussi simple qu'elle le paraît au premier abord, car il convient de distinguer deux situations :

1. Les ayants droit ne sont pas propriétaires du fonds, qui appartient à autrui ; ils n'exercent ainsi que des droits de jouissance dont la nature personnelle ou réelle mérite d'être interrogée. La propriété du sol appartient, dans ce cas, à une personne publique (généralement une commune ou section de commune) ou, en droit privé, à une entité morale foncière non personnifiée qui représente la communauté et organise, depuis un temps immémorial, les droits de chacun, comme dans les bourgeoisies et les proto-sociétés. Il peut d'ailleurs exister plusieurs catégories d'ayants droit jouissant de droits différents, de sorte que l'on trouve un communal dans le communal, par exemple dans le cas du *cayolar* qui confère des droits spéciaux à ses bergers<sup>48</sup>.

47. « Le droit d'usage et d'habitation est, au même titre que l'usufruit, un démembrement du droit de propriété ; [...] nonobstant son caractère personnel, ce droit est un droit réel » (Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 7 juill. 2016, n° 15-10278).

48. L'institution coutumière du *cayolar* pousse la superposition des droits jusqu'à accorder à chaque berger, titulaire de parts destinées à quantifier le nombre de bêtes amenées en pâture, la propriété d'une cabane de berger qui forme l'accessoire de son droit de jouissance (Cass., req., 10 avr. 1877, C<sup>ne</sup> de Lanne c. Marmissolle : D. 1877.1.273).

2. Les ayants droit sont pleinement propriétaires du fonds sur lequel ils exercent leurs droits en commun ; ils peuvent alors être propriétaires à titre privatif d'un bien non-délimité, ou parfois indivisaires dans le cadre d'une copropriété forcée ou d'une société civile foncière. Le fait qu'ils exercent un droit réel ne fait pas de doute, même lorsque celui-ci est assorti de modalités particulières liées à l'organisation établie par les ayants droit. Cette logique est différente de celle qui a présidé à la création des communaux classiques, mais elle conduit à des organisations collectives analogues qui invitent à voir des néo-communaux.

La question du droit réel se pose principalement dans le cas où les ayants droit du communal sont uniquement déterminables, puisqu'il s'agit d'habitants de la commune ou d'un territoire donné, qui forment un collectif de taille et de composition variables. Ils ne peuvent pas, dans ces conditions, en être propriétaires. Or, s'il peut sembler inclassable au premier abord, ce modèle n'est pas inconnu en matière réelle. Les servitudes, par exemple, sont des droits sans sujet, dont les ultimes bénéficiaires ne sont que déterminables en fonction de leur qualité de propriétaires des héritages servant et dominant<sup>49</sup>. Il n'est pas question, évidemment, de comparer les communaux aux servitudes, qui sont établies pour l'utilité d'un héritage et non pour l'usage des personnes, quelles qu'elles soient<sup>50</sup>. Il n'en reste pas moins que l'ancrage foncier des communaux invite à faire de ceux-ci une analyse réelle, parce que le rapport aux choses peut s'accommoder de l'indétermination du sujet de droit.

Le droit réel est traditionnellement décrit à partir de la propriété qui en serait l'archétype, parce qu'elle concentre toutes les utilités de la chose et, par suite, toutes les prérogatives qu'un sujet de droit peut exercer sur celle-ci<sup>51</sup>. La théorie du droit subjectif n'est toutefois pas la plus adaptée lorsque, précisément, l'on cherche à conceptualiser des droits sans sujet déterminé, comme l'ont montré les évolutions de la doctrine en matière de servitudes<sup>52</sup>. Il semblera plus pertinent, en ce cas, de se fonder sur une autre conception du droit réel qui, avant d'être un droit subjectif, décrivait simplement les qualités juridiques de

49. Art. 686 du C. civ.

50. Art. 637 du C. civ.

51. J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, *Les biens*, 2<sup>e</sup> éd., Paris : LGDJ, 2010, n° 47 ; Fr. TERRÉ et Ph. SIMLER, *Les biens*, 9<sup>e</sup> éd., Paris : Dalloz, 2014, n° 50.

