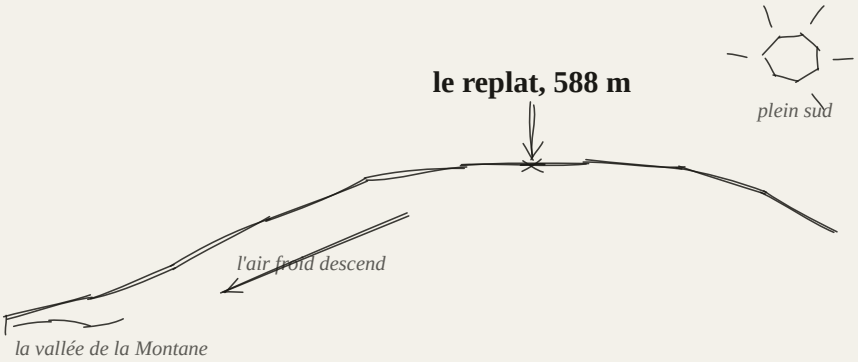
Le projet

Sortir une terre du marché

Le lieu, le montage juridique, et la manière de vivre ensemble. Ce qui est acté, ce qui ne l'est pas.



CoMons : Collectif du Mons, Vitrac-sur-Montane (Corrèze)
Livret A5 · septembre 2026
comons.actitude.org

Ce livret reprend trois pages du site, telles qu'elles sont en ligne à la date d'édition. Le montage juridique est en cours de constitution : les statuts et les actes seront publiés dès qu'ils seront signés. Version à jour : comons.actitude.org.

Sommaire

Le lieu 4

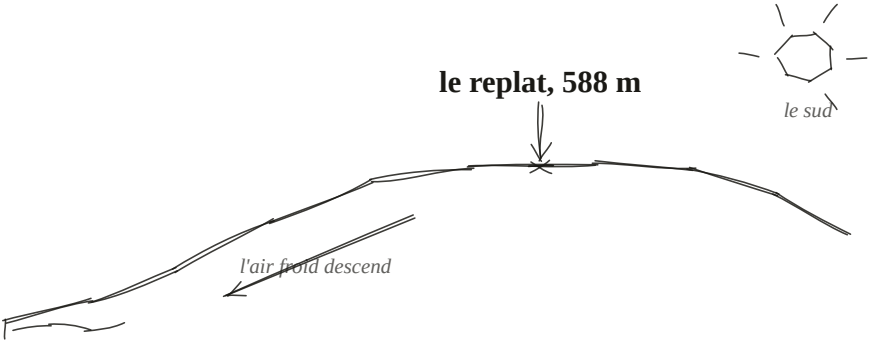
Libérer la terre 7

Marcher libre 11

Le lieu

Sortir une terre du marché, durablement, sans sortir du droit.

Le Domaine du Mons est à Vitrac-sur-Montane, en Corrèze, à 588 m, sur un replat. Égletons est à 13 minutes de route, Tulle à 24. La commune comptait 222 habitants au recensement de 2023, pour 28 km² : des prés, du bois, de l'eau, un bâti à reprendre.



Le terrain descend vers la Montane. Les nuits claires, l'air froid s'écoule du replat vers les bas-fonds, qui gèlent plus fort que nous.

C'est un pays de vallées encaissées et de plateaux bas, un peu plus doux que le plateau de Millevaches qui commence 30 km au nord-est. La commune appartient au Parc naturel régional du même nom, dont elle occupe la bordure sud-ouest.

Des gens habitent ici, cultivent, réparent, décident ensemble. Polyactivité et polyculture, avec ce que le milieu permet.

La terre

La propriété d'une terre se divise. La nue-propriété, c'est-à-dire le titre et ce qui se vend, va à une structure dont l'objet est de ne jamais vendre. L'usage — habiter, cultiver, transformer, accueillir — va à ceux qui sont là.

