

# Association Francheterre

Étude et développement de la propriété d'usage

## USUFRUIT

Libre droit d'usage individuel



## NUE-PROPRIÉTÉ

Patrimoine culturel commun

L'emprunt septénaire

7 - 14 - 21

*L'argent c'est du temps !*

*La terre, l'habitat et le capital doivent-ils rester éternellement  
une marchandise ?*

## **L'EMPRUNT SEPTÉNAIRE 7 – 14 - 21 LE DROIT D'USAGE SUR DU CAPITAL PENDANT 7, 14 OU 21 ANS**

L'Association Francheterre a pour objectif le rachat de droits de propriété pour conserver ceux-ci, en tant que patrimoine culturel commun en dehors de toute spéculation immobilière afin de dynamiser le droit d'usage des biens acquis. Pour ce faire, elle cherche à se financer par des emprunts à moyen et long terme auprès de particuliers. Il s'agit d'un emprunt techniquement appelé « à terme fixe », c'est à dire remboursable à son terme et non mensuellement. Grâce aux prêteurs et prêteuses qui eux, font bénéficier l'Association de la «propriété d'usage» de leur capital, l'Association peut faire bénéficier l'utilisateur de la propriété d'usage d'un bien immobilier.

### **Un principe simple**

L'association Francheterre recherche des capitaux qu'elle détiendra par emprunt à terme fixe durant une période de 7 ans ou 14 ans ou encore 21 ans, au choix du prêteur. L'emprunt est renouvelable le cas échéant, de sept ans en sept ans. Il est établi par convention avec les prêteurs et équivaut à une créance classique.

### **Le montant**

Le montant du prêt peut aller de 250 € à 30.000 €. Chaque prêt fait l'objet d'une convention écrite, si nécessaire personnalisée. Chacune, chacun prête ce qu'elle ou il souhaite, ou peut prêter.

### **La convention**

Les conventions d'emprunt à terme fixe sont ici des actes sous seing privé. Ils peuvent être, sur demande, officiellement enregistrés, à partir d'un prêt de 3.000 € au bureau de sécurité juridique.

Les conventions portant sur des sommes au-delà de 20.000 € peuvent, à la demande du prêteur et sous réserve d'acceptation de l'Association, être rédigées par un acte authentique (rédigé par notaire). Cela entraîne évidemment des coûts qui seraient le cas échéant pris en charge par l'association.

### **La durée**

L'Association Francheterre propose 3 types de prêt à terme fixe, d'une durée de 7 ans, 14 ans, ou 21 ans. Pendant la durée, il n'est pas possible pour le prêteur ou ses ayants droit de récupérer la créance sans l'accord de l'Association.

Quelques mois avant le terme de la convention, l'Association contactera le prêteur ou ses ayants droits pour savoir si celui-ci (celle-ci) ou ceux-ci souhaite(ent) :

Soit être remboursé(es)

Soit reconduire la convention pour 7 ans ou 14 ans ou 21 ans

Soit transformer la créance en donation

En fonction de cela, une nouvelle recherche d'emprunt sera activée.

### **Les intérêts**

Les contrats sont des prêts à titre gratuit, il n'y a donc pas d'intérêts.

Cet aspect est essentiel pour que l'amortissement du capital (le remboursement des emprunts) ne soit pas freiné par le paiement d'intérêts.

### **Les garanties**

L'association Francheterre veillera, pour l'achat de biens immobiliers, à ce que le montant emprunté ne dépasse pas la valeur vénale (en gré à gré) du bien acquis. Une inscription hypothécaire pour au moins la valeur de ce montant, déterminé par une expertise professionnelle, sera, le cas échéant, réalisée au profit de l'Association sur la pleine propriété du bien.

Ceci afin de permettre à celle-ci, en cas de problème financier grave et en tout dernier recours, de revendre le bien sur le marché pour récupérer de la trésorerie et rembourser les prêteurs.

