



Heidjer Reetz

Idée et évolution de la propriété

par l'exemple de la propriété foncière

État de l'essai : 05/2008

Traduction et révisions

François Germani

État de la traduction au 4 octobre 2017

Institut pour une tri-articulation sociale
Atelier francophone - www.triarticulation.fr

*

Adresse en ligne du document :

<http://www.triarticulation.fr/Institut/FG/Articles/2008-05-001.html>



Les titres des parties sont du traducteur.

Conventions

- *Sources* : [chiffre] n° dans la bibliographie du présent volume, n° de volume dans les œuvres complète originale en allemand (GA), n° page début-page fin, n°/année de l'édition, date de la conférence ou de la publication du texte
- *Traducteur* : Nom suivi de l'éditeur. L'astérisque (*) signale que la traduction présentée a été remaniée ou remplacée par F. Germani, mais est souvent disponible en alternative sur le site www.triarticulation.fr. Nous remercions les éditeurs pour leur collaboration.
- *L'utilisation du "/"* entre deux mots ou expression revient à un choix non tranché et donc proposé directement au lecteur dans le texte (n'existe donc pas dans l'original)
- (*NDT* :) dans le texte ou en note de bas de page est une note du traducteur. Il peut arriver que soit encore distingué entre des notes par traducteur dans les traductions faites à plusieurs ou dans des traductions reprises d'un traducteur précédent.
- *lit.* est utilisé en note pour proposer une traduction plus littérale susceptible de s'adresser à l'imagination du lecteur.
- *L'utilisation de "-"* rassemblant des mots de manière inusité en français correspond soit à un usage du genre en allemand, soit à signifier en français, quand cela semble nécessaire, des mots assemblés (sans tiret) en un seul en allemand, ce que cette langue permet facilement. Les allemand seraient en quelque sorte aux mots, ce que notre Proust est à la phrase.
- [*chiffres*] numéro de page dans l'édition française mentionnée.
- [...] passage non directement significatif sauté dans l'original
- 2 à 5 *chiffres* suivit d'un tiret - entre parenthèses () ou crochets [] en début de paragraphe : n° de chapitre ou de conférence dans le volume, puis n° de paragraphe. Sous 3 chiffres, n° de paragraphe seul.



Table des matières

Introduction	5
Résumé	7
I Le constat	9
Symptômes et causes : le marché foncier et la propriété	10
L'égoïsme dans la conduite et dans les conditions	17
Le rôle de la science – droits de l'humain et droit de l'humanité.	21
L'exemple de l'esclavage aux USA	25
La question du pouvoir	26

Absurdités de l'économie de marché et impossibilité de l'auto-gestion.	29
II L'avenir	32
Limitation et non-achetabilité de la propriété du sol.	33
La propriété articulée	36
Un coup d'œil dans l'histoire : passé – présent – avenir	39
Le nouveau droit foncier et les quatre éléments de la terre	41
La rente foncière	42
Les intérêts différents et identiques et leur compensation	45
Élargissement de la conscience	50
Informations diverses	54



Introduction

Heidjer Reetz travaille depuis 1994 à Hambourg dans l'association Vivenda, qui fut fondée en 1989, pour créer de l'espace habitable autogéré. En plus de cela il s'occupe des fondements en sciences sociales de telles initiatives.

La présente étude concentre sur le sol, et le sol seulement, des apports en science sociale de la méthode d'approche de la tri-articulation de l'organisme social inaugurée comme telle, sous cette appellation, par Rudolf Steiner à partir de 1917. Cette approche est présentée par celui-ci comme valant aussi pour les moyens de production. Le sol est surtout vu sous cet angle à l'époque. Cela avant que se fassent sentir ce que nous appelons aujourd'hui le réchauffement climatique, alors déjà commencé semble-t-il, mais non encore perçu. La réponse à des questions d'auditeurs en 1920¹ concernant l'habitat semble comprise ici comme rapportant celui-ci à la marchandise quand d'autres l'assimilent aux moyens de production. L'auteur ne fait pas mention de cette option. Un lecteur attentif qui aura saisi le fond du propos, pourra cependant s'interroger : dans un tel ordre de propriété au sol, pourra-t-on se satisfaire longtemps à réclamer un prix pour ce qui est amorti dans un habitat ? Ne devra-t-il pas être aussi traité, si on prolonge nombres d'éléments déjà formulés dans ce texte, sur le mode de ce que R. Steiner appelle un moyen de production « terminé » ? A moins que dans un ordre social tri-articulé ce qui fait aujourd'hui l'aspect délétère d'un marché de l'habitat, ne sera plus l'apanage possible d'aucune marchandise.

Plus généralement cependant, le propos de Hedjer Reetz vise déjà bien à reprendre en mains, à partir de là où justement la sensibilité écologique actuelle pourrait aider, des rapports politiques qui sont, jusqu'entre individus, les seuls vraiment pertinents en matière d'accès au foncier, au sol, et probablement à l'habitat existant. Il vise à contrecarrer par des choix structurels, leur abandon au tout économique parfois même sacralisé. C'est à dire à des modes de penser

1. Soirée de travail de la Fédération pour une tri-articulation de l'organisme social, le 16 juin 1920 à Stuttgart in Oeuvre complètes 337a, voir www.triarticulation.fr, page thématique « foncier »

INTRODUCTION

qui petit à petit assurent l'hégémonie d'une façon de penser valable pour la sphère sociale de l'économie, y compris celle qui tend à le faire pour la tri-articulation, dans des domaines où d'autres modes de pensée, et par là aussi d'autres modes de rapports inter-humains, avaient autrefois cours et devraient être aujourd'hui sinon préservés, plutôt reconquis, ou conquis de manière moderne, tant dans la sphère dite « de droit », d'état démocratique, à ne pas confondre avec la technicité mécano-juridique, ou aussi de simples accords informels au sein de toutes sortes de communautés plus ou moins grandes, toutes finalement à l'intérieur de celles territoriales. Et donc justement aussi dans les institutions incarnant la vie de l'esprit comme lieu de rencontre des autant que possible libres individualités.

François Germani, fin août 2017



Résumé

Que des parcelles de foncier seront traitées comme des marchandises à vendre est devenu *rapport social* « normal » depuis quelques générations. Tout comme le *comportement* apparaissant à l'achetabilité. Il oscille entre l'attachement rigide au sol devant le courant héréditaire attaché au sang¹ et l'absence de relation avec lui, lorsqu'il est souvent vendu aussitôt après la mort du testateur de l'héritage et sera fait marchandise. Le marché foncier a pris des dimensions globales. Les fonds immobiliers de grandes sociétés de capitaux achètent des parcelles foncières et des espaces d'habitation, là où toujours des gains font signe. Épargnants et investisseurs utilisent ces fonds et se réclament de la même liberté de propriété que le bon père de famille s'orientant au bien-être de sa famille ou le cultivateur travaillant le sol. Les intérêts au profit de ces fonds se couvrent à peine avec le bien-être des utilisateurs du sol concernés. Aussi loin qu'ils renchérisent sans fin la marchandise sol et font miroiter des valeurs spéculatives fictives, se posent des questions de société/sociétales touchant aux principes. Qu'est-ce qui va là de travers? Pourquoi la propriété foncière est-elle un instrument pour la maximisation spéculative des gains chez le fond, pendant qu'elle sert chez le père de famille et chez l'agriculteur des intérêts individuels et sociétaux concrets? Demandé plus exactement : pourquoi usage et propriété se disloquent chez le fond, pendant que le « petit » propriétaire s'efforce à les maintenir et les ordonner en une unité? Pourquoi l'usage/l'utilisation, par exemple sous forme de location ou bail, pourra être vendu/e à n'importe quel non-propriétaire et la *propriété* orientée au profit rester dans le fond? La cause est, vue systématiquement, *le mélange de droit et marchandise par la propriété*. Je tente, dans ce travail de stimuler une évolution, qui *par la limitation dans le temps de la propriété*, qui se rapporte à fond et sol, trace une frontière, par laquelle le droit reste un droit et la marchandise une marchandise. *La propriété de fond et sol reste une propriété privée avec des droits à disposition individuels, mais elle sera limitée sur la durée de l'utilisation concrète, du lien concret de l'humain avec le sol*. En cela il deviendra libéré de l'attribut de l'achetabilité œuvrant économiquement en

1. (NDT : par l'héritage)

négatif. Au marché immobilier et à la dislocation de propriété et usage seront retirés la légitimation du droit de propriété. *Le sens de la propriété privée* qui est de *rendre possible l'autodétermination* à l'humain individuel, devient par cela pour la première fois correctement tangible. Le pouvoir économique sur le sol et sur l'individu(alité) qui sépare propriété et usage, ne peut plus survenir/apparaître. La prestation individuelle, l'origine de la propriété (par exemple la maison installée sur le sol), ne sera pas mise en question. La prise en compte sociale (sociétale) de l'individu sera promue, là l'accès à la propriété privée du sol devient *premièrement* un droit et seulement *secondairement une question des forces économiques*. La capitalisation spéculative aujourd'hui courante du sol sera empêchée juridiquement par la limitation dans le temps de la propriété foncière et l'invendabilité qui en résulte. L'origine positive de la propriété sera en cela plus clairement visible et efficace pour l'être ensemble social. « L'invendabilité » de fond et sol fourni des structures sociales, par lesquelles l'humain peut se référer à la société et à ses semblables sans les contraintes du marché du capital, sur lequel finalement le sol achetable atterrit toujours en fin de compte.



Première partie

Le constat

Symptômes et causes : le marché foncier et la propriété

Le partage de la terre en des parcelles unitaires et la formation de propriété privée sont des processus sociaux nécessaires dans une société libre. L'humain individuel forme sa personnalité à la propriété. La propriété l'aide à s'objectiver et à obtenir une sécurité/assurance sociale dans le monde objectif. C'est pourquoi une parcelle de foncier ne doit pas être achetable! Finalement, *personne* ne l'a fabriquée; elle ne repose pas sur une prestation individuelle, comme c'est le cas pour les valeurs faites par des humains. Celles-ci se meuvent à bon droit par le moyen de l'achat et de la vente dans le flot de la vie sociale, là prestation et contre-prestation se compensent par l'acte d'achat. Le sol par contre n'est pas un *bien consommable*¹ *mobile*. Il est un « *immobilier* », un *bien durable immobile*, que personne n'a fabriqué. Il se tient à disposition par l'être-là (Dasein) de la Terre. L'achetabilité du sol laisse entrer sur le marché les *droits de propriété, comme valeurs d'actif/de patrimoine*, à la place des parcelles foncières et suppose avec cela que des parcelles de foncier sont commercialisables comme des marchandises. *Mais il ne survient en fait aucun commerce de marchandise, mais un mécanisme d'offre et de demande qui fait du droit une marchandise*. Entre humains le *pôle de l'égalité* en droit se perd, car là la propriété de parcelles foncières ne représente aucune prestation individuelle, comme c'est le cas lors de la marchandise produite individuellement. Chez celle-ci, l'égalité et le point commun sur-ordonné ne devront pas être présupposés. Ils apparaissent spontanément dans le processus par *l'échange de prestation apportant du gain bilatéral*. Le sol est une partie de la Terre, vis-à-vis de laquelle tous les humains sont égaux. À cause de cela, *en droit de la propriété devra être différencié* clairement entre le sol et la prestation individuelle apportée sur ou par lui. Si cela ne se passe pas, la conscience individuelle oublie que la Terre est la *base foncière commune à tous*. *Abstraitement*, chacun sait naturellement que l'humanité vit en commun sur la Terre, et partage sa surface et doit toujours de nouveau la partager à nouveau.

1. (NDT : ou aussi « consommable »)

Concrètement, la propriété illimitée conduit à l'achetabilité du sol, car la propriété peut seule être cédée et acquise par une vente. L'achat et la vente de parcelles foncières ont conduit à un marché immobilier enserrant la Terre et à une spirale des prix du sol, qui excluent effectivement la plus grande partie de l'humanité selon le droit de propriété. À la place d'un partager conscient de la Terre apparaissent des attentes de rentes vis-à-vis de parcelles de foncier et d'extrêmes inégalités entre les humains en rapport à la propriété de la terre. Parce que le sol n'est aucune prestation individuelle, la propriété se fonde en fin de compte sur le pouvoir. La sensation d'attention vis-à-vis de la Terre, parce qu'elle porte l'humanité et que nous en sommes responsables, ne peut trouver aucune *expression* dans les institutions sociales sous de telles conditions. Elle reste pour cela non développée et vide chez beaucoup d'humains.

Pour la compréhension de l'évolution considéré ici comme nécessaire dans le droit, seront tout d'abord analysées ici des aberrations qui apparaissent quand le sol sera fait marchandise juridiquement. Avec les marchandises fabriquées par les humains, le marché conduit donc à la *compensation des intérêts* avec sa loi d'offre et de demande. Des marchandises sont produites, multipliables et remplaçables. Ce sont leurs particularités fondamentales : elles sont des œuvres humaines *produites*, elles pourront être *multipliées* et rendues moins coûteuses par cela, des marchandises non souhaitées pourront être *remplacées* par d'autres.

