

Sous la direction de  
**John Emmeus Davis**

# Manuel d'antispéculation immobilière

Une introduction aux fiducies foncières communautaires



préface de Hubert Lavallée

illustrations de Bruno Rouyère

*écosociété*



# MANUEL D'ANTISPÉCULATION IMMOBILIÈRE

Coordination éditoriale : David Murray  
Illustrations de la couverture et intérieur : © Bruno Rouyère, 2014  
Typographie et mise en pages : Yolande Martel

Les textes traduits de ce livre sont tirés de l'ouvrage intitulé *The Community Land Trust Reader*, publié par The Lincoln Institute of Land Policy (Cambridge, MA) en 2010.

À moins d'avis contraire, toutes les photos sont une gracieuseté de John E. Davis.

© Les Éditions Écosociété, 2014, pour l'édition française

ISBN 978-2-89719-162-7

Dépôt légal : 4<sup>e</sup> trimestre 2014

Ce livre est disponible en format numérique

Les Éditions Écosociété tiennent à remercier la Fondation Écho-logie et le Community Land Trust Bxl pour leur soutien financier dans la réalisation de cet ouvrage.

### **Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives nationales du Québec et Bibliothèque et Archives Canada**

Community land trust reader. Français

Manuel d'antispéculation immobilière : une introduction aux fiducies foncières communautaires

(Collection Guides pratiques)

Traduction de : The community land trust reader.

Comprend des références bibliographiques.

ISBN 978-2-89719-162-7

1. Sociétés foncières – États-Unis. 2. Sociétés foncières. 3. Utilisation urbaine du sol – États-Unis.
  4. Développement communautaire – États-Unis. 5. Promotion résidentielle – États-Unis.
- I. Davis, John Emmeus, 1949- . II. Titre. III. Collection : Guides pratiques (Montréal, Québec).

HD257.C6514 2014      333.2      C2014-941074-3

Nous remercions le Conseil des Arts du Canada de l'aide accordée à notre programme de publication. Nous remercions l'aide financière du gouvernement du Canada par l'entremise du Fonds du livre du Canada pour nos activités d'édition.

Nous remercions le gouvernement du Québec de son soutien par l'entremise du Programme de crédits d'impôt pour l'édition de livres (gestion SODEC), et la SODEC pour son soutien financier.

Sous la direction de  
**John Emmeus Davis**

# Manuel d'antispéculation immobilière

Une introduction aux fiducies foncières communautaires

*Traduit de l'anglais (États-Unis)  
par Michel Durand*

Préface de **Hubert Lavallée**

Illustrations de **Bruno Rouyère**

# *Table des matières*

7 Préface d'Hubert Lavallée

13 Commentaires sur les termes utilisés

## PARTIE 1

### Les origines et l'évolution des fiducies foncières communautaires aux États-Unis

19 Chapitre 1  
**Les philosophes de terrain et les pionniers**  
*John Emmeus Davis*

45 Chapitre 2  
**L'essor d'un mouvement**  
*John Emmeus Davis*

63 Chapitre 3  
**Terrains et propriété : individus et communautés**  
*Institute for Community Economics*

77 Chapitre 4  
**Le modèle des fiducies foncières communautaires**  
*Institute for Community Economics*

## PARTIE 2

### Les principes et leur application

95 Chapitre 5  
**Redistribuer la plus-value. Fiducie foncière et réforme foncière**  
*John Emmeus Davis*

113 Chapitre 6  
**Plus que de l'argent. Que partage-t-on avec la propriété à plus-value partagée ?**  
*John Emmeus Davis*

- 125 Chapitre 7  
**Préserver les fermes pour les fermiers**  
*Kirby White*
- 138 Encadré : Le développement des fiducies foncières agricoles au Québec : l'exemple de l'organisme Protec-Terre et de la ferme Cadet Roussel
- 143 Chapitre 8  
**Pourquoi il faut passer au plan B**  
*Tim McKenzie*
- 151 Chapitre 9  
**Le long défi de la perpétuité**  
*James M. Libby, Jr.*
- 159 Chapitre 10  
**Des maisons qui durent. Arguments pour une intendance anticyclique**  
*John Emmeus Davis*