Nous appelons ça libérer la terre. Elle sort du marché : elle n'est plus un actif réalisable. Le régime visé est celui d'un commun — ni propriété privée ordinaire, ni propriété publique — gouverné par ceux qui en dépendent, selon des règles qu'ils écrivent et révisent, par des instruments de droit civil opposables après le départ des fondateurs.

Le montage, et où il en est →

La documentation

D'autres collectifs butent sur les mêmes questions : quel instrument juridique, quelle durée, quelle gouvernance, comment tenir l'intérêt général quand on est peu nombreux et qu'on vit sur place.

Ce qu'on apprend est écrit ici, avec les coûts réels, les impasses et les contre-indications. C'est public, sous licence libre, réutilisable tel quel.

Le Grain : retours d'expérience, patterns et gabarits à reprendre →

Où ça en est

Le montage juridique est en cours de constitution. Certaines briques existent, d'autres sont à l'étude, et la page Libérer la terre dit lesquelles.

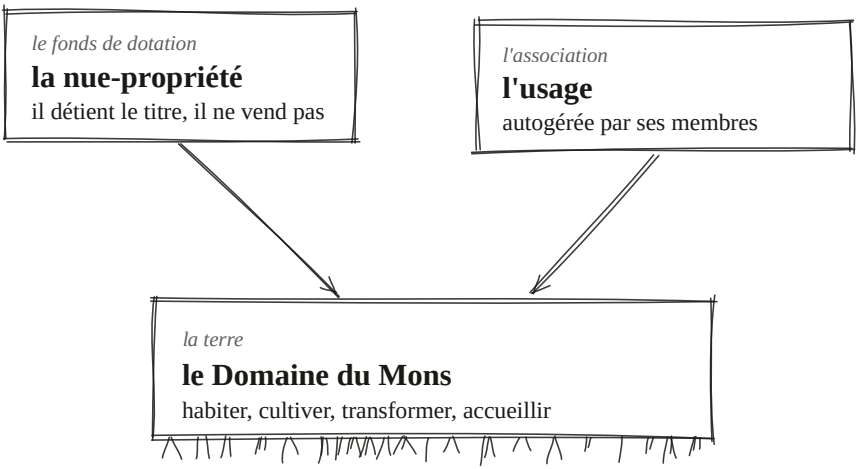
Les dernières versions

Chaque page tient son journal des versions ; les plus récentes entrées, toutes pages confondues. Elles sont aussi publiées dans un flux Atom, que Substack, un lecteur de flux ou un pont vers Mastodon savent suivre.

Libérer la terre

La propriété est un faisceau de droits, qui peuvent être répartis entre plusieurs titulaires.

Au lieu d'un propriétaire unique qui détient tout et peut tout vendre, deux structures se partagent le rapport à la terre.



Le titre d'un côté, l'usage de l'autre.

Le fonds de dotation

C'est une structure sans but lucratif, créée par la loi du 4 août 2008, qui reçoit et gère des biens affectés à une œuvre d'intérêt général. Il détient ici la nue-propriété du foncier, et ses statuts ont une fonction : rendre la vente impossible, y compris à ceux qui le dirigeront dans 30 ans.

Le verrou doit tenir dans les statuts eux-mêmes. Une clause qui dépendrait de la volonté des dirigeants futurs ne protégerait rien : les fondateurs se font confiance, leurs successeurs ne se connaissent pas.

L'association

Une association loi 1901, d'intérêt général, autogérée par ses membres, reçoit l'usage du lieu. Pas de hiérarchie de décision : le pouvoir se répartit par redevabilité.

L'intérêt général nous engage : ce qui se fait ici doit profiter au-delà de ceux qui y habitent. C'est ce que nous travaillons le plus sérieusement, et c'est aussi la condition pour que le montage tienne devant l'administration.

