

# Crofts and Community Rights to Buy en Ecosse

Colloque de Paris, Palais du Luxembourg, 21 octobre 2022  
« La relance des communs fonciers »

Flora Vern, Enseignante-chercheuse à l'Université de Glasgow

**Résumé.** Les *crofts* sont des tenures rurales qui existent dans certaines régions d'Écosse. La législation prévoit le cas, fréquent, dans lequel l'exploitation agricole bénéficie de l'accès à des terres ou pâturages communs. En particulier, la loi encourage les fermiers à organiser la gouvernance de leurs terres et, sous certaines conditions, permet à la communauté ainsi formée d'acquérir la propriété de ces terres. Une analogie pourra être faite avec les communs fonciers rencontrés en France.

Pour aller plus loin :

-Combe, Malcolm, "Crofting Law", in M. Combe, J. Glass and A. Tindley (ed.), *Land Reform in Scotland*, Edinburgh University Press: 2020.

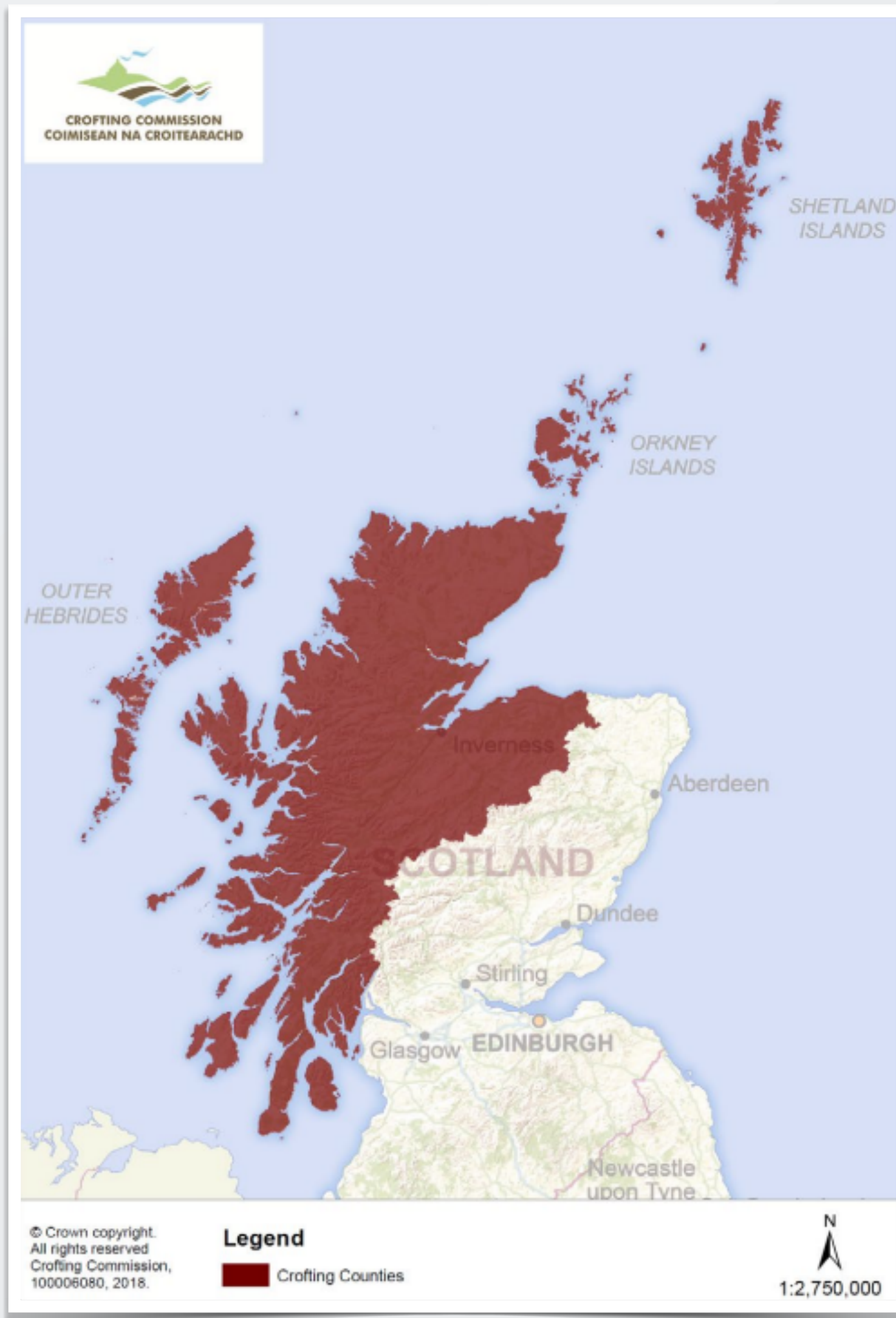
-Flynn, Derek et Keith Graham, *Crofting Law*, Edinburgh, Avizandum: 2017.