### PARTIE 3

#### Les fiducies foncières communautaires en sol européen

- 169 Chapitre 11  
**Quand l'Europe s'inspire des États-Unis. L'expérience du Community Land Trust Bruxelles**  
*Thomas Dawance et Cécile Louey*
- 179 Chapitre 12  
**Du Community Land Trust aux Organismes Fonciers Solidaires. Histoire d'une filiation et introduction du CLT en France**  
*Jean-Philippe Attard*
- 183 Annexe  
**Évaluation du Champlain Housing Trust**
- 189 Notes
- 208 Bibliographie sélective sur les fiducies foncières communautaires
- 211 À propos des auteurs



## PRÉFACE

# *L'alliance des gens des villes et des champs : une perspective québécoise*

Comme bon nombre de gens de ma génération, mes grands-parents, autant du côté de ma mère que de mon père, étaient agriculteurs. Ils avaient bénéficié d'un programme de colonisation du Témiscamingue au début du XX<sup>e</sup> siècle pour fuir une vie de misère dans les manufactures du nord-ouest des États-Unis et venir s'installer dans cette région fertile longeant le lac Témiscamingue, à mi-chemin entre l'Outaouais et l'Abitibi.

Ils ont dû défricher et préparer la terre en se logeant dans des maisons de fortune et trimer dur pendant de nombreuses années pour au départ survivre, puis vivre de leur production. À cette époque, les exploitations étaient réellement familiales, c'est-à-dire que c'était essentiellement les membres d'une seule famille qui travaillaient à la ferme. Il faut dire qu'elles étaient nombreuses les familles dans le Québec catholique d'alors, sept enfants chez les Bergeron (la famille de ma mère) et dix chez les Lavallée. Ces fermes produisaient une variété de légumes rustiques qui ont été décrits dans la chanson célèbre de La Bolduc *Ah! Oui on en a des légumes*, et on y élevait aussi quelques animaux qui servaient essentiellement à fournir la famille en viande, en œufs et en lait pour leur subsistance.

Tous ces aliments étaient bien sûr biologiques, car la vague des engrais chimiques, des pesticides et des herbicides de synthèse n'était encore qu'au stade de développement dans les laboratoires de grandes compagnies. Pour ceux qui réussissaient à produire un excédent, il était vendu aux entreprises et aux marchands locaux, ce qui permettait à ces agriculteurs de s'offrir un petit capital nécessaire à l'achat des vêtements et autres nécessités de base pour leur famille. L'entraide était de mise dans cette nouvelle campagne, les corvées se succédant pour permettre l'établissement d'autres familles et la mise sur pied de bâtiments. La relève était aussi familiale, ce qui procurait le plus souvent un toit et un milieu de vie pour la « retraite » des fermiers, le concept n'existant d'ailleurs pas encore dans ce milieu et en ce temps jadis.

Certains ont ainsi pu passer au travers de la Grande Dépression des années 1930 et améliorer leurs conditions de vie durant la période de croissance d'après-guerre pour établir plus solidement leur exploitation. Loin de moi l'idée d'idéaliser cette période, car tout était loin d'être rose pour ces bâtisseurs, plusieurs ayant d'ailleurs abandonné l'aventure en cours de route, les conditions de vie étant souvent rudimentaires et le travail de la terre très difficile. Toutefois, pour ceux qui ont persévéré et réussi, l'occasion de devenir propriétaire et de vivre de leur labeur était une récompense bien méritée.

On ne peut en dire autant des possibilités d'accès à la terre aujourd'hui. L'agriculture est en crise, et ce, non seulement dans la Belle Province, mais à l'échelle de la planète entière. Les problèmes qui l'assaillent sont toutefois à peu près les mêmes d'un territoire à l'autre et ils sont nombreux, parmi ceux-ci :

- problèmes environnementaux causés par l'appauvrissement des terres et la pollution amenée par l'usage d'agents chimiques ;
- problèmes d'accès au marché dus à la prise de contrôle de la distribution par une poignée de gros joueurs de l'agroalimentaire ;
- problèmes liés à une réglementation mur à mur plus exigeante et que les petites exploitations ne peuvent supporter ;
- problèmes de financement liés à une augmentation importante des coûts d'acquisition des fermes en raison de la spéculation et de l'accapement des terres.

