



CANNES | 27 au 30 mai 2018

27 au 30 mai 2018 - Rapport de synthèse¹ – Cannes

114^e Congrès des notaires de France – Demain, le territoire

Par Hubert Bosse-Platière, professeur à l'Université de Bourgogne

« S'il te plaît, dessine-moi ton territoire »

« Emmanuel, les mots que tu viens de prononcer me touchent en plein cœur et tu ne me facilites pas la tâche en déroulant ainsi le tapis rouge devant moi et en décuplant l'émotion qui m'étreint aujourd'hui. Je voudrais te remercier pour le cadeau que tu m'as offert en me conviant au sein de ton équipe. Accompagner une équipe de congrès, constituée à l'évidence une source de richesse inépuisable. Je ne peux vous affirmer aujourd'hui que l'énergie que vous avez déployée, Emmanuel, Antoine, et chacun des membres de cette merveilleuse équipe, contribuera, même modestement, à la lutte contre le réchauffement climatique, mais ce qui est d'ores et déjà durable, c'est le territoire de la confiance, le territoire de l'amitié. C'est peut-être un *lieu-commun*, mais ce territoire-là, est pour moi, un bien *hors du commun*. Merci infiniment à chacun d'entre vous ».

Rappelle-toi Emmanuel, tu as demandé à ton équipe, il y a maintenant deux ans, de dessiner le territoire de demain.

« *STP dessine-moi ton territoire* ».

Tu étais le petit prince. Nous étions tous Saint-Exupéry. Il est temps, après 3 jours de débats passionnés de te remettre cette esquisse, cette épure.

« *Nous n'héritons pas de la terre de nos parents. Nous l'empruntons à nos enfants* ». Cette phrase de Saint-Exupéry raisonne tragiquement dans toutes nos têtes aujourd'hui.

La terre est face au défi écologique. Du reste, ce n'est pas la terre qui est en danger. Non, nous le savons, c'est l'humanité. Nous vivons à crédit. Nous vivons sur le dos de nos enfants. A moins de se cacher les yeux. Effectivement, Emmanuel, « *la maison brûle* »².

¹ La forme orale du rapport a été conservée. Ce rapport doit tout à l'équipe du 114^e Congrès des notaires de France : un immense merci à Emmanuel son président, Antoine B. son rapporteur général et à Guillaume, Rachel, Antoine G., Éric, Christophe, Antoine T., Christophe Le G., Marie-Lore T.



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

Bien sûr, le problème est planétaire. Il ne concerne pas que la France. A quoi bon changer, que les autres commencent. Mais la France y a sa part. A son échelle. Si le monde vivait comme la France, 2,5 terres seraient nécessaires pour les 7 milliards de terriens. La France, berceau des droits de l'Homme, n'est donc pas une bonne élève pour l'Humanité.

Un nouveau mot a même été inventé par un prix Nobel³ pour décrire le phénomène : *l'Anthropocène*. Ce nom caractérise l'époque géologique de la terre qui a débuté lorsque l'activité d'une seule espèce, *l'homo sapiens*, a eu un impact significatif sur l'écosystème terrestre. C'est comme si nous étions engagés dans une troisième guerre mondiale contre nous-mêmes, contre nos modes de vie.

Alors que faire ? Que faut-il changer pour réaliser cette transition écologique ? Bien sûr, le droit est plus petit que l'ensemble des relations entre les hommes, et l'écologisation de nos modes de vie⁴ ne dépend pas que de règles juridiques, mais le droit peut modestement y contribuer. Votre congrès se présente comme une « offre de loi »⁵.

Pour aborder ce sujet si vaste de la transition écologique, vous avez pris pour cadre le territoire, entendu comme notre espace de vie en commun, support de toutes les activités humaines. Ce territoire envisagé comme un patrimoine commun de la nation par le code de l'urbanisme (C. urb. art. L. 101-1). Le territoire. Quel mot étrange. Si galvaudé aujourd'hui dans tous les discours politiques. Pris dans le tourbillon de la mondialisation, le territoire rassemble, ré-ancré. La France n'est-elle pas devenue une République des territoires ?⁶

Le pluriel est habituellement de mise. Car le territoire, ne nous y trompons pas, ce qui le définit, ce n'est pas le rassemblement, c'est bien au contraire, la frontière, l'exclusion de l'autre. Les chiens, les chats, les tigres pissent pour délimiter leur territoire. Michel Serre, nous le rappelle : *Qui crache dans la soupe se l'approprie. Qui souille son terrain, en est le maître*. Il existe dans l'appropriation un « mal-propre »⁷.

² En référence aux propos introductifs d'Emmanuel Clerget, président du 114^{ème} Congrès des notaires de France qui évoquait les désormais célèbres formules, « *la maison brûle et nous regardons ailleurs* » de Jacques Chirac, et « *make our planet great again* » d'Emmanuel Macron.

³ Suggéré par le prix Nobel de chimie, Paul Crutzen.

⁴ E. Morin, *Ecologiser l'Homme*, Lemieux Editeur, 2016.

⁵ Au sens où l'entendait le légiste Jean Carbonnier, *Des libéralités. Une offre de loi*, Pierre Catala, Jean de Saint-Affrique, Georges Morin, Defrénois 2003.

⁶ Depuis la Loi constitutionnelle n° 2003-276 du 28 mars 2003 relative à l'organisation décentralisée de la République, « La France est une République indivisible, laïque, démocratique et sociale. Elle assure l'égalité devant la loi de tous les citoyens sans distinction d'origine, de race ou de religion. Elle respecte toutes les croyances. Son organisation est décentralisée » (art. 1^{er} de la constitution).

⁷ M. Serre, *Le malpropre, polluer pour s'approprier ?*, 2008, éd. Le Pommier.



CANNES | 27 au 30 mai 2018

A vous, le pluriel a déplu, il vous a paru étonnant, singulier même. Avec vous, le pluriel devient singulier sans doute pour marquer l'urgence à l'évanouissement de la frontière, car face au défi écologique, nous sommes tous dans la même galère, nous vivons tous sur le même territoire. Seuls les imbéciles, qu'ils soient heureux ou non, sont toujours nés quelque part. Ainsi, le droit du territoire ne serait rien d'autre que le droit du vivre ensemble.

La chose est d'une redoutable complexité car la terre est la racine (*étymologique*) du territoire⁸. Vous vous attaquez ainsi au droit du sol. Au droit foncier. Or, en France, l'histoire du droit du sol est marquée par notre conception absolutiste de la propriété. Chacun se rêve, depuis la Révolution, tel Louis XIV dans son Château de Versailles, libre, enfin libre, parce qu'il serait devenu propriétaire, libre même éventuellement de salir son bien, de manière à marquer son territoire.

