

Recherches sociographiques



De la propriété absolue aux communs : perspectives juridiques en droit civil québécois à la lumière des enseignements italiens

From absolute property to the commons: Legal perspectives in Quebec civil law in light of Italian lessons

Stella Warnier

Volume 64, Number 1, January–July 2023

Les communs au Québec : initiatives collectives citoyennes et autogestion, d'hier à aujourd'hui

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1100574ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1100574ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Département de sociologie, Faculté des sciences sociales, Université Laval

ISSN

1705-6225 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Warnier, S. (2023). De la propriété absolue aux communs : perspectives juridiques en droit civil québécois à la lumière des enseignements italiens. *Recherches sociographiques*, 64(1), 63–90. <https://doi.org/10.7202/1100574ar>

Article abstract

The concept of the commons has taken on an increasingly important place in the legal sphere over the past thirty years. The Italian *beni comuni* experiences in Italy undoubtedly stands out as encapsulating the theorization of the concept. The management of the movement takes various forms, shaped by the actions of citizens and by drawing on civil law as needed on a case-by-case basis. This paper serves as a starting point for a broader reflection on the form that the commons can take as well as on their place in the Quebec legal framework.



DE LA PROPRIÉTÉ ABSOLUE AUX COMMUNS : PERSPECTIVES JURIDIQUES EN DROIT CIVIL QUÉBÉCOIS À LA LUMIÈRE DES ENSEIGNEMENTS ITALIENS

Stella WARNIER

Le concept des communs prend une place de plus en plus importante dans la sphère juridique depuis une trentaine d'années. Les expériences italiennes concernant les *beni comuni* sont sans doute parmi les initiatives les plus abouties de théorisation du concept. La gestion des *beni comuni* en Italie revêt des formes diverses, modelées par l'action des citoyen.ne.s et mobilisant le droit civil selon les besoins spécifiques en l'espèce. Il s'agit là du point de départ d'une réflexion plus large sur la forme que peuvent prendre les communs, ainsi que sur leur place dans le cadre juridique québécois.

Mots-clés : communs; *beni comuni*; droit; Code civil du Québec; propriété; biens; fiducie; coopérative

Actuellement, en droit civil québécois, la propriété représente le rapport le plus complet qu'une personne peut entretenir avec un bien (NORMAND, 2020, p. 95)¹. Cette notion est le véritable pivot du *Code civil du Québec* (ci-après Code) en raison

1. L'autrice tient à remercier Alexandre Bouchard pour sa collaboration à la rédaction de cet article. Des remerciements sont également adressés aux deux évaluateurs anonymes pour leurs commentaires lors du processus de révision par les pairs. Les opinions exprimées dans cet article n'engagent que l'autrice.

des liens qui l'unissent avec les autres parties du Code². Aux attributs du droit de propriété comme droit d'user, de jouir et de disposer de façon libre et complète (*Code civil du Québec*, art. 947), la doctrine ajoute trois caractères : il s'impose comme absolu, exclusif et perpétuel (NORMAND, 2020, p. 111). Néanmoins, les limites à ce droit sont de plus en plus connues et nombreuses, à travers les restrictions imposées par le Code lui-même³, les limites légales de lois particulières⁴ et les développements jurisprudentiels⁵, ce qui a motivé Yaëll Emerich à qualifier la propriété absolue de mythe qui perdure (EMERICH, 2020).

En Italie, c'est sur fond d'une tendance à la dépossession que le pays a vu émerger des mouvements de réappropriation de l'espace public⁶ conjuguant militantisme politique et pratiques juridiques nouvelles, dans l'objectif de réfléchir à une nouvelle forme de propriété et en s'inspirant largement des communs⁷. Le rapport de la Commission Rodotà (ci-après Commission), déposé en 2010, propose un cadre théorique pour la qualification des *beni comuni* en dehors de la dichotomie habituelle entre propriété publique et propriété privée. Ces biens ont été définis comme des choses qui expriment des utilités fonctionnelles en vue d'exercer des droits fondamentaux⁸. Tenant pour acquis que « choisir un droit de propriété, c'est évidemment choisir un style de société » (GOLDSTEIN, 1990, p. 528), le présent article vise à explorer les diverses avenues possibles d'une conceptualisation des communs dans l'ordre juridique québécois au regard de l'expérience italienne, à travers une approche de droit comparé. L'expérience italienne reflète « un usage du droit absolument affranchi et créatif permettant de faire émerger avant tout un modèle d'usage et de gouvernance alternatif au modèle propriétaire » (FESTA, 2021c, p. 122). Ainsi, l'objectif est de faire ressortir les développements

-
2. Le livre sur les personnes traite de celles qui peuvent acquérir la propriété alors que plusieurs autres livres (concernant les successions, les obligations, les priorités et hypothèques, ainsi que la prescription) ont trait aux moyens d'acquérir la propriété. Voir le *Code civil du Québec*.
 3. Nous pensons notamment aux ouvrages mitoyens (art. 1002 C.c.Q.), au bornage (art. 978 C.c.Q.), aux jours et aux vues (art. 993 C.c.Q.), puis aux servitudes (art. 1177 C.c.Q.).
 4. Parmi lesquelles nous pouvons compter la *Loi sur l'expropriation*; la *Loi sur le patrimoine culturel*; la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*; la *Loi sur la qualité de l'environnement*; et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
 5. Nous pensons particulièrement aux notions d'abus de droit et de troubles de voisinage, issues des articles 7 C.c.Q. et 976 C.c.Q., respectivement.
 6. L'objet d'étude du présent texte se limitera aux communs urbains. Sur les particularités des communs numériques, voir BROCA et CORIAT, 2015, p. 265-284 et XIFARAS, 2010, p. 50-64.
 7. Nous utiliserons le terme « communs » au pluriel, en référence aux *beni comuni* (biens communs) italiens. Plusieurs auteurs préfèrent cependant l'appellation du « commun », au singulier, pour mettre davantage l'accent sur le processus de mise en commun et sur l'aspect politique de l'institution du commun. Voir notamment DARDOT et LAVAL, 2015.
 8. La version originale du rapport-projet de loi de la Commission se trouve en ligne : Ministero della giustizia, 2007.

législatifs et jurisprudentiels en Italie, afin d'en tirer des enseignements permettant de réfléchir à la place des communs en droit civil québécois, l'Italie étant également une juridiction de tradition civiliste.

Il convient toutefois de préciser une limite importante de notre analyse, soit l'absence, en droit civil québécois, de principes constitutionnels comparables à ceux dont ont pu se servir les juristes italiens pour intégrer le concept de communs dans leur ordre juridique. Notre approche, en appréhendant le droit comme un phénomène culturel contextualisé (MUIR-WATT, 2000, p. 503), ne vise donc pas à transposer directement les méthodes italiennes en droit québécois, mais plutôt à former une vision critique du droit de propriété au Québec afin de réfléchir à l'intégration du concept des communs. Le droit comparé permet d'esquisser une ouverture critique et émancipatrice du droit, en plus d'aborder des aspects souvent laissés de côté par les juristes (LECKEY, 2017, p. 14). En effet, si le concept de communs est maintenant bien connu d'autres disciplines des sciences sociales comme la philosophie et l'économie (voir notamment BOLLIER et HELFRICH, 2012; HARDT et NEGRI, 2011; LINEBAUGH, 2008; OSTROM et HESS, 2007; OSTROM, 2010; DARDOT et LAVAL, 2015), il est évident que ce dernier demeure trop peu discuté dans la communauté juridique, particulièrement au Québec⁹. Notre analyse permettra dans un premier temps d'offrir une vue d'ensemble du cadre théorique des communs pour ensuite explorer les pratiques instituant les communs en Italie dans leur contexte social et juridique, afin finalement d'analyser l'état du droit de propriété au Québec en abordant les pistes de solutions pour une incorporation des communs dans notre droit civil.

CADRE CONCEPTUEL

À contre-courant de la conception hégémonique du droit de propriété, les communs mettent l'accent sur le collectif et la fonction sociale de la propriété, et non sur le sujet propriétaire lui-même (FESTA, 2016, p. 239). Si le paysage des communs est complexe (CHARBONNIER et FESTA, 2016, p. 187-194), il est néanmoins possible d'en tracer les contours. Contrairement à l'idée largement diffusée dans le célèbre texte du biologiste Garrett HARDIN (1968)¹⁰, le concept de communs ne renvoie pas à des ressources en libre accès (VON CIRIACY-WANTRUP et BISHOP, 1975), mais plutôt à des choses définies par rapport à la notion de *rivalité*, c'est-à-dire

9. Il convient toutefois de mentionner les travaux de Gaële Gidrol-Mistral et Yaëll Emerich au Québec. Plusieurs juristes européens se sont penchés sur le sujet, voir notamment les travaux de Daniela Festa, d'Alberto Lucarelli, de Maria Rosaria Marella, de Daniela Mone et d'Ugo Mattei et de Stefano Rodotà, en Italie, et ceux de Judith Rochfeld, d'Aurore Chaigneau, de Béatrice Parance, de Sarah Vanuxem et de Mikhaïl Xifaras, en France.

10. Pour une analyse de ses motivations et du contexte dans lequel son article s'inscrit, voir LOCHER, 2013.

que la ressource utilisée par les uns n'est plus disponible pour les autres. L'apport d'Elinor Ostrom et de l'école de Bloomington à la théorie a permis de redéfinir les communs, entendus comme des arrangements institutionnels, soit « des ensembles de ressources collectivement gouvernées, au moyen d'une structure de gouvernance assurant une distribution des droits entre les partenaires participant au commun (*commoners*) et visant à l'exploitation ordonnée de la ressource, permettant sa reproduction sur le long terme » (CORIAT, 2015, p. 39). Considérés ainsi comme la combinaison d'une ressource, d'une communauté et d'un mode de gouvernance de cette ressource, établi par ladite communauté (OSTROM, 2010; FESTA, 2016, p. 236), les communs poursuivent un objectif pratique et s'articulent autour de huit principes de gouvernance établis par Ostrom¹¹.

Mais tandis que les conceptions des communs et des biens communs semblent bien établies dans certaines disciplines, la translation de ces concepts en droit civil québécois se heurte à des problèmes de définition. La propriété est définie comme un « droit réel conférant à son titulaire, le *propriétaire*, la prérogative exclusive d'user, de jouir et de disposer de son bien dans les limites fixées par la loi » (Dictionnaire de droit privé). Les biens sont, au sens juridique, des choses matérielles susceptibles d'appropriation (CANTIN CUMYN et CUMYN, 2006, p. 143) et le droit s'intéresse surtout aux *droits réels* qui portent sur ces derniers.

