PA-01

Le verrou doit être structurel, pas contractuel

Répartir le pouvoir de vendre entre deux personnes morales qui ne peuvent agir que d'un commun accord, et faire de cet accord une impossibilité pratique.

Famille	*Généricité*	*Confiance*
Patterns	GÉNÉRIQUE	★★ éprouvé ailleurs, pas encore ici
Statut	*Écrit le*	*Licence*
EXPLORÉ — production du corpus, non validée par une décision	14 septembre 2026	CC BY-SA 4.0

Contexte

Un collectif veut soustraire durablement un bien commun — une terre, un bâtiment, un outil — au marché. Il dispose d'une structure porteuse (fondation, fonds de dotation, coopérative, association) et d'un collectif d'usagers. La question qui se pose à tous : **qu'est-ce qui empêchera la vente dans trente ans, quand plus aucune des personnes présentes ne sera là ?**

Forces en tension

- **La confiance ne se transmet pas.** Les fondateurs se font confiance ; leurs successeurs ne se connaissent pas. Tout dispositif qui repose sur la bonne foi future repose sur rien.
- **Un contrat se renégocie ; une structure se modifie aussi.** Statuts, conventions, baux : tout peut être défait par ceux qui détiennent le pouvoir de le défaire.
- **Le droit protège la propriété, pas l'intention.** Un juge appliquera l'acte, pas l'esprit du projet.

- **Plus le verrou est serré, moins le collectif est souple.** Un dispositif inaltérable est aussi un dispositif qui ne peut pas s'adapter.

Solution

Répartir le pouvoir de vendre entre deux personnes morales qui ne peuvent agir que d'un commun accord, et faire de cet accord une impossibilité pratique.

Trois mises en œuvre observées :

- **Mietshäuser Syndikat (Allemagne, 167 projets).** Chaque immeuble est logé dans une société à **deux associés seulement** — l'association des habitants et le Syndikat — avec **une voix chacun**. L'association décide seule des admissions, des loyers, des travaux, des financements ; le Syndikat détient un **droit de veto exclusif sur la vente et sur toute conversion en copropriété**. Personne n'a besoin de faire confiance à personne.
- **La Terre en Commun (Notre-Dame-des-Landes).** Les administrateurs du fonds sont bénévoles et **ne peuvent être bénéficiaires directs** ; le conseil mêle occupants et personnalités extérieures, renouvelé par tiers tous les trois ans ; un **comité consultatif de neuf personnalités extérieures** valide annuellement les orientations.
- **Stiftung trias (Allemagne).** La fondation garde le sol et ne cède qu'un droit de superficie ; la redevance annuelle est réinvestie dans de nouvelles acquisitions. Le foncier ne ressort jamais.

Conséquences et coûts

Ce qu'on gagne. Un verrou qui survit aux personnes. Une crédibilité immédiate auprès des donateurs, des notaires et de l'administration. Et, au passage, une protection contre la capture interne : personne ne peut s'approprier le commun, pas même une majorité du collectif.

Ce qu'on paie. Deux structures à faire vivre — deux comptabilités, deux assemblées, deux registres, deux jeux d'obligations déclaratives. Une lourdeur réelle pour un petit collectif. Et un risque symétrique : **un veto peut aussi bloquer une décision légitime**. Il faut donc écrire à l'avance les cas où le veto s'applique, et ceux où il ne s'applique pas.

Contre-indications

- **Ne pas appliquer si le bien peut être perdu sans drame.** Un verrou structurel sur du matériel ou un bail de courte durée est une bureaucratie sans objet.
- **Ne pas appliquer si le collectif compte moins de cinq personnes actives.** Deux structures pour trois personnes produisent des assemblées fictives, et des assemblées fictives fragilisent juridiquement plus qu'elles ne protègent.
- **Ne pas appliquer si les mêmes personnes siègent des deux côtés.** Le verrou devient décoratif, et le cumul détruit la gestion désintéressée de la structure porteuse — donc son intérêt général.
- **Attention au verrou qui protège contre tout, y compris contre l'adaptation.** Prévoir explicitement une procédure de révision, avec un seuil élevé mais franchissable.

Vérification

Le test : **écrire le scénario de la vente.** Qui devrait signer ? Combien de personnes, dans combien de structures, avec quelles majorités ? Si le scénario tient en une signature, le verrou n'existe pas. S'il exige l'accord de deux organes dont l'un a intérêt à refuser, il existe.

Patterns liés

PA-02 — l'autre condition de survie du montage. RE-01 — comment choisir l'outil juridique qui porte l'usage.

Sources

Mietshäuser Syndikat — les briques du réseau[1] · La Terre en Commun — gouvernance[2] · Stiftung trias[3] · Ostrom, *Governing the Commons* (1990), principes 3 et 7

CoMons, Collectif du Mons — PA-01, Le verrou doit être structurel, pas contractuel. Fiche du Grain, CC BY-SA 4.0. Version en ligne : comons.actitude.org/grain-pa-01-verrou-structurel.html

1. https://www.syndikat.org/en/the-building-blocks-of-the-network/
2. https://encommun.eco/fonds-de-dotation/gouvernance-et-fonctionnement
3. https://www.stiftung-trias.de/stiftung/