Ce dernier élément du coût d'acquisition des exploitations, couplé à une baisse très nette des revenus disponibles par une concurrence des produits importés sur le marché, a causé un endettement sévère des producteurs. Outre les conséquences prévisibles sur la survie des exploitations, cela a entraîné une augmentation des problèmes de santé mentale et en a mené plus d'un à la dépression ou au suicide. Même sans atteindre ces cas extrêmes, ces conditions ont eu pour effet, dans bien des cas, de décourager la relève familiale à reprendre les rênes de la ferme, compte tenu des risques financiers élevés par rapport aux efforts à y mettre. D'autres jeunes, formés dans nos écoles d'agriculture, se portent volontaires pour prendre la relève. Malheureusement, la spéculation effrénée qui sévit depuis trois décennies a rendu les coûts d'acquisition de fermes inabordables, ne leur laissant que le choix de devenir un employé d'une grande exploitation agricole ou de se recycler dans une autre profession.

Les statistiques parlent d'elles-mêmes : l'âge moyen des agriculteurs au Québec ne cesse d'augmenter, atteignant 51,4 ans en 2011 selon Statistique Canada, et la valeur nette d'une ferme est de près d'un million et demi de dollars. Le nombre de fermes au Québec a diminué de plus de 30 % entre 1986 et 2011 ; celles qui restent sont de plus en plus grandes, si bien que les fermes familiales à grandeur humaine sont de moins en moins nombreuses. Durant cette même période, une superficie de près de 400 000 hectares (8 % des terres arables du Québec) a cessé de produire en raison de la pression de l'expansion urbaine, de l'accapement par des spéculateurs ou encore de l'abandon pur et simple de l'exploitation.

La situation est semblable ailleurs en Occident. Pour prendre uniquement l'exemple de la France, l'association Terre de Liens souligne que, chaque semaine, plus de 200 fermes disparaissent au profit d'exploitations agro-industrielles et que 1 300 hectares d'espaces agricoles et naturels sont recouverts de béton et de bitume. De même, là-bas aussi la spéculation bat son plein, alors que les prix de la terre ont bondi de presque 40 % en dix ans.

Ces problèmes ne sont pas inconnus de nos dirigeants et encore moins des organisations agricoles syndicales et autres acteurs de l'agroalimentaire. Malheureusement, les effets néfastes du néolibéralisme sont difficiles à contrer et la dynamique du « toujours plus gros » laisse peu de place à d'autres modèles à dimensions humaines et soucieux du maintien du tissu social.

Heureusement, il existe encore des « irréductibles » qui veulent défier le système et faire les choses autrement et j'ai eu la chance d'en rencontrer quelques-uns qui ont su motiver mon engagement à leur cause, soit celle de la préservation des petites fermes biologiques à échelle humaine par le biais de fiducies foncières d'utilité sociale agricoles.

Bien que je sois né en milieu rural, ni ma mère ni mon père n'étaient de ceux qui ont pris la relève de la ferme familiale de leurs parents. Nous avons déménagé à la ville quand j'étais enfant et, malgré quelques séjours à la ferme d'oncles et de tantes durant ma jeunesse, je suis un pur produit urbain, qui aime la ville et son foisonnement de culture et d'activités. C'est par souci d'une alimentation plus saine pour nous et pour nos enfants et dans un esprit de solidarité avec les agriculteurs de proximité que mon épouse et moi avons décidé, il y a une quinzaine d'années, de souscrire aux paniers d'aliments biologiques et d'adopter un « fermier de famille » via le programme d'Agriculture soutenue par la communauté (ASC), l'équivalent québécois des AMAP en France. Le hasard faisant parfois bien les choses, le point de livraison le plus près de chez nous était celui de la ferme Cadet Roussel du couple de Madeleine Heurtebise et de Jean Roussel.