Alors que le *Code civil du Québec* reconnaît les choses communes, ou *res communes*, à son article 913, il serait prématuré d'y voir une consécration des communs. En effet, entendues juridiquement, les choses communes sont, par leur nature, inappropriables, comme c'est le cas par exemple pour l'eau qui, en théorie, « ne peut faire valablement l'objet, ni d'une vente, ni d'une expropriation » (CANTIN CUMYN, 2007). Dans les faits, les contenants d'eau de vingt litres ou moins peuvent être exportés, les lits et rives des cours d'eau font l'objet d'une appropriation, et l'action en responsabilité en cas d'abus d'usage demeure exclusivement entre les mains de l'État. Les choses communes sont donc loin du prisme des communs, en l'absence notamment d'une « manifestation d'une action collective de gouvernance réunissant une communauté de taille limitée » (ROCHFELD, 2021, p. 201). En ce sens, s'appuyer sur l'art. 913 C.c.Q. ne permettrait pas d'opérer une inclusion des communs en droit civil québécois.

La particularité de l'Italie est d'avoir consacré juridiquement les *beni comuni*, à ne pas traduire textuellement par « bien communs » au sens de choses, mais plutôt

11. Les principes sont les suivants : 1) définir clairement les limites du groupe, 2) adapter les règles régissant l'utilisation des communs aux conditions et aux besoins locaux, 3) s'assurer que les personnes concernées par les règles peuvent participer à leur modification, 4) s'assurer que les appropriateurs sont redevables et responsables face à la communauté, 5) développer un système de contrôle du comportement des membres de la communauté avec un système gradué de sanctions, 6) adopter une méthode de résolution des conflits peu coûteuse, et avec des moyens accessibles, 7) s'assurer que les autorités extérieures respectent les règles et l'autorité mise en place, 8) mettre en place une organisation sur plusieurs niveaux, imbriqués les uns aux autres, pour la gestion de l'appropriation, la résolution de conflits, la surveillance, etc. (voir OSTROM, 2015, p. 90).

par « communs », soit des arrangements institutionnels. En incorporant le principe de subsidiarité horizontale, l'art. 118 al. 4 de la Constitution italienne « reconnaît non seulement le droit pour les citoyens de s'impliquer dans la définition des politiques publiques aptes à satisfaire les besoins collectifs, mais aussi l'obligation pour les administrations de reconnaître et favoriser cette implication, y compris par des actions de coordination, de soutien et d'accompagnement » (DE DONNO et AUBY, 2021). Il est donc pertinent d'analyser les apports de l'expérience italienne, et de soupeser ces innovations juridiques, dans l'objectif d'enrichir le droit civil québécois.

BENI COMUNI OU L'EXPÉRIENCE ITALIENNE

Au cœur de l'évolution juridique des *beni comuni*, la Commission, instituée en 2007 par le gouvernement Prodi, avait pour mandat de préparer un projet de loi visant, entre autres, à élaborer des principes et des critères afin de réformer le chapitre du *Code civil italien* (ci-après Code italien) portant sur le droit de propriété et des biens, plus particulièrement concernant la propriété publique (MONE, 2021, p. 213). Avec l'arrivée d'un nouveau gouvernement au pouvoir, les recommandations de la Commission ont toutefois été mises de côté, avant d'être reprises par la Constituante des biens communs (ci-après Constituante), laquelle incorpore davantage le discours juridique dans la pratique. Cette section cherchera donc à mettre en lumière les propositions de la Commission afin d'en souligner l'étendue et les limites, puis présentera la Constituante dans une perspective juridique, pour ensuite effectuer une ébauche de classification des communs dans l'optique de mieux pouvoir définir ces derniers.

De la Commission Rodotà à la Constituante des biens communs

Dès la création de la Commission, il apparaît que la classification juridique même des biens était à revoir, les critères du régime des biens publics étant trop limitatifs et non adaptés aux types de biens ne relevant pas du domaine naturel (*ibid.*). L'article 829 du Code italien permet le transfert d'un bien du domaine public au patrimoine de l'État¹², conférant donc un pouvoir largement discrétionnaire à l'administration pour ce faire (*Codice civile*, art. 829). C'est ici que le bât blesse : l'État avait historiquement été le gardien des biens publics en assurant leur fonction sociale¹³ et la différence entre bien public et bien commun ne semblait pas nécessaire

12. Certains attributs ont historiquement été octroyés aux biens du domaine public, notamment en ce qui a trait à l'inaliénabilité, l'imprescriptibilité et l'insaisissabilité. Cependant, avec le passage du bien dans le patrimoine de l'État, l'autorité administrative est en mesure, par une concession, de confier la gestion de ce bien à un sujet privé, ce qui a souvent un impact important sur l'accès au bien en question, mais aussi sur la gestion participative de ce dernier (voir LUCARELLI, 2018, p. 143-145).

13. La fonction sociale de la propriété est garantie par l'article 42 de la Constitution italienne. Pour une version traduite de la Constitution italienne, voir Digithèque des matériaux juridiques et politiques [Constitution italienne traduite].

(LUCARELLI, 2018, p. 143). Toutefois, à partir du 21^e siècle, l'État use plus souvent de son pouvoir pour se défaire de la propriété ou de la gestion de biens publics en les confiant à des intérêts privés (*Idem*, p. 144).

La Commission propose donc un recalibrage de la classification des biens selon leur fonction, par le biais d'une réinterprétation du concept de biens publics basée sur leur relation avec les droits fondamentaux (MONE, 2021, p. 214). C'est dans cet ordre d'idées que sont proposés les *beni comuni*, définis comme « des choses qui expriment une utilité fonctionnelle à l'exercice des droits fondamentaux ainsi qu'au libre développement de la personne et qui doivent être protégées [...] dans l'intérêt des générations futures » (*Ibid.*). Cette nouvelle catégorie de biens transcende la division entre biens publics et biens privés, puisqu'ils peuvent avoir pour titulaires des personnes publiques ou privées (MARELLA, 2017, p. 67). Le rapport énumère plusieurs exemples de ces biens, en plus de réserver exclusivement à l'État le droit d'action pour une atteinte à ces derniers¹⁴. Le rapport de la Commission pose des limites importantes lorsque le titulaire est une personne publique, les *beni comuni* étant alors placés en dehors de la sphère commerciale et la concession. Il convient de préciser que plusieurs ont relevé l'occasion manquée d'accorder une plus grande place à la gestion participative de ces biens, ce qui aurait véritablement permis de garantir un rôle actif aux communautés locales (*Ibid.*). En outre, pour assurer une meilleure gestion et une protection adéquate de biens publics devant servir l'intérêt général, le rapport prévoit une catégorisation des biens publics selon leur finalité en ajoutant des protections additionnelles à chacune des trois catégories de biens publics, soit les biens à appartenance publique nécessaire (imprescriptibles et inaliénables), les biens publics sociaux (imprescriptibles) et les biens publics marchands (aliénation possible, mais limitée) (Voir LUCARELLI, 2018, p. 142).

La Commission a permis d'entamer une discussion sur les formes de propriété à l'aube de ce qui allait devenir un mouvement de réappropriation collective en Italie. Bien qu'ayant été écartées lors du changement de gouvernement, les propositions de la Commission ont été reprises et validées par la Cour suprême de cassation italienne en 2011 dans une décision majeure portant sur une zone de pêche¹⁵. Dans cette affaire opposant la compagnie privée de pêche Azienda Marina Averno S.R.L au gouvernement italien¹⁶, l'objet du litige portait sur le droit de propriété revendiqué par la compagnie privée sur la vallée d'Averno, l'une des nombreuses vallées de pêche qui composent la partie sud de la lagune de Venise. La zone de pêche a été qualifiée de *beni comuni* par la Cour, devenant dès lors protégée de toute tentative d'appropriation, à l'avenir, par une compagnie de pêche industrielle (voir MARELLA, 2016, p. 204). Dans les motifs de la décision, la Cour suprême de cassation a affirmé que la classification civiliste actuelle des biens n'était pas suffisante¹⁷,

14. On parle surtout de biens naturels comme les rivières, l'air, les parcs, les forêts, mais aussi de biens archéologiques, culturels et environnementaux. Voir MONE, 2021, p. 214.

15. Cass., sez. un., 14 février 2011, n° 3665, *in* Giust. civ., 2011, I, 595 [*Averno Valle*].

16. Notamment le ministère de l'Économie et des finances, le ministère de l'Infrastructure et du transport et la Région de Veneto.

17. *Averno Valle*, p. 11.

concluant que certains biens se situent hors de la titularité formelle et doivent être considérés comme communs en raison de leur affectation aux intérêts de tous les citoyens¹⁸. Qualifiant de « datée » la perspective de *dominium* romain et de propriété civile, la Cour a appuyé son argumentaire sur des dispositions de la Constitution italienne visant la protection du patrimoine et du paysage (Constitution italienne traduite, article 9), la propriété et la fonction sociale (*Idem*, article 42) et le principe de garantie des droits fondamentaux de l'individu (*Idem*, article 2). Cette décision marque un tournant dans la jurisprudence, faisant désormais primer l'affectation plutôt que la titularité lorsque les biens sont rattachés aux intérêts collectifs, intégrant ainsi une « vision pluraliste et fonctionnaliste de la propriété » (FESTA, 2021b, aux par. 19-20).

Malgré la Commission, puis le jalon important que représente subséquemment l'affaire de la Vallée d'Averto dans la reconnaissance juridique des *beni comuni*, on observe parallèlement l'effritement de la protection des biens publics et la vente de ces derniers à des investisseurs privés. Des initiatives se mettent alors en place, prenant notamment la forme d'occupation de lieux culturels pour s'opposer à leur vente ou à leur transformation¹⁹. En plus de l'émergence de ces mouvements à partir de 2011, une large mobilisation prend son essor contre la privatisation de compagnies jusqu'alors publiques offrant des services de distribution de l'eau. Plus de 25 millions de personnes votent contre la privatisation de l'eau lors d'un référendum abrogatif (LUCARELLI, 2021, p. 24-25). Au-delà d'une simple question logistique de gestion de cette ressource, le référendum pose les balises d'une réflexion plus large sur « la participation démocratique à la gestion du bien commun » (CARROZZA et FANTINI, 2013, p. 466-467).

Ce contexte représente un terrain fertile pour la création de la Constituante, qui reprend de façon extra-institutionnelle les travaux de la Commission en ancrant davantage le discours juridique dans la pratique militante (FESTA, 2016, p. 243). Le but avoué de ce mouvement est alors d'user du droit de façon « contre-hégémonique », en partant des expériences de réappropriation elles-mêmes. Tablant sur un processus législatif collectif qui transformerait les bases juridiques de la propriété, l'expérience se structure sur deux niveaux. D'abord, l'assemblée constituante itinérante se disperse dans plusieurs villes italiennes au sein desquelles les organismes de défense des communs (ceux-là mêmes qui portaient le mouvement de réappropriation des lieux culturels) présentent leurs diverses expériences et les écueils qu'ils ont rencontrés en vue de déboucher sur une perspective juridique (FESTA, 2021a, p. 332). Ensuite, ces assemblées sont suivies d'une réunion du groupe de rédaction sur les *beni comuni*, composé de juristes bien au fait du mouvement et ayant pour la plupart participé à la Commission. Le *Teatro Valle* était le siège de ces réunions ouvertes au public, de sorte qu'un échange avec celui-ci était possible, et même encouragé (*Ibid.*).