Où nous en sommes

à l'étude	**L'instrument de mise à disposition.** Usufruit, bail emphytéotique, droit réel de jouissance spéciale : chacun a une durée, une opposabilité et des contraintes différentes. Nous l'instruisons avec un notaire. Rien ne sera publié ici avant que ce soit tranché.
à l'étude	**La garantie de l'intérêt général.** Comment un collectif dont les membres habitent le lieu démontre que son action dépasse le cercle de ses membres. C'est une question de rédaction statutaire, de gouvernance, et surtout de faits accumulés.
à l'étude	**Le statut des personnes qui vivent et travaillent ici** sans être salariées ni occupantes précaires. Plusieurs voies existent, aucune n'est évidente.
en cours	**La constitution des structures.** Certaines briques existent, d'autres sont en montage.
en cours	**La documentation.** Ce site, et le corpus qu'il publie : les premières fiches du Grain sont en ligne ; les décisions et les hypothèses ne le sont pas encore.

Les documents

Les statuts, les actes et les conventions seront publiés ici dès qu'ils seront signés, en accès libre. Sans accès aux actes, personne ne peut vérifier ce qui est annoncé sur cette page.

Les fiches méthodologiques sont publiées dans les ressources, sous licence libre : comment nous nous y sommes pris, ce que ça a coûté, ce qui n'a pas marché. Deux concernent directement ce montage : le verrou structurel et la preuve par les faits. Le gabarit du faisceau de droits permet de faire le même travail pour un autre lieu.

L'intérêt général se compte mois par mois dans le registre d'intérêt général.

Marcher libre

Le montage foncier règle ce qu'on fait de la terre. Il ne dit rien de ce qu'on fait les uns des autres.

Trois chantiers avancent en parallèle : sortir la terre du marché, tenir une économie qui ne repose pas sur la vente, et vivre ensemble sans chef ni règlement subi. Le troisième est le moins visible, et c'est celui qui occupe le plus de place dans les retours d'expérience que nous avons lus : ils attribuent les échecs aux relations entre personnes plus souvent qu'aux statuts.

Une bulle de droit civil

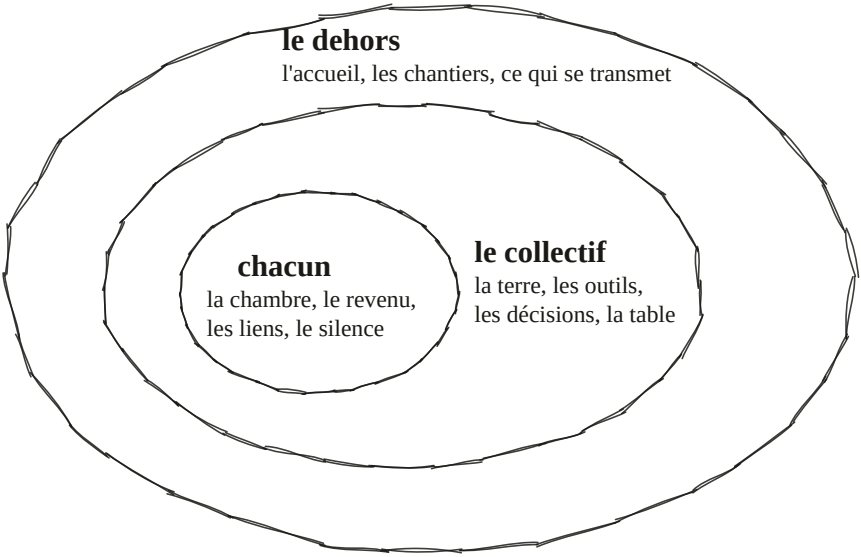
Le droit français laisse aux personnes une latitude que peu de gens utilisent. Entre majeurs capables, on peut organiser presque tout par convention : qui occupe quoi, qui décide de quoi, qui apporte quoi, ce qui se passe quand quelqu'un s'en va. Les statuts d'une association, son règlement intérieur, les conventions d'occupation, les chartes d'usage — ce sont des textes que nous écrivons, pas des textes qu'on nous applique.

C'est cela que nous appelons marcher libre : **préférer une règle choisie à une règle subie**, y compris quand la règle choisie est plus exigeante. Un cadre écrit à plusieurs, révisable et daté, protège mieux qu'une absence de cadre — surtout les plus discrets du groupe.