# *Crofts et Community Rights to Buy en Écosse*

Flora VERN

- XIX<sup>e</sup> siècle
  - Tenures privées et pâturages communs pour le bétail
  - *Enclosure* des communs par les seigneurs fonciers
  - Objectif : agriculture intensive et chasse aux cervidés
- 1870–1883
  - Épisodes de guerre civile dans les *Highlands* et dans les îles
  - Pourquoi ? Terres pauvres, battues par les vents
  - Maximiser la production sur les rares terres arables
  - Et envoyer le bétail sur les communs
- Résultat
  - *Napier Commission* (1883)
  - Législation sur les *crofts* (1886), modifiée régulièrement depuis
  - Applicable uniquement aux *crofting counties* : en pratique, une partie des *Highlands*, les Hébrides, les Orcades et les Shetland

# Les crofts écossais : Définition



- Définition :
  - « Un îlot de terre entouré d'un océan de législation. »
  - Une tenure rurale protégée par la loi
  - Constituée d'une maison et de terres arables
  - Peut conférer droits sur un commun foncier
- Législation favorable :
  - *Crofting Register* (recensement et preuve du titre)
  - Création de nouveaux *crofts* autorisée
  - Toute tenure enregistrée comme *croft* depuis plus de 20 ans devient un *croft* par prescription

### Titularité

- Le *croft* désigne la tenure foncière détenue par :
  - un propriétaire exploitant agricole
  - un locataire, dont le bail rural est protégé par la loi
- Le titulaire du *croft* a l'obligation d'y habiter et de l'exploiter

### Régime quasi-féodal

- Droits fonciers conservés par le propriétaire :
  - Jouissance des mines et carrières, des sources, du bois planté
  - Droit de construire des routes et d'y passer, droits de chasse et de pêche (not. saumon)
- Sécurité des droits du locataire, sauf violation du contrat :
  - Non-paiement du loyer
  - Détériorations sur le bien ou division du *croft*
  - Fraude aux droits du propriétaire

- Common grazings*
- Possibilité d'un pâturage commun (5%) :
    - Le *common grazing* est (par défaut) un accessoire du *croft*
    - La possession d'un *croft* confère des parts dans le pâturage
    - Généralement exprimées en têtes de bétail (*souming*)
  - Gouvernance par un *grazing committee* règlementé
- Runrigs*
- Possibilité d'un *runrig* (rare) :
    - Terrain arable divisé en bandes (*rigs*)
    - Allotissement des bandes aux *crofts* qui en bénéficient
    - Rotation périodique des bandes et des cultures
- Constats
- Communautés *de facto* (jouissance collective)
  - Défense des intérêts communs contre les spoliations
  - Faiblesse, parfois, des mécanismes de gouvernance

Historiquement

- Faculté pour le locataire de racheter le foncier
- Ne concerne que les terres dont il a la jouissance exclusive

Depuis 2003  
(*et avec l'abolition  
de la féodalité*)

- La communauté peut racheter le foncier dont elle jouit si :
  - communauté dotée de la personnalité morale (droit privé)
  - reconnaissance que son projet est dans l'intérêt public
  - rachat des droits conservés par le propriétaire, dont les mines et pêcheries, et rachat des *common grazings* et *runrigs*
  - à l'exclusion des terres détenues par un propriétaire-occupant ou en vertu d'un droit exclusif

Analyse

- Impose une vente forcée au propriétaire foncier
- But d'utilité privée, mais intérêt public (meilleure gestion)
- Bail de certaines utilités à l'ancien propriétaire (réduit le prix)