Pour chaque rachat de propriété, un montant, établi de commun accord, sera versé mensuellement à l'association par les usagers du bien sous des formes diverses. Ce montant sera dénommé « Indemnité d'occupation » s'il s'agit d'un usufruit ou, s'il s'agit d'une location, un loyer sera perçu.

Une partie de ce revenu servira à couvrir les frais de fonctionnement de l'Association. La plus grande proportion de cette « indemnité d'occupation » ou loyer sera provisionnée comme amortissement de l'emprunt pour pouvoir rembourser les prêteurs qui, au terme de leur convention, souhaiteront récupérer leur capital.

### **Les risques**

Toute transaction financière comporte des risques. La gestion de l'Association Francheterre repose sur une gestion de l'actif, de la trésorerie et des droits de suretés (hypothèques, cautionnements) qui vise à limiter fortement ces risques

pour chacun des intervenants (Association, prêteurs (euses), usagers). Dans le pire des cas, en cas de dissolution volontaire de l'Association, la capacité de revendre des biens sur le marché permet de rembourser tous les créanciers au terme de la liquidation. C'est le ou les usagers du bien qui prennent le risque, bien connu dès le départ, de perdre l'usage de ce bien.

Le risque de faillite n'est possible que dans un cas bien particulier et vraiment très peu probable même à long terme : l'effondrement de la valeur des biens immobiliers.

Par défaut, tous (toutes) les prêteurs (prêteuses) seront, si toutefois ils ou elles le souhaitent, inscrits comme membres adhérents de l'Association. Ce titre leur donne le droit d'être invités(ées) aux assemblées générales et de s'y exprimer sans toutefois avoir le droit de vote. Et également le droit de recevoir régulièrement de l'information sur la gestion de l'Association.

### **Des risques à échelle humaine**

Humainement, le processus de financement proposé ici est essentiellement différent d'un financement immobilier bancaire classique.

La banque, étant souvent l'unique créancier, est quasi obligée d'imposer au propriétaire d'un bien une pression morale, psychique et anxiogène souvent sous-estimée et qui a des répercussions sur la vie sociale. La prise d'initiative est freinée par la peur.

L'action bancaire, poussée à exiger des garanties proportionnées à son risque se réserve le droit, par l'hypothèque, de vendre le bien en vente forcée et limite de plus en plus fortement la capacité d'emprunt par une exigence toujours plus grande de fonds propres venant de l'emprunteur.

Dans l'esprit du projet de l'Association Francheterre, les risques sont répartis de manière beaucoup plus homogène sur un nombre plus important de créanciers (Que l'on pourrait qualifier d'actionnaires s'il s'agissait d'actions). Ils sont donc limités pour chacune des parties : le ou les usagers du bien (usufruitiers, locataires), l'association Francheterre et la communauté de prêteurs.

Il est donc possible, via l'association, de réaliser l'expérience d'une économie solidaire et fraternelle où tous les intervenants choisissent la mesure du risque qu'ils prennent pour faire circuler l'argent d'une manière bien plus dynamique et solidaire.

### **L'argent c'est du temps**

L'argent c'est en réalité du temps et non l'inverse. C'est du temps pour agir. Il suffit de se représenter ce qui changerait si les salaires étaient payés anticipativement. Le revenu serait alors perçu comme une somme qui couvre les besoins pendant une période de travail. Et moins comme

un travail qui est réalisé pour avoir un revenu le mois suivant. L'agir, ce n'est pas seulement du travail. Pour le chômeur c'est chercher du travail. Pour le malade s'est progresser vers la guérison. Pour les parents c'est élever et éduquer leurs enfants ... En fait, l'argent c'est du temps pour activer la volonté individuelle libre jusqu'à l'action. Du point de vue économique, tout ce qui est produit l'est exclusivement grâce au temps que donne l'argent qui couvre les besoins pendant la production.