52. L'école personnaliste considérait au début du XX<sup>e</sup> siècle que tous les droits avaient une nature obligationnelle, donc un sujet actif et un sujet passif (M. PLANIOL et G. RIPERT, *Traité élémentaire de droit civil*, 11<sup>e</sup> éd., Paris : LGDJ, 1928-1932, I, n°s 2159-2160). Progressivement cantonnée aux seuls démembrements de la propriété, cette théorie considère, par exemple, qu'une servitude a pour sujets les propriétaires des fonds dominant et servant (S. GINOSSAR, *Droit réel, propriété et créance*, Paris : LGDJ, 1960, n°s 45 s.). Elle a depuis été combattue parce qu'elle déforme inutilement le concept d'obligation pour l'adapter à ce qui relève, bien davantage, de l'affectation d'un héritage au service d'un autre (E. MEILLER, *La notion de servitude*, thèse de doct., Paris : LGDJ, 2012). Aujourd'hui, la servitude est considérée comme un rapport exclusivement réel permettant d'accorder à un héritage certaines utilités d'un autre héritage (W. DROSS, *op. cit.*, n° 117), ce qui renouvelle une conception classique de la question (Chr. ATIAS, *Droit civil : Les biens*, 12<sup>e</sup> éd., Paris : LexisNexis, 2014, n° 256).

la chose<sup>53</sup> pour n'être, finalement, qu'une « manière d'être » de celle-ci<sup>54</sup>. Ce changement de perspective permet d'observer la situation à partir de la chose elle-même et non des ayants droit du communal, dont les droits ne sauraient *a priori* être qualifiés de réels. Or, il est évident que l'immeuble est affecté à une jouissance collective et que cette affectation constitue une qualité juridique, ou une « manière d'être », de l'immeuble. Celui-ci subit une contrainte émanant de l'ordre juridique qui, en reconnaissant certains titres ou coutumes, le voue perpétuellement à un usage, au point que cette affectation réelle ne peut être modifiée que du consentement unanime de tous les intéressés. Il existe donc bien un droit réel – au sens d'un droit ou d'une qualité existant dans la chose –, en vertu duquel les habitants jouissent de l'immeuble.

La jurisprudence fait d'ailleurs produire des conséquences à la nature réelle des communaux, même lorsque les ayants droit ne sont pas propriétaires du fonds. Le droit de jouissance attaché à la qualité d'habitant ne s'éteint pas par le non-usage trentenaire qu'en feraient certains ayants droit<sup>55</sup>. Il grève l'immeuble à perpétuité, indépendamment de son exercice par telle ou telle personne, de sorte que l'extinction du droit ne peut provenir que d'un acte d'exclusion individuelle et trentenaire de tous les ayants droit qui voudraient exercer leurs prérogatives<sup>56</sup>. De même, le droit de jouissance sur les communaux est acquis à toute personne remplissant les conditions pour en bénéficier, quand bien même il émanerait d'un titre fort ancien, lequel n'a pas pu organiser la dévolution de ces droits qui, étant indisponibles, n'ont en principe aucun caractère héréditaire<sup>57</sup>. Cette solution ne peut s'expliquer autrement que par l'affectation de l'immeuble à la jouissance d'ayants droit définis par le titre ou la coutume, indépendamment de leur individualité. On peut donc sans hésitation conclure à la nature réelle des droits sur les communaux, même lorsqu'ils ne sont pas exercés à titre propriétaire, parce qu'ils grèvent l'immeuble et s'attachent à ce dernier.

## B. LA COLORATION PERSONNELLE DU DROIT DE JOUISSANCE

Le droit réel de jouissance exercé sur les communaux présente toujours un fort caractère personnel, à l'instar par exemple du droit d'usage qui est toujours alimentaire et viager dans le Code civil. Essentiellement, les ayants droit du communal sont tenus d'en jouir en fonction de leurs qualités personnelles et selon leurs besoins personnels, afin de permettre l'usage collectif de la parcelle. La coloration apportée à leurs droits constitue une nuance importante à la nature réelle de ceux-ci. Il convient toutefois, à nouveau, de distinguer selon que les ayants droit exercent seulement des droits de jouissance sur le communal, ou selon qu'ils sont collectivement propriétaires des parcelles le composant.