De ce point de vue là nous ne sommes pas très différents des animaux. *Qui terre a, guerre a* écrivait Molière⁹. Quoi de plus périlleux en effet que de s'aventurer à réguler l'accès au sol, à ses ressources, à en répartir les usages¹⁰. Quand les besoins vitaux de l'homme sont en jeu - se nourrir, se soigner, se loger -, la guerre n'est pas loin. D'autant que certains besoins, jugés hier encore, secondaires, apparaissent aujourd'hui tout aussi explosifs. Qui prendrait le risque d'emmener en vacances son adolescent sur un territoire non connecté, un désert numérique ? Une guerre assurée¹¹. Tout l'enjeu de votre Congrès est donc d'inventer un droit du territoire qui éteindrait le droit de *terrifier* l'autre.

Le danger est d'autant plus grand que ce que nous révèle le défi écologique, et ce qui est fondamentalement nouveau, c'est que le territoire est fini. La terre se dérobe sous nos pieds. A moins d'envisager l'extra-territorialité, la colonisation d'une autre planète, il nous faut vivre, toujours plus nombreux sur un territoire de plus en plus rare. Pourtant, plus un territoire est borné, moins les gens devraient l'être.

Certains d'entre vous qui connaissent l'hyper ruralité, qui vivent éventuellement dans cette « diagonale du vide »¹² qui coupe la France en deux douteront peut-être de la véracité de ces propos. « *Il exagère. Il force le trait* ». Et pourtant, les chiffres sont là, implacables. Des

⁸ V° Territoire Nom formé sur le latin "territorium" qui vient lui-même du nom "terra" auquel on a ajouté le suffixe "-orium", qui a donné "-oire" en français. Ce mot serait apparu en français au XIVème mais n'aurait vraiment été utilisé qu'à partir du XVIIème.

⁹ Le proverbe manifestement ancien se trouve rappelé dans L'Amour médecin.

¹⁰ Par décret du 18 mars 1793, « *la Convention nationale décréta la peine de mort contre quiconque proposera une Loi Agraire ou tout autre subversive des propriétés territoriales, commerciales, et industrielles* » cité par E. Pisani, in Utopie foncière, Gallimard, 1977.

¹¹ V. sur les dangers qui nous guettent, Le rapport du 114^e Congrès des notaires, Demain, le territoire, spéc. C. Sardot et A. Teitgen, Demain, la ville, p. 278 et s.

¹² Cette expression vise cette large bande du territoire français allant de la Meuse aux Landes où les densités de population sont relativement faibles par rapport au reste de la France



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

millions d'hectares agricoles en quelques décennies sont partis en fumée urbaine. *Du ciment sur nos plaines.*

Peu importe direz-vous. Nous avons encore de la place. Et puis, nous avons la forêt, elle qui a vu sa superficie doubler en 200 ans. Bien sûr. Bien sûr. Seulement, répartir les activités humaines sur un territoire exige ne pas prendre en compte uniquement le temps. Il nous faut aussi apprécier l'espace, ce dialogue territorial entre les activités humaines, et même au-delà de l'espace, la nature des activités humaines qui y sont déployées.

Car face au défi écologique, toutes ne sont pas équivalentes, toutes ne se valent pas. Il faut changer en effet notre regard : une forêt, une terre agricole, un sol naturel, servent à stocker du carbone, à stocker de l'eau, à accueillir la biodiversité¹³. Dès lors la *métropolisation* du territoire, sa *littoralisation*, sa *périurbanisation*, sa *rurbanisation*, constituent autant de maux qui rongent la France. Il n'est dès lors pas étonnant que le modèle de société que vous nous avez présenté soit en rupture totale avec ces dynamiques territoriales à l'œuvre.

Redonner le goût de la nature ; redonner le goût du centre-ville, voilà votre projet de société.

Pas simplement les centres des villes importantes où se concentrent désormais à la périphérie la plupart des habitants, mais également ceux des territoires reculés. Ces territoires reculés qui préfèrent parfois, s'offrir un lotissement proche de centres commerciaux plutôt que de mobiliser le bâti existant.

Demain, sur votre territoire, l'homme et la femme, vivront en ville, éventuellement en haut de tours surélevées, ou même peut-être sous terre, « *underground* ». Avec vous l'agriculture sera plus sobre et plus heureuse ; elle ne subira plus l'étalement urbain ; elle aura réussi sa transition écologique, elle protégera nos sols, respectera l'eau, l'air, et nous offrira une nourriture saine et de qualité, le plus souvent produite localement, dans le cadre éventuellement de projets alimentaires territoriaux (PAT) reliant cantine, maison de retraite et agriculture.

*Le Corbusier, pour la cité Radieuse ; Pierre Rabhi ; pour la campagne sobre et heureuse*¹⁴.

Cette ville-forêt-agricole-renouvelable, combinant sur un même espace, éventuellement sur un même immeuble, toutes les fonctionnalités, capable de stocker du carbone et de libérer de l'oxygène, doit devenir, dans ce monde de demain un must social,

¹³ V. R. Levesque, *Terre nourricière, Si elle venait à nous manquer, Halte au pillage des biens communs*, L'Harmattan, 2011.

¹⁴ P. Rabhi, *Vers la sobriété heureuse*, Actes sud, coll. Babel, 2010.



CANNES | 27 au 30 mai 2018

capable de remplacer la politique de la campagne résidentielle, dévoreuse d'espaces et néfaste pour l'avenir de l'humanité.

Alors oui Emmanuel, votre territoire sent bon la boboïsation. *Et le mot a été lâché !* Mais, si je puis me permettre, votre projet se révèle tout à la fois d'une affligeante banalité et d'une extrême modernité.

D'une affligeante banalité, parce les objectifs que vous avez dessinés, se trouvent déjà en préambule de nombreux codes de loi. De tous ces codes qui justement s'occupent du territoire : Code de l'urbanisme, code de l'environnement, code rural, code forestier.

Et malgré tout, votre projet de société reste d'une extrême modernité. Car si les textes existent, ils semblent restés à l'état de discours creux, de droit mou, d'incantations politiques. Car si nous avons la carte, si nous avons la boussole, si nous avons le sens de l'orientation pour nous déplacer sur ce territoire, ce qui nous manque encore c'est le chemin. Le chemin mais aussi le véhicule. Quel véhicule prendre ? Car du véhicule juridique dépend aussi la question du rythme.

