

CONFÉRENCE DES RELIGIEUX ET RELIGIEUSES DE FRANCE  
FONDATION DES MONASTÈRES

LE P

ATRIMOINE  
IMMOBILIER  
DES INSTITUTS  
RELIGIEUX

Session du 16 octobre 2012



Fondation  
des  
Monastères



# La Fondation des Monastères

*reconnue d'utilité publique (J.O. du 25 août 1974)*



## SON BUT

- Subvenir aux besoins des communautés religieuses, contemplatives notamment, en leur apportant un concours financier et des conseils d'ordre administratif, juridique, fiscal.
- Contribuer à la conservation du patrimoine religieux, culturel, artistique des monastères.

## SES MOYENS D'ACTION

- Recueillir pour les communautés tous dons, en argent ou en nature, conformément à la législation fiscale sur les réductions d'impôts et les déductions de charges.
- Recueillir donations et legs, en franchise des droits de succession (art. 795-4 du code général des impôts).

## SA REVUE

Publication trimestrielle présentant :

- un éditorial de spiritualité ;
- des études sur les ordres et les communautés monastiques ;
- des chroniques fiscales et juridiques ;
- des annonces, recensions, échos.

## POUR TOUS RENSEIGNEMENTS

« **Fondation des Monastères** »

**83/85, rue Dutot**

**75015 Paris**

**Tél. 01 45 31 02 02**

**Fax 01 45 31 02 10**

**E-mail : [fdm@fondationdesmonasteres.org](mailto:fdm@fondationdesmonasteres.org)  
[www.fondationdesmonasteres.org](http://www.fondationdesmonasteres.org)**

**CCP 3 041 212 F LA SOURCE**



# SOMMAIRE

---

<b>PRÉSENTATION</b> .....	3
<b>APPROCHE CANONIQUE</b> <i>par P. Achille MESTRE</i> .....	6
<b>APPROCHE CIVILE</b> <i>par Me Bénédicte VERNET-LAVIE</i> .....	15
<b>LE POINT DE VUE D'UN ECONOMOME DIOCÉSAIN</b> <i>par Paul JOUSSET</i> .....	31
<b>LES QUESTIONS SPÉCIFIQUES AUX MONASTÈRES</b> <i>par P. Hugues LEROY</i> .....	38
<b>POINTS DE DIFFICULTÉ RENCONTRÉS RÉCEMMENT ENTRE DIOCÈSES ET MONASTÈRES FÉMININS</b> <i>par Madeleine TANTARDINI</i> .....	53
<b>LE PATRIMOINE IMMOBILIER SCOLAIRE TENU PAR LES CONGRÉGATIONS</b> <i>par Bruno CHANEL</i> .....	59
<b>QUESTIONS - RÉPONSES</b> .....	64

---



## **PRÉSENTATION**

La Fondation des Monastères publie ici les actes d'une session qu'elle a co-organisée avec la Conférence des Religieux et Religieuses de France et qui s'est tenue à Paris le 16 octobre 2012 en présence de quelque 180 participants.

Les contributions de tous les intervenants sont reproduites in extenso ainsi qu'un condensé des débats sous forme de Questions/réponses.

Cette publication s'inscrit dans la suite des deux précédentes journées, qui avaient également donné lieu à semblable publication, sur :

- *La disparition des instituts* en 2009,
- *Les questions actuelles autour de la reconnaissance légale des congrégations* en 2011.

La présente session, destinée à faire connaître et à mettre en valeur les points essentiels d'un Vadémécum sur *Le patrimoine immobilier des instituts religieux*, publiée conjointement en 2011 par la Conférence des Evêques de France, la CORREF et le SDM, voulait se focaliser sur les relations entre instituts et diocèses en la matière. Mais inévitablement son champ fut plus large tant nombreuses sont, en notre matière, les questions connexes en droit canonique comme en droit civil, aussi bien pour les instituts apostoliques que contemplatifs.

Puisse la publication actuelle susciter des points d'attention tant pour les congrégations que pour les diocèses et ainsi aider à la sérénité de chacun.

Père Achille MESTRE osb  
Secrétaire général adjoint de la CORREF

---

## **APPROCHE CANONIQUE**

Par P. Achille MESTRE  
Secrétaire général adjoint de la CORREF

La vente d'importantes maisons religieuses, comme ce fut le cas récemment à Paris pour deux grands immeubles dont l'hôtel de Bourbon Condé qui fit couler beaucoup d'encre, impressionne souvent le grand public voire les instances de l'Eglise<sup>1</sup>. Lorsqu'on parle en dizaine de millions d'Euros, des auteurs ou des journalistes s'emparent vite de la question en la simplifiant du reste. Oubliant souvent au passage que les congrégations ont des œuvres, sanitaires et sociales, éducatives qui nécessitent parfois des investissements considérables, sans oublier que des instituts déclinant en France peuvent avoir à soutenir des fondations florissantes à l'étranger. Il convient donc de raison garder et de ne s'attarder ni sur le milliard des congrégations<sup>2</sup> ni sur une soi-disant *grande braderie*<sup>3</sup>.