Jean Roussel est un fermier d'origine française qui, fatigué de cultiver la terre des autres dans son pays d'origine, est venu s'installer au Québec dans les années 1970. Après avoir été employé sur d'autres fermes pendant quelques années, il a acheté sa propre entreprise agricole pour y faire la culture d'endives. Déjà il s'affirmait comme précurseur en cultivant un produit de spécialité convoité par les restaurateurs et la population d'origine européenne du Montréal métropolitain. Rapidement, il s'est tourné vers la culture biologique par souci de la terre et de la qualité des aliments. Il fut l'un des premiers agriculteurs certifiés biologiques au Québec. Il a poussé encore plus loin sa vision de l'interrelation entre le cosmos et l'humain en adoptant la biodynamie au début des années 1980, dans la même période où il décida de varier sa production vers une culture maraîchère plus large. Déjà à cette époque, il avait fait le choix de la distribution personnalisée vers la consommation locale des aliments produits. Ce ne fut donc pas une surprise que sa ferme fut l'une des premières à proposer des paniers de légumes biologiques directement au consommateur et à joindre le mouvement de l'Agriculture soutenue par la communauté promue par l'organisme Équiterre.

C'est le fils de Jean Roussel, Jean-Charles, qui ramena l'idée des fiducies foncières agricoles (FFA) à l'occasion d'un voyage aux États-Unis lors duquel il avait séjourné sur une ferme appartenant à un *Land Trust*. Jean Roussel philosophait déjà que la terre ne devrait appartenir à personne, mais plutôt qu'elle soit considérée comme une ressource appartenant à la communauté qui est prêtée au producteur pour en faire fructifier les fruits pour le bien-être de cette communauté. Il adhéra donc très vite à l'idée de créer une fiducie foncière agricole sur sa terre pour en faire bénéficier les producteurs et les générations futures. En 1998, il réunit un groupe de citoyens qui souhaitaient l'aider à concrétiser cette vision. Lors de ces premières rencontres de salon, il fit la connaissance de Paul Thibault, un avocat syndicaliste devenu écologiste, qui avait fondé quelques années plus tôt l'organisme Protec-Terre d'Apollo, justement dans le but de créer une FFA sur une petite ferme biologique des Cantons-de-l'Est.

L'association entre Protec-Terre et la ferme Cadet Roussel était née, une aventure qui durerait plus d'une dizaine d'années pour créer la première fiducie foncière agricole au Québec.

Tout était à faire, d'une part parce que les modèles de FFA développés ailleurs en Amérique ne s'appliquaient pas au Québec dû à la présence du Code civil pour régir les relations de la société. La mise sur pied d'un ensemble de documents juridiques capables de résister aux contestations et au temps a demandé d'innombrables consultations avec des juristes et d'autres intervenants et une longue recherche sur le sujet.

D'autre part, la collecte de fonds nécessaires pour financer le projet était très importante, car Jean Roussel avait besoin de retirer un certain capital du transfert de son exploitation pour, en premier lieu, payer les dettes et emprunts contractés auprès des institutions financières et, en second lieu, s'assurer un petit fonds pour une retraite bien méritée.



Maude Souchard

La formule de financement imaginée par le comité mis sur pied était originale. Le financement se ferait par la vente de « parts sociales vertes » (PSV), chaque part représentant symboliquement le coût d'achat d'une parcelle de terre d'une superficie permettant de nourrir une famille type de deux enfants. La valeur d'une PSV fut fixée à 2 000 \$ et l'objectif était de recueillir 250 000 \$ pour l'achat de la terre et la mise sur pied de la fiducie. Les investisseurs pouvaient se regrouper pour l'achat d'une part sociale verte et les paiements pouvaient s'échelonner sur plusieurs années. Cela a permis à près de 200 citoyens de participer à cette aventure. Il a fallu dix ans pour atteindre l'objectif.

Une autre particularité du projet résidait dans le fait que seule la terre fut transférée à la fiducie ; les bâtiments, équipements, travaux et autres actifs de la ferme ont été vendus à la relève. Cette relève partageait ainsi la propriété originale de la ferme avec la fiducie par le biais d'un contrat de propriété superficielle. Cette façon de faire comportait plusieurs avantages. Tout d'abord, elle permettait de réduire considérablement le montant d'argent nécessaire pour créer la fiducie. Ensuite, elle permettait à l'exploitant d'acquérir une propriété qu'il peut améliorer, utiliser en garantie et éventuellement revendre pour obtenir un certain bénéfice. La relève, n'ayant pas à acheter la terre, bénéficie aussi d'un coût d'achat bien moindre pour accéder à l'exploitation. De plus, le fait que le producteur soit propriétaire de plein droit de la superficie et de son exploitation l'encourage à investir de son temps, de son énergie et de son argent pour faire fructifier son entreprise. La fiducie laisse la pleine autonomie de la production à l'exploitant, les seules contraintes imposées étant de maintenir une production maraîchère active et diversifiée sur la ferme qui soit destinée au marché local et de maintenir la certification biologique ou biodynamique.