Lorsque le droit de jouissance l'emporte clairement sur l'appropriation du sol, l'usage du communal est généralement réservé aux personnes jouissant de la qualité d'habitant, ce qui

53. M. VILLEY, « Du sens de l'expression *jus in re* en droit romain classique », in *Mélanges Fernand DE VISSCHER*, Bruxelles : Office international de la librairie, 1949-1950, t. 2, p. 417-436.

54. J. CARBONNIER, *Droit civil*, Paris : PUF, 2004, n° 808.

55. Cass., civ., 10 mai 1950, Carlon c. C<sup>ne</sup> de Beuil : *D.* 1950.482.

56. Cass., civ., 29 juill. 1863, Androuin c. C<sup>ne</sup> de la Bouexière : *S.* 1864.1.20.

57. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 13 mai 2009, n° 08-16525 : *Bull.* III, n° 111.

se produit notamment dans le cas des biens sectionaux<sup>58</sup> et d'autres parcelles soumises à un droit collectif au profit des habitants de la commune. Si ce droit était traditionnellement subordonné à une résidence permanente sur le territoire de la commune, il est de plus en plus souvent admis que la simple qualité d'habitant présentant un lien stable avec la commune suffit pour se prévaloir de la qualité d'ayant droit, et user librement du communal à ce titre<sup>59</sup>. Une situation tout à fait analogue se produit également lorsque le communal est l'accessoire d'un droit de propriété – que le sol soit réparti de manière divisé ou indivise –, puisque les ayants droit de la cour ou du pâturage seront nécessairement les propriétaires ou occupants des terrains adjacents à celui-ci.

Les titulaires du droit de jouissance sont donc circonscrits par leurs qualités personnelles, notamment celle d'habitant ou de riverain, mais ils exercent aussi des droits qui, en dépit de leur nature réelle, présentent un fort caractère personnel puisqu'ils se réduisent aux seuls besoins des ayants droit<sup>60</sup>. Ces derniers parfois définis selon des modes archaïques comme l'affouage qui consiste à attribuer à chaque ayant droit une quantité de bois correspondant soit au nombre de feux de cheminée dont il dispose pour son habitation, soit au nombre de personnes occupant effectivement les lieux<sup>61</sup>. Lorsque l'accès au communal est réservé aux habitants effectifs de la commune, leurs droits sont qualifiés de strictement personnels<sup>62</sup>. Ces modalités de prélèvement selon les besoins de chaque habitant ou foyer sont parfaitement caractéristiques du caractère alimentaire, pratiquement vivrier, attaché aux droits de jouissance sur les communaux. De tels droits emportent, d'ailleurs, un certain nombre de devoirs envers la collectivité des habitants. Ces obligations sont bien connues dans le cas des *usoirs* lorrains, qui peuvent être utilisés par les riverains comme aires de stockage, à condition de laisser libre et de dégager le sol pour permettre la circulation des passants<sup>63</sup>. De même, les ayants droit d'un fond de vache, qui forment une proto-société parmi les usagers de la montagne commune, ne peuvent exercer leurs droits respectifs qu'à charge pour eux d'effectuer les corvées nécessaires à l'entretien des chalets ou des chemins utilisés par tous<sup>64</sup>. Le caractère personnel de la jouissance, qui est généralement liée à la qualité d'habitant ou de riverain, se double donc d'obligations réelles *in faciendo* pour les ayants droit du communal.

La question se pose quelque peu différemment lorsque, par le cours de l'histoire, le communal est de manière prédominante la propriété privée d'un club ou d'une proto-société de propriétaires qui, par l'effet des dévolutions successorales, ne sont plus nécessairement les habitants du territoire sur lequel se trouvent les parcelles concernées. Deux éléments doivent toutefois être pris en compte pour retenir la qualification de communal et pour dresser une analogie de régime avec les communaux plus traditionnels. Que le communal

58. Le critère retenu est celui du domicile « réel et fixe » (art. L. 2411-1 du CGCT).

59. Chr. LAVIALLE, « L'ayant droit d'un bien communal », *Dr. rur.*, 2020, comm., 169.

60. Par exemple dans une copropriété forcée : Aix-en-Provence, 4<sup>e</sup> ch. A, 28 juin 2018, n° 17/01890, précité.

61. S. de LOS ANGELES, « Affouage et sections de commune, la rencontre des légendes », *Dr. rur.*, 2019, étude, 1.

62. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 13 mai 2009, n° 08-16525 : Bull. III, n° 111.