Et tout l'apport de votre congrès est là. De ce point de vue, ce congrès est même capital. Car le droit, dans sa fonction opératoire, est à la traîne. Il est en retard au rendez-vous de l'écologie.

Oui, mais pourquoi le notariat me direz-vous ? Parce que le notaire, de par son maillage territorial, est un acteur et un observateur, de toutes les mutations immobilières et, au-delà, de toutes les transformations en cours de nos modes de vie. Et, parce que le notaire est le dépositaire du temps, non pas celui passe, mais celui qui dure. Un congrès des notaires de France ne pourrait-il pas se préoccuper *de l'avenir de nos terres de France ?*

Alors oui, Emmanuel, la reconstruction de la *Maison commune*¹⁵, passe par de nouveaux instruments juridiques à la hauteur du défi. Mais chemin faisant, c'est l'ordre juridique, lui-même, qui s'en trouve déboussolé.

De ce point de vue, le droit doit faire sa mue. Il est lui-même en transition. Il doit passer d'un droit de la gestion des besoins de l'homme à un droit de la gestion des ressources naturelles ; d'un droit de la démesure à un droit de la mesure.

Au voyage en territoire connu que vous nous proposez succède donc un voyage en territoire juridique inconnu. Au droit *de* la transition (I) se superpose un droit *en* transition (II).

I. Le droit *de* la transition

Le discours pendant ces trois jours a surtout porté sur la méthode.

¹⁵ Lettre encyclique *Laudato Si'* du Pape François sur la sauvegarde de la maison commune, 2015.



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Il est rare que les gens s'imposent à eux-mêmes, « à l'insu de leur plein gré », de nouvelles contraintes même si la prise de conscience environnementale évoquée par Antoine dans son discours introductif¹⁶ est réelle et constitue sans doute le moyen le plus efficace pour réaliser la transition.

Alors, méthode douce ou méthode dure ? Carotte ou bâton ? Faut-il accompagner ou imposer la transition ? Mettre en place une politique incitative ou plutôt coercitive ? Vous avez varié, si j'ose dire, les plaisirs et utilisé tout l'éventail juridique à votre disposition avec tout de même une différence d'approche réelle entre la ville et la campagne.

Pour construire cette nouvelle cité radieuse, vous adoptez le plus souvent, la méthode des petits-pas. Accompagner la transition plutôt que l'imposer aura été votre credo. Adapter le droit existant, plutôt que le chambouler. En revanche, pour rejoindre cette campagne sobre et heureuse, vous appelez à une réforme en profondeur de notre droit rural foncier. Si on inclut la forêt, plus de la moitié de vos propositions la concerne.

Cela tient certainement à une conviction qui traverse l'ensemble de vos travaux ; pour réussir la transition, l'agriculture doit, demain, être placée au centre de notre politique territoriale. Vous appelez de vos vœux un nouveau pacte social entre l'agriculture et la société. Si l'enjeu est de réconcilier l'humanité avec son milieu de vie, quoi de plus naturel, en effet, que de s'adresser à ceux qui en ont la charge : les agriculteurs et les sylviculteurs.

La méthode des petits-pas pour construire votre cité radieuse (A) s'accompagne donc d'un grand-bond en avant pour rejoindre cette campagne sobre et heureuse (B).

A. Les petits-pas pour construire cette nouvelle cité radieuse

Reconstruire la ville sur la ville, mettre la campagne à la ville, comme un pied de nez à la prophétie d'Alfred Jarry, surélever la ville par la forêt, comment réussir le pari de cette ville multifonctionnelle, dense, sobre en énergie, accueillante, intelligente, bref en un mot *smart*.

Une première solution serait, pour l'Etat, de se passer du consentement des usagés, en utilisant massivement et directement nos impôts. Mais, la méthode est dangereuse, car solliciter ce « *gentil fric en action* », pourrait tout aussi bien conduire à une *gentrification* que cette même politique souhaite combattre. Il est en effet toujours délicat de décréter le bonheur des gens malgré eux ou sans eux ou même contre eux surtout lorsque l'équation densification/satisfaction constitue un changement de société aussi brutal.

Mieux vaut encore inciter.

1) Montrer le chemin

¹⁶ A. Bouquemon, Discours introductif présentant l'ensemble des propositions de réforme.



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'idée simple est que l'intérêt général est d'autant mieux défendu lorsqu'il est rejoint par l'intérêt particulier, l'intérêt privé. Chacun a en tête, ici, l'heureuse formule de Portalis : « *Les familles demeurent ces pépinières de l'Etat* ».

Le droit fiscal est orfèvre en la matière et vous l'avez justement et fortement mobilisé en ce sens. Emblématique à cet égard est votre proposition d'instaurer, pour réaliser cette transition énergétique de la ville, un crédit d'impôt lors de l'acquisition. L'idée a d'ailleurs été jugée excellente et ce, même si le débat, technique, ce matin, a été âpre. Il a tourné autour de deux questions : pourquoi le limiter au temps de la vente ? Pourquoi exiger ce programme de travaux à la promesse de vente ? La crainte d'adosser un chiffre, donnant lieu à des palabres infinis pendant vos rendez-vous ne vous aura pourtant pas fait reculer.

Mais l'incitation souvent ne suffit pas. Elle doit s'accompagner d'une sécurité juridique sans laquelle les individus se détournent de la loi.

2) Un chemin sécurisé.

L'amélioration de la prévention des recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme délivrant les permis de construire, la création d'un fonds de garantie pour le démantèlement des éoliennes ou mieux encore avec la proposition de créer un contrat d'ordre public d'installation d'énergie renouvelable, un contrat offert clef en main au législateur, et au-delà, à l'ensemble des citoyens, participent pleinement de votre volonté de sécuriser le chemin. Le notaire, même pour des actes qui ne le concernent pas directement, rend vos contrats plus sûrs avec une garantie de production minimale pendant dix ans.

Parfois les voies de droits ne sont pas adaptées, et il faut les aménager, enlever les cailloux juridiques qui constituent autant d'obstacles à la réussite de la transition.

3) Le bon chemin

C'est le cas lorsque vous desserrez l'étau du statut en fermage en ville afin d'y promouvoir l'agriculture. Non pas que l'agriculteur professionnel des villes devrait être moins bien défendu que l'agriculteur des champs. Mais qui peut croire que le statut du fermage a été inventé pour un immeuble urbain ? Le statut du fermage : un repoussoir pour l'agriculture urbaine.