Un dernier élément du projet mérite d'être mentionné, soit le lien avec la communauté. La ferme Cadet Roussel faisant partie du mouvement de l'ASC, les partenaires de paniers biologiques se devaient de faire partie de l'équation. Le concept d'agriculture écologique associative (AÉA) a été élaboré au cours des mêmes années ayant mené à la création de la FFA et fait maintenant partie intégrante du fonctionnement de la ferme.

L'AÉA met l'association entre les consommateurs et le producteur au cœur de la solution des problèmes de l'agriculture. Le consommateur, par sa participation à la conservation de la terre grâce à l'acquisition d'une PSV ou par sa volonté de partager les risques inhérents à la production agricole en tant que partenaire de paniers en ASC, devient partie prenante des choix stratégiques pris par le fermier. En ce sens, il est appelé à donner son avis sur le type, la qualité et le mode de distribution des légumes produits par la ferme, et peut faire des suggestions sur son développement et ses orientations. La communication est assurée par un comité de coordination composé de neuf membres : trois représentants des fermiers, trois représentants des partenaires de paniers et trois représentants des détenteurs de PSV regroupés au sein de la Fiducie. Le fermier demeure maître-d'œuvre et autonome dans ses décisions, mais il a l'avantage d'obtenir cette rétroaction régulière de la part de ses partenaires et de ceux qui bénéficient de sa production.

Je n'entrerai pas ici dans tous les détails qui ont mené à la création de la Fiducie Protec-Terre de la ferme Cadet Roussel (voir *infra* l'annexe au chapitre 7), ni dans son mode de fonctionnement original. Il me semble important de souligner toutefois que ce projet regroupe essentiellement les mêmes objectifs visés par les fiducies foncières communautaires en milieu urbain, dont le lecteur prendra connaissance de son histoire, de son évolution et de ses principales caractéristiques dans ce livre. Ce sont les objectifs d'accès à la propriété pour ceux qui n'en auraient pas les moyens autrement, de partage des risques liés aux aléas de l'économie, de maintien en bon état de l'environnement bâti et naturel, de participation avec la communauté pour le bien commun et de transfert d'une génération à l'autre de l'avantage acquis par l'association.

Pour ma part, j'aurais bien aimé en connaître davantage sur les FFC et les FFA durant ce parcours afin de ne pas avoir l'impression de réinventer la roue à chaque nouveau projet. C'est d'ailleurs pour faire profiter de son expérience que Protec-Terre s'est donné une orientation et des objectifs plus larges à la suite du succès de la mise sur pied de la fiducie à la ferme Cadet Roussel. Plusieurs autres fermes attendaient en fait de voir si le projet allait arriver à ses fins, si bien que depuis la création de cette première fiducie foncière agricole de conservation d'une terre biologique, une douzaine d'autres projets au Québec ont vu le jour pour créer à leur tour des FFA. La variété de projets est impressionnante. Ce qui les distingue et les lie ensemble est un souci de préserver la terre comme patrimoine et de le mettre en valeur en lien avec les communautés locales. Qu'il s'agisse du Verger aux Quatre Vents, réputé pour ses pommes, poires et pêches bio, de la Vallée des Prairies et ses champs d'ail et de céréales distribués partout au Québec, de la ferme Morgan et ses mille acres de terre où l'élevage côtoie le maraîchage, ou encore l'éco-hameau du Vallon de Chambreule situé sur les rives du fjord du Saguenay, ils ont tous cette volonté de conservation d'une terre qu'ils ont purifiée et nourrie, et qu'ils désirent transmettre ainsi aux générations futures.

Malheureusement, plusieurs projets de fiducies ne verront probablement pas le jour, faute de financement suffisant pour acquérir et maintenir l'exploitation. La relève agricole n'en a tout simplement pas les moyens et les outils financiers requis. C'est pourquoi Protec-Terre est à mettre sur pied une fondation qui permettra au grand public de soutenir ces projets. Notre mission est d'arriver à sensibiliser chaque

citoyen, urbain ou rural, pour qu'il investisse dans la préservation de ce patrimoine commun afin d'assurer sa propre souveraineté alimentaire et de maintenir un mode de vie décent pour les agriculteurs en lien avec les communautés.