18. *Ibid.*, p. 13.

19. Notamment le Nuovo Cinema Palazzo à Rome, le Macao à Milan, le Teatro Coppola de Catane, le Teatro Garibaldi de Palerme, l'Asile Filangieri de Naples et La Cavallerizza à Turin. Voir FESTA, 2016, p. 239.

La Constituante s'est penchée principalement sur la définition des *beni comuni* et le régime de ceux-ci, en se basant sur les travaux de la Commission comme matrice initiale. Tout en reprenant les principes de fonction sociale de la propriété, de la jouissance collective des biens et des droits fondamentaux, la Constituante s'est assurée d'expliciter davantage le lien d'affectation des biens à ces droits et de renforcer le rôle de la participation collective dans sa définition. Les biens sont alors définis de la manière suivante :

[Sont] communs les biens qui, indépendamment de leur titre de propriété, s'avèrent adaptés, par leur nature ou finalité intrinsèque, à la poursuite et à la satisfaction d'intérêts de la collectivité et des droits fondamentaux de la personne, tant à titre individuel que dans le cadre des formations sociales auxquelles elle participe. Les biens communs sont en outre tous les biens matériels et immatériels qui se basent sur une participation collective en termes de production, d'accès, de gestion, de contrôle et de protection des biens eux-mêmes. (FESTA, 2021a, p. 335)

La Constituante a également enrichi la liste non limitative de *beni comuni* par « des places et des lieux de sociabilité urbaine, du patrimoine culturel, artistique, scientifique et du patrimoine de la production de l'immatériel » (*Ibid.*), ce qui témoigne à la fois de la grande influence des communs urbains dans la rédaction et d'une ouverture vers les biens immatériels qui demeurent très peu pris en compte par les législations nationales²⁰. Alors que la Commission proposait que seul l'État puisse être garant d'une action en dommages causés aux biens, la Constituante met de l'avant l'action populaire permettant à tous les sujets de droit d'agir en justice pour faire cesser des dommages à ces biens. Il faut dire que l'action populaire n'est pas un nouveau mécanisme en droit italien, puisqu'elle existe notamment dans le contexte d'élections locales et de réparation du préjudice environnemental (voir ANGIOLINI et MONTEROSI, 2021, p. 37-42). La Cour constitutionnelle italienne a d'ailleurs récemment donné un poids additionnel à cette notion en statuant que le Code de l'environnement italien de 2006 ne pouvait attribuer la seule compétence d'ester en justice à l'État au détriment d'autres sujets comme les institutions représentatives de communautés locales (FESTA, 2021a, p. 337).

Classification des communs et commoning

La notion de communs n'ayant pas d'identité prédéfinie en droit (MARELLA, 2017, p. 66), il peut s'avérer difficile de s'entendre sur la liste de critères spécifiques qui en forment la base théorique. Il est généralement accepté que les communs reposent sur trois éléments fondamentaux, soit une ressource commune, une communauté ayant accès à cette ressource, et une coproduction de normes dans la gouvernance du bien (OSTROM, 2010). Ainsi, le concept de communs renvoie à des biens multi-formes qui peuvent être, entre autres, des ressources culturelles, environnementales ou encore numériques. Cette flexibilité dans l'utilisation du terme *communs* peut

20. Nous pensons ici aux Google, Amazon, Facebook, Apple, Microsoft (GAFAM) dont le pouvoir et l'emprise sur nos vies s'accroissent à l'ombre d'une intervention législative conséquente. Voir notamment ZUBOFF, 2020 et HENRICHON, 2020.

poser un problème lorsque l'on s'éloigne du cadre théorique pour appréhender les initiatives, bien réelles, des acteurs qui s'organisent autour d'une ressource afin d'en assurer l'usage pérenne ou d'en protéger l'accès. Ces actions s'appuient sur, et se définissent inévitablement par, à un moment ou à un autre, un cadre juridique qui tire sa source d'une philosophie axée sur la propriété privée. On peut penser, par exemple, au caractère *illégal* d'une occupation visant à préserver un bâtiment historique destiné à la destruction par une entreprise privée, ou encore à la difficulté, au Québec, à qualifier juridiquement une ressource hors de la dichotomie domaine privé/domaine public. Cet état de fait rend plus ardue la recension systématique des communs devant la multitude d'exemples qui, en droit, semblent tous très éloignés les uns des autres.

Maria Rosaria Marella propose une classification des communs selon trois catégories, soit les communs s'appuyant sur un cadre juridique de droit privé, les communs relevant uniquement du droit public, et les communs reposant sur un mélange de droit privé et de droit public. Un exemple de commun reposant sur le droit privé est celui du *Cinema Pallazo*, un théâtre privé ayant fait l'objet d'une décision du tribunal de Rome en 2012. Voué à être transformé en casino, l'espace est occupé par des individus militant pour préserver la vocation traditionnelle et culturelle du lieu, une action qui durera trois ans (AGABITINI, 2012, p. 850-858). La société de construction dépose une plainte pour occupation illégale, avec demande d'action en remise en possession. La partie défenderesse allègue que l'occupation s'inscrit dans l'intérêt supérieur de la communauté (BARCHUS, 2014). Le tribunal lui donne raison, déterminant que les personnes ayant milité n'ont pas agi selon des motifs économiques, mais bien au nom d'un objectif politique légitime (MARELLA, 2017, p. 67).

Les communs reposant sur du droit public, quant à eux, représentent pour MARELLA une opportunité pour élargir l'accès aux communs au-delà des communautés qui gèrent l'accès aux ressources (*Idem*, p. 81). Pour Alberto LUCARELLI, le rôle des règles de droit public est précisément d'éviter les processus d'exclusion d'usagers qui accompagnent souvent la gouvernance de certains biens, et qui vont à l'encontre des principes mêmes qui sous-tendent l'idée des communs. En effet, l'égalité dans l'accès ainsi que la cohésion sociale nécessitent des politiques qui favorisent la démocratie participative (LUCARELLI, 2018, p. 153-154). Ainsi, des législations visant certaines ressources en particulier peuvent fournir une base légale aux communs et en assurer la régulation. En Italie, certaines villes ont concrétisé la reconnaissance d'initiatives citoyennes sur la base de l'art. 118 de la Constitution et de son principe de subsidiarité, de manière à assurer l'intérêt général de la collectivité²¹. À Bologne, l'adoption en 2014 du *Regolamento sulla collaborazione per la cura e rigenerazione dei beni comuni urbani*, ou « Règlements sur collaboration entre les citoyens et la ville pour les soins et régénération des communes urbaines », s'inscrit dans cette lignée. Le document, d'une trentaine de pages, prévoit un cadre réglementaire pour la gouvernance des communs urbains à travers une collaboration

21. Cet article prévoit que : « L'État, les régions, les villes métropolitaines, les provinces et les communes encouragent l'initiative autonome des citoyens, agissant individuellement ou en tant que membres d'une association, pour l'exercice de toute activité d'intérêt général, sur la base du principe de subsidiarité. » Voir Constitution italienne traduite.

avec la communauté. Représentant un tournant culturel majeur dans la manière d’appréhender la politique (*The Urban Media Lab*, 2014), le règlement définit les communs urbains comme « les biens, matériels, immatériels et numériques, que les citoyens et l’administration, à travers des procédures participatives et délibératives, reconnaissent être utiles au bien-être individuel et collectif [...] conformément à l’article 118 al. 4 de la Constitution italienne » (*Collaborare* à Bologna, 2014, art. 2).

Les communs peuvent aussi, selon MARELLA, se présenter comme une alliance entre le droit public et le droit privé. *L’Asilo Filangieri* représente un exemple concret de cette catégorie. Se définissant comme « un espace ouvert où se consolide une pratique de gestion partagée et participative d’un espace public [...], un usage différent d’un bien public, non plus basé sur l’affectation à un sujet privé spécifique, mais ouvert à tous » (Ex Asilo Filangieri, 2012), cet ancien couvent du 16^e siècle est depuis 2015 un centre culturel. En 2011, faisant suite à son abandon par la ville de Naples, *l’Asilo* est voué à la fermeture et à la privatisation. La gestion du lieu est déléguée à une fondation chargée de déterminer la programmation des événements culturels, une situation dénoncée par des artistes. Dès lors, des militants occupent l’endroit pour en faire un espace autogéré afin d’en revendiquer un usage pour tous. Transformé en centre culturel, *l’Asilo* est qualifié de *bene comune* en 2016 dans sa *Déclaration d’usage collectif civique et urbain* (Ex Asilo Filangieri, 2016). Alors que le mode de gouvernance de *l’Asilo* a été entièrement décidé et créé par la communauté, la reconnaissance de la Ville de Naples d’un « usage civique urbain²² » en détermine les contours juridiques.

Cette classification des communs en trois catégories, selon les domaines de droit touchés, peut être pertinente pour illustrer la nécessité de ne plus penser le droit privé et le droit public comme s’opposant *de facto*. Néanmoins, elle peut s’avérer insuffisante pour cerner la multitude des formes que peuvent prendre les communs en réalité, ces derniers ne pouvant être caractérisés juridiquement de manière unique. Pour ce faire, il s’agit non seulement de déterminer ce qui se qualifie comme « commun » en théorie, mais aussi de tenir compte du fait qu’en pratique, les communs naissent souvent de manière spontanée, en réaction à quelque chose, et s’organisent ensuite progressivement selon une forme propre à la communauté qui en assure la gouvernance. Pour RANOCCHIARI et MAGER (2019), il est nécessaire d’appréhender le commun comme une pratique sociale et politique (*commoning*) plutôt que comme un objet. Ainsi, le cadre d’analyse doit être déplacé pour axer la réflexion sur les dimensions sociales et matérielles des communs, permettant « d’éclairer des pratiques d’émancipation et d’autonomie des personnes et des collectifs. Ces pratiques se traduisent par la création de nouvelles communautés là où le manque d’espace public avait pu conduire au délitement des liens sociaux » (BUCHS *et al.*, 2019, p. 1-19).

22. L’usage civique urbain est un outil permettant aux communautés d’établir les règles de gouvernance relatives à un bien, lesquelles sont par la suite transposées en acte administratif par la Mairie, donnant une légitimité juridique au tout. Néanmoins, il convient de préciser que la Mairie peut également renverser l’acte de manière unilatérale. Voir VERCELLONE, 2022, p. 25.