C'est encore la même démarche qui vous anime lorsque vous votez un élargissement de l'objet social des GFA aux bâtiments d'habitation, ce qui pourrait bien astucieusement contribuer à la revitalisation des centres bourgs de nos villages.

Mais, pour être à la hauteur du défi écologique, il faut se rendre à l'évidence. Il est probable, que ni l'éveil des consciences, ni l'incitation, ni la sécurité, ni même la construction de nouvelles routes juridiques, ne suffiront, et que dans un certain nombre de cas, la transition exigera la manière forte.



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

4) Imposer le chemin

Sur deux aspects essentiels pour la réussite de la transition, vous avez estimé que s'en remettre à la volonté des citoyens constituait une voie sans issue, une impasse juridique.

Peut-on se satisfaire encore, au nom du respect du contrat, de cette règle d'unanimité prévue dans les cahiers des charges des vieux lotissements – avant 1956 ! - qui conduit à figer les quartiers, à bloquer la politique si cruciale de la densification urbaine ? Après trois congrès des notaires sur le sujet, c'est sans doute de guerre lasse que vous vous résignez à forcer le contrat. Mais après tout, contrat et perpétuité n'ont jamais fait bon ménage. Preuve une nouvelle fois qu'avec le temps : tout passe, tout casse, tout lasse.

Et c'est, au nom de la rénovation énergétique que vous appelez de vos vœux l'introduction dans notre corpus juridique, d'une servitude légale d'isolation par l'extérieur qui, en empiétant chez les voisins, empiète également sur le droit de propriété. Demander l'accord du voisin conduit assurément à l'échec de la rénovation énergétique de notre parc immobilier. Vous auriez pu passer par une servitude d'utilité publique. La torsion conceptuelle aurait peut-être été moins grande. Vous avez préféré utiliser la servitude légale de droit privé. A bien des égards, votre proposition ressemble à une supplique adressée tant à la Cour de cassation qu'à la doctrine : une invitation à revisiter, à assouplir le concept même de servitude afin de lui rendre toutes ses utilités.

B. Le grand bond en avant pour se rendre vers cette campagne sobre et heureuse

1. L'intelligence est dans le pré

Pour réussir la transition agroécologique de nos campagnes, vous avez choisi une toute autre méthode que celle utilisée pour la ville. Pour une raison simple : le point de départ juridique n'est pas le même. Le monde rural est tout entier corseté, cadencé, traversé de règles impératives. Or cet ordre public n'est pas seulement de protection, il est aussi de direction : la promotion d'une exploitation agricole familiale construite, au lendemain de la seconde guerre mondiale, dans une perspective principalement économique, nourrir la France en quantité.

Or vous souhaitez transformer cet ordre public principalement économique par un ordre public principalement écologique. Mais pour y arriver, il faut conserver un peu de l'ordre ancien tout en se réorientant vers un ordre nouveau. Il vous faut donc tour à tour faire sauter les verrous, et en imposer d'autres. En cours de route, vous n'abandonnez pas l'exploitation agricole familiale, mais vous avez conscience que le monde agricole est pluriel ; que coexistent sur notre territoire, une agriculture de l'export, essentielle à notre économie et une agriculture de circuit-court, de proximité.



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Soufflent ainsi deux vents juridiques qui ont pu vous paraître contraires mais qui en réalité poussent dans la même direction. Et ces aspirations concernent aussi bien l'exploitation du sol, sa propriété, que la régulation de son marché. Un libéralisme régulé, orienté même.

a) Le libéralisme

Tout part de cette confiance que vous placez demain dans les agriculteurs pour réussir la mutation. L'élargissement, que dis-je la migration de l'activité agricole vers une activité rurale ne constitue-t-il pas le plus beau cadeau juridique que nous puissions faire à nos agriculteurs. La dernière chance de sauver nos agriculteurs dont le nombre ne fait que baisser, année après année. C'est souvent par nécessité que les agriculteurs diversifient leurs activités.

Or, la réalisation de leurs activités para-commerciales se trouve imparfaitement prise en compte par le droit. Certains vous feront sans doute le reproche de nier que l'exploitation agricole est devenue, une entreprise libérale comme les autres. Après tout n'existe-t-il pas, en droit, un principe de non-discrimination qui veut que les individus qui se trouvent dans des situations similaires soient traités de manière similaire. Ce n'est manifestement pas votre vision. L'agriculteur n'est pas réductible, selon vous, à un commerçant.

Non seulement, la fonction nourricière occupe une place particulière dans la condition humaine, mais la maîtrise du vivant concerne l'humanité engagée dans cette lutte contre le réchauffement climatique. Mieux encore, cette activité est, elle-même, susceptible de produire (méthanisation ; agro-carburants comme nous l'a rappelé Madame Corinne Lepage) ou d'être le support d'énergies renouvelables et contribue ainsi activement à la transition énergétique et écologique du territoire.

Mais, pour arriver à vos fins, il vous fallait éviter un piège. Comment éviter tout risque d'abandon des activités traditionnelles de culture ou d'élevage au profit de la production de biogaz, d'électricité ou de chaleur par une méthanisation dite « territoriale », comme celle que l'Allemagne a connue. Une agriculture qui servirait d'alibi à la commercialité.

Pour éviter cet écueil, l'inscription sur le registre rénové des actifs agricoles jouerait le rôle de garde-fou.

L'onde de choc de votre proposition, si un jour elle est adoptée, se propagera sur l'ensemble du droit rural : le bail rural deviendra un bail vraiment rural et non plus agricole, les sociétés agricoles pourront loger en leur sein ces activités périphériques sans prendre le risque de dénaturation de leur objet social. Sur le droit rural, mais aussi sur les droits secondaires, ces droits non-civils, comme le droit fiscal, ou le droit social, qui mécaniquement devraient emboîter le pas.

Libéral vous l'êtes encore, quand vous désenclavez le statut du fermage doublement « enfermé » dans son caractère familial, et dans un principe d'interdiction des cessions et sous-locations qui interdit parfois aux agriculteurs de réaliser la transition écologique de nos



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

sols, sous peine de résiliation du bail. Mais, c'est le caractère *intuitu personae*, que vous remettez ainsi en cause, si vous tirez le fil de cette pelote juridique, elle se déroule... Soyons honnête, en procédant de la sorte, vous invitez le législateur à réécrire l'ensemble de ce monument juridique, qui a l'âge d'une retraite toute notariale.

Libéral également quand vous votez en faveur d'un élargissement des porteurs de foncier au-delà du cercle familial ou quand vous permettez au fermier de choisir son investisseur dans le cadre de l'exercice de son droit de préemption.

Mais un libéralisme régulé !