Dans cet esprit, il est à souhaiter que ce livre puisse participer à l'accomplissement de cette mission. Les auteurs ont réussi un coup de maître pour vulgariser les notions complexes qui interviennent dans le cheminement d'une communauté en vue d'atteindre l'accès à la propriété et de maintenir en santé celle-ci pour le plus grand bien de cette même communauté, pour aujourd'hui et pour demain. Ils démontrent la pertinence de l'utilisation de la fiducie pour arriver à ces fins et la maturité du modèle tout autant que sa flexibilité d'application.

Le modèle de la FFA ayant pris racine aux États-Unis, on voit de plus en plus diverses communautés au Canada, en Angleterre, en Australie ou en Inde se l'approprier et mettre sur pied leurs propres initiatives. L'Europe continentale commence aussi à emboîter le pas, comme le lecteur sera à même de le constater pour ce qui est de la Belgique et de la France.

La fiducie foncière communautaire appliquée en milieu urbain ou agricole ne doit évidemment pas être vue comme une panacée pour résoudre tous les problèmes vécus par les communautés. Néanmoins, elle constitue un moyen concret pour agir contre les inégalités dans un esprit de partage responsable et pérenne, et ce, que ce soit au Québec ou partout ailleurs dans le monde.

**Hubert Lavallée**

Président de Protec-Terre

Mai 2014

# Commentaires sur les termes utilisés

N'étant pas un spécialiste du droit de propriété, j'ai dû procéder à quelques recherches qui se sont révélées fort intéressantes, le sujet étant complexe et fascinant à bien des égards. La première étape de la recherche était d'isoler les différences en matière de droit de propriété entre la *common law* et le Code civil. L'ouvrage original, *CLT Reader* a été écrit par et pour des États-Uniens et réfère à leur version de la *common law*. Les lecteurs de cette version française vivent pour la plupart dans des juridictions où le Code civil est en vigueur. C'est le cas en France, en Belgique et au Québec, qui est la seule province canadienne où le Code civil est utilisé au lieu de la *common law*. C'est pourquoi j'ai effectué quelques adaptations pour tenir compte des contextes différents des lecteurs francophones, mais la traduction reste fidèle aux idées et à leur mise en application.

Le Code civil suit une approche typiquement cartésienne. Le droit de propriété y est subdivisé en trois branches : *usus*, *fructus* et *abusus*. Les deux premiers font, bien sûr, immédiatement penser à « usufruit ». *Abusus* est le droit ultime, celui de disposer d'un bien comme bon nous semble en le donnant, en le léguant ou en le vendant à qui l'on veut au prix qui nous convient. Droit ultime, parce qu'après l'avoir exercé, on n'est évidemment plus propriétaire du bien en question... Dans la *common law*, le droit de propriété est considéré comme un assemblage de droits sans subdivision claire.

Sous les deux régimes juridiques, les divers aspects du droit de propriété peuvent tous être assujettis à des restrictions et faire l'objet de « servitudes », un terme aux connotations négatives hérité du féodalisme. Les anglophones utilisent le terme *easement*, qui évoque plutôt l'aisance et la facilité. Tout dépend du point de vue ! Si on prend l'exemple d'un droit de passage accordé sur une propriété, le propriétaire est en effet obligé (comme s'il était un serf) de laisser passer sur sa propriété les détenteurs du droit de passage, alors que les bénéficiaires jouissent, eux, d'un accès qui leur facilite la vie. Je n'ai procédé à aucune adaptation dans ce cas-là. Je mentionne cet exemple uniquement pour illustrer comment les mots utilisés reflètent des réalités culturelles et des attitudes différentes, car les Européens venus en Amérique pour avoir leurs terres à eux, enfin, étaient farouchement opposés aux pratiques féodales qui persistaient dans les mœurs malgré leur abolition officielle. Cette attitude colore tout le domaine de la propriété immobilière en Amérique du Nord.