Concernant le sol, aucune de ces trois particularités n'est pertinente. L'offre en sol sur la Terre est

- a) ni produite
- b) ni remplaçable
- c) limitée et non multipliable

Aussi quand on émigre, assèche des sols maritimes et choses de ce genre, on peut toujours différencier entre prestations apportées individuellement ou collectivement et la Terre elle-même. Le sol reste une partie de la surface terrestre, dont l'homme ne peut influencer la grandeur. Fondamentalement il s'agit de la question de *quel point de vue on souhaite prendre vis-à-vis du sol* : si on veut partir du tout et se comprendre comme humain qui veut partager la terre avec ses semblables ou comme quelqu'un qui doit d'une manière ou d'une autre *s'imposer* au marché? Cette question n'en est pas seulement une intérieure à l'humain, mais essentiellement une de la formation de la propriété et avec cela de toute l'ordonnance de la société. La propriété foncière achetable conduit au marché et à de toujours plus grosses et puissantes unités



économiques (consortium) ; l'invendabilité conduit à la différenciation de droit commun et de prestation individuelle, et avec cela au partage conscient de la Terre, aussi dans la propriété ancrée au sol. Sur l'étendue de la société des démocraties modernes, il n'y a encore aucune expérience avec cela, là l'invendabilité de la propriété du sol n'a donc encore jamais fait consensus et sera jusqu'à présent seulement expérimentée en plus petits groupes et projets vécus en mode de pionniers.

Ce qui agit aujourd'hui, donnant la mesure socialement, c'est ce que nous jouent les consortiums, qui profitent de la propriété achetable. Ils ne sont aucunes *personnes naturelles*, mais des *personnes juridiques* créées par des humains. Développées sur le sol, elles s'appellent sociétés immobilières et fonds immobiliers. Par la vente de masse de leur propriété sous forme de parts de fond, ces fonds peuvent constituer de gigantesques sommes et jongler avec. Parce que le marché immobilier, qui est une part du marché des capitaux, porte de gros risques, les sociétés de capitaux seront soumises à de strictes spécifications de surveillance. Après de nombreuses faillites, souvent accompagnées de misères humaines, l'État s'est fait le gardien qui surveille les règles qui doivent être respectées à la chasse sauvage des gains spéculatifs [1]².

Une convention de surveillance contrôle, par exemple, si l'actif circulant, les actifs d'une société, l'argent confié, tiennent la balance du passif, donc si le fond n'est pas surendetté. Sous des *conditions préalables correctes* une institution pleine de sens. Sous les *fausses conditions préalables* de l'achetabilité de fond et sol, ce mécanisme de contrôle renforce les conséquences négatives du marché foncier : parce que la chute du prix de l'immobilier³ peut signifier la faillite du fond, il a intérêt à des prix du sol ascendants et laisse éventuellement des parcelles foncières et des bâtiments, sous de hautes valeurs dans les bilans même s'ils sont mal ou pas du tout utilisés. Avec des marchandises invendables, de tels éléments de bilan seraient estimés comme une escroquerie. Vis-à-vis du

2. [1] L'office fédéral pour les prestations de service financières (BaFin) à Bonn et Francfort sur le Main surveille avec ses trois divisions, autorité de contrôle bancaire, autorité de contrôle des assurances et autorité de contrôle des titres (Wertpapier) 2400 Instituts de crédit, 640 entreprises d'assurances, 750 prestataires de services financiers, 7000 fonds et un grand nombre de sociétés en capital. Au vu des plus récents scandales dans cette autorité, s'est une fois de plus posée la question : qui devrait contrôler les contrôleurs ? Cette façon de penser s'arrête dans une impasse. La disposition à une compréhension renouvelée du fondement de notre ordre social, mène par contre sur un nouveau chemin. Et le droit de propriété à fond et sol est une pierre de fondation dans ce fondement.

3. (NDT ou des immobilisations ?)



sol fait marchandise : c'est légal ! Il apparaît la situation sociale catastrophique : logements vacants et manque de logements marchent l'un à côté de l'autre.

Des *conséquences* négatives supplémentaires de *l'achetabilité de fond et sol* sont la situation d'utilisateurs du sol dépourvus de propriété dans l'agriculture et dans l'économie de l'habitation, et les mécanismes que provoque le sol capitalisé : qui travaille le sol ou veut habiter sur lui sans la propriété et sans la possibilité d'en hériter, doit affermer ou louer. Cela conditionne une administration étrangère⁴, ou plutôt rend l'autogestion impossible. Il en résulte les conséquences suivantes :

- des travailleurs agricoles dépourvus de propriété se tiennent vis-à-vis de propriétaires fonciers, qui eux même ne travaillent pas le sol, mais le voit et l'administre en premier lieu comme du capital.
- des locataires habitent administrés par l'étranger et dépourvus de propriété sur le sol utilisé par eux.
- les propriétaires fonciers veulent multiplier leur propriété et en tirer autant que possible beaucoup de gains : comme loueurs ils se retrouvent dans la situation paradoxale de vouloir encaisser le plus possible d'argent de leurs contemporains dépourvus de propriété et d'investir le moins d'argent possible dans l'espace d'habitation. Comme gros propriétaires de surfaces utiles agricoles, ils donnent à leurs semblables au travail le moins d'argent possible pour le travail et organisent en même temps une production de masse. Les buts agricoles supérieurs vis-à-vis de la terre : fécondité durable et qualité des aliments passent bien trop facilement à l'arrière-plan. Les ainsi nommés déserts agricoles et les scandales alimentaires ont montrés cela. Ils sont les conséquences du conflit des cours, dans lequel se tient chaque propriétaire de la surface terrestre capitalisée. Les paysages originels, par exemple les forêts primaires, qui ne coûtent encore rien, parce que leurs habitants originels ne connaissent pas encore la propriété achetable et ne la font pas valoir, sont souvent brûlées avec le consentement étatique au profit d'intérêts à court termes et transformées en surfaces constructibles, bien que chaque sentiment humain sain du droit devrait tenir compte de ces habitants originels comme légitimes propriétaires.
- La petite propriété vénale du sol à conduit à des paysages de culture mités, car on peut avoir là, à pas cher, du sol viabilisé pour de nouvelles zones habitables et en même temps compter avec des prix ascendants du sol. Cela

4. (NDT Fremdverwaltung)



exerce une pression vers toujours plus de zones constructibles, aussi quand en même temps de l'espace habitable reste inutilisé.

Au regard du problème de société qu'occasionne la propriété vénale de fond et sol, et avec cela *finale*ment seulement la propriété orientée selon le droit des actifs⁵ sur fond et sol, il est douteux de combattre les symptômes, en ce que l'on promeuve, par exemple, des loyers plus bas ou des allocations logement plus hautes. Avec de l'argent, les propriétaires peuvent influencer les politiciens et avant tout la presse et en cela le pouvoir d'État et l'opinion dans le pays, plus fortement que l'aspiration sociale des dépourvus de propriété. Par contre, c'est vers de nouvelles structures sociales que conduit un droit du sol qui rend le sol invendable et limite dans le temps la propriété de celui-ci et veille à ce que l'unité de la propriété et de l'usage ne puisse plus se séparer au profit de purs intérêts d'actif/de patrimoine. La propriété traditionnelle qui protège les intérêts d'actif apparaissant au sol achetable et avec cela, la dislocation de propriété et d'usage, protège avec cela le pouvoir. C'est à caractériser comme une injustice, quand on saisi, que le droit a alors en premier la permission de remplacer le pouvoir, quand il vaut de combattre l'injuste et non comme couramment aujourd'hui, de privilégier une classe d'humains vis-à-vis d'une autre. Un tel droit peut seulement provoquer querelle et lutte et discorde. Avec cela est posée la question après le droit *correct* ou mieux après le *vrai droit*. Le nouveau droit du sol devrait donc *différencier* entre le sol comme *bien commun* et la *prestation individuelle* de l'utilisateur du sol accomplie sur le sol. Le droit du sol régnant différencie ici de manière inappropriée, en ce qu'il traite le sol, selon le droit de propriété, *de la même manière* que la construction d'une maison ou l'aménagement d'une installation d'assainissement pour cette surface. Cela est son erreur ou la contrevérité résidant en lui : biens communs ou biens de l'humanité et prestations individuelles seront par cela mélangés les unes avec les autres en permanence : une maison, une prestation de viabilité, une amélioration de la fertilité et ainsi de suite sont des prestations réalisées individuellement ou collectivement, ce que n'est pas la surface terrestre en tant que telle.

Avec les sommes et les revenus faits sur le marché foncier spéculatif, seront maintenant *prises en considération des prestations humaines* : quand sera acheté avec cela ou quand des humains doivent travailler de manière accrue à cause de prix élevés du sol, loyers ou baux. Une *conscience orientée selon la*

5. (NDT : comptables!)



*prestation et le social*⁶ peut seulement décrire ces revenus comme des *revenus sans prestations*, qui se cachent dans les prix avec leur part constamment croissante, et renchérissent ainsi les dépenses courantes générales⁷. Les revenus qui seront visés avec les prix du sol ascendants sont des *revenus sans prestation*, les valeurs de parcelles de foncier sont des *valeurs fictives*, et le marché immobilier est un *marché fictif*[2]⁸.

Autrefois, le pouvoir du propriétaire du sol était visible et saisissable dans les personnes des seigneurs nobles. Aujourd'hui, un nouveau pouvoir économique est caché dans les prix et est devenu par cela très invisible et insaisissable. Au cours des générations, l'achetabilité du sol a fortement accru la valeur des parcelles foncières et laissé se créer une masse de capital improductif qui à chaque instant peut échanger des droits d'usage/à disposition du sol contre de l'argent. À chaque instant, les détenteurs de ces droits peuvent mobiliser des produits de ventes aussi pour l'acquisition de nouveaux droits et ainsi déplacer des parties de cette masse de capital sur les bases d'une stratégie de pouvoir. Lors de l'échange de véritables marchandises et de prestations, n'apparaît *ni* un pouvoir injustifié, *ni* une exigence d'argent sans prestation. Il apporte *un avantage aussi bien au vendeur qu'à l'acheteur*, car le premier a besoin d'argent et le dernier de marchandises et de prestations. Les deux sont et restent des *partenaires* intéressés l'un à l'autre et dépendants l'un de l'autre *également justifiés* qui ont toujours de nouveau *un avantage réciproque*. Pour le processus économique, l'utilisation de marchandises et de services véritables est en même temps un signal pour une nouvelle production. Si la production est estimée au besoin, il ne survient là pas de phénomène d'embouteillage, mais le cycle régulier de l'économie, dans lequel se forment durablement des revenus, des marchandises et des prix [3]⁹.

6. (NDT : les conséquences sociales)

7. (NDT : le coût de la vie, tout simplement !)

8. [2] Il y a quelques années Mathias Brökers a écrit un drôle d'article dans TAZ : « Un soupir coûte un kreuzer, un bâillement deux ». Il y raconte l'histoire d'extraterrestres qui arrivent sur Terre. Pour leur économie, il est évident que l'air et l'espace aérien sont achetables et que leur utilisation doit être réglée par un marché de l'air. Après peu de temps, ce nouveau marché s'est établi sur Terre. De grosses masses de capital et beaucoup d'infrastructure sont organisées à partir de là pour la mise en marché de l'air et ce qui y est attaché, bien que ne soit pas créé de valeurs réelles. Un marché fictif pour des valeurs fictives s'est établi et tous trouvent cela pleinement normal.

9. [3] Que la production aujourd'hui ne soit pas estimée sur le besoin et que les surproductions deviennent fréquentes, est à mettre au compte de l'achetabilité de la propriété des entreprises. Là se trouve la même erreur du droit à propriété, qu'avec le sol. La propriété devient une marchandise vendable en bourse indépendamment de l'entreprise. Les entreprises



SYMPTÔMES ET CAUSES : LE MARCHÉ FONCIER ET LA PROPRIÉTÉ

Ces moments essentiels de la circulation des marchandises, de l'avantage réciproque de consommateur et producteur qui est le signal pour une nouvelle production, ne se présentent en fait pas dans la vente de sol.

doivent à cause de cela concurrencer et rationaliser de manière forcée, pour s'affirmer sur le marché du capital dont elles sont dépendantes. Cela tire avec soi la permanente tendance à la surproduction. Sur le marché des capitaux exactement comme sur le marché foncier sont commercialisés des droits. Ici le droit d'injonction/d'émettre des directives sur les entreprises.



L'égoïsme dans la conduite et dans les conditions

Avec l'analyse économique de la question foncière est aussi attaché *un côté psychologique*. Celle-ci pourra être abordée avec le mot égoïsme. Avec ce mot est le plus souvent décrite seulement une caractéristique *négative* de l'humain. Je veux ici pour l'instant regarder l'égoïsme comme une particularité *neutre*, qui est à juger seulement en rapport à l'art et la manière, dont il se déploie et agit. Quelqu'un qui, pour gagner de l'argent, produit et vend des marchandises satisfait les besoins de ses semblables et leur sert en cela. Son point de vue personnel après un gain, qui va avec son activité, ne crée pas de dommage. Son égoïsme agit *positivement*. Par contre, qui veut se *procurer quelque chose*, et obtenir des avantages au coût des autres, sans lui-même fournir, exerce un égoïsme *négatif* qui nuit aux autres. Du fait que le sol n'a été produit par personne, quelqu'un qui fait de l'argent avec les prix ascendants du sol, comme montré plus haut, encaisse *un revenu dépourvu de prestation*. Qui a hérité de sol, ou l'a acquis de manière avantageuse voici des années, arrive facilement à la richesse, et peut le revendre cher. Devenir riche sans fournir de prestation, captive toujours plus d'âmes et est vu toujours plus comme normal, malin. Stupides sont alors ceux qui travaillent encore [4]¹.

