



**HAL**  
open science

# Les vertus environnementales d'un commun : Le cas des biens non-délimités du Puy-de-Dôme

Flora Vern

► **To cite this version:**

Flora Vern. Les vertus environnementales d'un commun : Le cas des biens non-délimités du Puy-de-Dôme. *Revue juridique de l'environnement*, 2023, 48 (2), pp.305-312. hal-04086133

**HAL Id: hal-04086133**

**<https://hal.science/hal-04086133v1>**

Submitted on 1 May 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

# LES VERTUS ENVIRONNEMENTALES D'UN COMMUN

## Le cas des biens non-délimités du Puy-de-Dôme

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

ABSTRACT: ENVIRONMENTAL VIRTUES OF A COMMON: THE CASE OF UNBOUNDED LANDS IN PUY-DE-DÔME — This paper describes the results of fieldwork conducted about environmentally friendly land-based commons that are legally classified as unbounded lands. In Orcines, over 800 hectares of land situated within the Auvergne Volcanoes Park are subject to this legal regime, which occurs when plots of land have never been delineated on the cadastral map even though the owners have exclusive and unburdened property titles. Essentially, owners do not know where their land is located within a larger cadastral parcel of land—yet, they are not legally considered as being in any form of joint-ownership or tenancy-in-common. As a result of their improbable situation, however, the only way in which owners can use their elusive property is by implementing a form of collective governance on their lands. When this happens, private property becomes the nucleus of a land-based common.

RÉSUMÉ : Cette contribution est le fruit d'une étude de terrain menée au sujet d'un commun foncier respectueux de l'environnement construit autour de biens non-délimités. Sur la commune d'Orcines, plus de 800 hectares du parc des Volcans d'Auvergnes sont soumis à ce régime méconnu qui résulte de l'absence de délimitation cadastrale de parcelles dont les titres de propriété sont pourtant privés. Ne sachant pas où se trouve leur terrain dans une parcelle plus grande, les propriétaires – qui ne se trouvent pas en indivision – doivent imaginer des modes de gestion collective de leurs biens. Lorsque de tels modes de gouvernance sont effectivement mis en place, la propriété privée est le siège d'un véritable commun foncier.

\* \* \*

La présente contribution porte sur les vertus environnementales des communs fonciers, tout en se focalisant sur l'étude du cas des biens non-délimités du Puy-de-Dôme, dans le Massif central. Les volcans d'Auvergne sont soumis à divers régimes juridiques, dont certains répondent à la définition des communs. Par ailleurs, du fait de leur localisation dans un parc naturel et de leur inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO, ces biens

†. Cette contribution a été présentée au colloque sur *Le(s) commun(s) en droit de l'environnement* organisé du 27 au 29 oct. 2021 par l'Université de Bordeaux et la Société française pour le droit de l'environnement, sous la direction d'Alexandre ZABALZA et de Hubert DELZANGLES. L'auteur remercie chaleureusement les membres de l'association Dômes Union pour leurs relectures et les précieuses informations qu'ils ont apportées lors de ces recherches.

sont gérés dans une logique respectueuse de l'environnement. On trouve notamment, dans la chaîne des puys, de nombreux biens de sections de communes dont la nature et le régime juridique sont régis par les articles L. 2411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales. Il existe également, sur ce territoire, des communs très particuliers qui ne relèvent pas *stricto sensu* d'un régime de propriété collective. Ils font l'objet d'une propriété privée classique, mais sont désignés au cadastre comme des « biens non-délimités ». Ils nous intéresseront particulièrement du fait du manque de littérature sur le sujet.

Très fréquents en pratique dans certaines régions, et particulièrement en montagne, les biens non-délimités sont largement méconnus : affublés d'une définition négative, ils ne trouvent leur régime que dans les interstices de la loi, une fois écartés tous les statuts qui ne leur sont pas applicables. Il existe toutefois, dans le Puy-de-Dôme, une concentration particulièrement importante de biens non-délimités, puisque l'on dénombre dans seule la commune d'Orcines, quelque 450 propriétaires sur un territoire d'environ 850 hectares, soumis à ce régime. Or, contrairement à une pratique fréquente avec ce type de biens, les propriétaires des volcans concernés n'ont pas délaissé leurs terres, mais continuent de les exploiter en commun. Ils se sont même récemment regroupés en associations destinées à assurer la gestion de leur patrimoine et à peser dans les politiques locales de préservation de l'environnement<sup>1</sup>. La présente contribution s'attachera à expliquer le statut et le régime juridique de ces biens, ainsi que l'organisation retenue par leurs propriétaires.