63. Metz, 14 mars 2019, n° 16/02300, précité.

64. H. VIALLET, *loc. cit.*

prenne la forme, par exemple, d'un *cayolar*, d'une bourgeoisie ou encore d'un ensemble de biens non-délimités, la nature du terrain sur lequel s'exercent les droits de jouissance est telle que toute répartition privative serait matériellement impossible. Ces espaces comportent en général des pâtures et des bois, mais aussi des zones rocheuses ou difficilement accessibles qui ne formeraient pas des lots convenables dans l'hypothèse d'un partage ou d'un bornage. Les ayants droit ont d'ailleurs intérêt à bénéficier des différents éléments de l'écosystème ainsi constitué, plutôt que de n'avoir de droits que sur un seul lot plus petit et de consistance aléatoire. Ils peuvent aussi se répartir les corvées inhérentes au communal, alors que celles-ci seraient sans proportion avec la valeur du terrain sous un régime exclusiviste. Enfin, le nombre d'ayants droit est souvent si important relativement à la surface concernée qu'un allotissement à titre privatif réduirait *de facto* l'exercice utile de leurs droits surtout lorsque ceux-ci consistent, par exemple, dans le parcours du bétail sur une grande étendue. La diversité des sols et la taille extrêmement modeste des parcelles individuelles, si elles devaient être découpées, interdisent en pratique l'autonomisation des propriétés et la division du communal. Par ailleurs, le sol est généralement réputé inconstructible en raison des droits qui s'exercent sur celui-ci, pour la pâture ou le bois. Enfin, la contenance extrêmement modeste des lots – souvent moins d'une dizaine de vaches et un peu de bois quérable par les ayants droit – n'autorise qu'une jouissance personnelle de ceux-ci par les habitants qui résident encore à proximité du territoire concerné, pour des besoins alimentaires qui rejoignent en tous points ceux observés dans le cas des biens de section, par exemple. Lorsque les fruits du fonds possèdent une valeur vénale importante et ne sont pas exploités par les propriétaires, ils sont d'ailleurs confiés à des tiers en échange de fonds destinés à l'entretien du communal, et le prix n'en est pas distribué mais réinvesti<sup>65</sup>. Les contraintes exercées sur la propriété privée sont telles, en somme, que le bien ne peut être utilisé à d'autres fins que collectives, par des habitants locaux.

Dans les exemples que nous avons rattachés aux communaux, l'appropriation privative de lots ou de parts n'a *de facto* aucune importance puisque la jouissance des ayants droit ne peut s'exercer que collectivement par ceux qui habitent encore de manière régulière aux alentours du territoire concerné. Il en résulte que le mode d'appropriation du communal est totalement indifférent, pourvu que la jouissance du territoire concerné soit effectivement attachée à une qualité des ayants droit et qu'elle s'accompagne, nécessairement, des devoirs afférents au bon entretien des biens concernés. En cela, la jouissance du communal est toujours personnelle : elle s'attache à la qualité d'habitant ou de riverain et emporte des obligations réelles incompatibles avec une conception absolutiste de la propriété.

### III. LE RÉGIME JURIDIQUE DES COMMUNAUX EN DROIT CIVIL DES BIENS

Les communaux sont entendus, en droit civil, comme des biens non-rivaux sur lesquels plusieurs personnes exercent, ensemble, des droits qui ne sont pas considérés comme

65. Tel est le cas, par exemple, des coupes de bois bourgeois (P. MOUCHET, *op. cit.*), ou encore du droit de pâturage dans les biens non-délimités du Puy-de-Dôme, qui est confié aux bergers locaux au moyen d'une convention pluriannuelle.



concurrents. Ces propriétés collectives sont très éloignées du modèle de l'indivision, par exemple, qui est conceptuellement construit sur celui de la propriété individuelle. Celle-ci repose sur un mode de décision initialement basé sur l'unanimité et le droit absolu de demander le partage<sup>66</sup>. Le régime des communaux est très différent parce que les ayants droit n'ont individuellement aucune vocation à l'exclusivité, même lorsque certains droits leur sont spécifiquement allotés<sup>67</sup>. Cette situation s'explique parce que le communal ne présente pas d'utilités économiques suffisantes pour faire naître l'esprit de propriété entre ses ayants droit ; il remplit, au contraire, une fonction sociale indissociable de la communauté. Le régime des droits réels au sein des communaux est donc caractérisé par une absence d'exclusivité (A), laquelle s'explique par la fonction sociale que remplit communal (B).