1. [4] Le droit de succession basé sur l'achetabilité du sol génère des revenus sans prestation à hauteur de milliards. Là devient clair, combien important est de différencier, entre des prestations élaborées personnellement (argent économisé, biens fabriqués, objet de valeur, etc.) et des biens de l'humanité comme sol, matières premières et entreprises industrielles. Ces dernières sont justement des réalités d'humanité ou des prestations de société. Chez les entreprises industrielles la personnalité entrepreneuriale joue notamment un rôle clef, mais justement seulement un rôle parmi beaucoup. Hériter conduit cependant toujours à un revenu sans prestation, mais ceux des prestations élaborées personnellement par le testateur s'épuisent dans un temps prévisible et ne donnent à la génération héritant pas plus qu'une dernière aide au démarrage. Elles sont en cela non problématiques vues socialement. Avec les sols et les fermes industrielles héritées seront hérités des droits à disposition et des valeurs d'actifs sur des générations, qui reposent sur la Terre ou la prestation de beaucoup. Des acquisitions sans prestation s'amoncellent toujours plus comme patrimoines privés et divisent la société en pauvres et riches. Des cours de bourse ascendants

La manière de voir développée ici apparaît souvent à de prospères praticiens comme gênante ou abstraite. Qui veut acheter du sol, pense directement à son avantage, parce que la parcelle de foncier lui apparaît de plus de valeur que son argent. Lorsqu'il peut plus tard vendre plus cher et faire un gain, il tient même le système existant comme excellent. En ces moments, il ne voit alors que lui et son utilisation du sol, voire son gain. Il ne voit pas, ou veut oublier :

- le marché fictif, les coûts croissants de la vie occasionnés et les revenus sans prestation des spéculateurs fonciers ;
- l'embouteillage de capital déclenché par les prix croissants du sol et la domination des marchés immobiliers par des sociétés de capitaux ;
- l'exclusion des utilisateurs du sol dépourvus de propriété et la privation de droits d'un grand nombre d'humains.

La fausseté du système du marché du sol ne peut être reconnue dans le déroulement pratique d'un seul processus, donc à l'achat et à la vente de sol. Ce processus unique se déroule donc déjà sous de fausses conditions préalables. Dans le processus unique, chacun des participants a de *bonnes raisons*[5]² pour son action. Qui suit son avantage, peut seulement analyser vraiment difficilement en même temps les conditions sociétales préalables qui lui permettent cet avantage, ou même les mettre en question. A cause de cela, les erreurs énumérées ci-dessus sont masquées aux praticiens convaincus. Sinon,

et des valeurs foncières ascendantes aggravent le problème. L'héritage vient d'une époque, dans laquelle la société était encore divisée entre dirigeants et subalternes. La société égyptienne préchrétienne montre par exemple, le type de cette formation de société. Avec la domination sur le sol et les sujets, les pharaons héritaient, transmis par les centres des mystères d'alors, non pas seulement l'empire terrestre vu idéalement typiquement, mais aussi les facultés spirituelles de leur lignage. Celles-ci étaient encore jadis quelque chose de sur-individuel et sur-personnel, ce qui n'est plus compréhensible aujourd'hui, car aujourd'hui, les facultés spirituelles ne seront plus dispensées par un courant du sang (héréditaire). Dans les processus d'héritages réduits à des valeurs matérielles s'exercent aujourd'hui des égoïsmes subtils ou brutaux, quand les vieux veulent encore faire quelque chose de bien aux jeunes, ceux-ci se comportent complaisamment et après leur mort dispersent alors le patrimoine et ainsi de suite. Vu d'un point de vue spirituel les vieux ne laissent à leurs enfants et neveux rien de bien, s'ils momifient des valeurs matérielles en revenus sans prestation. (Un aperçu sur le côté quantitatif du léguer et de l'hériter est donné par le travail de Anette Reil-Held : « Le rôle des transferts intergénérationnels en revenus et patrimoine des êtres humains âgés en Allemagne. »)

2. [5] « Tout, ce qui a été gâté dans le monde, cela a été gâté à partir de bonnes raisons. » Encyclopédie des sciences philosophiques de G. W. F. Hegel. L'incapacité d'ordonner son action en de plus grands rapports est le plus grand soutien de systèmes sociaux erronés. La question sociale est une question de connaissance. Une éthique sociale ne peut apparaître sans connaissance.



ils ne pourraient être prospères. Ils acceptent les conditions du système et font remarquer par exemple, que le marché foncier occupe de nombreux et d'importants spécialistes. Par le déplacement de valeurs fictives, ils font de l'argent qui les rend importants. Le système éblouit les humains et comme éblouis, ils peuvent seulement exercer l'égoïsme négatif. Dans le domaine personnel, l'agent immobilier ou le gérant de fond particulier peut, en outre, être un humain plein de cœur qui à côté et en dehors de son métier fait beaucoup de bien. Les politiciens aussi se glorifient volontiers d'accorder le bien humain au faux marché foncier : allocations logement, aides à la maison individuelle et ainsi de suite. En même temps, ils chantent devant leurs électeurs de manière indifférenciée, et par cela démagogique, la chanson de Liberté, Propriété et Économie de marché, sans réaliser que la propriété achetable de foncier rend la plupart dépendants et que les valeurs fictives tournent l'économie de marché en son contraire [6]³.

Le détenteur de maison individuelle, qui fait de lui et de sa maison le nombril du monde et le manager de fond, qui amoncelle du capital, peuvent être caractérisés comme les deux points extrêmes d'un comportement pratique, qui est aveugle aux relations globales. Aussi loin que cet aveuglement justifie *les rapports*, qui font du droit une marchandise, les deux, comportements et conditions, sont en même temps l'origine et l'effet et se justifient mutuellement. C'est pour cela qu'il est si difficile de gagner *un point de vue en dehors du système* et d'amener à la conscience la signification de parties uniques pour le tout. Le débat sur la invendabilité de fond et sol et sa possibilité sociale, montrera comment l'action changeante des comportements et des conditions ou de l'être social et de la conscience, peut se déployer de manière à ce que les intéressés expérimentent que *le tout social est plus que la somme de ses parties*. Dans le système du marché immobilier, les humains ne sentent pas cela. Leur petit égoïsme est conforme au système et attache leur personnalité à des forces qui vont de pair avec *d'apparentes nécessités objectives* : devoir payer des prix du sol, faire des gains avec de l'immobilier et ainsi de suite. La personnalité humaine, que se plaît à spéculer et faire des gains, ne remarque

3. [6] Le vrai visage de l'État s'est montré lors de la réunification de l'Allemagne de l'Est et de l'Ouest : « Le traitement des vieux propriétaires dans les nouveaux "Land" n'était plus compatible avec les principes de la garantie de propriété en vigueur. Les convoitises de l'état vis-à-vis de l'ancienne propriété du peuple ont atteint une mesure non conforme à un État de droit. La légalité formelle n'a pas le droit de dissimuler que la justice est restée de côté. » Citation légèrement modifiée de « 11 thèses sur la propriété privée » de la communauté de travail de l'association des propriétaires de foncier, qui certainement ne partagera pas ainsi sans plus l'idée développée ici d'une évolution de la propriété foncière.



pas comment elle devient justement dominée ainsi par les forces de l'argent, alors qu'elle pense être le dominateur/le maître. Elle devient aveugle à la différenciation entre des biens d'humanité et des prestations individuelles. *Ce qu'on fait* devient juste. En ce que la personnalité se gonfle à l'argent, disparaît la faculté de penser par-dessus sa personne. Spirituellement, « un gars qui spéculé est comme un animal sur une prairie sèche et ingrate, mené en rond par un méchant esprit alors que près de lui est une prairie verte et juteuse. » [7]⁴

Parce que le système promeut l'égoïsme négatif, les non-propriétaires se comportent aussi ainsi. Le locataire dans son petit appartement, le travailleur agricole sur sa grosse machine. Leur capacité de responsabilité ne peut pas parvenir à se déployer sur le tout. Les travailleurs agricoles modernes ne savent que peu des sinueux marchés sur lesquels atterrissent les productions de masse avec l'aide de leur travail. Les locataires savent tout aussi peu sur le flot de capital initié par leurs locations. Le toit, les murs, le chauffage et ainsi de suite, des maisons habitées par eux ne tombent pas dans la sphère de leur responsabilité, seulement les papiers peints. Ils se comportent donc sans responsabilité vis-à-vis des chemins de droit⁵.

4. [7] Ainsi Mephisto dans le Faust de Goethe

5. (NDT : Rechtswegen, ces chemins de la pleine citoyenneté en fait. On mesure alors combien le débat démocratique en est amputé. Encore plus quand cela sera aussi évoqué au sujet du salariat qui en découle)



Le rôle de la science – droits de l’humain et droit de l’humanité.

Pourquoi la puissance de la propriété et la croyance au marché sont-elles aussi fortes que mêmes de lourdes évolutions sociales erronées ne les ébranlent pas ? Pourquoi peut être si difficilement reconnu, que le sol n’est pas une prestation individuelle et pourquoi la différenciation entre droit et marchandise n’est pas vue ? *Une cause essentielle est la science sociale établie*, qui éclaire et différencie la propriété de manière *non critique*. Aussi loin, elle est co-responsable de cette croyance. Elle décrit, à vrai dire, conformément à *sa méthode positiviste*, les symptômes du marché immobilier, saisit le nombre de ceux qui cherchent un logement, fait des statistiques sur combien d’humains utilisent beaucoup d’espace d’habitation, et combien sont sans abri. Le miroir des prix de location, l’activité de construction, le prix au m² pour le terrain à bâtir, le niveau des intérêts, les allègements fiscaux pour ceux qui veulent construire – tout est saisi comme *facteurs*. Mais aucune description de facteurs, aussi exacte soit-elle, ne conduit à un point de vue en dehors du système de marché immobilier. Un tel « *savoir des facteurs* » sert les politiciens prisonniers du système et leurs programmes pour influencer les facteurs ; l’état adoucit alors par exemple les loyers chers avec de l’allocation logement pour les faibles revenus. Mais cet argent va seulement aux propriétaires du sol et consolide ainsi le système. Si aux universités par des professeurs qui développeraient une pensée et une connaissance non prévenue, la vérité était reconnue et enseignée que fond et sol doivent devenir selon le droit de propriété un bien de droit invendable, la société se libérerait plus facilement des contraintes du marché immobilier et pourrait se trouver un ordre foncier véritable. Les scientifiques aussi ont peur de mettre en question la propriété de fond et sol régnante. Ils se placeraient en cela hors du système et mettraient en question l’État qui les paye dans son rôle actuel de collectivité sectorielle la plus élevée¹. Il est plus confortable de seulement décrire les rapports entre propriété et ordre économique : l’économie

1. (NDT : oberste Gebietskörperschaft , l’auteur développe probablement son propos à partir de la critique en tri-articulation de l’état unitaire,. Ce dernier est amèneà prendre en

LE RÔLE DE LA SCIENCE – DROITS DE L'HUMAIN ET DROIT DE L'HUMANITÉ.

de marché comme conséquence de la propriété privée. Au regard de l'économie planifiée et de distribution, qui a découlé de la propriété d'État ou sociale, elle est « évidemment » la meilleure solution. L'indication de la meilleure de deux mauvaises solutions ne règle en aucune manière le problème scientifique de la question de la propriété. De fait, celle-ci n'est pas à résoudre par l'alternative entre deux propriétaires ! Bien plus *un nouveau point de vue est à atteindre* comme condition préalable pour qu'elle puisse être posée correctement ! Ce nouveau point de vue découle de la connaissance que le sol est un bien de droit et pas une marchandise et que le droit de propriété doit refléter cela. Alors apparaissent les catégories de propriété « privée » et « sociétale » comme possibilité de mise en œuvre s'agissant du ou des propriétaires, mais pas *comme justifications primaires donnant contenu* de la propriété ! Celles-ci pourront seulement être développées *à la chose*. Au sol, la chose est la parcelle foncière comme partie de la Terre. *Mais de la Terre devra être dit, qu'elle est non seulement pas une marchandise, mais une unité ayant ses propres lois. Celle-ci est à considérer comme, par exemple, un humain particulier, un animal et aussi une plante.* Avec cela nous touchons le deuxième fondement pour l'invendabilité de fond et sol : la Terre est un Être et aucunement une marchandise. Celui qui ne peut ou ne veut pas reconnaître cela ne pourra plus apprécier la suite. Mais il restera aussi aveugle pour la différence entre marchandise et droit, tout comme à ce que, dans le rapport entre Êtres, puissent être régulés les structures de l'économie de manières *satisfaisantes*.

L'avenir social se développera pleinement autrement, si toujours plus d'humains reconnaissent cela et sont prêts à agir en conséquence. Comme propriétaires de fond et sol, ils peuvent former des institutions, dans lesquelles le sol est invendable. Comme non-propriétaires aussi, ils peuvent devenir initiative et former cette propriété invendable. Quand en premier des individus et alors toujours plus d'humains, praticiens et scientifiques forment de nouvelles institutions et une nouvelle conscience, alors l'achetabilité de fond et sol deviendra bientôt du passé. Voici encore moins de 100 ans, l'achetabilité d'humains comme esclaves était encore une croyance fausse et au service du pouvoir. Pour son dépassement, les couches sociales aspirant à la liberté ont fourni l'essentiel. Mais des scientifiques ont aussi contribué, qui ont abandonnés le « courant dominant conservateur » et ont fondés la nouvelle vérité qu'il y a *des droits indissolubles*, avec lesquels l'humain naîtra. Avec l'ancrage de cette

charge des secteurs de la société qui n'auraient pas, ou ne devraient pas avoir besoin de lui. A cela s'ajoute la question territoriale.)



