

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE AUJOURD'HUI

INTRODUCTION

par Nadine **VIVIER**¹

Pourquoi nous intéresser à la propriété foncière et ses relations avec les modes d'exploitation ? En France, nous avons tendance à penser que cela ne pose aucun problème car notre régime de propriété fondé sur le code civil paraît intangible. Mais la société et les modalités économiques évoluent rapidement, en France et à travers le monde, ce qui nous affecte donc doublement. Nous entrons dans une période de turbulence qui mérite réflexion, tout comme elle le fut lors de la création des sociétés d'agriculture.

La France des années 1761-1800 connaît une 1^e période de turbulence, les modes de propriété, d'exploitation et les droits d'usage étaient des enjeux au cœur de la refondation d'une société moderne. Les interrogations étaient multiples :

Interrogations sociales : l'abbé Malvaux publie une synthèse de mémoires envoyés à la société savante de Châlons « Les moyens de détruire la mendicité en France, en rendant les mendiants (sic) utiles à l'état sans les rendre malheureux. », le principal de ces moyens étant de partager les grandes terres en un grand nombre de fermes

Interrogations économiques : Les physiocrates veulent généraliser le modèle des enclosures : supprimer les communs, les transformer en propriété privée pour créer un droit exclusif du propriétaire, libre d'exploiter sa terre à sa convenance, et ainsi rendre ces terres productives

Interrogations juridiques : il fallait moderniser le droit féodal qui superposait propriété éminente du seigneur, propriété utile et droits d'usage. Seules devraient subsister propriété domaniale et propriété privée

Ceci aboutit à la Déclaration des droits de l'homme d'août 1789

Article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

Et au code civil, article 544 : « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements »

Le droit de propriété absolue n'a jamais existé, les deux membres de la phrase sont en contradiction, le second annulant le premier. Toutefois cette aspiration à un droit absolu est fortement ancrée dans l'esprit des gens du 19^e siècle et explique le très fort attachement à leur droit de propriété encore aujourd'hui chez les paysans. Ainsi chaque fois qu'une loi porte atteinte à la liberté du propriétaire, les débats sont longs et agités.

¹ Membre de l'Académie d'agriculture de France, Professeur des Universités.
Copyright Académie d'agriculture de France, 2017.

Ailleurs dans le monde, des rapports au foncier très divers

La France a résolu la question par le droit civil, hérité du droit latin ; elle a voulu influencer les pays voisins. Certains l'ont suivie, d'autres ont apporté des variantes. Parallèlement les Britanniques ont essayé de répandre leur système de *Common law*, comportant des droits pluriels et relatifs. Signalons seulement quatre points parmi les plus litigieux dans les rapports au foncier à travers le monde.

- les formes communautaires persistent largement chez les populations indigènes, reconnues comme telles en Amérique latine

- elles ont été niées dans les empires coloniaux français et britannique. L'article 544 du code civil a été, dans les colonies, un outil de spoliation et de discrimination. Seuls les colons, et quelques "indigènes" amis du pouvoir ont eu une propriété légalement reconnue. Les terres des tribus ont ainsi été considérées comme vacantes (ex Algérie, Nouvelle-Calédonie). Dans les pays d'Afrique subsaharienne on estime aujourd'hui entre 3 et 10% seulement les terres ainsi immatriculées.

Il en va de même avec le système Torrens adopté en Australie : un livre foncier est créé par l'autorité du pays et seule l'inscription sur ce livre vaut titre de propriété, ce qui permet à l'Etat de concéder comme il l'entend les terres non encore inscrites.

- La collectivisation ou étatisation des terres et de leur exploitation s'est répandue au XXe siècle
- Contre toutes les insatisfactions créées par ces systèmes, les pressions populaires ont réclamé des réformes agraires, adoptées 1910 au Mexique. Celles-ci s'accélérent au lendemain de la seconde guerre mondiale, encouragées par les États-Unis, l'ONU puis la FAO qui a créé un comité spécial pour la réforme agraire.

Aujourd'hui, une nouvelle période de turbulence touche l'ensemble des pays. Pour quelles raisons ?

La globalisation, le souci de modernisation économique ainsi que les nouvelles aspirations de la société expliquent les modifications récentes

Les enjeux stratégiques : *l'accaparement des terres à l'échelle planétaire*

Les nouveaux rapports entre propriété et exploitation : nouvelles formes sociétaires, fiducie : La **fiducie** est un transfert de propriété soumis à des conditions d'usage ou de durée. Cette notion existe principalement dans le droit anglais sous le nom de « *trust* ». Elle a été introduite en droit français en 2008 dans le cadre de la loi de modernisation de l'économie.

Ces nouveaux rapports propriété/exploitation sont au cœur de la question dans l'Europe centrale actuelle.

Les nouvelles aspirations de la société : un grand souci de défense de l'environnement qui astreint le propriétaire et l'exploitant à des contraintes croissantes qui limitent d'autant leurs droits d'usage. Il a même été imaginé le concept de transpropriation (François Ost) un mode de transmission qui se pratique pour les monuments historiques : ils sont exonérés de droit de mutation à la condition que le bénéficiaire signe une convention avec le ministère de la culture et du budget qui l'engage à respecter un cahier des charges pour l'entretien. . Ce concept s'applique aujourd'hui au sol devenu un élément du patrimoine commun via la loi de 2016 relative à la reconquête de la biodiversité.