Les biens non-délimités sont une illustration de la grande diversité des communs. Ils échappent, en effet, aux définitions usuelles de la propriété collective parce qu'ils reposent sur des titres de propriété privée. Toutefois, lorsqu'ils sont exploités de manière éco-responsable et disposent d'un système de gouvernance collective, comme dans le cas des biens non-délimités de la commune d'Orcines, ils peuvent être assimilés à des communs. On observera donc, dans un premier temps, qu'il s'agit d'un commun hors du commun (I) pour s'intéresser, dans un second temps, à ce qui fait de ces parcelles un commun respectueux de l'environnement (II).

## I. UN COMMUN HORS DU COMMUN

Fondés sur un régime de propriété privée, les biens non-délimités sont par définition un commun hors du commun. Il n'en reste pas moins que ce statut, qui résulte souvent d'accidents de l'histoire, offre la flexibilité nécessaire à la propriété de l'article 544 du Code civil pour devenir le siège d'un véritable commun. On notera ainsi que le contexte historique dans lequel se forment les biens non-délimités (A) permet d'expliquer les particularités de leur régime juridique (B).

1. Les propriétaires ont formé plusieurs associations syndicales libres (ASL), elles-mêmes regroupées en une association loi de 1901, *Dômes Union*, destinée à promouvoir des intérêts communs. Sauf mention contraire, les informations relatives au cas présenté ici sont disponibles sur le site de ces associations, ou ont été communiquées par celles-ci : <https://domes-union.com/>

## A. LE CONTEXTE HISTORIQUE DES BIENS NON-DÉLIMITÉS

Le statut de biens non-délimités est un artifice cadastral permettant d'enregistrer des terrains qui n'ont jamais été clôturés ni bornés par leurs propriétaires, et entre lesquels il n'existe pas non plus de signe apparent de délimitation, comme un mur mitoyen. En présence d'une telle configuration, les services du cadastre inscrivent une parcelle unique sous la dénomination de « biens non-délimités », et précisent l'identité des propriétaires ayant des droits à prétendre, chacun sur une fraction de cette parcelle<sup>2</sup>. Le statut de biens non-délimités résulte donc, la plupart du temps, de la configuration des lieux et de la carence des propriétaires qui n'ont pas procédé au bornage. Dans le cas du Puy-de-Dôme, il ne traduit pas, toutefois, un désintérêt des propriétaires, mais le choix de conserver une configuration particulière de la propriété.

Les volcans soumis au statut de biens non-délimités étaient historiquement des communs dont l'exploitation était laissée aux paysans qui payaient une redevance au seigneur féodal. La configuration géologique des lieux n'a sans doute jamais permis d'en faire un autre usage que pour l'estive, la chasse et le prélèvement de petit bois qui étaient traditionnellement laissés aux habitants. Parmi les exemples documentés, on notera que le volcan du Puy-de-Dôme fut racheté par les habitants locaux après que la Révolution eût exproprié l'ancien propriétaire contraint d'émigrer. Dans les montagnes de Ternant, les habitants se sont cotisés pour obtenir l'adjudication des terres qu'ils exploitaient jusqu'alors, et qui étaient vendues comme biens nationaux<sup>3</sup> ; ces terres ont ensuite été réparties au *pro rata* de la contribution de chacun, ce qui a donné des titres de contenances à peu près similaires, mais non identiques<sup>4</sup>. Enfin, le lieu-dit de l'Aumône semble avoir été concédé aux habitants de la commune peu avant la Révolution, mais il a ensuite été vendu en propriété privée aux habitants.