LE RÔLE DE LA SCIENCE – DROITS DE L'HUMAIN ET DROIT DE L'HUMANITÉ.

vérité dans les sciences du droit et les systèmes juridiques des sociétés devint clair, que les détenteurs de pouvoir, qui ne veilleraient pas à ces droits, foulent des pieds la vérité et la dignité de l'être humain. Ces deux forces, les couches sociales aspirant vers le haut et la science allant de l'avant, firent du pouvoir un colosse au pied d'argile.

*Les droits de l'humain*² sont une vérité qui se trouve en danger toujours à nouveau. Aujourd'hui pas seulement par la puissance d'une classe sociale devenue vieille, mais avant tout aussi par le mécanisme de l'économie moderne, qui est présenté comme une loi de la nature par les scientifiques serviteurs du pouvoir. Ce mécanisme rend tout marchandise – pas seulement le sol, mais aussi la force de travail ! Un laveur d'assiettes peut devenir millionnaire, quand il s'y comprend pour lâcher les assiettes des mains et acheter le travail de machines et de ses semblables. Dans ce mécanisme, celui qui a du succès se réfère aux mêmes droits que veulent aussi ceux qui sont dépourvus de succès : à liberté de métier et de propriété. Dans les faits, les droits des humains ne suffisent pas pour devenir équitable à celui qui perd travail et métier dans cette économie. Celui qui a du succès dans l'exemple ci-dessus laisse donc de surcroît laver des assiettes par et pour des millions d'humains, il procure à l'un un salaire et aux autres des assiettes propres. Ce n'est pas son problème que le sans-succès ne fasse plus rien ou ne peut plus rien faire. Celui-là paraît seulement dépourvu d'utilité. Le mécanisme de l'économie peut seulement être maîtrisé par une reconnaissance de ses fausses conditions préalables³, qui font marchandise ce qui n'est pas marchandise : Fond et sol, et force humaine de travail. Dans cette connaissance réside la possibilité, de développer un droit de l'humanité qui recouvre la propriété pas seulement comme un droit à la liberté pour l'individu, mais aussi pour le tout, l'économie globale. La fausse relation entre propriété et économie est de fait la cause originelle interne pour des conflits sociaux extérieurs : guerres territoriales et guerres pour les matières premières seront conduites pour des droits de propriété et le pouvoir de marché en découlant, le mécanisme économique ; les guerres de terreur contre les mêmes.

Le scientifique, qui arrête de présenter la propriété et le marché comme lois de la nature et qui distingue clairement à la place, entre droit et marchandise, commence à s'occuper de *cette origine/cause interne*. Il surmonte l'insuffisante méthode positiviste parce que collant seulement aux faits extérieurs

2. (NDT : ou de l'homme si les femmes étaient des hommes !)

3. (NDT : ou ses prémisses)



LE RÔLE DE LA SCIENCE – DROITS DE L'HUMAIN ET DROIT DE L'HUMANITÉ.

et développant le droit de propriété dans le synopsis des raisons/fondements juridiques, économiques et d'humanité, ainsi qu'il devienne aussi bien équitable à l'individu, qu'à la structure économique qui porte tous les individus, qu'aussi à la terre qui a à (sup)porter l'économie et l'individu. Individu, société et terre sont des partenaires, qui, ensemble, font l'humanité. À cause de cela, la *propriété articulée* développée ci-dessous ne peut pas seulement être nommée : un droit de l'humain, mais *un droit de l'humanité*.



L'exemple de l'esclavage aux USA

Il n'est pas à débattre que la propriété se transforme en ce qui concerne différentes choses dans le cours de l'histoire, et qu'elle sera développée plus loin par des humains tout de suite en regard de l'économie se développant rapidement plus loin. Il y a un exemple historique pour cela : autrefois les humains étaient aussi traités et négociés comme des choses selon le droit de propriété – comme esclaves notamment. Le professeur hambourgeois Helmut Rittsteig donne un exemple du pays, où la loi du marché est vécue le plus fortement et se fait valoir dans l'humanité : « En 1857, la Cour suprême des États-Unis (la juridiction la plus élevée des USA) avait encore placée la propriété d'esclaves sous la protection de la constitution comme toute autre propriété par la décision Dred-Scott tristement célèbre. Après qu'ait été admis dans la guerre civile, qu'il ne pouvait y avoir une propriété de l'être humain, l'interdiction de l'esclavage fut expressément inscrite dans la constitution par le 15e amendement. Dans la section 4 du 14e amendement fut, en complément, interdit aux États, de fournir des allocations pour l'émancipation des esclaves. » [8]¹

Combien est difficile l'évolution de la propriété, nous pouvons le lire au fait, qu'il y a à peine 150 ans dans le « pays le plus libre de la terre » , une guerre de pouvoir économique et une guerre civile sanglante, rendirent clair que des humains n'ont pas à être traités comme des choses achetables. Quel rôle des États peuvent jouer dans cette évolution, se montra jadis, alors que l'État de droit vainqueur, dut interdire par droit de constitution/constitutionnel à quelques états membres, de payer des dédommagements à la couche possédante, qui ne voulait pas abandonner la propriété humainement indigne, qui donc promettait l'effondrement de toutes les relations économiques si était touché à sa propriété.

1. [8] Citation du professeur Helmut Rittsteig dans « Propriété comme problème constitutionnel » , Darmstadt 1975, page 166 (ed.allemande).

La question du pouvoir

Avec la question foncière était et est attaché le phénomène du *pouvoir social/de la société*. Le pouvoir sur des humains résulte de la domination sur le sol selon le juridique de propriété¹. Autrefois, la domination était justifiée religieusement et maintenue par l'héritage lié au sang des couples nobles : empereurs, rois et princes se nommaient de « grâce divine » en leur domination sur la terre et les humains. Légitimer cette forme de domination a certes été surmonté par la liberté de conscience, mais à sa place ne s'est pas introduit la communauté des hommes libres, mais le marché et la valeur patrimoniale de « fond et sol » /du foncier qui s'est formée anonymement sur lui.

Par les mécanismes du marché, le pouvoir se laisse effectivement concentrer, s'exercer et se justifier de manière plus inégalitaire que par des nobles pouvant être saisis personnellement. À la place des rapports de souverains/régnants à sujets/subordonnés s'introduisit le mécanisme d'offre et de demande, et le clivage entre propriétaire et dépourvus de propriété. Les propriétaires apparaissent dans les variantes suivantes :

- Comme propriétaires fonciers *concrets*, ils sont par exemple possesseurs d'une maison individuelle et agriculteurs. Comme tels ils agissent, *inoffensifs, mais portant le système*. Ils ont pu s'assurer leur petit bout de terre. Avec cela le problème social de l'utilisation du sol est apparemment résolu pour eux et avec cela aussi les questions sociales pendantes. Parfois ils payent de grosses sommes d'intérêts² pour l'utilisation du sol – souvent plus que ce que rapporterait le capital investi pour l'achat du sol. (Servitude moderne aux intérêts à la place de la dîme moyenâgeuse.) Dans ce groupe surgissent des problèmes multiformes :

1. (NDT : ici il convient de préciser que comme à d'autre endroit précédemment, l'allemand permet un adjectif qui serait « propriétaro-juridique » accolé ici à « domination » donnant ici au droit sa qualité dynamique d'expression politique, pour le meilleur comme pour le pire, mais malheureusement souvent ignorée car masquée par sa technicité)

2. (NDT : « Zinsen » pour « intérêt » peut aussi être « loyer », on parle aussi en français de « loyer » de l'argent, mais il semble qu'en allemand on puisse aussi parler de « Zins » pour une location. Ici la difficulté est que n'est pas dit clairement à quoi s'applique « Zins » , probablement aux intérêts payés pour le prêt lié à l'acquisition de la propriété permettant l'utilisation.)

surendettement, conflits d'héritage et de voisinage [9]³, pour n'en citer que trois. Parfois, la maison individuelle devra être de nouveau vendue ou sera vendue aux enchères par la banque inscrite au livre des hypothèques.

- Le deuxième groupe de propriétaires fonciers sont *les abstraits*, ceux liés par un intérêt au capital sans le lien prioritaire d'une utilisation personnelle du sol. Ils pratiquent ou participent à des sociétés immobilières et fonds, qui utilisent le sol et l'espace habitable comme placement de capital et spéculent avec cela. Ils ont un intérêt croissant à de permanents achats et ventes. Juridiquement, ils apparaissent absolument seulement comme personnes juridiques. Dans la mesure où des personnes juridiques gagnent une vie qui leur est propre, les personnes humaines deviennent interchangeables. Le système du marché foncier s'autonomise. *Dans ses constructions juridiques réside le pouvoir refrénant l'humanité aux multiples facettes.*

Les dépourvus de-propriété apparaissent dans les variantes suivantes :

- Comme recherchant un logement, ils doivent louer ou affermer sol et espace d'habitation. Cela atteint chacun, qui ne veut pas être sans logement ou sans abri. Avec ces rapports de location ou de fermage sont attachées toutes les difficultés et les dépendances qui se donnent de la dislocation de la propriété et de l'usage : le locataire d'un logement ne peut déployer aucun intérêt propre durable au maintien de son espace d'habitation. Sa responsabilité s'arrête aux réparations cosmétiques. Sa capacité à créer de l'espace habitable, à le maintenir et l'administrer, est non seulement pas promue, mais même réprimée. Il est dépendant des impondérabilités du marché qui déterminent le propriétaire à moderniser l'espace d'habitation, le laisser se délabrer, le vendre et ainsi de suite. Un constant besoin personnel possible du propriétaire précarise sa situation. Pour la défense de leurs intérêts, les non-propriétaires ont conquis des lois, dont ils doivent souvent mettre en œuvre la fonction protectrice devant un tribunal.

- Comme de purs travailleurs agricoles, ils partagent en leur personne le destin du dépourvu de propriété et du dépendant d'un salaire. Ils sont actuellement vraisemblablement le groupe humain, qui fournit le plus et est le moins reconnu et honoré pour cela.

Propriétaires et non-propriétaires se rassemblent en *des ligues pleines de pouvoir* : fédération de protection des locataires, association des propriétaires

3. [9]Citation d'un avocat dans le magazine « Maison et terrain » : Environ 95% de conflits de voisinages de détenteurs de maison se terminent avec la mort, car elle seule apporte la séparation spatiale. (de « Der Spiegel » 30/2006, Hohlspiegel)



de logement, etc. Dans de telles associations est tenté de gagner de l'influence sur le législatif et l'exécutif, donc *sur le pouvoir dans l'État*. Le droit et avec lui aussi la société deviennent ainsi toujours plus l'expression du pouvoir. *La connaissance du droit* et la connaissance des choses à régler juridiquement font défaut. Mais le supra personnel, le spirituel peut seulement être incorporé par la connaissance dans le droit, et l'équité être préservée de décisions uniques dans un système en soi injuste.

La contemplation du pouvoir peut rendre clair, que la propriété achetable de fond et sol n'est encore absolument pas un droit au sens propre : dans le meilleur des cas, elle tire vers elle des mécanismes sociaux pour la protection des impuissants. Mais les pires des cas sont ceux qui sont serviables au pouvoir et peuvent impitoyablement balayer la propriété des petites gens lorsque cela sert le profit[10]⁴.

4. [10] Un exemple pour la « protection » des puissants peut être pris dans l'article du « Spiegel n° 31, 2006 » : les banques allemandes ont vendu dans les années de crise des crédits immobiliers à hauteur de milliards, pour assainir leurs bilans. Maintenant des acheteurs comme l'investisseur financier US Lone Star valorisent les dettes acquises sans considération aux pertes. ... Us égard aux tactiques éprouvées des valorisateurs de crédit, le droit immobilier allemand s'avère une mauvaise protection. Car il se peut, qu'à tout moment, le premier plaignant tondu reçoive droit de la cour constitutionnelle fédérale. Cependant les sociétés sont donc alors depuis longtemps au-delà de toutes les montagnes, l'objet vendu. ... une famille, qui après une vente judiciaire devait évacuer de sa maison et de sa parcelle avec une mare, voulut au moins briser la glace de la mare gelée, pour sauver les poissons. Le collectionneur de dettes US déclina la demande et interdit un accès à la parcelle. Il n'était pas « à considérer qu'après le long hiver se trouvent encore des poissons desquels se soucier » , fut la réponse de fer. »



Absurdités de l'économie de marché et impossibilité de l'autogestion.

Chacun, qui veut acquérir une parcelle de foncier, paye selon les circonstances le prix le plus élevé, parce qu'il pense, acquérir avec cela une valeur patrimoniale stable ou croissante, qu'il pourra revendre cher sur le marché après avoir rendu l'utilisation, et ainsi engranger du gain pour lui ou ses descendants. Par cela, les propriétaires fonciers propulsent les prix fonciers en permanence vers le haut. À la place du partage conscient se déroule un marché animé par l'égoïsme négatif. Aussi longtemps que la population et la demande après le sol croit, ce marché semble sûr. Chaque génération achète à nouveau une grande partie du sol utilisé par l'économie de l'habitat, alors même que les pères et grands-pères ont déjà dû l'acheter et le payer. Les prix du sol grimpent et grimpent. Seul quand le besoin chute, ou que trop de participants au marché deviennent incapables de payer, *la structure de la valeur fictive spéculative sol* chancelle. Le marché s'effondre alors complètement ou partiellement. S'il est soutenu par des subventions d'État (allègements d'impôts, allocations logement, etc.), le carrousel des prix du sol peut toutefois tourner longtemps. L'État a un intérêt économique immédiat à des prix du sol élevés, car premièrement il est lui-même propriétaire immobilier et deuxièmement participe à chaque vente de parcelle foncière par l'impôt sur les acquisitions foncières— peut être plus, que ce qu'il paye en aide à des maisons individuelles et allocations-logement. Les conditions juridiques préalables de tels mécanismes de marché, l'achetabilité du sol sont à peine sérieusement mises en question. Par contre, chacun justifie le gain, qu'il vise lors de la vente d'une parcelle foncière, avec « son » argent et « son » risque.