2. Un libéralisme régulé

Un mot fait peur lorsque l'on évoque l'avenir des terres agricoles c'est celui de financiarisation.

Financiarisation du foncier qui verrait le prix des terres françaises s'envoler rendant impossible le slogan syndical « la terre aux paysans ». Financiarisation également de l'entreprise qui laisserait des fonds de pensions, étrangers ou non, prendre la main sur la direction de l'exploitation et reléguant l'agriculteur à un rang de subalterne pour ne pas dire de serf.

L'enjeu est de conserver notre souveraineté alimentaire. C'est le sens des nombreux garde-fous anti-capitalistiques qui apparaissent tant dans votre nouveau GFA territorial que dans le cadre de la cessibilité du bail par l'encadrement du montant du loyer et du pas-de-porte.

Mais le revers de la médaille, c'est que dépourvu d'attractivités patrimoniales, le GFA territorial ne trouve pas ces nouveaux porteurs. D'où la nécessité de parer les instruments d'avantages fiscaux à la hauteur de l'enjeu. Peut-être eût-il fallu suggérer à Bercy, outre la défiscalisation du pas-de-porte ou des droits de mutations à titre gratuit, celle des revenus fonciers puisque les nouveaux porteurs pourraient être animés par une démarche citoyenne.

Mais le plus important est ailleurs et réside dans la nature des contraintes que vous mettez en place car elle dessine le contenu de ce nouvel ordre public écologique.

Elle présente deux aspects : l'un surfacique, l'autre fonctionnel. L'enjeu surfacique vise à préserver, autant que possible, en quantité nos sols agricoles. D'où vos vœux d'écartier la faculté de résiliation du bail pour cause d'urbanisme au moins dans le cadre d'un portage vertueux et solidaire.



CANNES | 27 au 30 mai 2018

L'enjeu fonctionnel vise à préserver la qualité de nos sols. D'où, cette fois-ci, les obligations environnementales qui sont imposées aux agriculteurs. Dès lors qu'ils le font pour le bien de tous, quoi de plus normal que de solliciter l'aide de la nation¹⁷.

En 1970, le notariat était à l'origine de la création du couple GFA familial/bail à long terme. En 2018, le notariat, aujourd'hui même, propose de légaliser de nouvelles conventions de terres porteuses - un nouveau couple GFA territorial/bail de longue durée - cette fois-ci pour protéger nos sols, tant en quantité qu'en qualité.

Et, puisqu'un nouvel ordre public se met en place, il faut bien conserver une autorité de régulation. Mieux que quiconque, les notaires connaissent les dérives des SAFER qui, dépourvues, à la différence des EPF de recettes fiscales ou de subventions de l'Etat, en sont réduites à se comporter comme des marchands de biens en brandissant la menace d'un droit de préemption.

Ce que sous-tend votre volonté de fusionner SAFER et contrôle des structures, c'est qu'il convient désormais de glisser vers un contrôle, non plus de l'appropriation, mais de l'usage des biens. Et s'il s'agit de contrôler l'usage des biens au nom d'un intérêt général préalablement défini dans des projets de territoire, nul besoin pour les SAFER de bénéficier d'un droit de préemption ou même de promesses unilatérales de ventes ou d'achats, une simple autorisation administrative préalable d'exploiter peut en effet suffire.

D'autant, que le maintien d'une procédure d'appel à candidatures paraît tout à fait envisageable pour distribuer ce permis d'exploiter à des catégories de personnes jugées prioritaires dans le cadre de ce projet de territoire (ex : installation de jeunes en agriculture ou restructuration parcellaire).

Faut-il néanmoins doubler ce contrôle de l'usage par un contrôle de l'appropriation ? Interdire dans certains cas l'acquisition de terres. Le débat apparaît dans toute sa nudité juridique lorsque l'opération porte sur le marché des terres louées. Si certains critères semblent—euro-incompatibles, comme celui de la nationalité¹⁸, au grand désespoir de certains... d'autres finalités sont recevables comme la lutte contre la spéculation foncière ou la mise en place de plafonds pour éviter la concentration excessive des biens entre les mains d'une seule personne, qu'elle soit du reste gauloise ou chinoise.

¹⁷ V. votre proposition consistant à défiscaliser les sommes perçues au titre d'une obligation réelle environnementale.

¹⁸ Ou encore, l'exigence de résidence, le privilège en faveur d'acquéreurs locaux, l'interdiction de vendre aux personnes morales, une condition de réciprocité,...cf. La Communication interprétative de la Commission sur l'acquisition de terres agricoles et le droit de l'Union européenne (2017/C 350/05) qui fournit aux Etats-membres, un guide sur la manière de réglementer les marchés des terres de manière compatible avec le droit de l'Union européenne.



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

Mais ordre public écologique ne veut pas dire négation de l'économie. Car la question économique brûle toutes les lèvres : quelle place sur le marché mondial pour cette agriculture vertueuse ? On ne peut oublier qu'en France un grain de blé sur deux produit part à l'export et que le monde ne joue pas toujours avec les mêmes règles du jeu. Sans le dire ouvertement, c'est peut-être bien, en définitive, le modèle de la petite exploitation, à visage humain, qui vous paraît, le mieux à même à défendre demain nos territoires.

Mais à l'appel de la campagne, répond comme en écho celui de la forêt.

2. « L'appel de la forêt »

Face au défi écologique, la forêt apparaît tout aussi stratégique que l'agriculture. Le cri environnemental l'a fait sortir des contes sombres de notre enfance. Elle est désormais pourvue de toutes les fonctionnalités, récréatives, économiques, et surtout écologiques. Elle stocke du carbone, libère l'oxygène, échange ses aménités avec sa voisine lorsqu'elle se fait agroforesterie. Et pourtant, son drame, c'est son morcellement.

La forêt ressemble étrangement à un territoire perdu qu'il conviendrait de reconquérir. Mais comment mettre en place une politique forestière digne de ce nom ?

Etonnamment, vous avez choisi la méthode douce, là où parfois, la contrainte paraîtrait s'imposer. On ne peut guère vous en faire le reproche. La forêt est un territoire à part. Le monde forestier l'est également, ainsi qu'en atteste toute la difficulté pour les SAFER de pénétrer au sein de ce maquis.

