

Qu'est-ce que le Community Land Trust, introduit dans le Droit belge ?

Question-clé à Adélie Pomade,
Maître de Conférences à l'Université de Bretagne Occidentale
(<https://vimeo.com/571249951>)

*Interview réalisée, transcrite et éditée par Anne Teyssède
pour l'Institut de la Transition Environnementale [SU-ITE](#)*

Le droit belge s'est donc inspiré de ces éléments doctrinaux, mais aussi du Community Land Trust né aux Etats-Unis dans les années 1970. L'objectif, c'était de lutter contre toute appropriation individuelle du sol et du sous-sol. Ce Community Land Trust a une particularité, c'est de représenter le droit de propriété comme un droit réel démembré. Ainsi le droit de propriété ne repose pas sur un ensemble [bâti, sol et sous-sol], mais il est démembré, c'est-à-dire que l'on dissocie plusieurs propriétés possibles (cf. **Fig.1**).

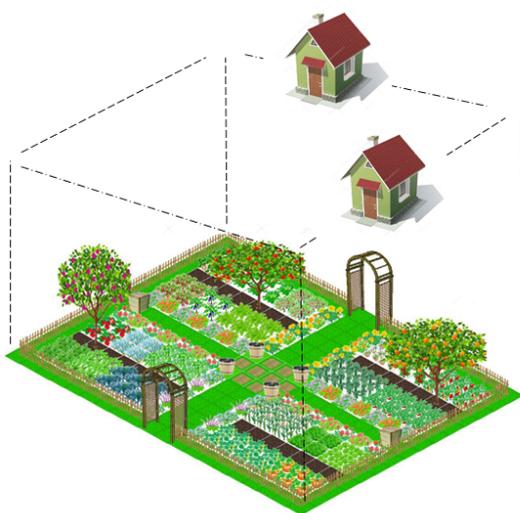


Fig.1

L'acquéreur du bien va donc être propriétaire de sa maison, de son immeuble. Mais c'est un Community Land Trust, qui est une organisation non marchande, une association de droit privé, qui va gérer tout l'espace qui ne rentre pas dans la propriété individuelle du bien, c'est-à-dire la gestion du sol et du sous-sol. Ce Community Land Trust ne va pas être l'Etat ni la Région (bruxelloise), mais en revanche il va être subventionné par l'Etat ou la Région.

L'objectif de ce Community Land Trust est de réaliser une gestion collective tripartite, c'est-à-dire que vont composer cette association les résidents, les riverains et l'autorité publique (cf. **Fig.2**). Autrement dit, donc, des personnes qui ne vivent pas nécessairement sur le sol ou le sous-sol vont pouvoir participer à sa gestion. C'est donc avant tout une idée d'inclusion qui est mise en avant dans ce Community Land Trust.

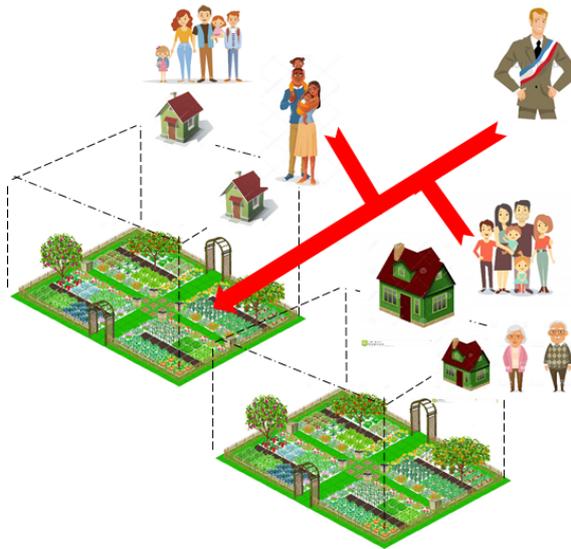


Fig.2

Alors bien sûr, ce montage juridique présente des avantages mais aussi des inconvénients. L'un des inconvénients principaux, c'est de rester dans cette idée de propriété. Même s'il y a un démembrement de la propriété, on a toujours cette idée de chose sur laquelle on va appliquer un droit de propriété. Donc le 'commun' va être quelque chose sur laquelle on applique une propriété.

Ainsi, on n'a pas dans ce Community Land Trust toute la singularité propre aux communs qui est ce 'genre d'agir', ce projet partagé de gestion au sens où par exemple Elinor Ostrom l'entendait. Autrement dit, avec le Community Land Trust, on reste sur la question « Qui est propriétaire de quoi ? », et on ne bascule pas complètement dans la question « Qui peut faire quoi, avec qui, sous quelles contraintes ou avec quelles opportunités ? ». Le Community Land Trust reste ancré dans une sorte de rapport addictif à la propriété.

Si le Community Land Trust présente des inconvénients, il présente aussi des avantages. L'avantage majeur, c'est l'émergence de l'idée d'une gestion collective de l'espace commun. En ce sens, l'espace commun n'est plus considéré comme une chose dont on use, mais comme un espace, un lieu, que l'on va gérer ensemble.

[Vidéo et texte en ligne sur le site Nexus vidéos-clés :](https://www.su-ite.eu/nexus-videos-cles/plan/)

<https://www.su-ite.eu/nexus-videos-cles/plan/>

(juillet 2021)