Une brève description des exemples de communs en Italie a permis de mettre en lumière la diversification de ces derniers, lesquels s'inscrivent à des degrés différents sur le spectre juridique allant du droit privé au droit public. Bénéficiant d'une assise constitutionnelle, voire législative et réglementaire dans certains cas, les communs italiens font l'objet d'une reconnaissance dans la jurisprudence. Il apparaît pertinent de tenir compte de cette diversité et de cette flexibilité dans la définition du concept lorsque l'on pose ensuite la question des communs au Québec. En effet, plusieurs initiatives québécoises n'ont pas encore été qualifiées de *communs*, bien que plusieurs semblent s'y apparenter. L'objectif général du regroupement de ces initiatives sous le terme de *communs* est de leur offrir une protection commune, à travers des outils juridiques existants et en utilisant le droit de manière créative.

PROPRIÉTÉ, INITIATIVES COLLECTIVES ET COMMUNS AU QUÉBEC

Le penseur italien Antonio Gramsci définissait la crise par « le fait que l'ancien meurt et que le nouveau ne peut pas naître : pendant cet interrègne on observe les phénomènes morbides les plus variés » (GRAMSCI, 1995, p. 283). Cette citation maintes fois reprise semble brûlante d'actualité alors que nous traversons simultanément une crise climatique, une crise économique et une crise sanitaire dans cette phase avancée du développement du capital communément nommée néolibéralisme²³. En témoignent ainsi la pléthore de phénomènes délétères comme la destruction de milieux de vie et d'écosystèmes (DASGUPTA, 2021), les inégalités de richesse et de patrimoine qui ne cessent de s'accroître (PIKETTY, 2013), la détresse psychologique grandissante liée au monde du travail (GRAEBER, 2018) et l'incapacité de l'État à servir l'intérêt collectif qui affligent également le Québec²⁴.

Il convient cependant de préciser que les mouvements québécois de réappropriation de communs urbains, qui visent à contrer ces symptômes du néolibéralisme, n'ont pas bénéficié de l'effervescence d'un processus normatif comme l'expérience italienne des dernières années. Bien que l'on attribue toujours, en droit québécois, au droit de propriété les caractères d'absolu, d'exclusif et de perpétuel, ce courant autrefois majoritaire s'est vu quelque peu minoré par l'adoption de l'actuel article 947 du Code qui remplaçait le qualificatif « absolu » contenu explicitement à l'article 406 du *Code civil du Bas-Canada* par l'adverbe « complètement ». En pratique, les caractères traditionnellement reconnus à la propriété demeurent inchangés par l'adoption du nouveau Code, mais en principe, c'est une brèche qui s'ouvre

23. Contrairement à l'identification trop simpliste du néolibéralisme au recul de l'État face au marché, nous le définissons plutôt par la diffusion des valeurs du marché, de la compétitivité et de l'individualisme au détriment des principes de solidarité et plus généralement de collectivité. Voir DARDOT et LAVAL, 2009, BROWN, 2018 et SLOBODIAN, 2018.

24. On peut notamment penser à la démission de l'État par rapport aux projets d'exploitation de ressources naturelles auxquels il laisse libre cours et aux subventions pour des projets dont les profits sont ou seront sans doute ensuite privatisés (programme de la CSeries chez Bombardier, le projet immobilier et commercial Royalmount, le projet du stade de baseball à Montréal, etc.).

dans la vision de la propriété comme souveraineté. Il semble actuellement que plusieurs concepts juridiques s'éloignent de cette conception rigide de la propriété. Les sous-sections suivantes visent tout d'abord à mettre en lumière des concepts juridiques existants qui, bien que reposant sur la notion de propriété privée, peuvent servir d'outil pour assurer la reconnaissance et la protection juridique de certains communs, pour ensuite évaluer les possibilités d'une incorporation des communs dans le système juridique québécois.

Réappropriation des outils juridiques existants

Bien que le système juridique québécois ne prévoie pas spécifiquement de catégorie pour les communs, il existe divers concepts juridiques qui, dans leur utilisation, peuvent s'apparenter à des communs. L'idée, il convient de le préciser, n'est pas d'essentialiser le concept de *communs* pour l'inscrire à tout prix dans un ordre juridique basé, rappelons-le, sur la propriété privée. Il est davantage question de présenter des outils juridiques, parfois ignorés des acteurs œuvrant pour la reconnaissance des communs, qui permettent de mieux protéger juridiquement certaines ressources et d'en empêcher, par exemple, l'aliénation ou la destruction. À la manière de la Constituante, en Italie, l'idée est de considérer les initiatives de réappropriation du droit en elles-mêmes afin de faire évoluer le cadre juridique. Les concepts qui s'éloignent d'une vision étroite de la propriété témoignent, en effet, de l'évolution du droit civil québécois et démontrent que le concept de *communs* n'est pas aussi étranger à notre système juridique que l'on pourrait le croire. La présente section vise donc à présenter deux concepts en particulier, soit la fiducie d'utilité sociale ainsi que la coopérative, plus spécifiquement la coopérative d'habitation à capitalisation individuelle.

Fiducie d'utilité sociale

Véhicule juridique de plus en plus utilisé de nos jours, la fiducie paraît avoir supplanté l'usufruit, autrefois plus utilisé, notamment en matière de biens immeubles (NORMAND, 2020, p. 168). Très différente du modèle du *trust* de *common law*, la fiducie est une institution atypique du droit civil qui s'articule autour de la notion de patrimoine d'affectation, une forme d'alternative à la propriété (ZENATI-CASTAING, 2015, p. 27) théorisée en matière de *trust* par Lepaulle : « ou bien on est titulaire d'un droit, ou bien ce droit est affecté, auquel cas, il n'a pas besoin de titulaire » (*Idem*, p. 28). L'article 915 C.c.Q. fait sienne cette conception en indiquant que « les biens appartiennent aux personnes ou à l'État, ou font, en certains cas, l'objet d'une affectation²⁵ ».

Rappelons que les *beni comuni* sont définis, par la Commission, selon leur *fonction sociale* plutôt que selon leur sujet propriétaire (FESTA, 2016, p. 239). Cette conceptualisation n'est pas sans rappeler celle de la fiducie, dans laquelle les biens sont conceptualisés en fonction de leur *possible affectation* plutôt qu'en fonction de leur appartenance (POPOVICI, 2014, p. 151). Concrètement, la fiducie est le résultat

25. *Code civil du Québec*, art. 915 et POPOVICI, 2020, p. 152.

d'un transfert de biens du constituant à partir de son patrimoine jusqu'à un autre patrimoine²⁶, et dont l'administration est conférée à un tiers, le fiduciaire²⁷. Ainsi, un individu décide de se départir d'un actif (une somme d'argent, un terrain, etc.), pour en faire don, constituer une entité abstraite (la fiducie) et en conférer l'administration à une autre personne. Aucun d'eux n'étant propriétaire, ils ne détiennent donc pas de droit réel sur les biens²⁸ (POPOVICI, 2014, p. 144). Ces derniers ne sont toutefois pas des biens sans maître, puisqu'ils font l'objet de droits, le fiduciaire en ayant la maîtrise et l'administration²⁹. En introduisant un « patrimoine autonome non rattaché à un sujet de droit » (NORMAND, 2014, p. 610), la fiducie québécoise marque un écart avec la conception classique du droit civil de rattacher les biens à des droits de propriété. Le patrimoine fiduciaire est en effet extérieur au patrimoine de la personne qui l'a constituée, les biens composant le patrimoine d'affectation n'étant plus la propriété de personne.

À la suite du transfert de ses biens, le constituant peut jouer le rôle de fiduciaire³⁰ ou de bénéficiaire³¹ ou encore surveiller la fiducie³². Il convient aussi de noter que le fiduciaire possède de larges pouvoirs dans l'administration des biens, ce qui implique également qu'il doit répondre d'un devoir de prudence, de diligence, d'honnêteté et de loyauté³³. En tant qu'administrateur du bien d'autrui bénéficiant de pouvoirs de gestion de pleine administration, il n'est pas lié par les opinions du constituant ou du bénéficiaire (NORMAND, 2020, p. 439).

Il existe trois grandes catégories de fiducies répertoriées dans le Code, soit la fiducie personnelle³⁴, la fiducie d'utilité privée³⁵ et la fiducie d'utilité sociale³⁶ (ci-après FUS). Cette dernière concerne plus particulièrement le cadre d'analyse des communs en raison de son utilité, puisque étant un mécanisme privé ayant une affectation d'intérêt général, elle peut permettre de préserver l'environnement, de préserver un patrimoine bâti historique ou religieux, de préserver l'agriculture écologique de proximité, de développer et préserver des logements abordables,

26. Malgré l'absence de définition dans le Code, on peut affirmer que le patrimoine se définit comme étant l'ensemble des droits, ayant une valeur pécuniaire, que possède une personne, voir NORMAND, 2020, p. 21.

27. *Code civil du Québec*, art. 1260.

28. Le droit réel, encore une fois non défini par le Code, est celui qu'une personne exerce directement sur un bien; un exemple de droit réel est le droit de propriété. Il s'oppose au droit personnel qui, lui, s'exerce à l'égard d'une autre personne; le droit de créance en est un exemple, voir NORMAND, 2020, p. 21-22 et 48-49.

29. *Code civil du Québec*, art. 1278.

30. *Code civil du Québec*, art. 1275.

31. *Ibid.*, art. 1269.

32. *Ibid.*, art. 1287.

33. *Ibid.*, art. 1278 et 1309.

34. *Ibid.*, art. 1267.

35. *Ibid.*, art. 1268.

36. *Ibid.*, art. 1270.

ou encore de contrer les effets parfois néfastes des développements rapides (MARCHAND, 2021). Pour Jean-François Girard, l'avantage de cette catégorie juridique réside dans la simplicité avec laquelle il est possible de décider de la destination perpétuelle donnée à un bien, au bénéfice de la collectivité (GIRARD, p. 6). Des fiducies dites d'utilité sociale permettent de mettre certains biens à l'abri du marché, comme c'est le cas par exemple de fermes dont les terres se retrouvent ainsi à l'abri de la spéculation immobilière³⁷.

La FUS peut rassembler divers acteurs, servant d'outil à la communauté pour une réappropriation collective (MARCHAND, 2019, p. 24) d'un bien, mais pouvant aussi impliquer les municipalités. Ces dernières peuvent constituer une FUS dans un souci de préservation d'un lieu, par exemple, ou simplement prendre part au volet administratif d'une FUS sans en être les constituantes. Cette inclusion de certaines organisations permet d'apporter un niveau d'expertise, comme c'est le cas par exemple des organisations de protection de l'environnement (*Ibid.*). La participation d'une pluralité d'intervenants au sein des FUS permet donc d'assurer la diversité des idées et des opinions dans sa gestion.