Imposer par la force, la transition pourrait tout aussi bien se révéler contreproductive et on peut comprendre votre souhait de passer par des solutions contractuelles nouvelles et ingénieuses, comme la création d'un bail forestier. Réimplanter la forêt dans le code forestier, sans arracher l'arbre du code civil, tout en retouchant aux vieilles dispositions napoléoniennes sur les prérogatives de l'usufruitier et du nu-propiétaire, avec cette finesse de laisser aux règles territoriales, régionales le soin d'adapter la gestion à la variété des situations. Votre démarche atteste de votre volonté de laisser aux professionnels du secteur le soin de gérer l'avenir de nos forêts.

Mais, on peut quand même s'interroger. Pourra-t-on longtemps se contenter de mesures consensuelles ? Colbert, déjà, se désolait de voir le Royaume importer du bois pour construire des vaisseaux. Aujourd'hui, la ville a remplacé les bateaux. Dans nombre de cas, le cadastre ne serait même pas à jour. La moindre des choses serait déjà de recenser les propriétaires et d'identifier les parcelles exploitables.

Le droit de délaissement forcé au profit de l'opérateur que vous avez voté ne prendrait-il pas tout son sens s'il s'accompagnait en amont d'un relèvement du seuil minimal



CANNES | 27 au 30 mai 2018

de l'impôt foncier au-dessus du seuil de recouvrement actuel, aujourd'hui fixé à 12 euros¹⁹. La mesure ferait peut-être sortir du bois quelques propriétaires qui se désintéressent de leur micro-parcelle.

Elle permettrait, sans doute, de restructurer plus efficacement la forêt française que le pullulement récent de droits de préemption ou autres droits de préférence forestier, dont on a parfois la sensation qu'ils n'ont été inventés que pour mettre une épine dans le pied du notariat. Et puisqu'au-delà de la propriété, l'enjeu véritable est la gestion, ne faudrait-il pas songer, sur le modèle des associations communales de chasse, à obliger les petits propriétaires à adhérer à des structures professionnelles de gestion forestière ?

Mais assez parlé du droit *de* la transition, évoquons maintenant le droit en lui-même, le droit *en* transition.

II. Le droit *en* transition

Sortir de l'Anthropocène oblige désormais l'être humain à repenser les droits individuels non plus à partir du sujet mais à partir de la nature, à partir de l'objet des biens. C'est cette révolution copernicienne qui est en train de se dérouler sous nos yeux. L'apparition d'un « *droit des sciences de la vie et de la terre* »²⁰ vous a interpellé : comment concilier ces nouveaux droits de l'humanité avec les droits de l'homme ? Demain, les droits du territoire (A) devraient précéder les droits sur le territoire (B).

A. Le droit du territoire : un droit de la nature

Quel pourrait être ce droit du territoire ? Ce droit dont la finalité serait de réguler les besoins humains en fonction des ressources disponibles. Rêvons un instant. Voyageons en utopie foncière. Dans un territoire, où il n'y aurait ni oppositions syndicales, ni querelles de chapelles, ni conflits d'intérêts, ni lobbyings en tout genre pour défendre son pré-carré, bref dans un monde hors-sol.

Ce qui nous manque, en définitive, à bien suivre vos travaux, c'est une partition prenant en compte ce dialogue territorial permanent et nécessaire entre les activités humaines. Ce qui nous manque c'est un compositeur associant l'ensemble des acteurs. Ce qui nous manque c'est enfin un chef d'orchestre pour interpréter cette nouvelle musique territoriale.

¹⁹ V. S. De Los Angeles, *La reconquête des espaces ruraux perdus*, in La réforme du droit foncier rural, Demander l'impossible, actes du Colloque, ss. direct. B. Grimonprez et D. Rochard, Poitiers, 2018, Lexisnexis, à paraître.

²⁰ L'expression est de B. Grimonprez, *La terre un bien hors du commun*, in Colloque Réforme du droit foncier rural, Demander l'impossible, Lexisnexis 2018, à paraître.



CANNES | 27 au 30 mai 2018

La partition devrait décliner un projet de territoire. La création d'un écosystème juridique reliant les territoires entre eux passe par l'élaboration d'une charte territoriale²¹. La politique de la ville, de l'agriculture, de la forêt, mais aussi des transports, de l'énergie, forme désormais un tout. La politique dite de la compensation, qu'elle soit écologique (1976), agricole (2014), environnementale (2016), forestière (2014), met en lumière la nécessité d'une approche globale surfacique des activités humaines sur notre sol. Toutefois imaginée sur un territoire fini, elle relève d'une mission physiquement impossible : comment donner à l'un sans enlever à l'autre ?

Fusionner dans un même document juridique les enjeux surfaciques – répartir les activités sur un territoire - et fonctionnels – contrôler la nature des usages – d'un territoire. Cette démarche permettrait de partir des utilités des biens pour définir les droits des individus. Pour éviter que demain, un parc d'attraction ou un aéroport, n'imperméabilise de manière malheureusement irréversible nos plus belles terres céréalières. Un droit qui prendrait en compte la qualité agronomique de nos sols, la biodiversité avant de prendre en compte le besoin de logement. N'est-ce pas du reste, cette manière de procéder que vous avez initiée lorsque lundi soir, vous avez voté en faveur d'un nouveau mode de régulation qui viendrait à confronter le projet d'entreprise agricole au projet de territoire.

Comment ne pas voir que *l'environnementalisation du territoire* est déjà à l'œuvre ? Les zones à finalité de préservation des espaces agricoles ou naturels se démultiplient sans doute moins vite que des zones commerciales ou artisanales, mais la France est devenue un mille-feuille territorial (ENS, arrêtés biotopes, réserves naturelles, réseau Natura 2000, trames vertes et bleues, espaces boisés classés,...) superposant une multitude de zonages entraînant une foule de servitudes ou autres sujétions urbanistiques²² et environnementales.

Mais ne faut-il pas aller plus loin ? Généraliser la démarche. Est-il encore tenable dans cette vision écosystémique du droit de sortir la production agricole, comme on le fait aujourd'hui, des documents de planification du droit de l'urbanisme (C. urb. art. L. 101-3) ? Le schéma directeur régional des structures agricoles (SDREA) est-il soluble dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) ?

Oui, mais : quel compositeur ? se poser la question du compositeur, c'est s'interroger sur le bon échelon territorial. En la matière, la cacophonie règne ainsi qu'en témoignent les acronymes les plus barbares qui circulent, les SCoT, les SCoT, SRADET se superposant au PLU ou PLUI...Puisque 85 % de la population vit aujourd'hui dans une aire

²¹ V. sur l'idée des territoires en réseau, M. Vanier, *Demain, les territoires*, Hermann, 2015.

²² En ajoutant une dimension fonctionnelle à des zones urbanistiques à dimension souvent purement surfacique (loi littoral, loi montagne, ZAP, PAEN ou PENAP, ...).