Les habitants devenus propriétaires continuèrent d'exploiter ces terres en commun. Ils n'ont jamais souhaité délimiter les terres qui leur appartenaient<sup>5</sup>. La conceptualisation lacunaire de l'indivision au XIX<sup>e</sup> siècle – elle se limitait alors au partage – s'est traduite dans les faits par le recours à une autre technique juridique. Les titres de propriété comprenaient, de manière plus pragmatique, la mention d'un certain nombre d'hectares de terrain sis dans un ensemble plus grand. Les plus anciens actes notariés comportaient même une désignation de la contenance des titres de propriété en nombre de têtes de vache, par exemple dans les montagnes de Ternant, sachant qu'une tête correspond aujourd'hui à un segment d'une superficie d'environ un hectare qui pouvait théoriquement être subdivisé

2. O. SALVAT, « Une lacune du cadastre rénové : Les biens non délimités », *JCP N.*, 2010, 1004.

3. N. PÉNY, *Puy-de-Dôme : Terre des Dieux*, Chamalières : Canope, 1992, p. 213.

4. Un plan de pâturage dessiné en 1946 montre que la plupart des propriétaires ont chacun le droit d'envoyer huit vaches sur le puy, à l'exception d'une personne qui peut en envoyer dix, ce qui traduit une inégalité dans la contenance des titres.

5. Quelques bornes anciennes sont toujours présentes, mais elles sont vraisemblablement le vestige d'une délimitation antérieure à la Révolution ou concomitante de l'établissement du cadastre sur lequel certains biens se composent, en réalité, plusieurs parcelles contiguës toutes soumises au statut de biens non-délimités et appropriées par les mêmes habitants.

entre plusieurs héritiers. Ces titres originaux se sont toutefois transmis au gré des successions, sans que les indivisions en résultant soient systématiquement partagées, de sorte que les titres de propriété ont conservé l'essentiel de leur contenance<sup>6</sup>. La représentation de la terre par le nombre de têtes de bétail qu'elle peut nourrir interdit, à tout le moins, des subdivisions de titre susceptibles de remettre en cause l'effectivité du droit de parcours. Les lots de bien non-délimité ont, par ailleurs, parfois été vendus ou échangés entre paysans, ce qui a pu modifier la contenance des titres, et concentrer les terres entre les mains des exploitants restants. L'absence de délimitation des parcelles ne pose pas de difficultés pratiques, toutefois, dès lors que les terres sont exploitées en commun. Cette organisation est, en outre, caractéristique du des biens non-délimités.

## B. LE RÉGIME JURIDIQUE DES BIENS NON-DÉLIMITÉS

Le régime juridique des biens non-délimités est, fondamentalement, celui de la propriété privée même lorsque la jouissance en est *de facto* commune. La principale difficulté, liée à une méconnaissance générale de cette manière d'être propriétaires ensemble, tient à la confusion fréquente, jusque dans les actes notariés, avec l'indivision<sup>7</sup>. La plus grosse partie du volcan du Puy-de-Dôme a ainsi été malheureusement licitée pour entrer dans le domaine départemental et y être utilisée à des fins d'exploitation commerciale en 1930<sup>8</sup>. De manière plus nuancée, un acte notarié de 1846 organise le « partage » des biens non-délimités, en précisant bien qu'il n'est pas souhaitable de faire autant de lots qu'il y a de propriétaires, et que les lots attribués par tirage au sort continueront donc d'appartenir à plusieurs ayants droit. Cette formulation traduit admirablement le maintien dans la configuration de biens non-délimités qui n'auraient jamais dû être partagés, mais faire l'objet d'un bornage partiel destiné à mieux répartir les lots entre les propriétaires – ce qui est peut-être le sens du mot « partage » dans l'acte, à une époque où l'indivision était encore balbutiante. C'est du moins la solution préconisée récemment par la Cour de cassation, qui considère désormais que les deux régimes sont mutuellement exclusifs, interdisant le partage des biens non-délimités<sup>9</sup>.

Dans une indivision, plusieurs personnes ont des droits concurrents sur la même chose. La quotité à laquelle chacun des indivisaires peut prétendre est alors présentée sous la forme d'une fraction abstraite, ou quote-part, qui préfigure le résultat du partage<sup>10</sup>. Les droits sont donc exprimés comme un pourcentage de la valeur totale de la chose. Cela signifie que les droits de chaque indivisaire s'accroissent ou se rétractent si la chose augmente ou

6. Le lot de bien non-délimité revenait, en priorité, à celui qui héritait de la ferme, au besoin en échange d'une soulte, limitant ainsi les partages entre héritiers, dont on ne peut pas exclure qu'ils se soient parfois produits au vu des contenance parfois très inégales des titres, qui vont de quelques ares à plusieurs hectares.

7. Voir, particulièrement, sur ce sujet : L. CEPAS, *Le géomètre-expert face aux biens non délimités*, Mémoire de géomètre-expert, CNAM, 2020.

