



CHAIRE DE RECHERCHE DU CANADA EN
DROIT DES BIENS TRANSSYSTEMIQUE ET
COMMUNAUTÉS DURABLES



LES COMMUNS URBAINS SAISIS PAR LE DROIT

2e volet

11 février 2022, 9h00-14h15 (Montréal) / 15h00-20h15 (Paris)

Conférence présentée sur zoom

Inscription : <https://forms.gle/kPzuS7asczFM9NJK6>

Descriptif de l'événement

La notion de communs prend de plus en plus d'importance en droit contemporain. Si les communs fonciers ont d'abord retenu l'attention, les communs urbains se développent de plus en plus à travers le monde, d'abord en Italie (Bologne, Naples), mais aussi en Espagne (Barcelone), en Belgique (Gand), en France (Paris, Saint-Etienne) et au Canada (Montréal, Vancouver) et la notion de commun s'adapte au contexte spécifique de la ville, sous la dénomination des communs urbains.

Les exemples de communs urbains ne manquent pas, qu'il s'agisse de bâtiments vacants inoccupés d'anciens immeubles historiques ou de friches urbaines laissés à l'abandon puis réappropriés par des mouvements citoyens, de ruelles transformées en ruelles vertes, de cohabitats, de quartiers ou de milieux de vie aménagés autour de nouveaux usages, de plateformes de partage de moyens de transports (vélo, remorques, automobiles), de mobilier urbain, de squares, de parcs, de jardins, d'écoles, ou encore de communs souterrains transformés sous l'impulsion de nouveaux usages et d'une gestion participative des habitants.

L'objectif de ce séminaire est de rassembler des juristes (de droit privé ou publicistes) et des non-juristes (notamment des partenaires issus des milieux associatifs et communautaires, des urbanistes, des historiens, des géographes, des philosophes, etc.) autour de la problématique des communs urbains dans une perspective transsystémique – qui peut être décrite comme une approche comparative ouverte sur l'interdisciplinarité – sous un angle à la fois pratique et théorique. La réflexion devrait s'appuyer sur des exemples concrets de communs urbains et tenter de cerner les outils juridiques susceptibles d'être mobilisés pour mieux encadrer les communs urbains. Cette réflexion à partir des communs urbains devrait permettre de nourrir un questionnement sur la notion même de communs. En effet, le cadre juridique et législatif actuel n'est pas adapté aux communs et constitue même un frein à leur développement.

Au-delà de la mise à l'écart des schémas propriétaires par l'inappropriable et des techniques propriétaires susceptibles d'être remises en cause ou aménagées, pourront notamment être envisagées les techniques réglementaires, les partenariats public/communs, le zonage, la technique fiduciaire et l'affectation, les phénomènes d'occupation urbaine et la notion de possession, les copropriétés et coopératives, les techniques superficielles ou le partage de droits d'usages et de jouissance dans l'espace.

L'objectif général de la recherche est de développer les connaissances juridiques relatives à la pratique des communs urbains et de leur donner un cadre théorique novateur qui tienne compte des enjeux sociaux contemporains. Le projet s'appuiera notamment sur les travaux en urbanisme, en environnement, en histoire ou en théorie du droit. Il s'agit de faire une étude à la fois théorique mais aussi ancrée dans les enjeux concrets du droit et du droit à la ville.

Principaux axes de recherches :

- 1** - Notion de communs urbains (notion de communs ; spécificités des communs urbains ; le privé et le public, les limites du commun, exclusion/inclusion, exclusivité d'usage, etc.) et exemples pratiques de communs urbains (bâtiments, ruelles, quartier, milieu de vie, immeubles vacants, mobilier urbain, square, parc, jardin, immeuble historique, école, communs souterrains, etc.).
- 2** - Adaptation du droit aux exemples de communs urbains (par exemple : possession et occupation, propriété collective, fiducie, Community Land Trust, affectation, droits d'usages, superficie, emphytéose, convention d'occupation précaire, zonage, aménagement du territoire, partenariats public/commun, etc.).
- 3** - Réappropriation de l'espace public (possession et occupation, partenariats publics-communs, rôle des municipalités/gouvernements et des organismes communautaires/groupes citoyens, etc.).
- 4** - Protection du patrimoine (protection de bâtiments tels que des théâtres, des cinémas, des magasins généraux, etc. au bénéfice des citoyen.ne.s).
- 5** - La nature dans la ville (squares, parcs, jardins, friches, ruelles réinvestis et co-gérés par les citoyens, etc.)
- 6** - Le bâti et le logement (coopératives d'habitations, organismes à but non-lucratif, cohabitats, etc.).
- 7** - La gouvernance des communs urbains.