- Pour le propriétaire de terrain il est souvent préférable aujourd'hui, à partir des conditions du marché suscitées par l'achetabilité du sol, de ne pas utiliser une maison parce que la valeur de sa parcelle foncière augmente plus vite que la maison qui est dessus qui perd de la valeur par vétusté. Souvent des avantages fiscaux favorisent encore cette forme sociale dommageable de la multiplication des actifs. L'intérêt à la chute des prix du sol existe seulement chez

ABSURDITÉS DE L'ÉCONOMIE DE MARCHÉ ET IMPOSSIBILITÉ DE L'AUTOGESTION.

les utilisateurs du sol dépourvus de propriété. Mais cela ne peut pas se faire valoir techniquement par le marché, pendant que l'intérêt des propriétaires de sol à la montée de la valeur foncière se fait valoir de lui-même : absurde économie de marché. Dans les centres-villes la montée des prix du sol est *une cause originelle* de l'inflation, car les coûts de la plupart des très chères surfaces de vente du commerce de détail sont répercutés à l'utilisateur final.

- L'achetabilité empêche aussi l'égalité en droit des groupes d'intérêts sociaux : économie de l'habitat, agriculture, économie des déplacements, économie des métiers, protection de la nature et temps libre. En cela une planification sociétale, avec laquelle chacun pourrait vraiment s'identifier, est à peine possible. Aujourd'hui il n'est pas rare que, déjà pendant le processus de planification, donc en préalable à la décision sur l'utilisation des surfaces, que des accords aient lieu entre propriétaires fonciers, politiciens, banquiers et entrepreneurs du bâtiment. La question, par exemple, si l'agriculture doit rester ou l'économie de l'habitat venir, est rarement planifiée et décidée de manière transparente. Les agriculteurs aussi ont un fort intérêt à des prix du sol ascendants. Un agriculteur gagne aujourd'hui plus qu'avec son travail, s'il vend son domaine et place le rapport financier.

- *Autogestion et sens pour la communauté* ne peuvent pas fonctionner et ne sont pas envisageables, aussi longtemps que la propriété vénale noyautte les collectivités de secteur. Dans les organes des collectivités de secteur siègent les propriétaires fonciers et leurs représentants comme représentants « cultivés et connus des citoyens ». Pour eux il est pleinement normal que des moyens de budgets publics soient utilisés pour racheter à des propriétaires de foncier leur propriété valorisée par le marché, afin qu'une utilisation sensée socialement devienne possible. En cela l'utilisation sensée de surfaces en faveur de l'utilisation lucrative vient rarement sous les roues. Cet essai de la communauté d'acheter aux propriétaires de foncier l'utilisation sensée de l'espace, rappelle la libération de Münschenhausen du marécage à partir de sa propre tête, car la spéculation sur le sol est toujours une spéculation sur de futures mesures de planification.

Le prix du sol grimpe bien dans le train de la planification. Dans la constellation actuelle, la planification dans l'intérêt public ne peut pas contrecarrer la spéculation aujourd'hui. Elle sera toujours beaucoup plus influencée et justifiée par les valeurs de marché introduites par la spéculation. Le malaise à l'ordre actuel conduit toujours de nouveau à *des propositions fondamentales* pour la réforme de l'ordre foncier. Par exemple La commission de réforme du droit foncier en a présenté une à la direction du parti SPD. (Matériaux pour



ABSURDITÉS DE L'ÉCONOMIE DE MARCHÉ ET IMPOSSIBILITÉ DE L'AUTOGESTION.

les journées du parti du 29/11 au 2/12/1972 à Hanovre). Ces propositions prévoyaient de dissoudre la propriété achetable par des droits temporaires d'usage au moins dans les secteurs centraux des villes. Parce qu'une pensée conséquente n'est plus trop aimée aujourd'hui, c'est « naturellement » le point de vue qui ne remet pas fondamentalement en question la propriété qui l'a emporté en voyant une solution dans une « amélioration et généralisation des instruments régaliens » (impôt sur l'accroissement de la valeur, compensation en valeur des plans, lois de promotion de la construction urbaine et ainsi de suite...)[11]¹ » .

1. [11] Cité conformément au sens : Helmut Rittsieg, « Propriété comme problème constitutionnel » , Darmstadt 1975, page 337



Deuxième partie

L'avenir

Limitation et non-achetabilité de la propriété du sol.

Quand sera reconnu que le sol appartient à la Terre et à cause de cela ne peut être valorisé comme une prestation économique, il pourra devenir un bien de droit, qui ne peut être valorisé sur des marchés de marchandises, mais essentiellement par d'autres, et en première ligne par des processus inter-humains. Alors peut aussi être réglé le rapport entre l'humain et la terre *ainsi qu'aucun pouvoir économique anonyme se place là entre*. La détermination juridique, qui se tiendra à la base de la régulation de la propriété du sol, pourra alors être formulée à peu près comme ça dans la loi fondamentale/la constitution :

« Le sol de la terre est un bien d'usage non achetable. La propriété au sol est par conséquent limitée au temps de l'utilisation, peu importe qu'elle sera exercée de manière privée ou en société [12]¹. Il est à différencier de prestations individuelles ou communautaires (constructions, améliorations foncières, et

1. [12] Qu'on se remémore ici la définition de la propriété, qui sera aussi traitée plus avant dans la prochaine note de bas de page, dans § 903 du code civil (BGB) : « Le propriétaire d'une chose peut, pour autant que la loi ou les droits d'un tiers ne s'y opposent, faire avec la chose selon son plaisir et exclure autrui de toute influence. Le propriétaire d'un animal à observer lors de l'exercice de sa compétence les prescriptions particulières à la protection des animaux. » La dernière phrase a été rajoutée après coup. Il montre que des restrictions sont possibles. En cela vis-à-vis du sol, l'élimination de l'achetabilité ne signifierait en vérité aucune restriction, mais une rectification, quand la prestation individuelle sera reconnue comme source de la propriété. Le mot « d'après le bon plaisir » pourrait mieux être laissé de côté. Helmut Rittstieg et d'autres on rendu attentif à ce que la propriété n'apparaît qu'en rapport à des humains et pas lorsqu'un individu se comporte avec une chose selon son bon plaisir. Robinson sur son île à selon son bon plaisir bien des possibilités d'agir, mais pas de problème de propriété. Aussi longtemps que le bon plaisir dans le maniement de la chose ne gêne personne ne survient pas de problème de propriété. Aussi loin qu'apparaît la formulation « ... exclure d'autres de chaque influence, aussi loin que ne... » suffit pleinement, pour établir la souveraineté du propriétaire. Le bon plaisir apparaît en cela vis-à-vis de l'aimer comme une pulsion d'âme occupée négativement. Du point de vue de la langue, l'agir avec la chose selon son bon plaisir se tient vis-à-vis du maniement attentionné et plein d'amour. En ce que le législateur privilégie le côté psychologique négatif, il donne à savoir, que ce sont les fruits des actifs juridiques de la propriété et non la nature de la chose qui sont décisifs.

LIMITATION ET NON-ACHETABILITÉ DE LA PROPRIÉTÉ DU SOL.

ainsi de suite), lesquelles lient le propriétaire du sol avec le sol. La suite règle la loi sur l'ordre foncier et la loi sur la protection de la propriété ».

La figure juridique de la limitation de durée est connue. Elle a en particulier été développée pour la propriété spirituelle². Le droit de propriété peut, comme nous le verrons, régler en fait de manière bien plus satisfaisante les rapports d'économie de l'habitat entre les humains quand il protège la terre d'être traitée comme une marchandise. Tout comme il règle aussi le rapport entre humains seulement humainement, quand il protège l'humain de ce qu'il soit traité comme une marchandise.

Dans la loi sur la propriété est donc à différencier entre *des objets produits* (vêtements, meubles, maisons, fossés d'irrigation, etc.), qui peuvent évidemment être achetables et la surface terrestre partagée en parcelles foncières, qui est un bien de droit et aucune marchandise. Sa surface est *utilisée, pas consommée*. L'utilisation sert cependant des buts privés ou publics différenciables, mais elle-même n'est pas un objet dans le sens de la propriété d'usage. Car la propriété est une des plus importantes institutions sociales, il n'est pas sensé de parler d'une *suppression* de la propriété. *Sa différenciation et la poursuite de son développement* sont par contre un objectif plein de sens. *La propriété de l'avenir* ne justifiera pas la spéculation avec des parcelles foncières, mais la prévendra. Par cela, il sera rendu possible *un nouvel être ensemble social* de l'utilisateur du sol, qui dissoudra le marché immobilier.

Le nouveau droit de propriété à fond et sol va

- surmonter l'achetabilité du sol et avec elle la spéculation ;
- garantir la souveraineté de l'individualité lors de l'utilisation de parcelles foncières.

Il a la tâche : - de différencier propriété de consommation et propriété pour l'utilisation de biens de droit ;

- d'amener le moment individuel et sociétal lors de l'utilisation du sol à une interaction vivante.[13]³

2. (NDT : la propriété intellectuelle)

3. [13] Pour la systématique juridique dans la communauté démocratique de la RFA, la justification donnant le contenu pour la propriété du §903 du Code civil pourrait même être maintenue (voir note 11). De manière analogue à la protection des animaux pourrait être inscrit une phrase indicative pour le sol, bien qu'au fond, le passage « aussi loin qu'ils ne s'opposent pas à la loi ou aux droits d'un tiers » suffit. Dans la constitution de la République fédérale d'Allemagne pourrait être inscrit dans les droits humains sous l'article 14 paragraphe (2) la phrase développée dans l'introduction du titre II. Les articles de la loi fondamentale sont donc au dessus de toutes les autres normes juridiques allemandes. En elles sont fixées



LIMITATION ET NON-ACHETABILITÉ DE LA PROPRIÉTÉ DU SOL.

Des prestations économiques réelles dans l'économie de l'habitat, agricole et sylvestre (bâtiments, amélioration foncière, viabilité, etc.) sont différenciées du sol et à cause de cela aussi à différencier dans la formation de la propriété. En premier est apte à droit, le caractère des marchandises rapportées à l'individu et ses prestations. Elles sont pour cela aussi à séparer du sol dans le classement de droit propriété jusque dans le bilan⁴. Il ne pourrait absolument plus y avoir de valeur foncière dans un bilan. Les prestations économiques individuelles liées à l'utilisation du sol resteront toujours séparées du bien de droit sol. Le juridique et l'économique ne seront alors plus mélangés l'un avec l'autre. À des parcelles foncières, pourra seulement être cédée l'utilisation. Les maisons peuvent par contre être vendues, des augmentations de valeurs peuvent se faire valoir.

L'exercice du droit de propriété sur une parcelle foncière reste attaché par cela à l'utilisation réelle et limité au temps de l'utilisation. Par cela la deuxième partie de la tâche est satisfaite. Le sol lui-même devient invendable. Quand l'utilisation sera abandonnée, s'éteint la propriété à la parcelle. Elle ne peut ainsi plus être vendue. La prestation économique réelle laissée sur la parcelle peut se faire valoir. Celle-ci doit aussi être protégée d'une manière particulière dans un décret d'application de l'ordre foncier. Mais l'achetabilité et l'héritabilité de la parcelle foncière sont surmontées! L'individu n'est nullement bridé en cela dans son utilisation autodéterminée, mais amené en premier correctement à sa prestation individuelle. En même temps, l'achetabilité de quelque chose qui ne repose pas sur une prestation individuelle sera empêché. Dans le processus entre individu et société (la communauté de droit) la propriété de fond et sol devra être articulée quand devrait être rendu accessible au vécu que le droit de chaque humain vis-à-vis de la Terre et celui du processus des marchandises issues des prestations et besoins individuels s'alimentent à deux sources fondamentalement différentes.

les décisions fondamentales du système et des valeurs de la société. Et avec l'établissement de l'invendabilité de fond et sol la constitution aurait déjà exprimé l'essentiel. Devra aussi être modifié le troisième livre du BGB (§§ 854-1296) construit là-dessus, qui contient l'ordre foncier et est pleinement marqué par le mélange de marchandise et de droit. Plein de sens serait aussi un complément plus large, que la propriété se forme seule par prestation et non par pouvoir.

4. (NDT : comptable)



La propriété articulée

La première relation de droit est celle de l'utilisateur du sol à sa parcelle foncière. C'est à bon droit que chaque humain regarde le sol sur lequel il vit ou travaille comme un bien, dont il veut répondre seul ou ensemble avec d'autres sur la base de ses facultés et besoins. *Cette relation* peut être appelée *propriété de responsabilité* vis-à-vis de la chose. Elle est le premier de trois moments dans l'idée de propriété. Elle transforme en du concret, la domination de la chose rendue aujourd'hui abstraite et généralisée par l'achetabilité et veille à ce que de la propriété du sol soit répondu personnellement dans le cadre de son utilisation :

1. Propriété de responsabilité : *le sol appartient à ceux qui l'utilisent : l'un/les uns ou un groupe. A cause de cela, la propriété du sol est limitée dans le temps [14]¹ à la durée de l'utilisation du sol et fini avec celle-ci. L'acquisition de la propriété de responsabilité, et aussi son terme, sont des processus juridiques publics, qui seront accompagnées par les collectivités de secteur compétentes. Cela se passe déjà aussi aujourd'hui par les fonctionnaires du livre foncier, mais est supplanté par le marché foncier. La propriété acquise ou créée par les prestations que l'utilisateur a apporté à la parcelle foncière et qui en sont devenues un composant solide n'est pas concernée par cela. Cette transmission est un processus à régler selon le droit privé.*

La deuxième relation de droit ne part pas du rapport au sol de ou des individus, mais inversement du sol lui-même : il n'a été produit par personne, mais appartient à la Terre. Par cela il représente un pur bien juridique indépendant, cela signifie indépendant de l'étendue des marchandises. Cela est « de la nature des choses » [15]² jaillissant du moment de la nouvelle propriété, qui fixe une

1. [14] La figure de droit de la limitation de durée est connue. Sa signification en science du droit pour la propriété a été élaborée de manière méthodique exemplaire par Franziskus M. Ott dans sa dissertation à l'Université de Zürich : « Propriété limitée » (Zürich 1977).