La FUS présente l'avantage de mettre en place des obligations importantes à la charge de l'administrateur dont la mission est d'assurer le respect du but social visé par l'affectation. L'article 1287 C.c.Q. prévoit que l'administration de la fiducie est par ailleurs « soumise à la surveillance du constituant ou de ses héritiers, s'il est décédé, et du bénéficiaire, même éventuel³⁸ ». Les bénéficiaires ont donc un pouvoir de surveillance des actes du fiduciaire. La FUS étant constituée dans un but d'intérêt général³⁹, de nombreux intéressés pourront potentiellement assurer cette surveillance. Ces derniers peuvent donc s'assurer que la FUS est administrée de manière à en respecter l'objectif social recherché par l'affectation, qui ne peut d'ailleurs être modifié que par une intervention du tribunal (GIRARD, p 7).

Plusieurs exemples de FUS sont recensés au Québec, provenant majoritairement d'initiatives citoyennes parfois épaulées par la sphère publique. C'est le cas notamment pour la fiducie du Domaine Saint-Bernard, un lot de 595 hectares de nature voué à la vente au début des années 2000. À la suite d'une mobilisation des habitants de Mont-Tremblant, la municipalité achète le lot pour léguer le territoire à une FUS (DOMAINE SAINT-BERNARD). L'affectation donnée au terrain est de « protéger à perpétuité le territoire, la faune, la flore et les processus naturels ainsi que de permettre aux utilisateurs de bénéficier d'un site naturel, accessible et à prix modéré pour des activités éducatives, culturelles, récréatives, sociales, sportives et scientifiques » (MARCHAND, 2021, p 37). Dans la même optique, la fiducie foncière

37. On peut penser à la ferme Cadet Roussel. La fiducie qui chapeaute la ferme est la Fiducie Protec-Terre, qui reconnaissait déjà en 2014 que « la compatibilité des [fiducies foncières agricoles] avec différents aspects de nos lois, politiques et règlements reste à être explorée plus en profondeur, surtout pour des modèles qui diffèreraient de ce qui a été fait pour la Fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet Roussel » (Fiducie Protec-Terre, 2014, p. 20).

38. *Code civil du Québec*, art. 1287.

39. *Ibid.*, art. 1270.

de la vallée Ruiter a été créée en 1987 par un groupe de citoyens de la région de Sutton. Avec pour mission de « protéger à perpétuité de petits et grands territoires, à grande valeur écologique, au cœur des Montagnes-vertes, à Potton » (VALLÉE RUITER), cette FUS est née grâce au don par deux particuliers, Robert Shepherd et Stansje Plantega, de leur terre de 162 hectares. Un autre exemple, celui-ci axé sur un objectif de conservation de terre en agriculture biologique, est celui de la fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet Roussel qui existe depuis 2010. Les agriculteurs y reçoivent gratuitement un droit d'usufruit de la terre appartenant à la fiducie, et restent propriétaires des constructions et plantations situées sur la terre (FERME CADET ROUSSEL) En revanche, en raison de la destination affectée à la FUS, l'usage de la terre doit respecter certaines conditions qui visent la conservation d'une agriculture biologique à perpétuité.

Il est primordial d'insister sur le fait que les FUS ne sont pas un véhicule juridique menant systématiquement à la création de communs. La nature même de ce type de fiducie, reconnue pour sa flexibilité, sous-entend que le constituant décide de l'orientation de cette dernière. De plus, les mécanismes de coproduction des normes et le recours à différents droits d'usage, caractéristiques essentielles des communs, ne sont pas nécessairement inclus dans les FUS et doivent être spécifiquement prévus. Il faut aussi préciser que la difficulté d'adaptation d'une fiducie, son acte constitutif pouvant faire l'objet de modifications uniquement par un tribunal, représente un frein potentiel aux exigences des pratiques instituant des communs.

Néanmoins, les FUS citées en exemple ont toutes en commun des réseaux, formés de bénévoles, de membres du conseil d'administration ou encore de donateurs, qui œuvrent à la protection d'une ressource. Les constituants d'une FUS décident de la gouvernance des biens et de l'orientation à donner à la conservation, sans dépendre pour ce faire de règles prédéfinies ou même de l'État. Une perspective non essentialiste, considérant les communs comme émergeant de mouvements sociaux et de pratiques sociales qui créent des espaces de *commoning*, permet d'englober les FUS dans une définition large du terme.

Coopérative à capitalisation individuelle

Tout comme la fiducie, la coopérative est désormais un véhicule juridique bien implanté en droit civil québécois⁴⁰, surtout depuis l'adoption d'une loi, en 1982, visant spécifiquement à encadrer l'institution de la coopérative non financière (*Loi sur les coopératives*). La coopérative s'entend d'une personne morale qui regroupe des personnes ayant des besoins communs et qui s'associe en vue de les satisfaire, dans le respect des règles de l'action coopérative⁴¹. Elle opère en vue de

40. Le Québec est d'ailleurs souvent vu comme un chef de file en la matière, et pour cause; selon des statistiques de 2015, on comptait sur le territoire québécois 36 % des coopératives constituées au Canada. Voir HÉBERT et TWAHIRWA, 2019, p. 14.

41. Parmi lesquelles on retrouve la règle d'une personne, un vote, celle de l'attribution de ristournes, celle de la promotion de la coopération entre les membres mais aussi avec d'autres coopératives, et celle du soutien au développement de son milieu : *Loi sur les coopératives*, art. 3 et 4.

satisfaire les besoins de ses membres et des usagers, plutôt que dans la seule optique d'engranger des profits (art. 128). La coopérative d'habitation, plus précisément, doit avoir pour objectif premier de faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou bien l'usage d'un lieu d'habitation (art. 220). Avant les années 1970, ce type de coopérative se limitait à fournir des services de construction de résidences selon le modèle unifamilial, la coopérative en elle-même n'ayant plus de raison d'être une fois la maison construite et le membre fondateur de cette coopérative devenu propriétaire de la maison (FRENETTE et BROCHU, 2004, p. 209).

La coopérative à capitalisation collective, quant à elle, répond à un besoin existant : le loyer payé par la collectivité permet l'accumulation d'un capital au nom de la coopérative seulement en vue de financer un ensemble résidentiel détenu par celle-ci (FRENETTE, 2019, p. 3). Ce n'est toutefois pas ce type de coopératives que nous aborderons plus en détail ici. Avec le contexte de crise du logement et la hausse des prix de l'immobilier, la coopérative d'habitation à capitalisation individuelle a fait l'objet d'une théorisation accrue depuis le début des années 2000. Ce type de coopérative d'habitation a pour objectif d'offrir un lieu d'habitation à coût moindre que celui du marché, en raison notamment de l'absence d'un promoteur immobilier, de la gestion serrée des dépenses de construction et du montage juridique, en plus de permettre aux habitants de récolter les fruits de leur investissement initial, contrairement à la coopérative à capitalisation collective (BRAULT, 2020-2021, p. 43). Son montage juridique est la combinaison de trois éléments, soit la propriété superficielle, la copropriété divise et l'usufruit, lesquels permettent de maintenir des coûts abordables. La propriété superficielle est un mécanisme juridique permettant la dissociation de la propriété du sol et de celle de l'immeuble⁴², et il s'agit sans doute de ce qui diminue le plus le coût de l'immeuble bâti appartenant à la coopérative. En effet, il est possible de soustraire le tréfonds (c'est-à-dire la partie sous le sol visible) de la spéculation foncière, en s'assurant que le titre de propriété de celui-ci demeure entre les mains d'un organisme n'ayant pas pour objet la recherche d'un profit⁴³.

Ensuite, la copropriété divise permet de s'assurer que toutes les unités de logement des membres de la coopérative demeurent au sein de la coopérative, comme l'immeuble détenu par la coopérative loge nécessairement plusieurs ménages⁴⁴.

42. *Code civil du Québec*, art. 1110.

43. Cet organisme est bien souvent la Fondation pour le développement de l'habitation coopérative au Québec, qui est une créature de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation. Ainsi, la Fondation est en mesure de consentir une donation (à laquelle s'ajoute la cession d'un droit réel d'usage aliénable dans le tréfonds pour éviter d'avoir recours aux servitudes pour permettre l'usage de l'immeuble) en propriété superficielle à la coopérative pour un prix raisonnable, selon les capacités de la coopérative, ce qui permet l'abordabilité des logements dans l'immeuble, mais également la mise à l'abri de la spéculation pour le terrain. Voir FRENETTE, 2019, p. 7-8.

44. C'est une lecture *a contrario* de l'article 1056 du Code civil du Québec : puisque le but de la coopérative recoupe la destination de l'immeuble, il est possible de restreindre le droit des copropriétaires en ce sens et d'inclure ces éléments dans la déclaration de copropriété (voir FRENETTE, 2019, p. 9).

L'institution juridique de la copropriété divise nécessite la création d'un syndicat, lequel a pour rôle de conserver l'immeuble, de l'entretenir et de s'assurer de la préservation de l'intérêt commun des copropriétaires⁴⁵. La gouvernance de la copropriété se superpose alors à celle de la coopérative et on misera sur la diminution au maximum de la taille du syndicat pour éviter d'encombrer davantage la gestion collective opérée par la coopérative.

Finalement, l'utilisation d'un acte de cession en usufruit des fractions en copropriété est essentielle, d'une part, pour permettre le retour sur investissement du membre lors du départ de ce dernier et, d'autre part, pour s'assurer de l'accessibilité financière du logement pour les membres de la coopérative (FRENETTE, 2019, p. 11). En procédant de cette façon, le membre de la coopérative se trouvera être l'usufruitier de sa partie exclusive, c'est-à-dire qu'il pourra user et jouir de celle-ci, tandis que la coopérative demeure la nue-proprétaire de la partie locative⁴⁶. Le prix d'une partie locative coûtera généralement 25 % moins cher que sur le marché (*Idem*, p. 11-12) et c'est lors du rachat du droit d'usufruit par la coopérative que le membre quittant la coopérative perçoit son capital foncier.

Le premier exemple d'une telle initiative à avoir émergé au Québec est celui de la coopérative Havre des Pins, en Estrie. Il s'agit d'un projet de 120 unités dont le concept a été pensé par la Confédération des coopératives d'habitation du Québec en partenariat avec la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie (Coopérative Havre des Pins). La coopérative met évidemment de l'avant des valeurs issues du mouvement coopératif, comme l'entraide et l'altruisme. C'est dans cet esprit qu'on prévoit que les résidents seront appelés à décider, de façon démocratique, des tâches communes à accomplir et à effectuer celles-ci, à raison d'environ cinq heures par mois⁴⁷. Ainsi, il est possible de retrouver dans cette initiative les composantes qui forment les communs : une ressource, une communauté et des règles de gouvernance de cette ressource. Les membres de la coopérative sont appelés et encouragés à participer au vivre-ensemble par les réunions, la solidarité et la prise de décision concertée. Enfin, ce qui démarque également la coopérative est son désir de fournir des logements à prix abordables, et ce, de façon perpétuelle : à la revente de l'unité, le propriétaire sortant récupérera 40 % du gain en capital, 10 % iront à la coopérative et 50 % serviront au remboursement de la fondation, qui, en demeurant propriétaire du terrain, garantit l'abordabilité des unités pour le futur, en plus d'y promouvoir les valeurs de coopération (FRENETTE, 2019, p. 12).