> *La limite, dite franchement*
>
> Cette latitude n'est pas une extraterritorialité. Le droit du travail, le droit pénal, les règles d'urbanisme, la protection de l'enfance, la fiscalité s'appliquent intégralement. Un collectif qui raconte le contraire prépare des ennuis à ses membres.
>
> La liberté dont il est question tient dans l'espace que la loi laisse ouvert. Il est large, et il n'est pas infini.

Le périmètre du commun

Mettre en commun la terre et le travail ne veut pas dire tout mettre en commun. La confusion des deux est le mécanisme par lequel un groupe se referme sur lui-même et finit par étouffer ses membres.



Trois cercles qui se contiennent sans se confondre.

Le cercle intérieur n'a pas à se justifier. Une chambre qui ferme, un revenu qui n'appartient qu'à soi, des amitiés en dehors, du temps sans personne : autant de conditions pour y rester longtemps.

Le cercle extérieur n'est pas décoratif non plus. Un lieu qui n'accueille personne devient un entre-soi, et l'entre-soi est le point où l'intérêt général cesse d'être défendable devant une administration.

Décider sans chef

L'autogestion n'est pas l'absence de structure. Une structure absente ne disparaît pas, elle devient invisible : le pouvoir se loge alors chez ceux qui parlent le plus, qui sont là

depuis le plus longtemps, ou qui savent comment marche la machine. Jo Freeman a décrit ce mécanisme en 1970, et les collectifs le redécouvrent régulièrement.

Ce que nous retenons : **écrire qui décide de quoi, et à quel niveau d'engagement**. Tout ne se décide pas de la même façon.

Type de décision	Qui	Comment
Ce qui n'engage que soi	la personne	elle fait, elle informe si ça touche les autres
Le courant d'un domaine confié	celui ou celle qui le porte	dans un mandat écrit, avec un budget et une durée
Ce qui engage le collectif	tout le monde	proposition écrite, objections recueillies, décision consignée
Ce qui engage l'avenir du lieu	tout le monde, plus la structure porteuse	délai de réflexion long, et trace notariée s'il le faut

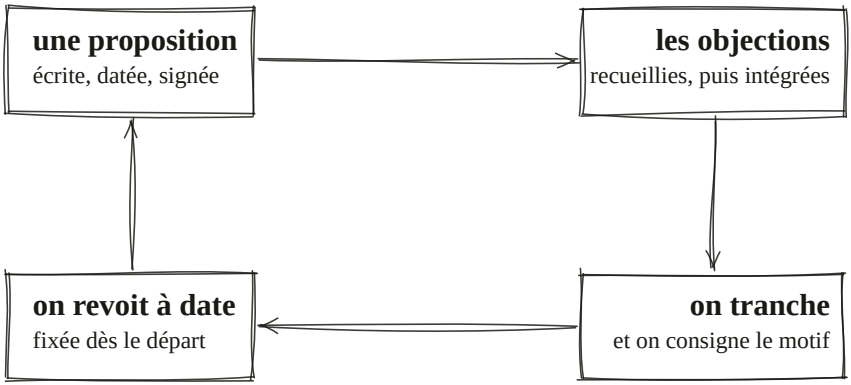
La méthode que nous testons est la décision par consentement : on ne recherche pas l'adhésion de tous mais l'absence d'objection raisonnable, et une objection oblige à modifier la proposition plutôt qu'à la rejeter.

Cette règle est souvent présentée comme une nouveauté. Elle ne l'est pas, et ce qu'elle nomme a changé de sens en chemin. Décider sans vote est une pratique longue : les quakers la tiennent depuis le XVII^{e} siècle, les anabaptistes ont formalisé le *sitzrecht* au synode de 1527, la confédération haudenosaunee délibère ainsi depuis le XV^{e} siècle au moins, et les mouvements féministes et antinucléaires des années 1970 en ont repris la forme en la sécularisant. Dans cette tradition, ce qu'on cherche est le **consensus** : l'accord du groupe. Une objection qui n'est pas levée arrête la proposition.