2. [15] Avoir introduit l'expression « la nature de la chose » comme concept méthodique en science du droit est un mérite de Gustav Radbruch 1871-1949. Je le tiens d'un grand secours, donc indispensable pour la connaissance de la propriété. Radbruch est une personnalité intéressante des sciences du droit. Il fut scientifique et en même temps, homme d'État.

frontière à la vieille compréhension de la propriété. Elle fait la propriété du sol invendable et crée en cela la condition que le partage fonctionne sous des conditions « correctes » :

2. L'invendabilité de la propriété : *Fond et sol n'est pas marchandise. C'est une partie de la Terre. La Terre n'appartient à personne ou seulement à elle-même.*

L'élimination de l'achetabilité est le moment le plus important lors du remaniement de la propriété pour fond et sol. Elle émerge par deux fois dans la propriété articulée :

Une fois dans la propriété de responsabilité par la limitation de la propriété et une fois lors de l'invendabilité de la propriété sur la base de *la nature de la chose*, le sol lui-même donc. Avec cela, le contexte de fondation pour la non-vendabilité est une fois pris de la personnalité humaine, qui est protégée d'un revenu sans prestation [16]³ et une fois de la terre protégée de la mise en marché. La limitation surmonte la transmission liée au sang et le revenu au sol sans prestation fournie, l'invendabilité surmonte les faux processus de marché, le marché d'apparence et la survalorisation de personnalités juridiques.

Le troisième moment concerne la rente foncière, dont il sera question plus précisément plus bas. La rente foncière survient/apparaît, lorsque lors de l'utilisation du sol apparaissent des droits de jouissance/des prétentions d'utilisation différenciés/ées et des produits/rendements de l'utilisation. L'objectivation de prétentions différenciées lors des réalités naturelles consomptives et différenciées lors des utilisations productives du sol sera régulée par la rente foncière. Pour la société se forme un volume de capital considérable, qui devra être transféré. Ce transfert est un art social, dont l'exercice peut s'avérer possible, lorsque le pouvoir issu de la propriété est surmonté par l'invendabilité du sol.

Comme scientifique il chercha à définir l'idée du droit de l'action conjuguée de la justice, de l'utilité et de sécurité juridique. Comme ministre de la Justice 1921-1923, il put mener à bien quelques lois progressistes. En 1933 il fut, alors professeur à Heidelberg, écarté du service de l'état par les nazis. Un destin qu'il partagea avec beaucoup de scientifiques en Allemagne. En 1945, il reprit son activité d'enseignement, mourut cependant déjà en 1949 sans avoir pu terminer son travail spirituel pour le droit.

3. [16] Les revenus dépourvus de prestation ne nuisent du reste pas seulement à ceux qui ne les touchent pas, mais doivent les financer dans les prix et locations. Aussi ceux qui s'enrichissent aux frais des autres. L'enrichissement a une conséquence spirituelle : il gonfle la personne. Celui qui regarde seulement les résultats objectifs ne voit pas les conséquences spirituelles. Aveuglé par la richesse, qu'il aimerait aussi avoir, il développe surtout une certaine envie ou même une certaine reconnaissance qui justifie ce qui est faux, à la place de le transformer en ce qui est juste.



3. Propriété de transfert : *la rente foncière qui se forme à partir de différentes prétentions d'utilisation et produits d'utilisation, devra être réassignée selon le juridique de propriété. Elle se trouve devant un processus social, en ce qu'elle appartient à tous.*

De fait un droit moderne de propriété au et pour le sol et l'ordre foncier construit dessus *intègrera ces trois moments contradictoires : la chose appartient à un, elle n'appartient à personne et elle appartient à tous.* Un ressenti sans prévention en rapport de l'humain et de la terre reconnaît les trois moments comme nécessaires. Ils rendent possible en premier ensemble de saisir *l'idée de la propriété* et de la placer en face des faits :

- Des individus ou des groupes doivent pouvoir utiliser le sol, libres et autodéterminés :

le moment privé ou mieux individuel.

- Le sol et avec cela la Terre n'ont pas la permission d'être fait quelque chose marchandise commerciale :

le moment développé à la nature de la chose.

- L'utilisation individuelle du sol à lieu dans une société humaine, dont les affaires sont aussi à considérer :

le moment social.



Un coup d'œil dans l'histoire : passé – présent – avenir

Il est passionnant, immédiatement pratique, et en même temps significatif de l'histoire des idées, de se mettre devant les yeux *la mutation de l'autodétermination de l'être humain selon le juridique de propriété* dans le rapport au sol sur l'arrière-plan développé maintenant. La propriété est donc l'outil, qui rend l'autodétermination possible dans la vie sociale extérieure. Comme telle, elle a commencée son développement voici environ 2500 ans en particulier dans la culture romaine et fut répandue en Europe par l'Empire romain. Le développement de la propriété comme outil de l'autodétermination pourra être à peu près décrit ainsi en trois pas du temps :

- Dans *le passé*, il ne pouvait être parlé de véritable autodétermination. Le « fief »¹ du Moyen Âge peut valoir comme représentant du passé, dans lequel l'ordre du sol et l'ordre de la propriété étaient encore une unité. Le servage² alors courant dépendait de la propriété du suzerain. Le « Bodensasse »³ était regardé comme une partie de la terre et était à cause de cela un serf. Dans le droit du « fief » , les rois exerçant leur pouvoir, vu idéalement typiquement, de Dieu, le suzerain supérieur, cela signifie : pas d'eux-mêmes. Et un bon roi était celui, qui pouvait reconnaître et remplir au mieux la volonté divine pour le bonheur de ses sujets. La société était dirigée par une morale fondée en dehors des individus.

- Le dépassement de *cette attitude sociale dirigée à rebours, cela signifie fondée religieusement*, fut accompli par la puissante impulsion à l'autodétermination qu'entama la société bourgeoise. Le « fief » moyenâgeux se transforma graduellement au cours de plusieurs siècles en propriété bourgeoise. Cette autodétermination n'arrive finalement dans l'immédiat sur le plan de la propriété juridique à aucun autre contenu que celui de pouvoir exclure l'autre,

1. (NDT : « Lehn » : malgré le recours à un cours d'histoire de la propriété, le mot français reste incertain, car plusieurs droits se chevauchaient selon le statut social)

2. (NDT : Leibeigenschaft : lit., « Leib » = corps, « eigenschaft » = qualité)

3. (NDT : le manant ?)

ne pas s'en laisser objecter, être une personne de droit autonome vis-à-vis de l'État, etc. Par ici apparaît/naît la société de marché, *qui fait tout marchandise de manière indifférenciée*, la société marchande⁴. Dans celle-ci les structures interhumaines et sociales se délitent ainsi que l'économie vue globalement conditionne avec apparemment une force non maîtrisable, la lutte pour la survie et la victoire des plus forts. *Cela est encore le présent.*[17]⁵

-Lentement et au travers de différentes affaires, *l'avenir* deviendra visible, dans lequel l'autodétermination surmontera son attitude abstraite et ne déduira/dérivra *pas seulement* la démarcation de l'autre (ma chose/ta chose) de l'être ensemble selon le juridique de propriété, *mais aussi* de la nature de la chose. Dans ce « pas seulement-mais aussi » repose le germe d'*une méthode globale* et, aussi loin que l'invendabilité de fond et sol *sera comprise et instaurée, le germe de relations spirituelles entre humains et entre l'humanité et la Terre*. Les individus, qui pourront saisir pleinement conscients cette méthode et ses contenus pourront introduire une évolution sociale/sociétale dépassant l'économie de marché bourgeoise. Cette nouvelle société sera la société de l'humain agissant à partir de la connaissance. Elle sera *la vraie société globale*. L'inter-humanité, la structure sociale et la Terre croîtront à nouveau ensemble, *quand sera exclusivement confiée à la circulation de marchandise, ce qui est produit par l'être humain et repose sur des prestations humaines*.

4. (NDT ou des marchandises ?)

5. [17] Le pouvoir de l'Etat est encore vu comme national dans ce combat, ce qui va le profondément à l'encontre de son rôle comme État de droit. Les États deviennent de manière mensongère porteurs de ce combat concurrentiel qui est fait pour les biens de la Terre (Territoires et matières premières) aussi loin qu'ils agissent vers l'extérieur avec la puissance militaire et vers l'intérieur prêchent solidarité et être prêt à prestations pour le tout.



Le nouveau droit foncier et les quatre éléments de la terre

Le droit foncier a – comme chaque droit – le devoir, de régler la vie sociale et éviter par cela les conflits, voire les résoudre. Avec la limitation dans le temps et en cela la conséquente exclusion de l'achetabilité, apparaît pour cette tâche de régulation un nouveau fondement : la propriété aux parcelles foncières apparaît quand l'utilisation personnelle commence, — elle passe quand l'utilisation disparaît. La propriété du sol est donc, parce qu'elle est limitée, en même temps invendable et non transmissible héréditairement. L'utilisation du sol peut donc être accompagnée par la conscience de se mouvoir dans un des quatre éléments de la Terre (les trois autres sont l'eau, l'air et la chaleur). Chez l'air c'est tout à fait évident : je « l'incorpore » , lorsque j'inspire, le fait en cela mien propre, - je le mets de nouveau à disposition universelle, lorsque j'expire, m'en dé-approprie. Sur de tels rythmes est basée toute vie, le règne végétal par exemple, reçoit la possibilité de régénérer l'air expiré par nous. L'utilisation du sol et l'utilisation de la sphère aérienne, vus sous un angle universellement humain, sont essentiellement comparables dans les faits : le rythme de naissance et de mort, qui limite l'utilisation humaine individuelle du sol est bien entendu plus vaste que celui de l'inspiration et de l'expiration. Que la propriété apparaisse et disparaisse dans le cadre de l'être-là temporel de la personne est une évidence factuelle. Que le droit reproduise aussi cela, serait évident, si ce n'était recouvert par la propriété illimitée, la personne juridique et la transmission liée au sang.[18]¹

1. [18] Sous cet aspect, la nouvelle compréhension de la propriété ne s'attache plus à aucune vieille tradition. Attaches héréditaires, propriété du sol héritable, bien industriel hérité, propriété du peuple et similaires sont des reliques sociales, qui barrent la voie vers un nouvel avenir social.

La rente foncière

La question pratique, qui se pose avec l'invendabilité de parcelles foncières est qu'est ce qui s'introduit à la place du marché immobilier ? Comment une parcelle foncière devrait-elle changer d'utilisateur ? Comment devrait être conçu *le mécanisme social de partage*, par lequel l'individu ou une communauté arrive à la jouissance autodéterminée et auto-responsable de l'utilisation du sol ?

Avec l'air, il n'y a pas besoin d'un tel mécanisme, car il se partage de lui-même.

Pour répondre à cette question il est sensé de partir de ce que maintes parcelles foncières sont plus prisées que d'autres, cela signifie qu'une concurrence peut se créer entre ceux qui font valoir leur offre d'utilisation. Est aussi à considérer que l'utilisation autodéterminée est liée avec *l'exclusion* d'autres utilisateurs. Cela surgit du *nécessaire moment négatif de l'autodétermination*, qui doit être protégé après comme avant par la propriété parce qu'un humain peut se déterminer lui-même seulement dans un cadre social sécurisé. L'autodétermination selon le juridique de propriété est une condition sociale de la liberté. La société donne à chaque propriétaire la possibilité, d'exclure les autres de la chose, « aussi loin que la loi et les droits d'un tiers ne s'y opposent pas ».

- Si ce moment privatif de la propriété n'est pas correctement pris en compte et son moment social absolutisé¹ dogmatiquement, l'autodétermination est réprimée. Le sol appartient alors à « la » société, ce qui est l'équivalent de ceux, qui se sont manœuvrés² à la pointe de la hiérarchie des appareils de partis. Dans les systèmes communistes, les expériences ont montré, où conduit la répression de l'autodétermination.

-Si le moment privé de l'exclusion par la propriété est dogmatiquement absolutisé et non réalisé à l'être limité temporellement de la personne privée, la nature de la chose sera confiée à l'arbitraire. Apparaît alors le capitalisme de prédateur.

1. (NDT : verabsolutiert)

2. (NDT : le terme est plaisant, « hissés » serait restrictif quant à l'activité évoquée)

La propriété développée évite ces deux erreurs dogmatiques par son articulation. Elle peut régler l'avantage donné par la nature de la plupart des parcelles foncières et l'exclusion, que porte avec elle l'utilisation privée sans l'instrument de l'achetabilité. Pour comprendre cette nouvelle praxis, nous devons maintenant nous occuper de l'essence de la rente foncière.