Les expressions *deed restrictions*, *deed-restricted homes* et *deed restricted housing* reviennent souvent dans les textes parce qu'elles décrivent un mécanisme fondamental des fiducies foncières communautaires (FFC). *Deed* est l'équivalent de l'*abusus* du Code civil, c'est-à-dire le droit de disposer d'un bien. Étant donné que ce droit est sujet à des restrictions dans le cas des FFC, j'ai généralement traduit ces expressions par « droit de disposition limité » ou « droit de disposition restreint ».

Les adaptations que j'ai faites touchent six termes ou expressions : *ground lease*, *equity*, *improvements*, *common* et ses dérivés, *homestead* et *homesteading* ainsi que *steward* et son dérivé *stewardship*.

## **Location**

Le verbe « louer » en français se décline en *to rent* et *to lease* en anglais. *Rent* concerne une location à court terme alors que *lease* réfère à une location à long terme, mais le nombre d'années du terme qui fait passer de l'un à l'autre n'est pas défini et varie en fonction des biens considérés et du contexte. La langue française ne dispose pas de deux verbes pour distinguer la durée d'une location, mais le Code civil en fait la distinction, lui ! J'ai traduit *ground lease* (location à long terme d'un sol) qui est utilisé des centaines de fois dans l'ouvrage original par « emphytéose » qui signifie « location de longue durée suivie de la jouissance du bien ». Une emphytéose est différente du louage (location à court terme) et dure entre 10 et 100 ans au Québec\*, entre 18 et 99 ans en France et entre 27 et 99 ans en Belgique. L'emphytéose existe aussi en Grande-Bretagne, mais pas en Amérique du Nord (sauf au Québec).

Les durées varient d'un pays à l'autre, de même que certaines dispositions. Par exemple, d'après Denys-Claude Lamontagne, les dispositions québécoises diffèrent de celles du Code civil des Français et lui donnent un nouveau cadre : « Le contrat de louage et l'emphytéose sont des structures distinctes, faisant appel à des règles différentes. Le législateur reconnaît cette vérité élémentaire, parfois ignorée par les tribunaux, en énonçant que l'emphytéose peut résulter d'un contrat à titre gratuit, contrairement au bail. Par le fait même, l'emphytéose n'implique plus obligatoirement le versement d'une rente\*\*. » Un terrain peut être mis à la disposition d'un individu, d'un groupe ou d'une organisation en échange d'un dollar symbolique, mais la plupart des détenteurs de baux emphytéotiques (emphytéotes) dans les fiducies foncières dont il est question dans cet ouvrage s'acquittent d'une rente annuelle.

J'emploie « détenteur de bail (emphytéotique) » au lieu de « locataire » pour souligner qu'il s'agit d'une emphytéose. Je réserve le terme « locataire » à ceux qui louent des logements ou des terres en vertu de baux ordinaires.

## **Plus-value**

Le terme *equity* signifie la valeur d'un investissement donné ou l'avoir propre d'un investisseur. Il s'agit de la mise de fonds initiale, plus les investissements propres en argent, en temps et autres de l'investisseur, plus le gain en capital qui s'est accumulé dans l'investissement considéré, plus les emprunts et autres obligations contractées pour la mise de fonds et les investissements subséquents, moins le solde des emprunts et des obligations. Pour simplifier, j'ai traduit *equity* par *plus-value* (traduction inexacte et incomplète, mais qui colle au propos de ce livre) puisque c'est la seule partie de la valeur d'un investissement qui est modifiée par le modèle des FFC. Les propriétaires de bâtiments sis sur des terrains qui appartiennent à une FFC retrouvent au moment de les vendre (sauf dans des cas très particuliers) leurs mises de fonds initiales et leurs investissements propres en argent et en temps apportés depuis l'achat à leurs propriétés et ils sont aussi responsables d'acquitter toutes leurs dettes et leurs obligations. Il ne reste donc qu'à répartir la plus-value, ce qui est au cœur de l'éthique qui est à l'origine des FFC comme nous le verrons.

## **Améliorations**

Le mot *improvements* employé dans le texte original désigne commodément toutes les « améliorations » faites sur une terre ou un terrain, que ce soit des constructions, infrastructures, chemins, clôtures, etc. Ce qui sous-tend cette notion d'amélioration est qu'un espace naturel n'est « développé » que lorsque des

\* La durée était de 9 à 99 ans avant la réforme du Code civil entrée en vigueur en 1994.