CANNES | 27 au 30 mai 2018

urbaine, puisque la France est devenue « *périphérique*²³ », n'est-ce pas, à titre principal, à l'échelle de l'intercommunalité, de la métropole qu'il conviendrait d'écrire cette partition ; là où se situe le bassin de vie. Le glissement des PLU en PLUI atteste de cette nouvelle orientation consistant à ne pas laisser les maires, seuls, face à toutes les convoitises foncières et seuls, dépositaires d'un intérêt général protéiforme et tellement lourd à porter.

Une réforme d'une telle ampleur ne pourrait se réaliser sans une profonde remise à plat **de la gouvernance territoriale**. Même si le nombre d'agriculteurs ne fait que baisser, ils couvrent à eux seuls 54 % du territoire métropolitain, et l'importance stratégique de l'agriculture en termes tant de surface que de fonctions, justifierait qu'ils soient également présents dans la politique de la ville. Ce saut dans l'inconnu fait peur au monde agricole²⁴ qui craint de perdre la main face à une politique urbanistique qui, pour des raisons financières, sacrifierait leurs intérêts. Pour une fois, le rat des champs ne pourrait-il pas convier à sa table le rat des villes ?²⁵

Pour jouer la partition (le projet de territoire), il faut également et surtout un **chef d'orchestre**. La fusion de la multitude d'établissements publics, de conservateurs, d'agences, de SAFER, ... apparaîtrait d'autant plus salutaire qu'elle entraînerait avec elle mécaniquement une absorption des droits de préemption en un unique droit de priorité à finalités diverses (environnementale, urbaine, rurale ou agricole, sylvicole, ...). Fusion-absorption de nature à fluidifier le marché des transactions et à simplifier l'état d'un droit positif qui enchevêtre toujours un peu plus des droits de préemption les uns autour des autres. Et puisqu'il s'agit de rechercher désormais le fondement de ce droit exorbitant dans les utilités communes du bien plutôt que dans l'existence d'un contrat, pourquoi, effectivement, comme l'a suggéré la deuxième commission, ne pas rebaptiser, ce droit de préemption, en un droit de priorité, *réellement ante contractuelle* ?

La question du statut de cette agence de la cohésion des territoires semble secondaire par rapport à une autre plus cruciale : celle de son financement. Pour assurer la transparence de l'action de cette agence, un préalable devrait s'imposer : couper tout lien ombilical entre rémunération et nombre d'opérations réalisées. L'idée d'augmenter même légèrement les droits de mutation à titre onéreux, mesure quasi-indolore, portant sur tout immeuble pour financer l'opérateur pourrait avoir du sens dès lors que sa mission principale demeure l'ensemble de la politique foncière.

²³ C. Guilluy, *La France périphérique*, Flammarion, 2014.

²⁴ Cf. le projet avorté de fusion EPF et SAFER lors de la discussion parlementaire de la dernière loi d'avenir agricole de 2014.

²⁵ Du reste, au nom de ce territoire désormais en réseau, de nouvelles instances démocratiques, attestant de cet élargissement, fonctionnent déjà au sein des CDPNAF, ou au sein des comités techniques SAFER intégrant non seulement la profession agricole, mais également ceux du monde forestier ou les représentants du monde de l'environnement.



CANNES | 27 au 30 mai 2018

Resterait, dans un Etat de droit, à demander l'avis du public, mais le faire, c'est déjà s'interroger sur la manière de concilier droits de l'humanité et droits de l'homme, se demander quels seront, demain, les droits des individus sur le territoire.

B. Les droits sur le territoire : concilier droits de l'Homme et droits de l'Humanité

La tension a été palpable, à maintes reprises, au cours de nos débats : l'émergence d'un ordre public écologique transversal heurterait de plein fouet certains droits fondamentaux.

L'atteinte au droit de propriété a été brandie pour écarter la servitude légale d'isolation de droit privé. Le respect du contrat s'opposerait à une remise en cause rétroactive des modalités de décisions pour libérer le foncier dans les lotissements. La liberté d'entreprendre pourrait venir contrecarrer votre contrôle visant à apprécier le projet d'utilisation du sol à l'aune du projet de territoire²⁶. Prévenir les recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme délivrant les permis de construire ne risque-t-il pas d'heurter le droit d'ester en justice ?

Poussée à l'extrême, cette collectivisation des biens et des droits, ne contient-elle pas en germe la création d'un monstre juridique, un nouveau *Léviathan*, incarné justement par cet opérateur foncier unique, capable de dévorer les droits de l'Homme ? Qui protégera, demain, sur notre territoire, l'individu ?

1) De la propriété au *Bien commun*

En réalité, il n'a pas été question de nier la propriété privée, ni la liberté contractuelle, ni même la liberté d'entreprendre, bien au contraire. C'est parce que la propriété est héréditaire qu'elle peut faire de grandes choses nous rappelle encore le doyen Carbonnier²⁷. Réconcilier l'homme avec la nature invite toutefois à faire sortir la terre de son statut de bien ordinaire et par là-même, à reconsidérer la notion de bien. On le sait, dans notre conception, le bien en tant que tel est une source d'utilités pour celui qui parvient à s'approprier cette chose.

Pour autant celle-ci, en dépit du rapport d'appropriation en faveur d'un individu, peut conserver un intérêt pour le plus grand nombre. C'est le cas des terres agricoles mais aussi de la forêt, des ressources naturelles. Du reste, à bien y regarder, et ce n'est pas anodin, ce n'est pas seulement le territoire tout entier qui est envisagé comme un « patrimoine commun » et

²⁶ Le débat actuel sur « la sortie du glyphosate » en atteste.

²⁷ « C'est parce que la propriété est héréditaire qu'elle peut faire de grandes choses. La propriété, particulièrement la propriété immobilière, plus particulièrement rurale, appelle, de son essence un caractère familial. Ce n'est pas à l'échelle de l'homme qu'il faut bâtir la propriété, c'est à l'échelle de la famille », Flexible droit. 1992. LGDJ.



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

placé « sous la sauvegarde de la Nation » (C. urb. art. L. 101-1), c'est aussi la forêt (C. for. art. L. 112-1), et les « ressources et milieux naturels terrestres » (C. env., art. L. 110-1).