Incorporation du concept de communs en droit civil québécois

L'expérience italienne a permis d'envisager une conception plurielle du concept de propriété, de manière à protéger certains biens en reconnaissant juridiquement les *beni comuni* comme une nouvelle catégorie de biens. Les expériences pratiques

45. *Code civil du Québec*, art. 1039.

46. *Code civil du Québec*, art. 1124.

47. *Ibid.*

qui caractérisent les communs nécessitent un cadre juridique qui n'existe pas encore au Québec, et dont l'absence forme un frein à un réel épanouissement de ces initiatives. Ainsi, cette section aborde les obstacles potentiels à la création d'une nouvelle catégorie juridique pour les communs, avant de finalement présenter des concepts juridiques pouvant potentiellement servir à une reconnaissance des communs en droit civil québécois.

Vers la création d'une nouvelle catégorie juridique?

Le droit à la propriété étant intimement lié au développement du capitalisme (LUCARELLI, 2018, p. 157), on peut émettre l'hypothèse que la résistance à un changement de régime de propriété est liée à la crainte d'une perte de confort économique et, donc, de privilège⁴⁸. En se basant sur l'expérience italienne, où l'inclusion des *beni comuni* s'est faite directement dans le Code italien, il pourrait sembler pertinent de suivre cette même logique pour créer un cadre juridique pour les communs au Québec. Néanmoins, des difficultés se posent lorsqu'il s'agit d'imaginer une transposition des démarches italiennes en droit québécois. En effet, plusieurs éléments de la Commission, de la Constituante et enfin des *beni comuni* plus largement sont absents au Québec. D'abord, la symbiose entre les mouvements sociaux et la communauté juridique, tous deux soutenus par une masse critique de la population, ne trouve pas application ici, même s'il est vrai que des initiatives de communs commencent à poindre⁴⁹. L'évènement du référendum abrogatif sur la privatisation de l'eau a également eu un effet considérable sur la résonance des *beni comuni* dans toutes les villes italiennes. En revanche, aucune mobilisation de cette ampleur n'a joué un rôle de diffusion du concept au Québec, sans compter que la doctrine à ce sujet ne se compare d'aucune façon à celle produite depuis des dizaines d'années en Italie⁵⁰.

Ensuite, il faut aussi noter que le droit italien a bénéficié d'assises constitutionnelles⁵¹ importantes pour asseoir sa proposition de réforme des *beni comuni*. En effet, de l'autre côté de l'Atlantique, on a notamment mobilisé l'article 2 (garantie constitutionnelle des droits fondamentaux), l'article 9 (protection du patrimoine et du paysage), l'article 32 (la santé comme droit fondamental de l'individu et intérêt

48. En plus d'être profondément ancré dans la philosophie politique libérale, voir XIFARAS, 2004.

49. Outre le Bâtiment 7, il y a la Communauté Milton-Parc qui regroupe des coopératives de logements dans une fiducie foncière communautaire. On peut également penser à Solon, un organisme qui développe plusieurs projets comme Locomotion, une initiative de partage de véhicules ou Celsius, une coopérative qui gère un réseau géothermique dans les ruelles à Montréal, ou encore Entremise, une entreprise en aménagement qui conçoit et met en œuvre des projets d'occupation transitoire. Voir DURAND FOLCO, 2021, p. 68-69.

50. Voir les ouvrages importants de RODOTÀ, 1981 et 2012; de LUCARELLI, 2011; de GIARDINI *et al.*, 2012; de MATTEI, 2011, de MATTEI *et al.*, 2007, de MATTEI et QUARTA, 2019 et de MARELLA, 2012.

51. Ces dernières se trouvent dans la Constitution italienne.

de la collectivité) et l'article 42 (fonction sociale de la propriété) (FESTA, 2021b, p. 5 et 6). Ces normes constitutionnelles, comme nous l'avons vu, ont également été reprises par les tribunaux lorsqu'ils ont dû statuer sur la propriété d'une zone de pêche (*Averno Valle*). On constate alors un rapprochement entre droit privé et droit public qui ne devrait pas manquer d'influencer les juristes québécois quant à la qualification juridique des communs. Au Canada, le droit de propriété n'est pas constitutionnellement protégé, lui qui brille par son absence dans la *Charte canadienne des droits et libertés*, même si on le retrouve dans la *Déclaration canadienne des droits de 1960*⁵². Au Québec, celui-ci est bien présent à l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. Cependant, en y accolant une limite interne (la présence d'une loi dérogatoire) qui se substitue à celle de l'article 9.1, le droit à la propriété ne bénéficie pas du même poids ni du caractère supralégislatif associé aux autres droits de la *Charte des droits et libertés de la personne* (DEBRUCHE, 2006, p. 185). Pour Sylvio Normand,

[l]a doctrine a développé la notion de biens communs pour désigner des biens d'une nature particulière qui devraient relever d'un régime juridique spécifique. La réflexion à la base de cette proposition trouve sa source dans une volonté de soustraire certains biens au régime du droit commun afin de contrecarrer leur appropriation privative [...]. La réflexion lancée à la faveur du mouvement de promotion [de ces biens] est loin d'être aboutie, elle a le mérite de forcer les juristes à revenir sur des catégories et des principes trop souvent présentés comme immuables (NORMAND, 2020, p. 78).

C'est bien ce dont il est question dans cette première vision des communs. Ainsi, pour les raisons évoquées ici et les motivations terminologiques et juridiques du terme *beni comuni* propres au contexte italien, il s'avère difficile, dans l'état actuel du droit, d'incorporer le concept de communs par le biais d'une nouvelle catégorie de biens en droit civil québécois.

L'art. 911 C.c.Q. et le faisceau de droits

La seconde option pouvant permettre d'intégrer les communs dans le droit civil québécois implique un droit d'inclusion (DUSOLLIER et ROCHFELD, 2021, p. 1068-1072), ou ce que Judith Rochfeld nomme les communautés diffuses. Les communs exigent davantage d'attention en ce qui concerne la gestion et l'usage de la ressource; il s'agit donc moins de se pencher sur la titularité de la propriété que sur son usage. Une « communauté » existerait donc autour du bien en question, laquelle devrait pouvoir bénéficier d'un accès, mais aussi d'autres prérogatives liées aux bénéfices d'utilisation du bien (ROCHFELD, 2014, p. 365). La propriété privée n'est pas, ici, remise en question dans sa nature, mais elle l'est certainement dans sa portée. Cette propriété s'est bien évidemment vu octroyer les caractères d'absolue, d'exclusive et

52. La Déclaration n'a cependant pas le caractère supra-législatif que possède la Charte, voir EMERICH, 2020, p. 112.

de perpétuelle (NORMAND, 2020, p. 111), mais une part importante de la doctrine soulève l'inadéquation entre ces caractères et la façon dont la propriété s'exerce dans la réalité, d'une part (CHAZAL, 2014), et des limites existantes en droit, d'autre part⁵³.

Depuis l'inclusion de l'article 911 au Code, entré en vigueur en 1994, le Livre des biens contient, outre la possession, la propriété et d'autres droits réels, différents rapports aux biens comme la détention, l'administration du bien d'autrui et la fiducie. Il s'agit là d'une véritable décentralisation par le législateur des droits subjectifs, afin de faire une plus grande place aux *pouvoirs* que l'on peut détenir sur un bien, cet aspect renvoyant encore une fois au fait que le caractère absolu de la propriété est un mythe, cette dernière étant sujette à d'importantes restrictions (POPOVICI, 2020, p. 115). Cette disposition du Code constitue sans doute une brèche dans laquelle les prérogatives d'utilisation du bien pourraient s'inscrire, ces prérogatives n'étant pas sans rappeler le fameux « faisceau de droits », popularisé en *common law* (HOHFELD, 1913; HONORÉ, 1987, p. 161 et suiv.) et repris par Elinor Ostrom dans ses travaux (OSTROM, 2010) Ainsi, un droit d'inclusion devrait être conceptualisé comme un « droit individuel de ne pas être exclu de l'usage ou de la jouissance des ressources productives accumulées par toute la société » (MACPHERSON, 1973, p. 133). Cette manière d'appréhender les communs semble déjà mieux adaptée à notre droit civil, mais elle souffre tout de même de certaines limites. Malgré son apport dans la théorisation des usages d'un bien, l'identification de ces biens qui seraient « destinés » à la communauté apparaît déjà comme une épreuve considérable (ROCHFELD, 2014, p. 366). Il faut aussi éviter de s'embourber dans une qualification des biens dits naturels comme étant communs, plutôt que de voir les communs comme une pratique instituante à l'égard d'un bien, donc non tributaire de « l'essence » du bien (GUBET LAFAYE, 2016, p. 17). De plus, ROCHFELD précise bien qu'il s'agirait d'une « communauté diffuse » qui existerait autour du bien, tout en ajoutant que ce caractère diffus peut paraître antithétique avec la notion de communauté (ROCHFELD, 2014, p. 365). Pourtant, la présence d'une communauté qui s'autogouverne en prévoyant ses propres règles d'usage et de gestion du bien est essentielle pour qualifier un commun.

Ainsi, au Québec, l'analyse juridique met en lumière les limites du droit civil actuel, notamment par la fiducie et la coopérative d'habitation à capitalisation individuelle, pour ensuite déboucher vers d'autres pistes de solutions, comme les catégories de biens et le droit d'inclusion. Ce dernier paraît plus adapté à notre droit et constitue sans doute une voie à suivre en ce qui a trait au droit d'usage de ces biens, même si l'idée d'une nouvelle catégorie de biens n'est pas à exclure.

*
* *

53. L'auteure Yaëlle Emerich évoque les troubles de voisinage, l'abus de droit et la protection environnementale comme exemple de ces limites. Voir EMERICH, 2020, p. 77.

La réforme législative italienne a profité d'un cadre constitutionnel spécifique dont ne dispose pas le Québec, mais l'analyse du développement du concept juridique des *beni comuni* a tout de même permis d'envisager une telle incorporation du concept dans le droit civil québécois. Au-delà des spécificités propres à chaque État, le présent texte visait à faire réfléchir à une incorporation des communs dans le droit civil québécois, en examinant d'autres conceptions que l'on peut avoir du droit de propriété, afin d'évaluer de manière critique la vision mythifiée de ce droit comme un droit absolu.