Pour nous, l'essentiel est ailleurs : dans la justesse de la décision d'aliénation, laquelle est largement conditionnée par le strict respect du droit. Du droit civil dont nous parlera tout à l'heure Me Vernet-Lavie. Du droit ecclésial d'abord. Oui prioritairement, et avant même toute considération de droit français, le respect du droit canonique s'impose. Dans l'intérêt des personnes juridiques, en l'occurrence des congrégations. Dans l'intérêt de la communion ecclésiale, notamment de la bonne relation avec les diocèses et le Saint Siège. Finalement pour garantir le bien commun, l'intérêt général comme on aime à dire en droit administratif français. Les règles canoniques ne sont pas faites pour empêcher, mais pour favoriser, pour aider à susciter une

1) En séance, une religieuse de l'institut des Filles du Cœur de Marie anciennement propriétaire de cet hôtel a apporté les précisions suivantes : les locaux ont dû être vendus car ils n'étaient plus adaptés à l'établissement scolaire et des travaux trop importants étaient à envisager. Les sommes recueillies par la vente ont servi aux travaux de mise aux normes d'établissements scolaires en France dont l'institut assure la tutelle et de quatre écoles diocésaines. Une somme a été également remise au Saint-Siège et une autre part à l'Eglise diocésaine [NDLR].

2) Selon une expression de Waldeck-Rousseau en 1901.

3) Selon le titre du récent ouvrage de Marc PAYET, grand rédacteur au *Parisien*, Fayard 2011.



juste décision. Loin d'être un carcan, elles ouvrent un espace de liberté : de réflexion au sein de l'institut entre ses responsables, de concertation avec les autres autorités ecclésiales.

C'est dans cet esprit qu'en 2010, à l'initiative du secrétariat général de la CEF qui a pu constater des dissensions assez graves entre instituts et diocèses, essentiellement lors d'aliénations immobilières par les congrégations, un travail conjoint CEF/CORREF/SDM<sup>4</sup> a été conduit. Un groupe de travail relativement léger s'est mis à la tâche. Il ne partait pas de rien puisqu'un petit Guide immobilier avait déjà été publié en 2005 avec une mise à jour en 2006. L'objectif était de pouvoir le réécrire, l'actualiser, également de lui donner une plus grande publicité tant dans les instituts que dans les diocèses. Ce groupe a travaillé de façon très pragmatique, commençant par des études de cas qui ont pu historiquement fâcher de part ou d'autre mais qui ont aidé à mieux se comprendre, poursuivant par des auditions d'évêques, de Supérieur(e)s, d'économistes et d'experts ; petit à petit des consensus ont pu émerger et déboucher sur la rédaction d'un nouveau Vadémécum sur *Le patrimoine immobilier des instituts religieux*. Son texte a été soumis au Conseil permanent de l'épiscopat et au Conseil de la CORREF, donnant alors lieu à d'ultimes navettes, notamment sur la note d'orientation qui donne bien le sens de cet important document : tenir compte de la responsabilité des instituts, comme décideurs ultimes, tout en leur fournissant des critères d'ecclésialité pour guider leur action. En outre une instance de médiation a été prévue pour prévenir d'éventuels différends entre instituts et diocèses. Ce Vadémécum a été remis en novembre 2011 à tous les évêques, aux Supérieur(e)s majeurs ainsi qu'à leurs Economistes. Et, rien que cette année, il aura donné lieu à trois journées d'études au Didrachme de la Catho. de Lyon, à la Faculté de droit canonique de Paris et celle-ci. C'est dire l'intérêt, l'actualité du sujet, sa délicatesse aussi...

---

4) Respectivement Conférence des Evêques de France, Conférence des Religieux et Religieuses de France, Service des Moniales.

## **I. LES BIENS POSSÉDÉS PAR LES INSTITUTS RELIGIEUX<sup>5</sup> SONT DES BIENS ECCLÉSIASTIQUES**

**A.** Les instituts doivent posséder les moyens temporels nécessaires à l'entretien de leurs membres, au partage dans la charité, à la réalisation de leurs missions (œuvres éducatives, de soins etc.) Ce principe a été rappelé avec force dès le début du *Vadémécum* (p. 10) pour bien exposer la situation canonique : il s'agit de biens d'Eglise, mais ceux-ci n'appartiennent pas de façon indifférenciée à d'autres personnes publiques. Les biens des instituts diocésains n'appartiennent pas plus aux diocèses que les biens des instituts de droit pontifical n'appartiennent à Rome !