#### A. LE CARACTÈRE NON-EXCLUSIF DU COMMUNAL

Parce qu'il fait l'objet de droits collectifs, le communal se situe conceptuellement à mi-chemin entre les choses communes et les choses appropriées. Les choses communes décrites à l'article 714 du Code civil regroupent toutes celles que l'on ne peut matériellement pas s'approprier – la nature, l'air ou encore la mer. Elles sont, en ce sens, entièrement non-rivales parce que l'on ne peut en prélever qu'une fraction déterminée, sans les saisir dans leur totalité. Le fait qu'une personne fasse usage de ces choses n'interdit donc aucunement que d'autres exercent les mêmes droits dessus, sous réserve bien sûr que ces usages ne soient pas destructeurs<sup>68</sup>. Par opposition, les choses qui sont soumises à un régime de propriété, que celle-ci soit publique ou privée, sont la chasse gardée de leur propriétaire qui peut mettre fin aux atteintes des tiers au moyen d'actions réelles lui permettant de recouvrer l'exclusivité de l'usage de sa chose<sup>69</sup>.

Les communaux empruntent aux deux catégories juridiques. Sis sur des parcelles identifiées, ils sont parfaitement appropriables et généralement appropriés, bien qu'ils le soient sous des régimes divers ; ainsi, les ayants droit du communal ont la faculté d'exclure les tiers de l'utilisation de celui-ci<sup>70</sup> et de leur opposer, le cas échéant, leurs droits de jouissance<sup>71</sup>. Toutefois, à l'intérieur de la société privée formée par les ayants droit, le communal présente un caractère non-exclusif, ce qui signifie que personne ne pourrait, en pratique, l'accaparer pour son usage personnel<sup>72</sup> ni en obtenir le partage, le bornage, la clôture, ou toute autre opération tendant à l'établissement de droits exclusifs sur des fractions des parcelles concernées. Ainsi que nous l'avons expliqué, les raisons de cette situation tiennent soit à la nature même de la propriété du communal, qui peut être acquise à une section de commune ou placée sous le régime de la copropriété forcée, soit à la diversité des sols qui rend impraticable et excessivement onéreuse toute opération visant à délimiter des droits

66. Cass., civ. 1<sup>re</sup>, 13 avr. 2016, n° 15-13312.

67. Voir, opposant l'indivision aux propriétés véritablement collectives, W. DROSS, *op. cit.*, n° 163.

68. M.-A. CHARDEAUX, *Les choses communes*, thèse de doct., Paris : LGDJ, 2006, p. 91 s.

69. W. DROSS, *op. cit.*, n°s 42-43.

70. Aix-en-Provence, 1-5, 4 avr. 2019, n° 17/10376, précité.

71. Cass., civ. 1<sup>re</sup>, 8 mars 2005, n° 02-13897 : Bull. I, n° 107.

72. Cass., req., 17 mai 1887, Bouvier c. Denis : D. 1888.1.60.

exclusifs. Or, le communal n'est pas nécessairement personnifié, mais s'organise selon le modèle germanique, anciennement décrit, d'une propriété ou d'une jouissance « en main commune », qui appartient à tous les ayants droit et échappe aux créanciers individuels de chacun<sup>73</sup>. D'ailleurs, lorsqu'une personne morale est rendue nécessaire par la loi ou les démarches administratives, celle-ci a généralement un objet social limité à l'administration des biens, alors que le communal lui a souvent préexisté pendant des siècles et lui survivra. La création d'une personne morale est donc un outil parfois employé par les ayants droit pour organiser leurs relations avec les tiers, et notamment pour se faire entendre de ces derniers – la *persona* étant littéralement le visage du communal –, mais elle n'est pas de l'essence ni même de la nature de la communauté. On ne peut donc pas considérer qu'un droit exclusif reviendrait à une éventuelle personne morale gestionnaire du communal. Ces considérations sur le caractère non-exclusif des communaux amènent à quelques observations de portée pratique :