En Italie, la Commission Rodotà et la Constituante des biens communs, dans ce qui est véritablement un mouvement de réappropriation de communs urbains, nous auront montré non seulement la créativité de la qualification de ces biens pour les lier à la fonction qu'ils peuvent remplir en relation avec les droits fondamentaux, mais aussi comment la communauté juridique s'est mise au service des mouvements sociaux en utilisant le droit de manière subversive pour traduire les expériences de mise en commun en normativité juridique. Il s'agit là du point de départ d'une réflexion plus large sur la forme que peuvent prendre les communs, ainsi que sur leur place dans le cadre juridique québécois. Cette théorisation semble en être seulement à ses balbutiements, étant cantonnée à la doctrine pour le moment.

Il apparaît pertinent, en l'espèce, de préciser que nous avons fait le pari de ne pas opposer frontalement le commun, entendu comme désignant le processus de mise en commun, et la propriété, comme le font HARDT et NEGRI (2011) ainsi que Dardot et Laval⁵⁴. Cet angle d'analyse nous aura permis de repenser des outils juridiques existants, lesquels reposent principalement sur la notion de propriété, en plus d'avancer quelque peu sur l'aspect du droit d'usage de biens. Beaucoup demeure encore à penser quant à l'obligation de coproduction des normes, soit la gouvernance de ces biens par la communauté (DARDOT et LAVAL, 2015). De plus, nous gardons évidemment à l'esprit la particularité des communs numériques ou de la connaissance, qui possèdent des spécificités qui devront assurément se répercuter dans la théorisation juridique des communs.

En définitive, tout comme la notion de *beni comuni*, celle des communs demeure en construction, comme le rappellent si bien deux auteurs : « C'est pourquoi la question de la résurgence [des communs] s'adresse à l'imagination des juristes, leur

54. Si nous abondons dans le même sens que ces auteurs quant à la nécessité de repenser la propriété autour de la notion de commun, il faut dire que la qualification juridique de celle-ci en lien avec l'inappropriable demeure problématique. Pour ces auteurs, il convient d'opposer le droit d'usage au droit de propriété : « L'usage instituant des communs n'est pas un droit de propriété, il est la négation en acte du droit de propriété sous toutes ses formes parce qu'il est la seule forme de prise en charge de l'inappropriable » (DARDOT et LAVAL, 2015, p. 614). C'est donc de la conceptualisation de l'inappropriable qu'il est question pour ces auteurs, qui refusent par ailleurs la notion de chose commune, elle qui est bien connue en droit civil. Il faut voir dans cette prise de position une remise en question du paradigme de la propriété pour le remplacer par celui du commun (au singulier cette fois).

demande d'envisager, dans leur cas, non seulement des interventions législatives mais aussi la possibilité d'un autre agencement ou "mode" juridique » (GUTWIRTH et STENGERS, 2016, p. 335).

Stella WARNIER

Université du Québec à Montréal
stellawarnier2@gmail.com

NOTICES BIBLIOGRAPHIQUES

Stella Warnier est étudiante de 2^e année au baccalauréat en droit à l'Université du Québec à Montréal. Elle possède également un diplôme du baccalauréat en relations internationales et droit international de la même université. Ses divers mandats d'auxiliaire de recherche auprès de professeur.e.s lui permettent de travailler sur des enjeux juridiques variés, allant de la protection du droit de l'environnement à l'exploration de la relation entre droit et impérialisme. Ses intérêts de recherche portent notamment sur les communs et leur conceptualisation juridique. Elle est la co-auteurice d'un article publié dans la *Revue québécoise de droit international* en décembre 2020 au sujet du droit de l'Organisation mondiale du commerce.

ABSTRACT

Stella WARNIER, *From absolute property to the commons: Legal perspectives in Quebec civil law in light of Italian lessons*

The concept of the commons has taken on an increasingly important place in the legal sphere over the past thirty years. The Italian *beni comuni* experiences in Italy undoubtedly stands out as encapsulating the theorization of the concept. The management of the movement takes various forms, shaped by the actions of citizens and by drawing on civil law as needed on a case-by-case basis. This paper serves as a starting point for a broader reflection on the form that the commons can take as well as on their place in the Quebec legal framework.

Keywords: common; *beni comuni*; law; Civil Code of Quebec; property; trust; cooperative

BIBLIOGRAPHIE

AGABITINI, Chiara

2012 « Tutela possessoria e beni comuni: Il caso del cinema 'Palazzo' », *Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 10 : 850-858.

ANGIOLINI, Chiara et Michael William MONTEROSSI

2021 « Action diffuse (Italie) » [notice], dans : Marie CORNU, Fabienne ORSI et Judith ROCHFELD (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, 2^e éd., Paris, Presses universitaires de France, p. 37-42.

BOLLIER, David et Silke HELFRICH

2012 *The Wealth of the Commons: A World Beyond Market and State*, Levellers Press. [<http://www.wealthofthe-commons.org/>], consulté le 2 juillet 2022.

BRAULT, Sébastien

2020-2021 « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : réflexion sur l'émergence des communautés comme vecteur d'accès à la propriété », *Revue de droit de l'Université de Sherbrooke*, L, 1-2-3 : 43-64.

BROCA, Sébastien et Benjamin CORIAT

2015 « Le logiciel libre et les communs. Deux formes de résistance et d'alternative à l'exclusivisme propriétaire », *Revue internationale de droit économique* : 265-284.

BROWN, Wendy

2018 *Défaire le dèmos : Le néolibéralisme, une révolution furtive*, Paris, Éditions Amsterdam.

BUCHS, Arnaud *et al.*

2019 « Communs (im)matériels : Enjeux épistémologiques, institutionnels et politiques », *Développement Durable Et Territoires*, X, 1 : 1-19.

CANTIN CUMYN, Madeleine

2007 « La notion de chose commune et les conflits d'usages », *Lex Electronica*. [https://www.canlii.org/fr/doctrine/doc/2007CanLIIDocs486#!fragment/zoupio-_Toc3Page3/BQCwhgziBcwMYgK4DsDWszIQewE4BUBTADwBdoAvbRABwEtsBaAfX2zgGYAFMAc0I4BKADTJspQhACKiQrgCe0AORL-hEQmFwIZcxSrUatIAMP5SAIUUA1AKIAZGwDUAggDkAwjeGkwAI2ik71-KCQA], consulté le 20 juin 2022.

CANTIN CUMYN, Madeleine et Michelle CUMYN

2006 « La notion de biens », dans : Sylvio NORMAND (dir.), *Mélanges offerts au professeur François Frenette : Études portant sur le droit patrimonial*, Québec, Presses de l'Université Laval, p. 127-150.

CARROZZA, Chiara et Emanuele FANTINI

2013 « La politique de l'eau en Italie mouvements, savoirs, territoires », *Journal des anthropologues*, CXXXII-CXXXIII, 1-2 : 461-467.

CHARBONNIER, Pierre et Daniela FESTA

2016 « Biens communs, beni comuni », *Tracés. Revue de Sciences humaines* : 187-194.

CHAZAL, Jean-Pascal

2014 « La propriété : dogme ou instrument politique? Ou comment la doctrine s'interdit de penser le réel », *Revue trimestrielle de droit civil* : 763-794.

CORIAT, Benjamin

2015 « Communs fonciers, communs informationnels. Comment définir un commun? », dans : Benjamin CORIAT (dir.), *Le retour des communs : la crise de l'idéologie propriétaire*, Paris, Les liens qui libèrent, p. 29-50.

DARDOT, Pierre et Christian LAVAL

2009 *La nouvelle raison du monde : Essai sur la société néolibérale*, Paris, La Découverte.

2015 *Commun : Essai sur la révolution au XXI^e siècle*, Paris, La Découverte.

DASGUPTA, Partha

2021 *The Economics of Biodiversity: The Dasgupta Review*, Londres, HM Treasury. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/957291/Dasgupta_Review_-_Full_Report.pdf], consulté le 20 juin 2022.

DEBRUCHE, Anne-François

2006 « La protection de la propriété par la *Charte des droits et libertés de la personne* : diable dans la bouteille ou simple peau de chagrin? », *Revue du Barreau*, vol. 66.5 : 175-216.

DE DONNO, Marzia et Jean-Bernard AUBY

2021 « Communs dans le droit italien : les « *beni comuni* » et « *patti di collaborazione* », *Chemins Publics*, 26 avril. [<https://www.chemins-publics.org/articles/communs-dans-le-droit-italien-les-beni-comuni-et-patti-di-collaborazione>], consulté le 20 juin 2022.

DURAND FOLCO, Jonathan

2021 « Se réapproprié la ville pour changer le monde : manuel pratique pour réinventer la politique municipale », dans : (Collectif), *À petite échelle : repenser le pouvoir citoyen*, Montréal, L'Esprit Libre, p. 63-78.

DUSOLLIER Séverine et Judith ROCHFELD

2021 « Propriété Inclusive ou Inclusivité », dans : Marie CORNU, Fabienne ORSI et Judith ROCHFELD (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, 2^e éd., Paris, Presses universitaires de France, p. 1068-1072.

EMERICH, Yaëll

2020 « La fonction sociale de la propriété et le mythe de la propriété absolue », dans : Arnaud TELLIER-MARCEL et al. (dir.), *Les prochains défis de la pensée civiliste*, Montréal, Les éditions Thémis, p. 77-114.

FESTA, Daniela

2016 « Les communs urbains : l'invention du commun », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, 16 : 233-256.

2021a « Constituante des biens communs (CBC - Italie) » [notice], dans : Marie CORNU, Fabienne ORSI et Judith ROCHFELD (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, 2^e éd., Paris, Presses universitaires de France, p. 331-336.

2021b « Les biens culturels en Italie : de l'«*assaut*» à la mise en commun », *In Situ. Au regard des sciences sociales* : 1-33. [<https://journals.openedition.org/insituarss/1148>], consulté le 20 juin 2022.

2021c « Biens communs (mouvement social - Italie) » [notice], dans : Marie CORNU, Fabienne ORSI et Judith ROCHFELD (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, 2^e éd., Paris, Presses universitaires de France, p. 120-123.

FRENETTE, François

2019 « La coopérative d'habitation à capitalisation individuelle : esquisse de la formule adoptée au Québec », *Cours de perfectionnement du notariat*, Chambre des notaires du Québec, p. 1-20.

FRENETTE, François et François BROCHU

2004 « Les coopératives d'habitation à capitalisation individuelle », *Revue du notariat*, CVI, 2 : 205-225.

GIARDINI, Federica et al.

2012 *Teatro Valle Occupato : La rivolta culturale dei beni comuni*, Rome, DeriveApprodi.

GOLDSTEIN, Gérard

1990 « La relativité du droit de propriété : enjeux et valeurs d'un Code civil moderne », *Revue juridique Thémis*, Université de Montréal, XXIV, 3 : 505-528.

GRAEBER, David

2018 *Bullshit jobs : un phénomène mondial*, Paris, Les liens qui libèrent.