En effet, le c. 586 reconnaît aux IR « une juste autonomie de vie, en particulier de gouvernement. » C'est donc à l'institut d'assurer l'administration de ses propres biens. Dans la justesse : le mot est important qui renvoie aux notions de justice et de droit.

- L'administration ordinaire, c'est-à-dire la gestion relève normalement de l'Econome. Elle se définit par a contrario : c'est tout ce qui ne relève pas de l'administration extraordinaire.
- L'administration extraordinaire recouvre deux situations :
  - toute aliénation de plus de 300.000 € (chiffre fixé par la CEF en vertu du c. 1292 § 1) ;
  - mais plus largement aussi toute opération (aliénation, apport, emprunt, hypothèque, bail de plus de 9 ans...), même inférieure à 300.000 € mais qui diminuerait le patrimoine juridique de l'institut, parfois appelé capital stable (c'est-à-dire l'ensemble des biens nécessaires à la vie de l'institut : c. 638 § 3).

---

5) Ce qui est dit ici pour les instituts religieux (IR) vaut également pour les instituts séculiers (IS), les sociétés de vie apostolique (SVA) et les associations publiques de fidèles.

Pour de tels actes, la permission écrite du Supérieur avec le consentement de son Conseil est requise. Les débats au Conseil, l'intervention de l'Econome permettront d'éclairer le Supérieur pour une juste décision.

**B.** Un point important à souligner dès à présent, sur lequel reviendra certainement Me Vernet-Lavie : du fait des particularités du droit français, les instituts religieux peuvent être directement propriétaires de leurs biens s'ils sont reconnus légalement, Sinon, l'institut devra recourir à des structures paravents (ass. ou SCI, voire fondation d'utilité publique). Ces structures civiles n'en sont pas moins propriétaires de biens ecclésiastiques dans la mesure où lui appartiennent des biens qui, au plan canonique, sont en réalité propriété de l'institut. Encore faut-il que l'institut religieux contrôle bien de telles structures !

Les biens de ces associations ou sociétés propriétaires sont soumis, en tant que biens des instituts, à tout le droit canonique prévu pour les biens d'Eglise, notamment aux autorisations ecclésiastiques requises.

## **II. LES AUTORISATIONS CANONIQUES SUR LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES RÉALISÉES PAR LES INSTITUTS**

Le Vadémécum fait clairement le point sur les autorisations à obtenir, tantôt de l'évêque diocésain, tantôt du Siège Apostolique.

### **A. L'autorisation de l'évêque diocésain**

Les instituts de droit diocésain et les monastères autonomes du c. 615 sont soumis directement à la vigilance épiscopale. Aussi est-il normal que le c. 638 § 1 requière le consentement de l'Ordinaire du lieu donné par écrit. Il convient de ne pas se contenter d'un accord téléphonique ou verbal qui peut être rapidement donné, mal compris et donner ensuite prise à

contestation. En revanche, cet accord peut parfaitement être donné par l'évêque lui-même, son vicaire général ou un vicaire épiscopal délégué à la vie consacrée.

Cependant, le Code ne précise pas à partir de quelle somme cette intervention épiscopale doit avoir lieu. En 1986, le Comité canonique des religieux avait suggéré que ce soit le cinquième de la somme fixée pour l'intervention du Saint Siège. Voilà qui représente actuellement un seuil de 500.000 € sauf précision différente dans le droit propre de l'institut. La CEF et la CORREF/SDM sont tombées d'accord sur ce seuil dans le Vadémécum (p. 13).

### **B. L'autorisation du Saint Siège**

Selon le c. 1273, le Pontife romain est « le suprême administrateur et dispensateur de tous les biens ecclésiastiques. » En conséquence, l'autorisation du Saint Siège est requise pour les opérations les plus importantes, en pratique (c. 1292) si une aliénation immobilière dépasse une somme maximale fixée par la Conférence des évêques. En France, celle-ci a fixé ce seuil à 2.500.000 Euros. Ajoutons quelques précisions :

- constituent une aliénation immobilière, au sens du droit canonique les ventes bien sûr ou les apports, les donations ; également la cession d'un droit réel (baux de plus de 9 ans, hypothèques...) sur de tels immeubles ;
- si un bien est divisible et que des opérations immobilières successives sont projetées, l'institut doit prendre en compte la valeur globale du bien et non celle de ses tranches successives ; autrement dit la valeur d'un bien vendu à la découpe s'apprécie globalement ;
- plus largement, toute opération qui diminuerait le capital stable de l'institut pour plus de 2.500.000 €, par exemple par une donation, doit être soumise à autorisation du Saint

Siège ; peu importe qu'une telle opération concerne des biens mobiliers ou immobiliers ;

- également l'aliénation d'objets précieux à cause de leur valeur historique ou artistique<sup>6</sup> requiert l'autorisation du Saint-Siège (canon 1292 § 2) même si leur valeur est inférieure au seuil de 2.500.000 € ;

Afin d'obtenir l'autorisation du Saint Siège, l'institut demandeur enverra un dossier à la Congrégation pour les Instituts de vie consacrée et les Sociétés de vie apostolique comportant notamment les éléments essentiels sur l'opération en cours, sa justification, une expertise et l'avis écrit de l'évêque diocésain.