1. Les ayants droit du communal peuvent conférer à des tiers des droits exclusifs sur celui-ci. Les sections de commune, les bourgeoisies ou encore les associations de propriétaires de biens non-délimités recourent parfois à des conventions pluriannuelles pour mettre en valeur les territoires qu'elles gèrent, dès lors que les ayants droit n'exercent plus personnellement ces modes de jouissance ou, du moins, qu'ils ne les exploitent plus en commun et trouvent dès lors un accord pour céder ces droits à des tiers<sup>74</sup>.
2. Dans certains communaux, ce n'est pas la convention mais l'usage immémorial qui permet, par exemple, aux titulaires de parts de *cayolar* ou de fond de vache d'exercer des droits plus étendus que les autres habitants du territoire<sup>75</sup>. Destinés à certains ayants droit déterminés, ces droits continuent d'être exercés en commun au sein d'une proto-société, de sorte qu'il existe un communal à l'intérieur du communal.
3. Certaines communautés procèdent à la répartition des produits du fonds sous forme de lots attribués de manière exclusive à leurs ayants droit, généralement pour une ou quelques années, par exemple pour répartir équitablement entre eux le droit de couper du bois<sup>76</sup>. Cette solution est particulièrement illustrée dans le cas des *pâtis* communaux, en Lorraine et dans les Vosges, qui sont d'anciennes friches affermées aux habitants, traditionnellement pour la pâture du bétail qui leur a donné leur nom, et encore données à bail à longues années aux habitants, par exemple en échange d'une redevance annuelle en nature correspondant à une partie de la récolte<sup>77</sup>.
4. Certaines coutumes confèrent même à leurs ayants droit une jouissance héréditaire sur les biens du communal, induisant la qualification antithétique de « biens communaux dont je suis propriétaire »<sup>78</sup>. Ces biens, parmi lesquels on recense essentiellement les

73. L. JOSSERAND, « Essai sur la propriété collective », in *Le Code civil, 1804-1904 : Livre du Centenaire*, Paris : Dalloz, 2004, p. 355-379.

74. Nous renvoyons, à nouveau, aux biens non-délimités du Puy-de-Dôme.

75. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> mars 1968, n° 65-14010 : Bull. III, n° 86.

76. Sur ce point, voir la *râpe* dans les bourgeoisies franco-suissees.

77. Trib. Confl., 26 nov. 1987, n° 2483, précité.

78. R. MÉRIAUDEAU, « Les biens communaux à jouissance héréditaire dans le département de la Savoie », précité.

portions ménagères du nord de la France et les communaux *cultifs* en Savoie, étaient jadis attribués à une famille de manière héréditaire, parfois en échange d'une redevance modique<sup>79</sup>. L'albergement était toujours consenti sous réserve que l'héritier actuel remplisse les conditions pour bénéficier des biens communaux, notamment avoir la qualité d'habitant. À défaut de postérité ou de résidence, les lots revenaient à la communauté et étaient allotés à une autre famille<sup>80</sup>. Ce qui s'apparente ainsi, à première vue, à un droit de jouissance exclusif, assez proche d'une emphytéose perpétuelle, demeure donc subordonné juridiquement à la qualité d'ayant droit du communal. Très loin d'une quasi-propriété privée, ces lots privatifs se rapprochent donc des fiefs et censives héréditaires de l'Ancien régime, dont l'attribution pouvait être réservée à certains héritiers seulement, ou subordonnée à l'accomplissement de certains services ou conditions<sup>81</sup>.

Le caractère non-exclusif du communal ne désigne donc pas un système utopique dans lequel toute jouissance serait commune, et qui n'a probablement jamais existé. Au sein de la plupart des communaux, on observe un mélange de jouissances collectives, par exemple sur des pâturages, et de jouissances exercées à titre individuel par les ayants droit sur certains produits ou fractions du terrain. Quels que soient les arrangements choisis à une époque donnée, toutefois, le trait caractéristique des communaux est que la jouissance appartient *in fine* à la communauté et lui revient après l'épuisement des droits individuels éventuellement conférés sur certains usages du sol et de ses produits. De tels droits présentent, d'ailleurs, toujours une certaine précarité. À lui seul, ce critère distingue les communaux des institutions connues du droit civil, et particulièrement de l'indivision qui a été pensée sur le modèle de la propriété individuelle vers laquelle elle tend de manière inéluctable. Dans un communal, la jouissance de telle ou telle utilité du sol pourra être accordée à titre exclusif à certains ayants droit, ou même à des tiers, mais elle conserve une vocation à être réallotie ultérieurement entre les membres de la communauté.