Il est possible de traiter un seul de ces axes ou plusieurs axes dans la même proposition.

Directrices de projet :

Yaëll Emerich (Université McGill) & Marie Cornu (CNRS, Paris Saclay)

Comité scientifique :

Marie Cornu (Université Paris-Saclay)

Yaëll Emerich (Université McGill)

Jonathan Durand Folco (Université Saint-Paul)

Michela Barbot (Ecole Normale Supérieure, Cachan)

Programme

09h00 - 09h15 (Montréal) / 15h00 - 15h15 (Paris)

Mot de bienvenue - **Doyen Robert Leckey**

Propos introductifs - **Yaëll Emerich / Marie Cornu**

09h15 - 11h15 (Montréal) / 15h15 - 17h15 (Paris)

Panel n°1 : Imaginer et construire les communs urbains

Pierre-Emmanuel Moyse (Université McGill) - Présidence

Panélistes :

Emilia Schijman (Centre Maurice Halbwachs)

Bertrand Fouss (Collectif Solon)

Jonathan Lapalme (Dark Matter Labs)

Programme

11h15 - 12h00 (Montréal) / 17h15 - 18h00 (Paris)

Pause

12h00 - 14h00 (Montréal) / 18h00 - 20h00 (Paris)

Panel n°2 : Organiser et réglementer les communs urbains

Lionel Smith (Université McGill) - Présidence

Panélistes :

Sylvio Normand (Université Laval)

Michele Graziadei (Université de Turin)

Sheila Foster (Université de Georgetown)

14h00 - 14h15 (Montréal) / 20h00 - 20h15 (Paris)

Mot de conclusion - **Marie Cornu / Yaëll Emerich**

Posséder, s'occuper, s'approprier, disposer : un large clavier de la responsabilité dans les copropriétés dégradées. Une ethnographie à Buenos Aires, Argentine

La communication porte sur une immense copropriété dégradée à Buenos Aires qui avait été construite par l'Etat en accession à la propriété dans les années 1970. Quarante ans plus tard, la légende dorée de la propriété est un échec et les logements circulent comme de la monnaie : ils sont abandonnés, loués, vendus sans titres juridiques, squattés. Un marché noir du logement s'est installé. Pendant près de deux ans, je me suis immergée dans les pratiques économiques et le « travail sur la légalité » déployé par les habitants afin de mettre en ordre le désordre des occupations et répondre aux multiples formes d'abandon dans cet espace. Dans ces activités, la question de la propriété y occupe une place centrale. En l'absence de titres juridiques pleins, clairement identifiés et certifiés, la légitimité de l'occupation est au cœur de la vie dans cette cité. A moins de s'y prendre par la force, l'appropriation, puis la régularisation de la tenure, n'est pas ouverte à tout le monde. Entre l'occupant légitime et l'intrus, il y a toute une gamme de positions. Qui a donc le droit d'occuper un logement ? Comment devient-on « copropriétaire » ? Et comment gère-t-on cet espace ? La réponse à ces questions fera l'objet de cette communication. J'essaierai de montrer que l'occupation légitime dérive moins de la titularité que d'un certain rapport envers les biens et la communauté de l'immeuble – une obligation de collaborer et d'entretenir les choses afin d'éviter la misère. La propriété des juristes, disait l'historien du droit Paolo Grossi, c'est avant tout un pouvoir sur la chose; la propriété des économistes, c'est avant tout richesse, rente sur la chose. On peut ajouter que la propriété de la communauté socialisée, c'est avant tout soin de la chose. Si l'on lève le voile de la propriété, on découvre une idée prégnante de la responsabilité qui détermine qui peut occuper et dans la limite de quels usages.