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE AUJOURD'HUI

Séance du 29 novembre 2017

La nouvelle importance attribuée aux communs : formes nouvelles de partage et de distribution des attributs de la propriété. La propriété collective a été commencée à être réhabilitée par quelques penseurs dès la fin du 19^e siècle (Laveleye, Tönnies, jardins ouvriers de l'abbé Lemire). Elinor Ostrom, s'est appuyée sur la théorie de John Commons (1893) qui voit la propriété comme un faisceau de droits (*bundle of rights*) pour forger sa théorie des CPR Common Pool Ressource (systèmes de ressources naturelles, les eaux, forêts...). Or nous savons la grande diffusion donnée à ses idées aux Etats-Unis puis dans le monde grâce au prix Nobel d'économie en 2009. La notion de communs, très vaste, parfois très vague, mobilise énormément. Citons parmi les projets les plus précis, le Comité international pour un contrat mondial de l'eau, (Riccardo Petrella).

Nous vous proposons donc de réfléchir à ces enjeux qui affectent l'agriculture. Ils sont tels que l'Académie a décidé de programmer deux séances à ce sujet. Un groupe de travail au sein de la section IV, SHS, a préparé ces deux séances : il comprend Gérard **CHOUQUER**, Bertrand **HERVIEU**, Jean-Pierre **JESSENNE**, Marie-Claude **MAUREL**, Carole **ZAKINE** et moi, et c'est au nom de tous que je présente ce travail collectif.

Présentation des deux séances :

Le but des deux séances est de faire un état des lieux à partir d'exemples les plus précis possibles et d'éviter toute polémique entre ceux qui défendent la propriété traditionnelle et ceux qui veulent étendre la notion de communs.

La première séance brosse un tableau général des enjeux, la seconde se penchera précisément sur **les régimes de propriété et d'exploitation en France : vers quelles recompositions ?** en faisant intervenir des professionnels externes.

La séance d'aujourd'hui pose la question : **La propriété foncière : résistance ou érosion ?**

À partir de trois éclairages

1. Gérard **CHOUQUER**, historien de l'Antiquité, passionné maintenant par les questions foncières dans le monde, explore quelques-unes des contradictions qui se font jour actuellement. Qu'est-ce que le passage d'une approche par le droit à une approche par l'économie fera à la notion de propriété ? Qu'est-ce que la mondialisation apporte ou retire ? Mobilisons-nous les savoirs de façon efficace pour disposer de repères suffisants avant d'agir ?

2. Marie-Claude **MAUREL**, géographe et grande spécialiste des pays d'Europe centrale analyse la transformation postsocialiste des structures de production agricoles et la recomposition des espaces ruraux en Hongrie, Lituanie, Pologne, République tchèque. La façon dont ces pays abordent la question foncière a et aura des répercussions sur la politique agricole commune. Il n'est pas certain que, malgré le développement des droits de propriété voulu par les institutions internationales, les différentes parties de l'Europe avancent d'un même pas.

3. Enfin, Carole Hernandez **ZAKINE**, docteur en droit de l'environnement, responsable du droit de l'agroécologie au sein d'Agrosolutions, prend le problème sous l'angle du droit et des politiques d'environnement, pour constater le risque de dilution de la propriété et, plus généralement de l'agriculture, dans une conception fondée sur les préoccupations environnementales des sociétés. Elle pose comme attendu que le droit de l'environnement vide le droit de propriété de sa substance, faisant de ce dernier plus une illusion qu'une réalité, et interroge cette idée à la fois pour mesurer les avancées et en décrire les risques.

Copyright Académie d'agriculture de France, 2017.

Enfin, en conclusion, Paul **VIALLE** a accepté de jeter un regard extérieur, celui d'un homme tourné vers la modernité qu'il essaie toujours de concilier avec une exigence éthique

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- (1) CHOUQUER Gérard. – *Terres porteuses, entre faim de terres et appétit d'espace*, Actes-sud/Errance, Paris, 2012, 250 p.
- (2) COMBY Joseph. – « Un risque majeur : l'accaparement des terres à l'échelle planétaire » in *Tous urbains*, 2016/2 (n° 14).
- (3) JESSENNE Jean-Pierre, LUNA Pablo et Nadine VIVIER. – Les réformes agraires dans le monde, *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, 63/4 (2016).
- (4) MAUREL Marie-Claude. – *La transition post-collectiviste: Mutations agraires en Europe centrale*, Paris, L'harmattan, 1994.
- (5) MAUREL Marie-Claude – *Transfert et apprentissage du modèle Leader en Europe centrale*, L'Harmattan, 2014.
- (6) MERLET Michel. – « Différents régimes d'accès à la terre dans le monde » in *Mondes en développement*, 2010.
<https://www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2010-3-page-35.htm#re6no35>
- (7) VIVIER Nadine. – *Propriété collective et identité communale. Les biens communaux en France, 1750-1914*, Presses de la Sorbonne, 1998.