## B. LA FONCTION SOCIALE DU COMMUNAL

N'étant pas fondés sur un principe d'exclusivité, les communaux ne s'appuient pas non plus sur la conception usuelle de la propriété. En particulier, ils ne peuvent pas être analysés au prisme classique d'une propriété que l'on démembrerait dans l'attente qu'elle se reconstitue un jour sur la tête du propriétaire<sup>82</sup>. Les droits de jouissance dont bénéficient les ayants droit ne peuvent pas être rapprochés de l'usufruit ou du droit d'usage du Code civil puisqu'ils n'ont pas vocation à s'éteindre, mais à servir perpétuellement la communauté. La propriété du communal, intégralement affectée à la réalisation de cette fonction sociale, devient même indifférente puisqu'elle n'a pas vocation à se reconstituer sur une ou plusieurs têtes, de sorte que l'identité du propriétaire – perpétuellement privé de l'exercice de ses

79. Ch. DESPINE, *Essai sur les biens communaux du Duché de Savoie*, Chambéry : Puthod, 1836.

80. R. MÉRIAUDEAU, *op. cit.*, p. 238–240.

81. L'exemple le mieux documenté reste sans doute celui des concessions de fief en Angleterre : Fr. JOÛON DES LONGRAIS, *La conception anglaise de la saisine du XI<sup>e</sup> au XIV<sup>e</sup> siècle*, thèse de doct., Paris, 1924.

82. G. de VAREILLES-SOMMIÈRES, « La définition et la notion juridique de la propriété », *RTD civ.* 1905.443.

droits – n’a aucune importance<sup>83</sup>. Le fait qu’un communal soit soumis au régime des sections de commune, à une copropriété forcée ou encore au statut des biens non-délimités constitue un accident de l’histoire, lié à la configuration des lieux et dépourvu d’incidence déterminante sur la nature des droits exercés par la communauté.

La particularité du communal tient au fait qu’il confère à ses ayants droit une jouissance personnelle, presque alimentaire, sur des terres peu productives que l’exploitation commune rend également inconstructibles et inexploitable à des fins économiquement intensives. Les communaux que l’on rencontre aujourd’hui en territoire de montagne ne procèdent donc pas d’un idéal militant<sup>84</sup>. Ils forment un écosystème dans lequel la terre a une très faible valeur économique, mais continue d’avoir une grande utilité pour les ayants droit qui l’exploitent. La mise en commun des terres et leur jouissance partagée sont donc indissociables du contexte social dans lequel s’inscrit la communauté, souvent composée de petits exploitants, voire de particuliers, qui élèvent modestement quelques bêtes sur des territoires principalement montagnards. La jouissance commune des sols est le seul moyen d’optimiser leur rendement, bien que les néo-ruraux qui s’intègrent au communal ne soient pas concernés par ces contraintes alimentaires et affichent des préoccupations différentes, heureusement souvent respectueuses de la tradition. D’une part, la jouissance commune permet l’utilisation de toutes les ressources que la terre est susceptible de fournir aux uns ou aux autres – pâture, bois de chauffage, etc. D’autre part, le contrôle exercé par la communauté sur les prélèvements réalisés par les ayants droit garantit une exploitation durable et responsable des ressources, suivant des modes de répartition ancestraux qui favorisent la régénération des sols sur leur rendement économique immédiat. Davantage qu’un choix militant, les communaux sont donc la survivance d’une organisation sociale plus ancienne, qui perdure jusqu’à ce jour dans certains territoires.