Le **consentement** au sens strict est plus récent, et plus étroit. Il vient de la méthode sociocratique formalisée dans les années 1970 par Gerard Endenburg pour l'entreprise d'électrotechnique dont il avait hérité, à partir de la cybernétique et de la théorie des systèmes. Il remplace la recherche de l'accord par un test d'objection. C'est d'abord une règle d'organisation du travail salarié.

Nous retenons la règle d'objection parce qu'elle est praticable à petit effectif et qu'elle oblige à traiter une objection plutôt qu'à l'écarter. Nous n'en retenons pas le reste, et nous écrivons ce qu'elle rétrécit : **une proposition qui n'a rencontré aucune objection n'est pas pour autant une proposition approuvée.** Sur ce qui engage l'avenir du

lieu, c'est la dernière ligne du tableau ci-dessus qui s'applique : délai long, et accord recherché.



Une décision qui laisse une trace, et une date pour y revenir.

Deux détails font toute la différence à l'usage. **La date de réexamen se fixe au moment de la décision**, pas quand ça grince : une règle qu'on sait révisable en juin est acceptée en janvier. Et **le motif se consigne avec la décision** : dans deux ans, personne ne se souviendra pourquoi, et le désaccord recommencera du début.

Ce à quoi on s'engage, ce qu'on garde

Un engagement flou produit du ressentiment. Mieux vaut peu, mais écrit.

Ce qui s'engage : une part de temps de travail commun, une participation aux charges, une présence aux moments où l'on décide, le soin porté aux outils et aux lieux partagés, et la parole donnée sur ce qu'on a dit qu'on ferait.

Ce qui ne s'engage pas : les convictions, la vie privée, les relations, le temps qui reste, et le droit de n'être pas d'accord sans avoir à se justifier longuement.

Ce qui reste acquis en toute circonstance : le droit de partir, le droit de dire non, le droit d'être informé avant qu'une décision soit prise, et le droit de demander qu'une règle soit réexaminée.

Partir

Les règles d'entrée se discutent facilement ; celles de sortie s'écrivent rarement avant d'en avoir besoin. Elles s'écrivent mieux avant qu'un départ soit engagé.

Les questions à trancher sont précises : que devient l'argent apporté ? le travail fourni pendant des années ? une construction faite de ses mains sur un terrain qui ne lui appartient pas ? quel préavis ? qui décide d'un départ qui n'est pas volontaire, et selon quelle procédure ? La réponse ne peut pas être « on verra ».

> *Non tranché*
>
> Aucune de ces questions n'a de réponse arrêtée ici à ce jour. Elles seront traitées avec la rédaction des statuts et du règlement intérieur, et elles figurent parmi les points à instruire avec le notaire. Nous préférons l'écrire que le laisser croire réglé.

Le conflit

Le conflit revient constamment dans les récits que les collectifs publient de leur propre histoire. Nous n'avons pas de comptage à opposer à cette impression de lecture. Ce que nous voulons mettre en place, dans l'ordre :

- un temps régulier où l'on dit ce qui coince, court et prévu d'avance, y compris quand tout va bien ;
- la possibilité d'appeler un tiers extérieur sans que ce soit vécu comme une escalade ;
- une procédure écrite en période calme pour les cas graves, plutôt qu'improvisée en pleine crise ;
- et la séparation, toujours, entre le désaccord sur une décision et le jugement sur une personne.

Une culture, pas un folklore

Une micro-société finit par produire ses manières de faire : comment on mange, comment on accueille, comment on se parle quand on n'est pas d'accord, ce qu'on célèbre, ce qu'on refuse. Cette culture se fabrique par les actes bien plus que par les textes, et elle se remarque surtout de l'extérieur.