### **Le chaleur de la confiance**

Il est hautement nécessaire que le froid de l'angoisse généré par l'argent spéculatif soit compensé de plus en plus par la chaleur rayonnante de l'argent circulant dans une économie associative, fraternelle.

Cela, ni l'État, ni les marchés financiers ne pourront jamais le réaliser. Seules les initiatives libres de la société civile pourront faire progresser les avancées dans ce domaine. Seule l'individualité confiante, libre et active dans la métamorphose de ses représentations sur l'argent, l'économie, les besoins matériels de l'autre et les siens propres peut faire bouger les lignes au profit de la communauté.

### **Un prêt en argent = Un don en temps**

Dans le cas de l'Association Francheterre, il s'agit de faire des prêts en argent, mais qui sont en réalité des dons en temps. Ici en l'occurrence 7 ans, 14 ans ou 21 ans. Du temps aussi pour renouveler les prêteurs et prêteuses ; pour amortir complètement le prix d'achat du bien ; donc de se donner les moyens d'appliquer la sagesse d'un autre adage bien connu : « Donner du temps au temps ».

### **Extraits des statuts de l'Association Francheterre**

*Permettre matériellement à des individualités de rompre  
avec cette dualité induite par une célèbre fable :  
l'obligation de plier ou de rompre.*

*Chacune, chacun n'est-elle, n'est-il pas à la fois chêne et roseau ?*

## §1 Buts

L'action de l'association poursuit les buts suivants :

1. Expérimenter et étudier des conditions matérielles qui, par l'accès au droit de propriété démembré, aident, sans distinction économique, ethnique, politique ou religieuse, toute personne agissant en tant que personne physique ou toute personne, associée ou non à d'autres personnes et agissant ou non à travers toute forme de personne morale, à concevoir et réaliser librement son projet de vie individuel, des conditions matérielles qui la soutiennent dans son effort, son initiative et sa créativité en tout domaine de la vie.

2. Soutenir, par ce même moyen, toute personne morale (association, fondation, coopérative etc.) dans la réalisation d'un but à finalité sociale.

3. Concrétiser, par l'accès au droit de propriété démembré, le droit au logement décent. Faciliter, par ce même moyen, l'accès à la terre cultivable et au sol constructible, dans le respect de la nature, des paysages et de l'équilibre des écosystèmes.

4. Rechercher des coûts de logement, d'accès à la terre cultivable et au sol constructible qui ne représentent pas une proportion trop importante dans les dépenses des usagers de ces biens immeubles. Et qui ne soient pas établis sur base d'un marché financier, mais bien sur base de coûts objectifs et/ou sur base d'une participation solidaire à la prise en charge mutualisée de ces coûts. Le cas échéant, cette démarche peut être élargie à l'usage de tout autre bien meuble ou immeuble.

5. Contribuer, par son action, directement ou indirectement, à :

- déprécier les personnes ne disposant que de bas ou très bas revenus, quels que soient ces revenus (Revenus de remplacement – Salaires – Revenus d'activité exercée en tant qu'indépendant ...)

- restaurer, dynamiser et stimuler la capacité d'agir et d'entreprendre de ces personnes et également des personnes disposant de revenus moyens ;

- permettre à des personnes disposant de revenus plus élevés de réorienter leurs capitaux vers l'économie réelle et solidaire plutôt que spéculative et/ou vers l'action sociale, les soins de santé et le secteur non marchand en général et/ou vers l'activité culturelle, l'enseignement, la recherche scientifique et les arts.

6. Rechercher, par son action, des facteurs de croissance :

- de la solidarité associative dans l'activité socio-économique marchande et non marchande,

- de l'égalité interpersonnelle et l'équité dans l'activité démocratique, et de droit public,

- de la liberté individuelle dans l'activité socio-culturelle considérée dans un sens très large, à savoir : l'enseignement et la formation - Les soins de santé - L'action sociale

- La recherche scientifique - Le droit privé - L'activité artistique L'activité socio-spirituelle, culturelle, confessionnelle ou non confessionnelle.