En retour, avec l'octroi de l'autorisation, la Congrégation demandera à l'institut de lui verser une 'offrande' représentant 1/000 de la valeur du bien.

### **III. LES BIENS DES INSTITUTS RELIGIEUX ET LA COMMUNION ECCLÉSIALE**

Les IR, surtout depuis Vatican II et le nouveau Code, sont invités – même s'ils sont de droit pontifical – à ne pas vivre dans un splendide isolement. Si exemption il y a, le droit l'a revue à la baisse puisqu'on ne peut jamais l'invoquer pour l'exercice public du culte ou pour l'apostolat.

Les relations avec les diocèses sont l'objet principal du Vadémécum – ainsi que le sous-titre l'indique : *Pour de bonnes relations entre diocèses et congrégations*. Ce qui laisse bien entendre que ce ne fut pas toujours le cas...

L'instruction romaine de septembre 1978 *Mutuae relationes* invite justement à entretenir de bonnes relations avec les évêques. La juste autonomie de gouvernement ne doit pas se

6) Quant aux objets sacrés (calices, ciboires, patènes ou ostensoirs) le Code prévoit qu'ils sont hors commerce (il est donc tout à fait abusif et choquant de les retrouver parfois en salle des ventes...) et qu'ils ne peuvent être cédés qu'à un autre institut, une paroisse, un diocèse, une association publique de fidèles (canon 1269). Quant aux saintes reliques, elles sont hors commerce (c. 1190 § 1) – mais un reliquaire vide peut lui être vendu, sous réserve d'obtenir l'autorisation du Saint Siège s'il s'agit d'un objet précieux. [*Nous avons tenu à apporter ces précisions en note, même si elles dépassent le champ de l'immobilier, car ces questions complexes nous sont fréquemment posées, notamment à l'occasion de la fermeture de maisons religieuses.*]

transformer, de la part des Supérieurs, en autarcie. A l'inverse, la tutelle diocésaine ne doit pas être arbitraire : selon le § 2 du c. 586, « il appartient aux Ordinaires des lieux de sauvegarder et de protéger cette autonomie. »

### A. Les obligations des instituts

Dans cette optique, le Vadémécum rappelle aux instituts les règles canoniques (p. 13), notamment les autorisations particulières à solliciter de l'Ordinaire du lieu. Mais, pour ne pas être purement formelle et juridique, l'intervention de l'évêque du lieu doit être sollicitée suffisamment à l'avance. Avant toute opération immobilière de quelque envergure, le Vadémécum (p. 18-19) demande une préparation à l'avance et concertée : « Il sera important d'informer, le plus tôt possible, l'évêque du diocèse et, si nécessaire, les instituts voisins ou éventuellement intéressés par l'opération. Trop souvent le manque de dialogue sera la source d'incompréhensions ; les mises devant le fait accompli, l'origine de conflits. »

L'évêque sera ainsi mis en mesure d'exercer sa mission *d'évêque* notamment sur la compatibilité du projet par rapport aux fins ecclésiales et à la pastorale diocésaine<sup>7</sup>, sur le respect de la volonté des donateurs, sur le vécu de la pauvreté évangélique ; en un mot, il évitera tout abus dans l'administration des biens. C'est ce que nous appellerions, en droit français, l'exercice d'une tutelle de protection.

### B. La 'veille' des évêques

De leur côté les évêques devront tenir compte du contexte actuel de la vie religieuse en France : le vieillissement de nombreux instituts (d'où fermeture de maisons, d'œuvres avec les aliénations correspondantes). Dans le même temps, le développement à l'international, parfois de ces mêmes instituts : fondations florissantes en Afrique, en Asie du Sud-Est etc. avec la nécessité pour les instituts de soutenir un tel développement, A

7) Les communautés religieuses, même les plus petites, n'imaginent pas toujours l'importance qui est la leur dans le tissu ecclésial, leur rayonnement dans la ville ou en cité comme en milieu rural.

la différence des diocèses qui ont une vision essentiellement nationale, les instituts se projettent davantage, notamment au plan financier, dans l'universel<sup>8</sup>. D'où le réemploi dans les œuvres, en France ou à l'étranger, de sommes parfois assez considérables provenant de ventes tout à fait légitimes d'éléments significatifs du parc immobilier.

L'évêque enfin devra se montrer particulièrement prudent lorsque le diocèse est directement intéressé dans l'opération immobilière, par exemple par l'acquisition du bien. Il devra alors bien prendre conscience qu'il est à la fois juge et partie – ce qui le conduira naturellement à redoubler de prudence.