Le risque est connu et il vaut d'être nommé : une culture commune forte devient vite une frontière. Les signes de reconnaissance rassurent ceux du dedans et découragent ceux du dehors. C'est sociologiquement ordinaire, et c'est ici doublement coûteux — **parce que la fermeture est aussi le risque juridique numéro un du montage**. Un lieu dont l'action ne profite qu'à ses membres perd la qualification d'intérêt général, et le démembrement de propriété perd son sens avec elle.

D'où une exigence pratique plutôt qu'un principe : ce qui est appris ici se documente et se publie, les chantiers s'ouvrent, et le registre d'intérêt général compte ce qui sort effectivement du cercle, mois par mois.

Le rapport au travail

La polyactivité et la subsistance changent la nature du travail : il cesse d'être un temps vendu pour redevenir un temps qui produit directement ce dont on a besoin. Cela ne le rend ni léger ni toujours choisi. Le bois se coupe en hiver, les bêtes ne prennent pas de congés, et le foin se fait quand le temps le permet et non quand cela arrange.

Trois points que nous voulons tenir : **compter le temps**, y compris celui qu'on ne voit pas — la logistique, l'accueil, les comptes, la réparation ; **éviter la spécialisation totale**, qui crée des dépendances et des pouvoirs ; et **ne pas traiter l'intensité de l'engagement comme un critère de valeur** : l'épuisement revient autant que le conflit dans les récits de dissolution que nous avons lus.

Où nous en sommes

Le lieu existe, le montage juridique est en cours de constitution, et le collectif est à ce jour très restreint. Rien de ce qui précède n'a encore été éprouvé par plusieurs années de vie commune ici. Ce sont des intentions argumentées et des dispositifs empruntés à d'autres, pas un retour d'expérience.

Ce qui est acté : la volonté que les membres soient les **opérateurs** de l'action du lieu et non ses bénéficiaires, c'est cette qualité d'opérateur, et non de bénéficiaire, que l'administration examine.

Ce qui reste ouvert : les règles de sortie, la forme exacte de la gouvernance, la place de l'argent personnel, et le statut d'occupation des personnes physiques, qui ne doit pas reposer sur la seule qualité de membre.

D'où viennent ces idées

Les principes de gouvernance des communs viennent des travaux d'**Elinor Ostrom** : des règles définies par ceux qui les appliquent, des sanctions graduées, des mécanismes de résolution des conflits accessibles, et des limites claires sur qui a droit à quoi. La critique de l'informel vient de **Jo Freeman**, *La tyrannie de l'absence de structure*, 1970. La filiation de la délibération sans vote est décrite plus haut, à Décider sans chef.

La manière de conduire une discussion et d'instruire une question, nous la prenons à l'**éducation populaire** : l'*entraînement mental* mis au point par Peuple et Culture à partir de 1945, qui apprend à séparer ce qu'on observe, ce qu'on en déduit et ce qu'on décide.

Sur le foncier, le précédent est la **lutte du Larzac**. Après dix ans d'occupation et de refus, les terres reprises à l'armée ont été placées en 1985 sous un bail emphytéotique de soixante ans consenti par l'État à la **Société civile des terres du Larzac**, qui répartit 6 300 hectares entre les exploitations par des baux de carrière : l'usage est garanti pour toute la durée de l'activité professionnelle, il ne se vend pas et ne se transmet pas automatiquement aux héritiers. Le principe n'y est pas « la terre à ceux qui la travaillent », mais la terre à l'usage collectif des habitants d'un territoire. C'est de cette lignée que nous relevons.

Ce que nous ne prenons pas pour référence. Les dispositifs qui, depuis les années 2000, ont adossé la sortie du marché foncier à des montages de droit commercial et à un équilibre de rendement locatif. Le mécanisme permet d'acquérir vite ; il réintroduit dans le commun la logique dont il devait le soustraire, et il a pris la place des formes issues des luttes. Nous ne nous en réclamons pas.

Nous y ajoutons l'obligation de **publier ce qui marche et ce qui ne marche pas**, avec les chiffres, pour que le prochain collectif n'ait pas à tout réapprendre.

Nous joindre si ces questions vous occupent aussi, que vous soyez à côté ou à l'autre bout du pays.