\*\* Denys-Claude Lamontagne, *Biens et propriété*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1995, p. 253.

humains le transforment pour l'adapter à leurs besoins ou pour en tirer des bénéfices. Il n'est pourtant pas toujours évident qu'il s'agisse d'améliorations... Le mot « amélioration » n'évoque pas immédiatement ce genre de travaux, même s'il peut être défini comme « travaux ou dépenses visant à augmenter la valeur d'un bien ». J'ai donc minimisé l'usage du mot « améliorations » en lui substituant des exemples d'aménagements appropriés au contexte et ne l'ai utilisé que pour éviter trop de répétitions.

### **Commun**

*Commons* est un bien ou une ressource possédée, partagée et utilisée par un groupe de personnes. Certains auteurs traduisent *commons* par « bien(s) commun(s) », alors que d'autres privilégient « bien(s) public(s) ». On voit aussi « biens communaux » et « domaine public ». J'ai utilisé une variété de termes selon les contextes, dont « terre publique ou collective », « espace public ou collectif ». J'ai évité d'utiliser les mots « commune » et « communal », qui ne signifient pas la même chose des deux côtés de l'Atlantique. En Europe, la commune est une entité territoriale alors qu'en Amérique du Nord il s'agit plutôt d'une bande de joyeux hippies qui partagent tout, tous et toutes ou, pire, d'une secte. Le mot *community* apparaît des centaines de fois dans le texte original et j'ai décidé de briser la monotonie en remplaçant de temps en temps « communauté » par « collectivité » ou « population locale » et « communautaire » par « collectif » et « public ».

### **Fermette**

Les mots *homestead* et *homesteading* posent un défi puisqu'ils n'ont aucun équivalent en français. Au départ, le *homesteading* découle de lois qui encourageaient la colonisation en Australie, aux États-Unis et au Canada. En simplifiant beaucoup, ces lois stipulaient que quelqu'un pouvait devenir propriétaire d'une terre s'il réussissait à s'y établir et à y survivre pendant un certain nombre d'années. La colonisation terminée, le terme *homestead* a continué à être utilisé pour désigner des fermettes où l'économie domestique vise un niveau élevé d'autosuffisance. J'ai donc utilisé le terme fermette (et quelques périphrases) pour désigner ce type d'endroit et ce phénomène.

### **Intendance**

L'étymologie générale anglo-saxonne de *steward* suggère le sens de « gardien (responsable) de la propriété (maison) ». Il s'agit d'un travail d'intendance (*stewardship*), mais le mot « intendant » a des connotations royales ou militaires en français ou suggère un rôle de supervision. Conséquemment, j'ai choisi d'utiliser « régisseur » pour le poste (la personne qui administre, qui gère un domaine pour le compte du propriétaire) et « intendance » pour la tâche et les responsabilités assumées.

\* \* \*

Finalement notons qu'au Québec et dans la traduction de ce livre le choix a été fait de traduire le concept de *Community Land Trust* par celui de « fiducie foncière communautaire » (comme le fait d'ailleurs la Société canadienne d'hypothèque et de logement), alors qu'en France et en Belgique on use en général tout simplement de la formule « Community Land Trust ».

**Michel Durand**



## PARTIE 1

# Les origines et l'évolution des fiducies foncières communautaires aux États-Unis





Faites circuler nos livres.  
Discutez-en avec d'autres personnes.  
Si vous avez des commentaires, faites-les nous parvenir ;  
nous les communiquerons avec plaisir aux auteur.e.s  
et à notre comité éditorial.

## *écosociété*

LES ÉDITIONS ÉCOSOCIÉTÉ  
C.P. 32 052, comptoir Saint-André  
Montréal (Québec) H2L 4Y5  
ecosociete@ecosociete.org  
www.ecosociete.org

### **NOS DIFFUSEURS**

CANADA  
Diffusion Dimedia inc.  
Tél. : (514) 336-3941  
general@dimedia.qc.ca

FRANCE ET BELGIQUE  
DG Diffusion  
Tél. : 05 61 000 999  
dg@dgdifffusion.com

SUISSE  
Servidis S.A  
Tél. : 022 960 95 25  
commandes@servidis.ch