### **C. Le recours possible à une médiation**

Pour prévenir tout différend éventuel – à cet endroit ou à d'autres – le Vadémécum (p. 39) a prévu la mise en place d'une instance paritaire de médiation CEF/CORREF. Ses quatre membres viennent d'être désignés : deux représentants de la CEF (un évêque émérite et un spécialiste des questions économiques) et deux représentants de la CORREF (un religieux et une religieuse, Economes de leur institut respectif). En cas de difficulté, cette instance pourra être saisie, via le Secrétariat général de la CEF ou celui de la CORREF. Bien sûr il ne s'agit que de médiation :

- L'une des deux parties (diocèse ou institut) peut la saisir, mais alors l'autre doit être d'accord pour cette saisine,
- L'instance ne peut pas imposer sa propre décision : elle essaie, après étude du dossier, écoute des parties, de les mettre d'accord sur une solution.

L'existence de cette instance nous paraît prometteuse, car c'est souvent un déficit de parole voire de connaissance mutuelle qui a suscité les quelques différends que nous évoquons au début entre institut et diocèse.

---

8) Dans son intervention à la journée d'études du 29 mai 2012 organisée par la Faculté de droit canonique de Paris, le P. Hervé LEGRAND a insisté sur cette réalité universaliste des instituts religieux qui s'est beaucoup développée durant le second millénaire et que le système canonique de l'exemption a, du reste, favorisée.

**En relisant cette conférence**, je m'interrogeais cependant : quelle(s) lacune(s) ? J'en repérais au moins une : mon silence sur le « prix d'Eglise », sur ce prix modeste qui serait réservé aux aliénations faites entre structures ecclésiales. Pourquoi ? Parce-qu'un tel prix n'existe pas, que le droit n'en dit rien. Il y a le prix, le prix du marché qui provient de l'équilibre entre une offre et une demande. Bien sûr rien n'empêche l'institut propriétaire de vendre à un moindre prix en Eglise, comme on peut le faire en famille. Encore faudra-t-il être financièrement attentif aux charges prévisibles à venir (entretien d'autres bâtiments, charges sociales etc.) sans méconnaître non plus certains risques administratifs, comme le droit de préemption. Mais d'autres plus compétents que moi interviendront certainement sur ces points !

---



## **APPROCHE CIVILE**

Par Bénédicte VERNET LAVIE  
Avocat à la cour, Docteur en droit

Honorée et très heureuse de participer à cette journée, je remercie vivement, de leur invitation, les organisateurs de cette session, la Conférence des Religieux et Religieuses de France et la Fondation des Monastères.

Reprenant le thème d'aujourd'hui « Le patrimoine immobilier des Instituts religieux », j'ai conscience de l'ampleur de la problématique et de la difficulté de la réduire à quelques propos !

En effet, il suffit d'évoquer au cours d'une conversation le patrimoine immobilier des congrégations catholiques et de faire mention de « biens d'Eglise » pour que les esprits en grande confusion, s'échauffent, oubliant toute notion juridique et n'opérant aucune distinction entre propriété immobilière diocésaine et propriété immobilière congréganiste.

Et pourtant, à la lumière des propos développés dans le *Vadémécum*<sup>9</sup>, nous savons « *que le droit de propriété ecclésiastique n'est pas indifférencié : il est remis à telle ou telle personne juridique nommément désignée* ».

Le P. Mestre illustrant ce propos vient de préciser en début de son intervention que « *les biens des instituts diocésains n'appartiennent pas plus aux diocèses que les biens des instituts de droit pontifical n'appartiennent à Rome* » ; alors, à qui appartiennent-ils ?

Ils appartiennent canoniquement à la « *personne juridique qui les a légitimement acquis* ». Transposez cette notion énoncée dans le canon 1256 en droit français et vous aurez la réponse, les biens ecclésiastiques appartiennent civilement à la « *personne morale*<sup>10</sup> » qui les a légalement acquis. Mais j'ai peur que cela ne

---

9) *Patrimoine immobilier des instituts religieux*, préc. p.10.

10) Ces deux concepts ont été rapprochés en note (2) p. 10 du *Vadémécum*.

soit pas aussi simple, et si des notions canoniques ou civiles sont parfois très proches relevant toutes deux de la même matière, **du droit**<sup>11</sup>, de très nombreuses divergences vont apparaître au fil de mes propos.

En effet, reprenant mon domaine de spécialité, c'est de droit positif français dont nous allons parler, seul droit reconnu, appliqué et opposable dans notre pays.