Note bio-bibliographique :

Emilia Schijman est sociologue, chargée de recherche au CNRS et membre du Centre Maurice Halbwachs (CNRS-ENS-EHESS). Entre sociologie du droit et ethnographie économique, ses travaux portent sur le logement, l'endettement et le rapport aux autorités dans les contextes de pauvreté. Elle mène actuellement une enquête sur la propriété et l'héritage dans les territoires ruraux en France. Parmi ses publications récentes, on retiendra son ouvrage "A qui appartient le droit? Ethnographie d'une économie de pauvreté", paru chez Lextenso/L.G.D.J en 2019 (préface de J. Commaille).

Le collectif Solon

Solon est un organisme montréalais, fondé il y a 6 ans par des citoyen.ne.s qui souhaitent continuer à développer leur pouvoir d'agir collectif dans un contexte de transition socio-écologique. De nombreux projets, pouvant s'apparenter à des formes de communs urbains, ont émergé de cette démarche, et la contribution s'articulera autour de la présentation de certains d'entre eux. D'un côté, nous évoquerons des projets liés à des ressources physiques, comme LocoMotion (partage de véhicules divers), Celsius (partage d'infrastructure énergétique) et les Ateliers de la transition (partage d'espaces). De l'autre, nous aborderons des aspects plus transversaux, comme l'évolution de nos démarches de co-création dans les quartiers, la co-construction en cours d'un récit alternatif de transition socio-écologique, ainsi que les pratiques organisationnelles plus larges de l'organisme, qui ont également été pensées dans une perspective de communs.

Note bio-bibliographique :

Bertrand Fouss est co-fondateur de Solon et aujourd'hui coordinateur des activités de développement et partenariats. Auparavant, Bertrand a travaillé à la mise sur pied de la Coop Carbone, une initiative visant à réduire les émissions de GES au Québec en utilisant les outils coopératifs. Bertrand s'est également impliqué dans plusieurs autres initiatives liées à la transition socio-écologique à Montréal. Il a été formé en génie robotique, en journalisme et a terminé un MBA à HEC Montréal.

Construire une infrastructure d'imagination en commun

Nous avons fait d'innombrables films imaginant la fin de la planète telle que nous la connaissons, mais aucun ne montre une fin plausible et une alternative souhaitable aux aspects problématiques de nos systèmes économiques et légaux actuels. Pourquoi ? En partie parce que nous vivons dans un ère : où les multinationales se disputent notre capacité d'attention; où le court terme est la norme dans la plupart des secteurs; où les inégalités laissent les plus pauvres avec peu d'énergie et de ressources pour imaginer au-delà des besoins urgents; et où les visions à long terme les plus visibles sont celles des explorateurs spatiaux milliardaires, des gouvernements autoritaires et des entreprises technologiques privées. Par conséquent, notre avenir est colonisé par notre passé et par une minorité, et notre imagination est limitée au point de se sentir presque brisée. Mais elle n'est pas brisée ; nous avons peut-être simplement besoin d'une meilleure infrastructure d'imagination collective qui nous fournira des récits plus légitimes et viscéraux dirigés vers une transition socio-écologique souhaitable pour la majorité. Il pourrait être facile d'écarter l'importance des histoires imaginées dans les nécessaires transformations sociales à venir, au-delà des faits scientifiques, mais ce serait sous-estimer à quel point ces récits ont toujours été essentiels pour permettre à un grand nombre d'humains de coopérer efficacement historiquement. Déjà, certaines armées et grandes entreprises privées engagent des auteurs de science-fiction pour mieux anticiper et créer l'avenir, mais où sont les ressources similaires pour imaginer et mobiliser une société au-delà du capitalisme ?

Note bio-bibliographique :

Jonathan holds a Masters of Science in Design and Urban Ecologies at Parsons The New School for Design in New York. He has been working for almost 15 years on various types of urban related challenges and innovations, acting either as a strategic designer, entrepreneur, curator, documentary filmmaker, writer or speaker. Jonathan co-instigated a number of organizations and initiatives to address issues such as chronic vacancy, heritage destruction, biodiversity loss, shorttermism, and lack of regulatory infrastructures, to name a few. Lapalme's work has appeared in a number of magazines, newspapers and museums.