GRAMSCI, Antonio

- 1995 *Cahiers de prison*, Paris, Gallimard.
- GUIBET LAFAYE, Caroline
2016 « Quel modèle pour penser l'inappropriable », *Humanistyka Przyrodznawstwo* : 7-37.
- GUTWIRTH, Serge et Isabelle STENGERS
2016 « Le droit à l'épreuve de la résurgence des *commons* », *Revue juridique de l'environnement*, XLI, 2 : 306-343.
- HARDIN, Garrett
1968 « The Tragedy of the Commons », *Nature*, CLXII : 1243-1248.
- HARDT, Michael et Antonio NEGRI
2011 *Commonwealth*, Cambridge, Harvard University Press.
- HENRICHON, Pierre
2020 *Big Data : faut-il avoir peur de son nombre?*, Montréal, Écosociété.
- HOHFELD, Wesley
1913 « Some Fundamental Legal Conceptions as Applied in Judicial Reasoning », *Yale Law Journal*, XXIII, 1: 16-59.
- HONORÉ, Tony
1987 *Making the Law Bind*, Oxford, Clarendon Press.
- LECKEY, Robert
2017 « Review of Comparative Law », *Social & Legal Studies*, XXVI, 1: 1-22.
- LINEBAUGH, Peter
2008 *The Magna Carta Manifesto: Liberties and Commons for All*, Berkeley, University of California Press.
- LOCHER, Fabien
2013 « Les pâturages de la Guerre froide : Garrett Hardin et la "Tragédie des communs" », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, LX, 1 : 7-36.
- LUCARELLI, Alberto
2011 *Beni comuni : Dalla teoria all'azione politica*, Viareggio, Dissensi Edizioni.
2018 « Biens communs : contribution à une théorie juridique », *Droit et société*, I, 98 : 141-157.
2021 « Acqua Bene Comune (ABC) (Italie) » [notice], dans : Marie CORNU, Fabienne ORSI et Judith ROCHFELD (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, 2^e éd., Paris, Presses universitaires de France, p. 24-28.
- MACPHERSON, Crawford
1973 *Democratic Theory: Essays in Retrieval*, Oxford, Clarendon.
- MARELLA, Maria Rosaria
2012 *Oltre il pubblico e il privato*, Vérone, Ombre Corte.
2016 « La propriété reconstruite : conflits sociaux et catégories juridiques », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, 16 : 195-210.
2017 « The Commons as a Legal Concept », *Law and Critique*, XXVIII, 1: 61-86.
- MATTEI, Ugo
2011 *Beni comuni : Un manifesto*, Rome, Laterza.
- MATTEI Ugo et Alessandra QUARTA
2019 *The Turning Point in Private Law. Ecology, Technology and the Commons*, Cheltenham, Edward Elgar.

MATTEI, Ugo *et al.*

2007 *Invertire la rotta : Idee per una riforma della proprietà pubblica*, Bologne, il Mulino.

Ministero della giustizia

2007 *Commissione Rodotà - per la modifica delle norme del codice civile in materia di beni pubblici (14 giugno) - Proposta di articolato*. [https://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_1_12_1.page?contentId=SPS47624&previousPage=mg_1_12_1], consulté le 25 avril 2021.

MONE, Daniela

2021 « Commission Rodotà (Italie) » [notice], dans : Marie CORNU, Fabienne ORSI et Judith ROCHFELD (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, 2^e éd., Paris, Presses universitaires de France.

MUIR-WATT, Horatia

2000 « La fonction subversive du droit comparé », *Revue internationale de droit comparé*, LII, 3 : 503-527.

NORMAND, Sylvio

2014 « L'affectation en droit des biens au Québec », *Revue juridique Thémis*, Université de Montréal, XLVIII, 2 : 599-621.

2020 *Introduction au droit des biens*, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur.

OSTROM, Elinor

2010 *La Gouvernance des biens communs : Pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, Louvain, De Boeck.

2015 « Analyzing Long-enduring, Self-organized, and Self-governed CPRs » dans : Elinor OSTROM (dir.), *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, Cambridge University Press, p. 58-102.

OSTROM, Elinor et Charlotte HESS

2007 *Understanding Knowledge as a Commons: From Theory to Practice*, Cambridge, MIT Press.

PIKETTY, Thomas

2013 *Le Capital au XXI^e siècle*, Paris, Seuil.

POPOVICI, Alexandra

2014 « La fiducie québécoise, re-belle infidèle », dans : Alexandra POPOVICI, Lionel SMITH et Régine TREMBLAY (dir.), *Les intraduisibles en droit civil*, Montréal, Éditions Thémis, p. 129-156.

2020 « 911 ou le caractère absolu de la propriété des pouvoirs fiduciaires », dans : Arnaud TELLIER-MARCIL *et al.* (dir.), *Les prochains défis de la pensée civiliste*, Montréal, Les éditions Thémis, p. 115-136.

RANOCCHIARI, Simone et Christophe MAGER

2019 « Bologne et Naples au prisme des biens communs : pluralité et exemplarité de projets de gestion "commune" de l'urbain », *Développement durable et territoires*, avril, X, 1 : 1-22.

ROCHFELD, Judith

2014 « Penser autrement la propriété : la propriété s'oppose-t-elle aux "communs"? », *Revue internationale de droit économique*, III, 28 : 351-369.

2021 « Chose commune (approche juridique) » dans : Marie CORNU, Fabienne ORSI et Judith ROCHFELD (dir.), *Dictionnaire des biens communs*, 2^e éd., Paris, Presses universitaires de France, p. 193-202.

RODOTÀ, Stefano

1981 *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata*, Bologne, il Mulino.

2012 *Il diritto di avere diritti*, Rome, Laterza.

SLOBODIAN, Quinn

2018 *Globalists: The End of Empire and the Birth of Neoliberalism*, Cambridge, Harvard University Press, 400 p.

VERCELLONE, Antonio

2022 « L'Expérience des biens communs en Italie : Espaces urbains, propriété privée, droits fondamentaux », *Sens public*, 42 : 5-42.

VON CIRIACY-WANTRUP, Siegfried et Richard C. BISHOP

1975 « Common property as a concept in natural resource policy », *Natural Resource Journal*, XV : 713-727.

XIFARAS, Mikhaïl

2004 *La propriété : étude de philosophie du droit*, Paris, Presses universitaires de France, 510 p.

2010 « Le copyleft et la théorie de la propriété », *Multitudes*, 41 : 50-64.

ZENATI-CASTAING, Frédéric

2015 « Entre trust et fiducie, le malentendu québécois » *Revue internationale de droit comparé*, LXVII, 1 : 23-43.

ZUBOFF, Shoshana

2020 *L'âge du capitalisme de surveillance*, Honfleur, Zulma.

SITES INTERNET

BARCHUS, Sarah

2014 « Rome's occupied cultural spaces », *Wanted in Rome*, 1^{er} avril, [<https://www.wantedinrome.com/news/otherwise-occupied.html>], consulté le 20 juin 2022.

Collaborare è Bologna

2014 « Regulation on collaboration between citizens and the city for the care and regeneration of urban commons », *Comune di Bologna*, octobre. [<http://www.comune.bologna.it/media/files/bolognaregulation.pdf>], consulté le 22 juin 2022.

Coopérative Havre des Pins

Explications. [<http://www.havredespins.ca/assets/pdf/HDP-explications.pdf>], consulté le 22 juin 2022.

Dictionnaire de droit privé

Les biens, « propriété ». [<https://nimbus.mcgill.ca/pld-ddp/dictionary/search>], consulté le 22 juin 2022.

Domaine Saint-Bernard

Histoire et mission. [<https://domainesaintbernard.org/histoire-et-mission/>], consulté le 22 juin 2022.

Ex Asilo Filangieri

2012 « Chi siamo », *Ex Asilo Filangieri*. [<http://www.exasilofilangieri.it/chi-siamo/>], consulté le 22 juin 2022.

2016 « Dichiarazione d'uso civico dell'Asilo », *Ex Asilo Filangieri*, 2 janvier. [<http://www.exasilofilangieri.it/regolamento-duso-civico/#art.1>], consulté le 22 juin 2022.

Ferme Cadet Roussel

Fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet Roussel. [<https://fermecadetrroussel.org/fiducie/fiducie.php>], consulté le 22 juin 2022.

Fiducie Protec-Terre

2014 *Le développement des fiducies foncières agricoles au Québec*. [http://protec-terre.org/Documents/Protec-Terre_Developpement_des_FFA_au_QC.pdf], consulté le 20 juin 2022.

GIRARD, Jean-François

« La fiducie d'utilité sociale appliquée à la conservation de caractéristiques patrimoniales par l'intendance privée », *Protec-Terre*. [<http://protec-terre.org/Documents/Fiducie%20sociale%20jfgirard.pdf>], consulté le 22 juin 2022.

HÉBERT, Guillaume et Rémy-Paulin TWAHIRWA

2019 « Les coopératives : entre utopie et pragmatisme », *Institut de recherche et d'informations socioéconomiques*, Montréal. [https://cdn.iris-recherche.qc.ca/uploads/publication/file/Brochure_Coop_WEB.pdf], consulté le 22 juin 2022.

MARCHAND, Marie-Anne

2019 *Les fiducies d'utilité sociale: synthèse de connaissances*, Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS), Montréal. [<https://tiess.ca/wp-content/uploads/2020/04/FUS-synthese.pdf>], consulté le 22 juin 2022.

2021 *Les fiducies d'utilité sociale à l'usage des idéalistes*, Territoires innovants en économie sociale et solidaire (TIESS), Montréal. [<https://tiess.ca/wp-content/uploads/2021/06/Guide-fiducies-utilites-sociales-web.pdf>], consulté le 22 juin 2022.

The Urban Media Lab

2014 « Bologna regulation on public collaboration for urban commons », *LabGov*, 31 octobre. [<https://labgov.city/theurbanmedialab/bologna-regulation-on-public-collaboration/>], consulté le 22 juin 2022.

Vallée Ruitter

À propos. [<https://www.valleeruitter.org/a-propos/>], consulté le 22 juin 2022.

LÉGISLATION ET JURISPRUDENCE

1942 *Codice civile*, Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262. [<https://www.altalex.com/documents/codici-altalex/2015/01/02/codice-civile>], consulté le 22 juin 2022.

Digithèque de matériaux juridiques et politiques, *Constitution de la République italienne*. [<https://mjp.univ-perp.fr/constit/it1947.htm#1>], consulté le 22 juin 2022.

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, c. A-19.1.

Loi sur l'expropriation, RLRQ, c. E-24.

Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ, c. Q-2.

Loi sur le patrimoine culturel, RLRQ, c. P-9.002.

Loi sur les coopératives, RLRQ, c. C-67.2.

Loi sur le Tribunal administratif du logement, RLRQ, c. T-15.01.

1991 *Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991.

2011 Cass., sez. un., 14 février 2011, n° 3665, *in* Giust. civ., 2011, I, 595.