Dans chaque Institut religieux,<sup>12</sup> quelle que soit sa nature, son ancienneté, sa taille, son charisme, son implantation dans le monde, la question de la gestion, du devenir, de la pérennité des ressources immobilières composant le patrimoine stable de l'institut est un souci constant que porte quotidiennement, le cellérier, l'économe, le syndic ... et qu'aujourd'hui je partage avec vous.

Comment garder la maîtrise de ce patrimoine (I) pour ne l'aliéner, si nécessaire qu'avec prudence (II) ? Voilà posée toute la problématique.

## **I.LA MAITRISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES INSTITUTS**

La maîtrise du patrimoine immobilier passe, pour toute congrégation reconnue ou non, par la recherche de l'origine de propriété de chaque bien. Or, héritant aujourd'hui de situations complexes provenant du passé, il est parfois très difficile de savoir à qui civilement appartient cette propriété, cette maison, cette chapelle, ce chemin de croix, ce petit coin de bois qu'on avait oublié... Pour chaque communauté, pour chaque lieu, cette recherche s'impose, elle vous permettra de faire le point sur l'ensemble de vos propriétés.

Dans des cas aujourd'hui très rares, les biens de l'institut peuvent encore appartenir à l'un de ses membres, personne physique. Cette pratique utilisée par les notaires du XIX<sup>e</sup> siècle qui

---

11) Achille MESTRE, *Introduction au droit canonique*, Ed. Facultés jésuites de Paris 2010, p.5

12) Utilisé en terme générique (cf., supra note 5).

inséraient dans leur acte des « pactes de tontine »<sup>13</sup> tend à complètement disparaître laissant aux personnes morales et non plus physiques la charge de la propriété.

La personnalité morale est une fiction juridique permettant à un groupement de s'identifier à une personne physique. « *C'est un sujet de droit fictif qui sous l'aptitude commune à être titulaire de droits et d'obligations est soumis à des règles spécifiques* »<sup>14</sup>.

La personne morale est un être juridique autonome, qui a un patrimoine propre indépendant de celui de ses membres, une activité propre distincte de celle de ses membres ; une capacité propre pour contracter et notamment disposer d'un patrimoine immobilier, agir en justice ou engager sa propre responsabilité.

Cependant, tout groupement n'obtient pas « de facto » la personnalité morale lui donnant la capacité d'être un sujet de droit, et toutes les personnes morales n'auront pas la même capacité ; des conditions précises doivent être remplies et seront totalement différentes s'il s'agit d'une congrégation reconnue ou de son établissement particulier (A), d'une structure commerciale ou d'un organisme à but non lucratif (B).

Quelques congrégations, dès leur origine, ont utilisé les possibilités offertes par le droit concernant la procédure de reconnaissance légale afin que leur propre Institut, personne juridique de droit canonique, devienne également une personne morale de droit français. La plupart ont utilisé cette possibilité au cours de leur histoire, certaines sont aujourd'hui en cours de réflexion.

---

13) Ce pacte de tontine est un régime d'indivision spécifique ; en effet, comme dans l'indivision, ce sont plusieurs personnes physiques qui participent à l'achat du bien immobilier, chaque personne étant propriétaire d'une partie du bien et l'ensemble de ces personnes étant propriétaire de l'immeuble tout entier. L'originalité de ce régime tient dans le fait que les parties se sont entendues pour avoir, leur vie durant, la jouissance du bien commun tout en désirant que seules les survivantes d'entre elles resteront propriétaires du bien en cause, et ainsi de suite jusqu'au décès de la dernière tontinière.

14) Dictionnaire juridique Gérard Cornu.

Ainsi, dans le paysage légal français (laissant volontairement de côté les départements du Haut-Rhin, Bas-Rhin et Moselle régis par le système concordataire) coexistent des congrégations reconnues et les autres Instituts religieux qui sont licites, mais qui, sans personnalité morale propre, doivent obligatoirement faire appel à des structures écrans pour détenir leur patrimoine immobilier.

**A. Le patrimoine est détenu par la congrégation reconnue ou par un de ses établissements particuliers**

Comme vous le savez, la terminologie juridique porte parfois à confusion, l'appellation « congrégation » en droit français ne tenant aucun compte des critères canoniques.

Le régime de la reconnaissance légale en France est ouvert à toutes communautés religieuses catholiques ou non, appliquant ces trois critères, à savoir critères de la vie commune, de la règle de vie et de l'appartenance à un culte précis<sup>15</sup>.

C'est la promulgation du décret de reconnaissance légale, rendu sur avis conforme du Conseil d'Etat, qui va être l'acte fondateur de la Congrégation reconnue et va rendre opposable aux tiers cette nouvelle personne morale.

La particularité de ce régime est de donner une capacité renforcée aux congrégations reconnues, c'est-à-dire qu'elles pourront recevoir en franchise de droit des donations et des legs, mais elles restent soumises au principe de spécialité qui limite leur champ d'action, ne devant être propriétaire que de biens répondant à leur objet social. D'où l'interdiction de principe pour une congrégation de posséder des immeubles de rapport<sup>16</sup>. Cependant, cela reste possible si l'immeuble correspond à l'objet de la Congrégation et si cela est nécessaire à la subsistance de ses membres.