Et pourtant, la terre agricole, elle, la terre-sol, *le fundus*, le fonds de terre, qui est la *racine du territoire*, demeure dans notre conception du code civil assimilée à un bien ordinaire, comme une chaise ou une table. N'est-ce pas là le péché originel alors que la terre est comme l'air et l'eau, à l'origine de la vie ?²⁸ Rien d'étonnant à cela, dans notre conception du Code civil, tiré des physiocrates - physio *physis* (la Nature) et *kratos* (gouverner), l'homme se rend maître de la nature. Le *fundus* reste l'archétype de l'immeuble, du bien marchand par excellence. Pour le juriste, la terre demeure plate, car le droit ignore l'infiniment grand (la planète, Gaïa) et l'infiniment petit (la matière, l'humus). Demain, le droit devra vraisemblablement, comme le propose la 3^{ème} commission, être en mesure de basculer dans la troisième dimension, car la protection de la planète (Gaïa, notre grand-mère à tous) notre humanité (l'infiniment grand) passe par la protection de la biodiversité (l'infiniment petit, l'humus).

*Humus, humanité, ... humilité, la même racine étymologique comme nous le rappelle Pierre Rabhi*²⁹.

D'où le débat qui surgit aujourd'hui de faire apparaître, à côté des biens exclusivement privés et des biens publics, *des biens communs*³⁰, *des biens environnementaux*³¹, *des biens nature*³².

Là où **la théorie de la fonction sociale de la propriété de Duguit et de Josserand**³³ – le propriétaire a une fonction sociale à remplir – pouvait apparaître comme une simple restriction à une conception absolutiste de la propriété, par des obligations de ne pas faire, la notion de biens communs pourrait, sans nier la propriété privée, offrir des perspectives nouvelles avec la possibilité de faire naître, au nom de l'intérêt général, des obligations de faire quelque chose.

L'introduction de l'obligation réelle environnementale (2016) atteste de cette évolution. Dans le monde qui s'ouvre, il faut sans doute s'habituer à voir les personnes être

²⁸ V. en ce sens, la démonstration éclairante de B. Grimonprez, *La terre un bien hors du commun*, art. préc.

²⁹ P. Rabhi, *Humus, humanité, humilité*, Salon de l'agriculture, L'aube, 2018.

³⁰ La commission Rodota en Italie a proposé de créer, à côté des biens privés et des biens publics, une nouvelle catégorie : le bien commun. V° Bien commun par M. Cornu, in *Dictionnaire des biens communs*, ss. direct. M. Cornu, F. Orsi, et J. Rochfeld, PUF, 2017.

³¹ V. G. J. Martin, V. Biens environnement, in *Dictionnaire des biens communs*, ss. direct. M. Cornu, F. Orsi, et J. Rochfeld, PUF, 2017.

³² B. Grimonprez, Les « biens nature » : précis de recomposition juridique, in *Le droit des biens au service de la transition écologique*, (dir.) B. Grimonprez, Dalloz, 2018, p. 13.

³³ V° Fonction sociale de la propriété, par J-L. Halperin, in *Dictionnaire des biens communs*, ss. direct. M. Cornu, F. Orsi, et J. Rochfeld, PUF, 2017.



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

débitrices envers les choses, d'obligations de ne pas faire mais aussi de faire quelque chose. Mais la réussite de la transition écologique de nos sols demeure subordonnée au financement de ces nouvelles obligations environnementales. La politique de la compensation, si décriée par ailleurs, lorsqu'elle est en valeur, parce qu'elle conduit à un risque de marchandisation de la nature elle-même, pourrait toutefois se révéler d'une redoutable efficacité, si demain, elle vise à réparer les atteintes à la biodiversité ordinaire et pas seulement extraordinaire, comme c'est le cas aujourd'hui. Ainsi, défiscaliser les sommes perçues par le propriétaire du fonds se justifie pleinement dès lors que ces obligations environnementales sont *réellement* réalisées pour le compte de la collectivité, *du Bien commun*. Mais comment l'Etat peut-il laisser, sans contrôle, à des organismes purement privés le soin de mettre en œuvre ces obligations ? La moindre des choses serait que ces organismes de compensations soient agréés par l'Etat.

2° Du bien commun à la pluri-appartenance

Le recours au bien commun met également en lumière l'existence d'une pluralité d'utilités sur un même bien (utilités privées ou utilités communes)³⁴. A chaque utilité, un bien ; à chaque bien, un régime, tel pourrait être le nouvel aphorisme de ce droit en transition. L'idée de distribuer entre plusieurs sujets de droits ces utilités heurte également la conception unitaire du droit de propriété. Non seulement le propriétaire (ou celui qui bénéficie d'un droit d'usage) ne fait pas ce qu'il veut de son bien mais en outre, il pourrait tout à fait en partager les utilités avec d'autres. La pluri-appartenance³⁵ apparaît comme une solution à la problématique de la multifonctionnalité de l'espace et des immeubles dont nous avons tant parlé pendant trois-jours. Droit réel de jouissance spécial, bail réel solidaire en ville mais pourquoi pas aussi à la campagne³⁶, copropriétés verticales mais aussi horizontales, revisiter le concept de servitudes, ...tout l'enjeu demain sera de mieux répartir les différents usages des biens entre eux, ou de partager un même bien entre plusieurs utilités.

« Offre de loi » disais-je en préambule. Espérons que d'autres Palais que celui-ci sauront vous lire et vous écouter. « Le but du droit est la paix, le moyen est le combat »

³⁴ V. sur cette question, B. Travely, Imaginer les instruments du portage des terres agricoles, Colloque Réforme du foncier, op. cit., 2018, Lexisnexis à paraître.

³⁵ R. Lafargue, La « terre-personne » en Océanie : le Droit de la terre analysé comme un droit moral et un devoir fiduciaire sur un patrimoine transgénérationnel », in Repenser la propriété, un essai de politique écologique, sous la dir. de S. Vanuxem et C. Guibet Lafaye, PUAM, 2015.

³⁶ Le bail rural devenu entretemps cessible conférerait-il enfin un droit réel comme le prophétisait Troplong au milieu du 19^{ème} siècle ? Chemin faisant, votre nouveau couple GFA territorial/bail de longue durée aurait quelques ressemblances campagnardes avec le bail réel solidaire des villes. Imagine-t-o, demain, le preneur conclure des ORE sans avoir à solliciter l'accord du bailleur ?.



114^e CONGRÈS
DES
NOTAIRES DE FRANCE

CANNES | 27 au 30 mai 2018

écrivait *Jhering*. Ce Congrès des notaires fournit de nouvelles armes au législateur afin que le territoire de demain soit un territoire d'avenir et de consciences éveillées.

Des armes, des armes, des armes, bleues comme la terre,.... au bout d'un vers français brillant comme une larme. »