8. P. MAZATAUD, *Surprenante Auvergne : 15 chroniques d'histoire régionale*, Aureil : Lucien Souny, 2008, p. 143 s.

9. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 12 déc. 2019, n° 18-19291 : inédit.

10. W. DROSS, *Droit civil : Les choses*, Paris : LGDJ, 2012, n° 160.

diminue de valeur. La part de chacun est même susceptible d'évoluer lorsque, dans le cadre des opérations comptables de l'indivision, les créances ou les dettes des indivisaires en lien avec la conservation de la chose sont imputées sur la fraction qui leur revient dans le partage<sup>11</sup>. L'indivision traduit ainsi simplement le fait que la part de chacun dans la valeur totale de la chose n'a pas encore été matérialisée dans les faits par l'attribution d'une fraction physique de la chose.

Tout autre est le cas des biens non-délimités. L'acte d'acquisition de propriété comporte alors la mention d'une surface déterminée de terrain. La contenance du titre est donc parfaitement déterminée. Seulement, le terrain n'a fait l'objet d'aucune délimitation et son propriétaire ne sait pas – ou seulement en des termes très vagues – où ce terrain se trouve sur une parcelle plus grande, seule connue des services fiscaux<sup>12</sup>. Les différents propriétaires de biens non-délimités ne sont donc pas placés dans une situation d'indivision. Leurs droits ne portent pas sur une fraction de la valeur de la parcelle, mais sur une quantité déterminée de terrain qui ne sera pas modifiée par une quelconque opération comptable. À la logique économique et abstraite de l'indivision s'oppose donc celle, terre à terre, du bien non-délimité.

Les biens non-délimités ne sont pas indivis, ce qui leur garantit une certaine pérennité. Dans la logique comptable de l'indivision, le partage est toujours possible et peut être réalisé par licitation, lorsqu'un allotissement en nature est impossible<sup>13</sup>. Les biens ainsi vendus retrouveront un propriétaire privatif unique. Or, les biens non-délimités ne peuvent pas faire l'objet d'une action en partage. Les propriétaires devront solliciter le bornage de leurs propriétés pour connaître l'assiette exacte de leurs terrains respectifs<sup>14</sup>. En théorie, les propriétaires pourraient, à tout moment, demander le bornage – qui est aussi un droit absolu – pour délimiter leurs parcelles. Cette solution est toutefois rarement mise en œuvre, en pratique, en raison du coût disproportionné de l'arpentage et de l'impossibilité pratique d'allotir convenablement des parcelles excessivement petites, sur un sol volcanique aux qualités inégales. Certains propriétaires obtiendraient de la pâture, alors que d'autres devraient se contenter de roche, suscitant des contestations sans fin qui rendraient le processus encore plus onéreux.

Il est donc excessivement difficile, dans un cas comme celui des volcans du Puy-de-Dôme, de sortir du statut des biens non-délimités, car la valeur de propriétés individuelles est très probablement moins importante que les frais qu'il faudrait engager pour délimiter les parcelles. Ces propriétés privées sont donc vouées à demeurer le lieu d'une gouvernance commune, qui repose sur les usages locaux et l'entente des propriétaires<sup>15</sup>. Cette solution est, d'ailleurs, activement souhaitée par les propriétaires qui y voient un rempart contre l'exploitation des montagnes à des fins lucratives, notamment pour l'exploitation destructrice des carrières de pouzzolane. Dans le cas étudié, la gouvernance mise en place est donc particulièrement tournée vers le respect de l'environnement.

11. Art. 864 et 867 du C. civ.

12. R. DUPUIS-BERNARD et G. LORISSON, « Les biens non délimités », *RLDC*, 2018, n° 159, p. 31 s.

13. Art. 815 du C. civ.

14. Cass., civ. 3<sup>e</sup>, 12 déc. 2019, n° 18-19291, précité.

15. R. DUPUIS-BERNARD et G. LORISSON, *op. cit.*

## II. UN COMMUN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le Puy-de-Dôme, les propriétaires ont choisi de se regrouper en plusieurs associations à partir des années 1960, afin d'organiser entre eux une répartition éco-responsable des utilités du sol. Leurs terres sont donc soumises à une gouvernance collective et à des règles librement choisies qui les font entrer dans le domaine des communs. On s'intéressera à la gestion des ressources naturelles (A), puis à la gestion des flux touristiques (B).