---

15) Cf. sur cette question les développements du P. Jean-Paul Durand dans la publication des actes de la session du 11 mars 2011, *Questions actuelles autour de la reconnaissance légale des congrégations*, p.78 et suivantes.

16) Vadémécum *Patrimoine immobilier des Instituts religieux* p.24.

En contrepartie de ces avantages fiscaux, l'Etat va exercer sur les congrégations reconnues une tutelle administrative, mais l'exercice de cette tutelle se veut protectrice et non coercitive, lui laissant une totale liberté quant à la gestion ordinaire de son patrimoine immobilier.

Si le patrimoine immobilier peut être directement détenu par les congrégations reconnues, il peut l'être également par l'un de ses établissements particuliers.

Les établissements particuliers sont des structures juridiques issues du passé. Il s'agissait de donner une existence juridique et une personnalité morale distincte à des communautés locales, très souvent porteuses d'œuvres scolaires ou médico-sociales, établies en France qui dépendaient canoniquement de la Maison générale mais qui juridiquement avaient une totale indépendance<sup>17</sup>.

Bien qu'indépendant juridiquement, l'existence des établissements particuliers est totalement liée à celle de la maison mère, et leur régime juridique se calque sur celui de la congrégation dont ils dépendent canoniquement.

Ces établissements particuliers sont encore aujourd'hui propriétaires de nombreux biens immobiliers liés aux œuvres, cependant leur existence et leur régime juridique est le plus souvent fort méconnu. Il ne faut pas confondre « établissement particulier » congréganiste et « établissement secondaire »<sup>18</sup> tel que le droit des sociétés l'entend les deux régimes juridiques étant totalement distincts et la confusion si facile.

### **B. Le patrimoine de l'institut est détenu par une structure écran**

Ce peut être une société commerciale ou un organisme à but non lucratif (mais qui reste en grande majorité sous forme

---

17) CE, 3 juillet 1953 (Ets dénommés Foyers familiaux de la jeune fille, Rec. CE p.340 et CAA Nancy, 16 déc. 1993, cliniques Bon secours, Dr. fisc. 1994 .I. com.1315).

18) Un établissement secondaire en droit des sociétés est une agence ou filiale de l'entreprise principale qui répond à une réglementation juridique propre.

associative, soit parce que l'institut n'est pas reconnu, soit parce qu'il est reconnu mais qu'il n'a pas désiré ou n'a pas pu garder la propriété de ces biens.

a) Selon les époques, les notaires ont favorisé la création de sociétés civiles immobilières (SCI), ou de sociétés commerciales par leur forme, Société Anonyme (SA), Société à Responsabilité Limitée (SARL), Société par actions simplifiées (SAS), qui sont encore (pour une tout petite minorité) détentrices de patrimoine immobilier congréganiste mais en grande majorité, ce sont les associations qui sont propriétaires des biens des Instituts.

D'autres organismes à but non lucratif peuvent également (mais dans une moindre mesure) être cités comme les associations diocésaines, les associations culturelles, les associations de droit local présentes dans les régions concordataires, les fondations reconnues d'utilité publique, les syndicats et les fonds de dotation.

Concernant toutes ces structures, je préciserai seulement que lorsque le bien de l'institut est propriété de l'Association diocésaine, (malgré son objet très restreint) ou d'une association proche de cette dernière, une grande vigilance s'impose de part et d'autre et il est souhaitable que l'institut qui occupe les lieux soit titulaire d'un titre d'occupation, bail ou commodat afin d'asseoir juridiquement sa position.

Je ne dirai que quelques mots sur les fonds de dotation, dernière structure à but non lucratif née de la loi du 4 août 2008 pour vous mettre en garde sur son utilisation. Si cette structure est intéressante à plusieurs titres, elle ne peut s'adapter que très difficilement à votre milieu car elle a été créée par les pouvoirs publics en vue de la « *réalisation d'une œuvre ou d'une **mission d'intérêt général** (...) ou pour assister une personne morale à but non lucratif dans l'accomplissement de ses œuvres et de ses*

---

*missions d'intérêt général*<sup>19</sup> ». Ce critère, bien que très mal défini par la loi est pour les instituts religieux extrêmement difficile à remplir. Souvent, en effet, on vous conseille la création d'un fonds de dotation par ignorance complète du régime juridique et des avantages fiscaux des congrégations reconnues. Le régime fiscal de ces dernières est comparable à celui des fonds de dotation mais il est plus adapté à votre situation.

b) Mais revenons aux associations propriétaires. Celles qui ont été créées au début du XX<sup>e</sup> siècle, à une période où les religieux ne pouvaient s'associer librement, sont encore composées de nombreux laïcs. Celles qui sont issues de la loi du 24 juillet 1965 et du 8 juillet 1969 autorisant les sociétés à but charitable à se transformer en association, ont une composition habituellement plus ouverte aux religieux.