7. Rechercher et proposer de nouvelles bases conceptuelles et opérationnelles d'organisation sociale inspirées par le concept de « trimembrement de l'organisme social »



(Dreigliederung des sozialen Organismus) développé principalement à partir de 1917 par le philosophe Rudolf Steiner.

Des bases conceptuelles et opérationnelles qui seraient potentiellement capables de dynamiser l'interaction entre les trois types d'activités énumérées au point 6 et de favoriser leur autonomie.

Approfondir la connaissance des réalités historiques et sociologiques propres à chacun de ces trois types d'activité.

## §2 Objet social

Pour réaliser concrètement les buts décrits au §1, l'association pourra notamment permettre les activités suivantes :

1. Acquérir des biens immobiliers par achat, vente viagère, donation ou legs, pour en conserver la nue-propriété en tant que patrimoine culturel universel commun, en dehors de toute activité marchande et/ou spéculative, dans le but de valoriser socialement leur usage,

et pour en céder la jouissance, à condition, à des personnes physiques ou morales, principalement par usufruit ou droit d'usage ou droit d'habitation.

L'association se réserve toutefois la possibilité, dans certains cas, d'en céder la jouissance par tout autre droit réel de démembrement du droit de propriété ou tout autre droit personnel. Le cas échéant, cette action peut être élargie à la propriété de tout autre bien meuble ou immeuble.

*Si vous souhaitez faire un prêt à l'ASBL Francheterre,  
ou si vous souhaitez recevoir :*

*les statuts complet de l'association,  
un modèle de convention de prêt,  
les détails du dossier de rachat en cours,  
ou pour toute autre question,*

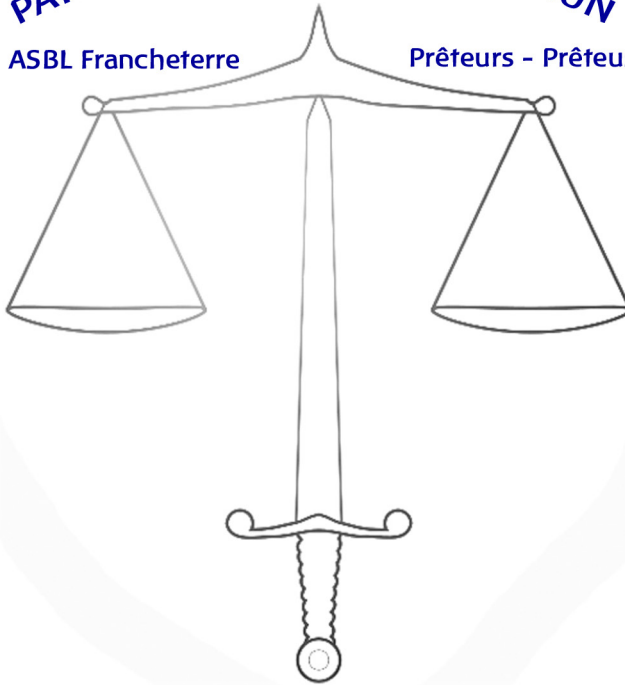
*contactez Francis Duquesne  
fduquesne@skynet.be - 0476 53 78 66*

*Ou envoyez un courrier à  
ASBL Francheterre  
Rue des Moulins 6 à 5340 Gesves - Belgique*

PATRIMOINE CULTUREL COMMUN

ASBL Francheterre

Prêteurs - Prêteuses



Usagers

LIBRE USAGE INDIVIDUEL

*La propriété doit-elle être collective ou individuelle ?  
Le projet de l'ASBL Francheterre n'est pas de répondre à la question.  
C'est seulement une manière de la poser.*

Éditeur responsable  
ASBL Francheterre - N° d'entreprise 0675.483.749 - RPM Namur  
Siège social : Rue des Moulins 6, 5340 Gesves