Aujourd'hui, la rente foncière est le produit/rendement du capital, qui découle de la valeur en capital d'une parcelle foncière achetable. Une parcelle foncière, que le propriétaire n'utilise pas lui-même, par exemple d'une valeur de 1 000 000 €, rapporte en moyenne le gain de placements en capital de 8% par an, aussi, d'après la pensée actuelle, le propriétaire foncier peut s'attendre à un gain/rendement du capital de 80 000 €. S'il ne l'atteignait pas, ainsi cela accorderait en son bon plaisir de vendre sa parcelle et il placerait son capital autrement pour atteindre les 80 000 €. Tombe maintenant l'achetabilité, tombe en même temps cette forme de rente foncière ! Nous voyons, comment l'achetabilité comme détermination du contenu de la propriété du sol juridiquement non expressément exclue en droit abouti à sa capitalisation spéculative et avec cela un embouteillage de capital sur le plan économique.

Si la propriété de parcelles de foncier devient *invendable*, la rente foncière se transforme : A la place de la représentation de gains provoquée par le marché des capitaux se présente *un paiement de compensation*, que l'utilisateur est prêt à payer annuellement le temps qu'il utilise la parcelle foncière sur la base du fait qu'il exclut d'autres de l'utilisation. Nous verrons plus bas comment on arrive au niveau de ce paiement compensatoire. En technique monétaire elle peut être comparée à un fermage, *avec cette différence décisive, qu'il n'y a pas de bailleur*, qui tient la parcelle foncière dans la propriété achetable – ni un privé ni un collectif ! Il n'y a pas de propriété achetable non plus pour *les collectivités de secteur* légitimées démocratiquement, les communes, les pays, les états et la fédération. Comme collectivités de droit *elles sont seulement associées à la régulation de la transmission* d'un utilisateur à l'autre au sens du nouveau droit foncier. Si le sol est invendable, aucun ne peut avoir le sol en propriété au sens du droit des actifs³. Là réside la différence, qui devra être comprise exactement, avec la propriété privée et la propriété comprise comme communiste.

Un socle fondamental de la nouvelle rente foncière se présente, comparable avec les actuels impôts fonciers, à partir de coûts d'administration des collectivités

3. (NDT : au bilan comptable)



de secteur. Elles planifient comment les surfaces étant à disposition sont à répartir en fonction des champs d'intérêts (plan d'utilisation des surfaces).

Ont des intérêts différenciés :

- l'agriculture et la sylviculture,
- l'économie de l'habitat (construction),
- l'artisanat et l'industrie,
- la circulation et le commerce,
- la protection de la nature,
- le repos et le temps libre.

Dans le cadre des collectivités de secteur, qui sont des institutions du droit public, les intérêts différenciés sont seulement pris en compte, quand ils se présentent par leurs associations. Avec l'invendabilité de fond et sol, ce n'est plus ainsi que l'un a le sol et l'autre doit lui acheter. Ce point de vue économique, qui se met toujours en avant de manière pressante et se fait mesure de toute chose, sera dissous par le droit, qui veut équilibrer les différents intérêts. Les représentants des différents intérêts d'utilisation peuvent se faire face en égaux sur la base de la nouvelle propriété foncière, c'est la condition absolue pour des points de vue communs, et pouvoir envisager une utilisation sensée du sol ! Que veulent donc tous ? Tous veulent :

- la libre disposition comme individu ou groupe
- les plus faibles coûts possibles pour l'utilisation.
- Une indemnisation adaptée, quand une forme d'usage (par exemple l'agriculture) doit laisser à une autre (par exemple économie de l'habitat). (Chacun peut être atteint par le fait que son intérêt doit reculer.)
- Une utilisation du sol, qui est conforme aux exigences écologiques, car un dommage à la terre endommage finalement tous.



Les intérêts différents et identiques et leur compensation

Avec cette volonté, des représentants d'intérêts à l'usage se tiennent donc face à face : premièrement avec des intérêts *différents*, et deuxièmement *semblables* :

— Dans le premier cas par exemple des représentants d'intérêts à l'espace habitable, qui veulent un nouveau secteur d'habitation et des protecteurs de la nature qui voient le biotope mis en danger. Le sol ne pouvant plus être acheté, ces intérêts différents peuvent se rencontrer *beaucoup plus facilement avec une conscience juridique* ! Ils peuvent au demeurant tester ensemble des alternatives et par exemple comparer les coûts pour la préservation d'un biotope pour la protection de plantes et animaux rares avec les coûts de l'érection d'un secteur d'habitation à un autre endroit. Sur la base de tels tests est conclu un contrat, qui dédommage de manière adaptée l'utilisation lésée. Cela se passera sous forme de *paiements de compensation*, qui deviendront alors *une part de la rente foncière*.

Il n'y a donc que des utilisateurs concrets, qui, sans que puisse surgir là entre eux, une puissance de capital, doivent régler et décider sur le plan des collectivités de secteur. Et il n'y a rien sur quoi l'on ne pourrait s'entendre selon des contrats.

- Dans le deuxième cas entre utilisateurs avec intérêt *identique*, la compensation se fera de la manière suivante : une surface serait donnée libre à construire avec de l'espace habitable. Il y a de nombreuses parcelles et de nombreux postulants, qui ne se mettent pas d'accord, mais se mettent en concurrence libre les uns les autres : le versant sud est plus prisé que la situation nord, l'amateur de voyages a d'autres critères que le sédentaire. Tombe l'achetabilité, chacun ne peut plus qu'offrir pour la parcelle souhaitée ce qu'*il* est prêt à payer annuellement pour l'utilisation. Il n'y a plus de marché qui fait le prix. Qui offre le plus, obtient l'adjudication. De ces paiements annuels s'écoule maintenant une troisième partie de la rente foncière, qui vient en plus des coûts d'administration et de viabilité/d'équipement et des paiements compensatoires. Des trois parties de la rente foncière, peuvent se former avant comme après

LES INTÉRÊTS DIFFÉRENTS ET IDENTIQUES ET LEUR COMPENSATION

de notables masses de capital. Ce capital peut être *du capital libre* pour une grande partie, cela signifie qu'en lui n'habite d'emblée aucun emploi spécial et pas de prétention privée à la propriété. *Le capital libre appartient tout d'abord à tous*. Qu'est-ce qui est maintenant plus sensé que de le mobiliser pour des tâches d'éducation qui se présentent avec la montée de la nouvelle génération ? Avec cela la génération des adultes, qui utilise le sol *présentement*, fournit une prestation à la génération montante afin qu'elle puisse former ses facultés pour l'avenir.

Cela doit se passer de toute façon, comme toujours aussi. La collectivité de secteur encaisse ce courant de capital excédentaire et le met à disposition de manière dédiée comme bons à valoir d'éducation aux adultes éduquants. Ceux-ci les transmettent aux institutions éducatives de leur choix dans lesquelles leurs et d'autres enfants sont éduqués. Les institutions éducatives (jardins d'enfants, écoles, universités) peuvent alors toucher les bons d'éducation auprès des collectivités de secteur et mettre en œuvre le capital pour leurs besoins.

Par l'invendable propriété d'usage de fond et sol, l'activité des organes de droit d'État peut se limiter à la perception, la compensation et les tâches d'administration qui y sont liées. Cela est pensé dans le sens de Wilhelm von Humboldt, qui, il y a 200 ans déjà, entrepris l'ouvrage très utile et actuel à lire encore aujourd'hui, les « frontières/limites de l'efficacité de l'État » en faveur de l'efficacité à décider de l'individu libre, cela signifie agissant à partir de la connaissance.

Par l'invendabilité du sol apparaît donc une nouvelle forme de la rente foncière ; cela signifie un nouveau régime économique au partage du sol. Il doit y avoir ce dernier, quand nous ne voulons pas d'État de distribution¹. La différence vis-à-vis du régime actuel, est que chaque utilisateur (ce peut aussi être un groupe), qui pousse le prix pour l'usage vers le haut n'atteint que lui ! L'utilisateur ne peut donc pas rendre le sol générateur d'actifs indépendamment de son utilisation. Il peut ni le vendre, ni le louer. Il n'a le sol que pour son utilisation en propriété limitée et acquitte pour cela annuellement la rente foncière. Seul est acquise l'utilisation et pas le sol, seule l'utilisation coûte alors quelque chose. Et qui pousse volontiers ses propres coûts vers le haut ?

Si l'utilisation d'une parcelle foncière est rendue, une séparation apparaît aussi en règle générale, une séparation des valeurs de choses qui sont construites dessus. Les valeurs de choses peuvent être vendues, baillées, louées, car elles

1. (NDT : l'état de redistribution ou de « providence » vu plus techniquement)



LES INTÉRÊTS DIFFÉRENTS ET IDENTIQUES ET LEUR COMPENSATION

sont le résultat d'une *prestation personnelle calculable*. Par cela l'économie de marché devient véritablement sociale. La propriété d'usage invendable de fond et sol protège la collectivité² de l'exploitation qui est exercée aujourd'hui par la répercussion des prix du sol dans les prix des biens de consommation et dans les prix de location. Elle met clairement à l'avant-plan la disposition à prestation et la responsabilité individuelle. La rente foncière devient la rémunération[19]³ pour l'invendabilité du bien de droit fond et sol. Il n'y a plus aucun prix du sol, qui pourrait être reporté sur d'autres après la fin de l'utilisation. L'utilisation du bien juridique sol est toujours acquise de nouveau des collectivités du droit public, lorsqu'elle est éteinte chez l'utilisateur précédent parce qu'il a laissé l'utilisation. La maison se trouvant dessus par contre représente une prestation individuelle calculable, dont la valeur réelle dépend du marché normal des marchandises. La nouvelle propriété *sépare* donc deux choses, que le vieux droit bourgeois a *mélangées*. C'est seulement par la séparation ou mieux, par l'articulation des processus de droits et de marchandises que le sol pourra être décapitalisé et alors seulement chaque utilisateur du sol peut réfléchir libéré des contraintes d'un marché fictif, à quel niveau il veut fixer le prix a) pour l'utilisation du sol et b) pour les valeurs réelles liées au sol et à reprendre le cas échéant. En cela il s'orientera finalement à son revenu et sa force de prestation économique. Aujourd'hui, il s'oriente à la place :

- aux valeurs d'actifs fictives du sol, qui servent de garantie à la banque et dont se donnent les intérêts au sol,
- au niveau des prix de location,
- et quand il pense spéculation, à l'augmentation de la valeur du foncier en tant que telle.

L'achetabilité du sol complique le mécanisme économique de la répartition du sol sans port d'attache (sans bornes) par des fonds immobiliers, société en capital et un enlacement de subventions directes et indirectes, qui jaillissent comme des champignons du sol achetable. En ce que droit et marchandise seront mélangés, se pervertit la conscience de prestation. Le manager d'un fond immobilier prospère devient hautement considéré⁴ comme porteur de

2. (NDT : Allgemeinheit)

3. [19] La langue indique par les mots *rétribution* et *prix* la différence entre *biens de droit* et *marchandises* : le *rétribuer* est un autre acte fondateur que *l'acheter*. Nous voulons rétribuer des exigences fondées juridiquement et entre humains, alors que lors de *l'acheter* seul vibre le contrat le plus général, qui accompagne presque subrepticement l'évènement du marché.

4. (NDT : hochstilisiert)



LES INTÉRÊTS DIFFÉRENTS ET IDENTIQUES ET LEUR COMPENSATION

prestation par les déposants, pendant qu'en réalité il n'est qu'un prédateur dans la jungle du capitalisme.

Sur la base du droit d'utilisation limité, le régime économique devient par contre simple. La rente foncière apparaît à hauteur individuelle, lorsque l'utilisation est acquise et disparaît lorsqu'elle est rendue. Si quelqu'un rend l'utilisation d'une parcelle foncière qu'il a beaucoup appréciée, pour laquelle il a donc payé une rente foncière élevée, la rente foncière peut de nouveau baisser. Deux réalités sociales seront par contre impossibles avec les nouvelles bases de droit :
— une propriété du sol sans utilisation simultanée et
— des relations de dépendance entre propriétaires et non-propriétaires – donc rapports d'achat, de location de fermage en rapport au sol. (Naturellement, une maison pourra encore être louée.)

En ce que la propriété foncière est limitée au temps de l'utilisation, *le facteur temps gagne une nouvelle signification*. Avec la propriété présente, le facteur temps dure *en principe* éternellement. Le sol est transmis dans le courant héréditaire par-delà la mort. Il réside aussi éternellement chez les fonds comme propriété aussi longtemps qu'il n'est pas vendu. L'héritabilité de fond et sol est un anachronisme du passé où des lignées héréditaires dirigeaient les structures sociales. L'achetabilité est un anachronisme de la société de marché bourgeoise qui limita certes le règne des nobles, mais ne put pas véritablement faire surgir de nouvelles relations humaines. La pensée de la limitation surmonte ces éléments devenus non conformes au temps. La propriété de fond et sol s'éteint lorsque l'utilisation est abandonnée. Naturellement des espaces de temps judicieux sont à attribuer aux tâches d'utilisation, après lesquelles s'éteint la propriété du sol lors de non-utilisation. Une maison ne devrait pas rester vide plus d'un à trois ans. Après écoulement de cette durée, le propriétaire serait obligé, d'abandonner l'utilisation de la parcelle, de louer ou vendre la maison ou d'autres valeurs réelles attachées, donc mettre à disposition un bien dont il ne se sert plus à d'autres. Vacance et déshérence insensée d'espace d'habitat ne seraient plus possibles.