### A. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

Les propriétaires des différents biens non-délimités de la commune d'Orcines se sont historiquement organisés pour l'exploitation durable de certaines ressources. Les propriétés n'étant pas délimitées, chacun exerce potentiellement ses droits sur la parcelle d'autrui, ce qui suppose d'établir des règles communes d'exploitation.

Une pratique collective, qui a perduré au moins jusque dans les années 1940 sur certains puys, consistait à répartir les droits de pâturage entre les propriétaires. Chacun avait ainsi le droit de faire monter un certain nombre de têtes de bétail sur les flancs du volcan, en respectant le parcours qui lui avait été alloué d'un commun accord sur un rayon de la montagne. Ce système permettait aussi de réallouer périodiquement les flancs du volcan en fonction des besoins exprimés par les différents propriétaires exerçant une activité agropastorale. Cela contribuait notamment à la gestion pérenne des sols.

Des principes de gestion similaires ont été mis en place sur les zones boisées. Celles-ci fournissaient, par le passé, du bois de chauffage que les propriétaires pouvaient prélever à proportion de la surface de leurs terres. Les forêts sont, par ailleurs, toujours soumises à des coupes périodiques lors desquelles chaque propriétaire a le droit de prélever un certain nombre d'arbres.

De nombreux droits sur les ressources naturelles des puys sont exercés par des tiers auxquels les associations de propriétaires accordent des baux. Cette pratique avait déjà été expérimentée avec une carrière de pierres sur le volcan du Grand Sarcouy, dont les loyers étaient employés pour le financement d'améliorations dans le village. Aujourd'hui, selon le même principe, les droits de pâturage sont confiés à des exploitants au moyen de conventions pluriannuelles. Il en va de même, notamment, pour les droits de chasse donnés à bail à des associations locales.

Les anciennes pratiques collectives de répartition des ressources naturelles des puys entre les propriétaires de biens non-délimités ont permis à chacun, par le passé, d'avoir accès à des ressources de plusieurs types, qui n'auraient pas toutes été présentes sur son propre terrain. Cette pratique a également permis de préserver les sols et le patrimoine de ce territoire, que le statut de bien non-délimité a rendu *de facto* inconstructible. L'octroi de baux à des tiers, lié au déclin de l'agro-pastoralisme, ne contredit pas cette gestion respectueuse de l'environnement, d'autant qu'il a aujourd'hui une dimension environnementale assumée.

## B. LA GESTION DES FLUX TOURISTIQUES

La constitution d'associations de propriétaires des biens non-délimités du Puy-de-Dôme a également permis le développement d'une gouvernance commune des flux touristiques sur les parcelles concernées.

Les biens non-délimités relèvent d'un régime de propriété privée qui permet aux propriétaires d'exclure les tiers. Réunis en une association destinée à porter leurs voix, les propriétaires ont toutefois choisi d'ouvrir certains chemins au public, dans le cadre d'une convention passée avec le parc naturel régional des Volcans d'Auvergne. D'autres accords ont été passés avec le département et la commune, afin d'organiser cette ouverture du site au public et d'en assurer le respect.

Assez classiquement, les propriétaires ont négocié des contreparties à l'ouverture de leurs chemins, notamment sous la forme d'aménagements réalisés par le parc naturel en vue de l'accueil de visiteurs. De manière plus originale, toutefois, en matière de protection de l'environnement, les propriétaires ont fait valoir leur droit à valeur constitutionnelle pour négocier des conditions d'accès plus restrictives que celles en vigueur dans le parc naturel. Ils n'autorisent ainsi que la randonnée à titre individuel ou familial, ce qui revient à exclure les manifestations sportives et le tourisme organisé sur leurs terres, sauf convention *ad hoc*.

Les biens non-délimités constituent ainsi un commun par leur fonctionnement, dans la mesure où ils ne peuvent pas être efficacement bornés et font l'objet d'une gouvernance collective. Les propriétaires peuvent toutefois continuer d'invoquer la propriété privée pour la défense de leurs intérêts, dans ce cas pour imposer une gestion des flux touristiques plus restrictive que celle en vigueur sur le domaine public.

Le cas des biens non-délimités de la commune d'Orcines apparaît donc comme un exemple réussi – et que l'on pourrait imiter – d'organisation d'un commun éco-responsable autour de titres de propriété privée. Signe peut-être que le propre et le commun ne sont pas toujours antagonistes.