On ne saurait, dès lors, analyser les communaux au moyen d’outils conceptuels inspirés de l’analyse économique, qui propose parfois de dissocier la valeur et les utilités de la chose<sup>85</sup>. Dans le cas des communaux, la question se pose très différemment : envisagée dans son ensemble, la terre n’a pratiquement aucune valeur d’usage ou d’échange, mais elle constitue néanmoins un pivot de l’économie locale parce qu’elle assure, à l’échelle individuelle, une certaine sécurité matérielle aux ayants droit. En d’autres termes, la terre n’a que peu de valeur dans l’absolu, mais elle en a beaucoup relativement à chaque ayant droit. De même, la théorie américaine du « faisceau de droits », reprise par certains auteurs, ne permet pas

83. Défendant l’idée d’une fonction sociale de la propriété, affectée à un but en dépit des choix de son propriétaire, et même de la réalité de son droit subjectif : L. DUGUIT, *Les transformations générales du droit privé depuis le Code Napoléon*, Paris : Félix Alcan, 1912, p. 147–173.

84. En ce sens, les communaux s’opposent aux *commons* : E. LE ROY, « Les communs et le droit de la propriété », *Études foncières*, 2015, n° 4, p. 28 s. ; S. GUTWIRTH et I. STENGERS, « Le droit à l’épreuve de la résurgence des *commons* », *RJE* 2016.306.

85. Proposant de distinguer la propriété juridique de la propriété économique en droit du crédit : Ch. GOYET, *Le louage et la propriété à l’épreuve du crédit-bail et du bail superficiaire*, thèse de doct., Paris : LGDJ, 1983. Établissent une distinction entre valeur d’usage et valeur d’échange dans l’exercice des droits réels : W. DROSS, *op. cit.*, n°s 8 et 116.

d'expliquer la nature des communaux<sup>86</sup>. En se focalisant sur les droits subjectifs octroyés à telle ou telle personne, cette conception ne permet pas d'envisager la société privée, parfois non personnifiée, instituée autour de l'affectation d'un fonds à la jouissance collective dont les ayants droit sont seulement déterminables.

La nature juridique des communaux est sans doute mieux analysée en admettant qu'ils constituent un héritage de la distinction opérée en droit féodal entre le domaine éminent du seigneur et le domaine utile confié au possesseur effectif de la terre<sup>87</sup>. Cette conception fait écho au titre par lequel les communaux ont, le plus souvent, été concédés aux habitants par un seigneur, sur ses propres terres. Au fil des siècles, toutefois, la propriété éminente fut réduite à n'être plus qu'un « domaine de supériorité », finalement assez indifférent, à mesure que la propriété utile se renforçait sous l'effet des actions possessoires, au point d'être reconnue comme la seule vraie propriété<sup>88</sup>. De la même manière, dans le cas des communaux, le fait que les ayants droit ne soient généralement pas propriétaires du sol est indifférent dans la mesure où ils en ont l'usage à titre perpétuel. La propriété disparaît derrière le domaine utile qui, ayant survécu à la Révolution, continue de primer les droits du propriétaire en titre, qui d'ailleurs n'est pas toujours connu. La pérennité ainsi donnée à l'affectation des terres permet au communal de remplir la fonction sociale pour laquelle il a été confié aux habitants. Si celle-ci est aujourd'hui en mutation, parce que les ayants droit actuels ne vivent pas toujours des produits de la terre, la fonction du communal se détourne seulement vers d'autres objectifs comme la préservation de l'environnement et la gestion du tourisme.

86. L'idée est utilisée, en France comme aux États-Unis, pour décrire les *commons*, recréés dans une logique militante, et non les communaux issus de l'ancien droit : V. POUX, *Usage et propriété*, thèse de doct., Lyon III, 2019, nos 195-204 ; F. GIRARD, « La propriété inclusive au service des biens environnementaux », *Cab. dr., Sciences et techn.*, 2016, t. 6, p. 185 s.

87. R. FEENSTRA, « Les origines du domaine utile chez les glossateurs », in *Fata juris romani : Études d'histoire du droit*, Presses universitaires de Leyde, 1974, p. 215-260 ; D. VEILLON, « Approche historique de la propriété », in *Les propriétés*, Université d'été des 6-11 juill. 2015, Paris : LGDJ, 2016, p. 7-17.

88. R. POTHIER, *Traité du droit de domaine de propriété*, in *Œuvres*, Paris : Siffrein, 1821, t. 10, p. 1-266, n° 3.