De la propriété d'usage limitée se donnent pleinement d'autres conditions préalables pour la répartition du sol : le sol n'étant plus une valeur d'actif achetable, tous ont intérêt à maintenir la rémunération pour l'utilisation aussi basse que possible ! Les coûts ne peuvent donc plus être répercutés sur des non-propriétaires dépendants ! Il convient à cause de cela, de *délibérer et former communautairement* la forme sociale de l'utilisation. Sous les conditions préalables de l'achetabilité, la forme sociale est scindée du départ entre



LES INTÉRÊTS DIFFÉRENTS ET IDENTIQUES ET LEUR COMPENSATION

acheteurs et vendeurs. Les derniers ont intérêt à des prix aussi hauts que possibles. Il leur est égal, comme montré plus haut, que les prix du sol soient un problème s'accroissant constamment pour la société. L'achetabilité du sol a la tendance d'isoler les êtres humains, ou de les placer hiérarchiquement dans de grandes sociétés de capital sous la volonté orientée au profit. Dans la conscience du foncier invendable *la coopérative* se donne par contre comme forme sociale naturelle commune de l'usage du sol. Mais pas dans le sens que la coopérative « a » le sol, mais beaucoup plus, que les coopérateurs se mettent ensemble, pour maintenir la concurrence basse et rendre possible des effets de synergie, pour « jouir » du sol ensemble de la meilleure manière possible. Il ne s'agit pas des formes juridiques isolées (coopératives, SàRL, Associations, etc.), mais de l'esprit, qui se manifeste dans ces formes de droit sur la base du fondement de droit universellement humain, c'est-à-dire social/sociétal. Sous les conditions de l'achetabilité du sol, la coopérative comme forme juridique isolée est souvent dénaturée en pure administration de capital ;[20]⁵ sous les conditions de l'invendabilité du sol, elle peut être un instrument approprié pour un financement commun, mais tout aussi bien une SàRL, une association, etc.

5. [20] L'exemple célèbre considéré pour un tel abâtardissement fut volontiers l'entreprise syndicale de construction de logement « Nouvelle patrie ». Se présentant avec le noble but de créer de l'espace habitable avantageux pour la classe ouvrière, elle devint bien trop grosse et ingérable et dut être sous estimée en 1986 pour un mark symbolique vendue aux entrepreneurs privés la sauvant. Les syndicats ont avant tout manqué ici la chance pour un nouvel ordre foncier et l'autogestion. Tout le feutre et le scandale, qui furent jadis bouillis à loisir sont aujourd'hui largement oubliés. Est resté un ordre foncier, qui permet de tels processus.



Élargissement de la conscience

Sur la base de la nouvelle propriété, des rapports sociaux qui reflètent le tout, le contexte social, deviendront possibles. Quelque chose de tel est fourni par la vieille propriété privée, ou la plus vieille encore propriété collective. Celles-ci provoquent seulement toujours à nouveau la conscience paradoxale, caractérisée au début, du tenir au sol et de l'absence de relation avec lui, qui ne connaît pas de milieu humain. Le milieu humain est la respiration dans la conscience du caractère exceptionnel, mais aussi du caractère éphémère des personnes humaines, le continuel venir et aller des individus sur la Terre. Les institutions sociales sont le miroir du développement de la conscience. Un miroir ne devrait cependant pas me justifier, mais me montrer seulement mon visage de tous les côtés. L'apparente opposition entre propriété privée et propriété de la société œuvre comme un miroir déformant, qui laisse soit apparaître seulement la face privée ou seulement la face sociale de mon être. La propriété privée d'une terre pensée comme achetable et une société communiste pensée toute puissante sont de tels miroirs déformants. Au nom de la propriété privée, des individus isolés se dressèrent sous la bannière de la liberté de leur monde et s'émancipèrent de la puissance apparaissant toujours plus infondée de *l'ancienne propriété de société, avec ses formes de société fondées religieusement*. Comme contrecoup apparût la vision abstraite d'une société communiste où au nom des individus dépourvus de propriété régnerait leur volonté au bien être mondial. A part son camouflage idéologique, l'absolutisation de la propriété privée et la propriété de société servait des individus qui se firent les nouveaux dominants du monde avec leur instinct de puissance économique. Souvent ils mélangèrent les vieilles formes du pouvoir avec les nouvelles : la célèbre expression du roi français : « L'état c'est moi » montra, comment la propriété basée sur le vieux pouvoir héréditaire sanctionné religieusement *pouvait vivre* à la prétention privée absolue.[21] ¹

1. [21] Louis XIV (1638-1715, nommé le Roi Soleil) fut de son temps l'homme le plus puissant de son monde. Il est devenu l'incarnation du monarque absolu : avec cinq ans il s'assit sur le trône de son père, 62 ans plus tard seulement lui succéda son arrière-petit-fils. Son conseiller fut l'intelligent cardinal Mazarin. En 1665 le « Roi Soleil » lança son mot le

Présentement c'est la propriété privée sur la base de sa dynamique économique qui a la main haute. Cela peut cependant très vite de nouveau virer en son contraire, quand l'économie tourne cours/s'immobilise sur des bases écologiques ou sociale. La propriété privée peut aussi très facilement se mettre le manteau de la liberté sur les épaules. Elle a de fait provoqué une énorme détermination étrangère par marché et monopole dans laquelle règnent, non plus des humains, mais des personnes juridiques. Ces mécanismes-là œuvrent comme des nécessités, comme des rapports anonymes, auxquels tous sont soumis. Ils apparaissent *donnés par la nature*, comme les vieux rapports féodaux semblaient être *donnés par Dieu*.

Car la bourgeoisie vendant la terre se comporte jusqu'à présent seulement comme *antithèse improductive* de la noblesse qui avait la terre à elle du départ par héritage (sang et pouvoir). Cela se montre aussi en ce que, jusqu'à aujourd'hui, beaucoup de nobles peuvent exercer leur règne sans problème dans l'habit de la propriété bourgeoise. Dans la presse arc en ciel ainsi nommée² cela est souvent pour ainsi dire glorifié pour se rallier le bien trop humain instinct de beaucoup de petites gens et donner de la nourriture au « lever les yeux »³ vers des figures idéales.

plus fameux devant le rassemblement des états* français : « L'État, c'est moi ! » (En français dans le texte évidemment !) Louis fonda des académies, sécurisa les frontières de France, mit la main sur des continents étrangers, érigea des sociétés commerciales et des manufactures. Dans sa brillance, les grands génies du temps gagnèrent leur renommée personnelle : Colbert ordonna les finances, Louvois entraîna la meilleure armée d'Europe, Vauban bâtit les plus fortes fortifications, Turenne et Condé obtinrent les plus grandes victoires, Corneille, Racine et Molière composèrent les plus belles œuvres. Avec cinquante ans, Louis laissa le langage de tous les jours et ne s'exprima plus, aussi en privé, qu'en phrases poétiques. Dans l'âge, des décisions erronées poussèrent cependant des nuages devant le soleil : Louis laissa traquer et chasser les huguenots, conduisit des guerres sans fin contre les voisins, et lorsqu'il monta contre lui la moitié de l'Europe dans la guerre de succession d'Espagne, il sauva son pays avec peine en une paix boiteuse. Lorsqu'il mourut à Versailles, que ses architectes construisirent de 1661 à 1710, il laissa derrière lui un état éreinté et délabré ; sur son cercueil crépitérent les pierres de français en rébellion. (de Wikipedia)

* (NDT : fait référence aux « États généraux », pas aux régions, Louis XIV fut justement celui qui commença à démanteler les « régionalismes », au profit d'un état central, créant quasiment le concept lui-même)

2. (NDT : Presse « people » orientée grandes familles nobles)

3. (NDT : aufblicken)



Le dépassement[22]⁴ de l'opposition improductive de « privé » et « social », de l'individu et de la société, pourra être obtenue par la différenciation des biens de droits invendables et des prestations économiques. La propriété sera reconnue par son universalité, dans ses trois moments (un, personne, tous). Par la propriété se forme l'individualité, mais aussi la société. Mais à la propriété, la société, et avec elle les individus, peut aussi éclater. La polarité d'individualité et de société doit *être façonnée* par la propriété. Elle mérite son nom, lorsqu'elle différencie, ce qui appartient au faire individuel et ce qui appartient à la terre et à l'humanité. L'individu libre peut devancer en donnant l'exemple. En cela il se libère pas à pas du faux pouvoir et la société avec.

La propriété est le chat de l'aiguille, par lequel chaque individu doit passer pour que soit la possibilité d'un ordre social par-delà le pouvoir monopolistique et chaotique des rapports de marché. Là commence une responsabilité sans partis, sans programmes et systèmes imaginés. Les lieux universels à qui nous déferons si volontiers notre responsabilité doivent être abandonnés. Tout autant l'avis que l'état doive tout faire. Nous reconnaissons, que personne, aussi haut qu'il se tienne, ne peut résoudre des problèmes éthiques individuels qui surgissent par de fausses institutions sociales.

Lors de la création d'institution qui considèrent fond et sol comme invendable, le potentiel éthique non exploité, la faculté à l'autogestion dans des organes collectifs orientés sur les choses deviendra *correctement actif*[23]⁵ L'individu libre vit et crée la nouvelle socialité, en ce qu'il laisse devenir l'idéal (ici l'égalité devant le droit) en une structure qui relie tous. Cela pourra déjà être vécu à une maison, à une parcelle foncière.

Dans mon activité pratique dans le cadre d'une petite association, j'ai expérimenté les possibilités humaines et économiques d'autogestion comme conséquence de la nouvelle compréhension de la propriété : j'ai compris, qu'avec l'emménagement dans une maison sur foncier invendable, je devais incorporer la responsabilité en moi. Cela signifie, la disposition, d'appréhender et cultiver

4. [22] Chez Hegel se trouve le mot « Aufhebung » comme concept méthodique : les deux côtés d'une contradiction seront dépassés. Cela signifie, elles sont premièrement tout d'abord surmontées comme inconciliables face à face. Mais deuxièmement, elles sont aussi dépassées, dans le sens d'élever à une étendue supérieure, dans laquelle elles parviennent à une nouvelle interaction féconde et en cela elles sont troisièmement aussi dépassées au sens de conservées, cela signifie restent en processus comme pôles mouvants.

5. [23] Citation conforme au sens de « A la fin de l'économie de croissance » de Hans Georg Schweppenhäuser, Institut pour les questions sociales contemporaines, association Freiburg en Brisgau, 1982.



le bâti, la communauté, l'économie et l'écologie. Tout autrement que l'anonyme locataire, qui au fond ne veut qu'être fourni⁶ et n'a ni propriété, ni responsabilité. La compréhension correcte de la nouvelle propriété appliquée à foncier et maison apporte un double sens sur le sol :

- dans la responsabilité, qui apparaît, vis-à-vis des humains et des tâches dans l'économie de l'habitat,

- dans l'attention vis-à-vis de la terre comme unité à partager solidairement.

Responsabilité et attention marquent *l'attitude d'âme* de la nouvelle compréhension de la propriété. L'unité des deux est *l'amour actif*. [24]⁷

6. (NDT : ou servi)

7. [24] Cela ne se rapporte pas seulement au rapport de l'humain et du sol, mais aussi de l'humain et du travail, et de l'humain et des matières premières. Le travail est aussi comme le foncier fait *juridiquement* marchandise. Les matières premières sont aussi comme le sol *des biens de la Terre et pas des prestations individuelles*. Obtenir un changement des rapports pour le travail et les matières premières semble cependant ces temps-ci inégalement plus difficile que pour une parcelle foncière isolée.



Informations diverses

Vous trouverez les éléments suivant :

- Choix de traduction et conventions
- Glossaire et lexiques
- Droits de propriétés

dans notre "LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT" téléchargeable à l'adresse :
[http ://www.triarticulation.fr/AS/Com/index.html](http://www.triarticulation.fr/AS/Com/index.html)



**Institut pour une triarticulation
de l'organisme social**
Atelier francophone

Publications sur Internet :

- Collections thématiques de passages encore inédits en français de l'œuvre de Rudolf Steiner
- Articles d'auteurs germanophones
- Inventaire des contributions en français

Autres activités sur demande :

- Orientation, conseil personnalisé de lecture sur questions spécifiques
- Introduction ou approfondissement par petits groupes en conférences téléphoniques
- Séminaires

Bienvenue aussi à toute personne pouvant travailler à l'amélioration : traduction, relectures, conseils.

Contact :
François Germani 0388 691158
francois@triarticulation.fr

www.triarticulation.fr

Dessin : Sylvain Coizlet

Contact

Atelier francophone de l'Institut pour une tri-articulation sociale

13 route de Fessenheim

F-67117 Quatzenheim

Tel. 00 33 950 263 598

www.triarticulation.fr

Institut für soziale Dreigliederung

Liegnitzer Strasse 15

D-10999 Berlin

Tel. 00 49 30 - 68 07 96 89 43

La présente brochure vous est vendue au coût des frais nécessaires à la fabrication de la prochaine. Les besoins des collaborateurs travaillant au contenu et aux prochains projets restent à financer par des dons.

Vous pouvez nous soutenir :

Titulaire du compte : Institut für Dreigliederung

IBAN : DE80430609671136056200

BIC : GENODEM1GLS

Banque : GLS-Bank

Formulaire de don en ligne

www.dreigliederung.de/institut/spenden

L'Institut étant d'intérêt général à Berlin, vous pouvez déduire vos dons de l'impôt suivant les conventions en vigueur qui sont valables pour la France (voir notre page <http://www.triarticulation.fr/Soutien.html> pour plus de détails).

Donnez nous vos coordonnées afin que nous puissions vous adresser votre récépissé fiscal.