Affectation et biens communs urbains

L'affectation comme technique juridique est fréquemment associée aux communs. La qualification de « commun urbain » découlerait d'une affectation ayant pour effet de conférer une vocation collective à un bien, l'éloignant, par le fait même, de l'archétype qu'est la propriété qui attribue à son titulaire un ensemble de prérogatives. Le recours à la notion d'affectation soulève un certain nombre de questions. Il y a lieu de reconnaître que l'affectation est susceptible de prendre des formes diverses et d'adopter des intensités variables. Le cas de figure privilégiée de l'affectation en droit des biens a longtemps été celui d'un immeuble servant d'accessoire à d'autres immeubles. Depuis quelques décennies, il y a une multiplication de situations où une collectivité plus ou moins étendue estime bénéficier de biens, rattachés au domaine privé ou au domaine public. Dans ce contexte, la notion d'affectation montre à la fois sa souplesse et ses limites. D'une part, la notion est utile pour vouer des biens de diverses natures à une finalité collective. D'autre part, il faut reconnaître qu'une affectation dont l'ancrage est parfois plus ou moins assuré peut être contournée et mettre à mal le statut de certains biens communs. La réflexion doit aussi envisager l'étendue des biens pouvant être considérés comme des communs urbains. Il y a vraisemblablement lieu d'intégrer à la catégorie des biens ayant été affectés à une finalité de service public, même s'ils n'étaient pas rattachés au domaine de l'État.

Note bio-bibliographique :

Sylvio Normand enseigne en droit civil et en histoire du droit. Ses recherches portent principalement sur le droit des biens et l'histoire de la culture juridique québécoise.

Heterogeneity in the City: articulating strategies for the urban commons in Italy

Italy has a long tradition of civic life and civic participation, while the urban landscape of Italy is rather varied, and far from uniform across the epochs. The development of collective movements for the social appropriation of public spaces, the regeneration of the city, the re-use of abandoned buildings, and the provision of new social housing, has led to the emergence of a plurality of modes of collaborative governance of spaces reclaimed by various actors and communities in Italy. This contribution shall introduce a cartography of some salient experiences and provide a reflection on how multi-stakeholders partnerships have been build up and work in a few Italian localities, with a focus on the legal innovations that have supported such developments.

Note bio-bibliographique :

Michele Graziadei is full professor of comparative private law at the Law Department of the University of Torino. He is titular member of the International academy of Comparative law, and a Fellow of Collegio Carlo Alberto, Torino. He is the author of over a hundred publications dealing with civil and comparative law, legal theory, legal history, law and language. His recent publications include: *Comparative Property Law: Global perspectives* (edited with Lionel Smith), Elgar, 2018, p. 520; *The Anthropology of European Law*, in *The Oxford Handbook of Law and Anthropology*, edited by Marie-Claire Foblets, Mark Goodale, Maria Sapignoli, and Olaf Zenker, O.U.P., 2021; *Breaking Barriers in Comparative Law, A Cosmopolitan Jurisprudence: Essays in Memory of H. Patrick Glenn* edited by H. Dedek, (ASCL Studies in Comparative Law, 2021), C.U.P., 2021.

Co-Cities: Reimagining the City as a Commons

Professor Foster will discuss her forthcoming book "Co-Cities," based in part on a survey of public policies and projects in cities around the world as part of a decade-long investigation into the ways that different types of urban resources can be collectively or collaboratively constructed, managed, and governed in different political, social, and economic environments. The "Co-Cities" framework conceptualizes various kinds of city space and urban resources as a "commons"—a shared infrastructure on which a variety of urban actors can collaborate and where various initiatives of collective action can emerge, flourish and become sustainable. The talk will identify three elements that are key to the creation of many urban commons and that are not always present in collectively managed natural resource commons. These are: the enabling role of central authorities, or the State; legal and property adaptation; and social and economic "pooling" of actors and resources.

Note bio-bibliographique :

Sheila R. Foster is Professor of Urban Law and Policy at Georgetown University. She holds a joint appointment with the McCourt School of Public Policy and Georgetown Law Center, for which she is also Associate Dean for Diversity, Equity, and Inclusion. Foster is a recognized authority on the role of cities in promoting social and economic welfare, achieving environmental and racial justice, and improving global governance. She served as the chair of the advisory committee for the Global Parliament of Mayors and is currently a member of the New York City Mayor's Panel on Climate Change

Partenaires



McGill

Faculty of Law Faculté
de droit



McGill

Centre Paul-André Crépeau de droit privé et comparé
Paul-André Crépeau Centre for Private and Comparative Law

université
PARIS-SACLAY

Institut des
sciences sociales
du politique



Chambre
des notaires
du Québec