Nous parlons ici des associations<sup>20</sup> simplement déclarées régies par le titre I de la loi du premier juillet 1901.

L'attribution de la personnalité morale résulte pour l'association de formalités de publicité comprenant une déclaration à la préfecture du siège social (préfecture de police à Paris) et une mention au Journal Officiel. Cependant, cette personnalité ne confère aux associations simplement déclarées qu'une capacité restreinte appelée « petite » capacité juridique par opposition à la « grande » capacité des congrégations reconnues.

L'association peut accomplir tous les actes de la vie civile (passer tout contrat ou convention et ester en justice) mais elle n'a pas la capacité de recevoir des donations et des legs.

---

19) « *Le fonds de dotation est une personne morale de droit privé à but non lucratif qui reçoit et gère, en les capitalisant, des biens et droits de toute nature qui lui sont apportés à titre gratuit et irrévocable et utilise les revenus de la capitalisation en vue de la réalisation d'une œuvre ou d'une mission d'intérêt général ou les redistribue pour assister une personne morale à but non lucratif dans l'accomplissement de ses œuvres et de ses missions d'intérêt général.* » (Article 140 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie).

20) Article 1 de la loi du 1er juillet 1901 : « *L'association est une convention par laquelle deux ou plusieurs personnes mettent en commun, d'une façon permanente, leurs connaissances ou leur activité dans un but autre que de partager des bénéfices. Elle est régie, quant à sa validité, par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations* ».

Elle n'est pas soumise à la tutelle de l'Etat. Son fonctionnement est librement déterminé par ses statuts, et une grande vigilance s'impose au moment de la rédaction de ces derniers.

En effet, pour essayer de garder la maîtrise d'une association, on peut imposer par voie statutaire, au Conseil d'administration et dans les assemblées générales la présence d'un membre de droit dont la voix doit être nécessairement comprise dans la majorité, mais rien ne vaut une présence forte voire exclusive des membres de l'institut. Ce n'est que par la présence de plusieurs religieux ou religieuses, que par un dialogue permanent que les laïcs présents considéreront qu'ils sont dépositaires d'un bien ecclésiastique et non pas propriétaires de biens dont ils peuvent librement disposer.

La perte de contrôle des associations propriétaires est un risque majeur pour l'avenir du patrimoine immobilier congréganiste. Ce risque est accru aujourd'hui car au-delà du vieillissement de vos membres et de l'impossibilité d'être présent(e) dans toutes vos associations, vos instituts sont emportés dans un tourbillon de restructuration canonique, de regroupement de régions ou de provinces, de France et d'Europe qui vont entraîner des restructurations civiles et des fusions d'associations qui peuvent facilement vous échapper.

La deuxième partie de mes propos va s'attacher non plus à la propriété du bien, mais à la décision d'en disposer et de l'aliéner.

## **II. LA MISE À DISPOSITION ET L'ALIÉNATION DU PATRIMOINE DE L'INSTITUT**

Mettre à disposition un bien c'est en garder la propriété tandis que l'aliéner c'est la perdre.

---



### **A. Une congrégation religieuse reconnue peut mettre à disposition son bien au profit d'un particulier ou d'une œuvre.**

Les temps ayant changé, je préfère généralement la conclusion de baux à celle des commodats ou mise à disposition gratuite, mais tout dépend de la qualité et de la situation de l'occupant.

On ne raisonnera pas de la même façon si l'occupant est un familial établi dans une petite maison à proximité d'un monastère ou s'il s'agit de réglementer l'occupation d'une maison d'enfants, d'un EPHAD ou d'un lycée.

C'est toute la problématique de la mise à disposition des biens dédiés et des relations souvent difficiles entre congrégation et organisme de gestion, (Association de gestion pour les EPHAD, OGEC pour les biens scolaires).

Il est alors indispensable de dialoguer, de négocier afin que puissent être conclus entre structure propriétaire et organisme de gestion, des baux assortis d'un juste loyer.

La réglementation de ces « baux commerciaux » est d'ordre public, elle s'applique dès lors que le locataire a la qualité de commerçant ou par dérogation aux immeubles d'enseignement. Elle garantit le locataire en lui ouvrant le droit au renouvellement de son bail, en réglementant les révisions en cours de bail et en plafonnant les augmentations en cas de renouvellement.

Dans d'autres domaines, la congrégation pourra conclure des baux civils. Très souple, le bail civil peut être intéressant car les parties définissent librement les conditions et la durée de la convention mais il est d'application supplétive.

Les baux de longue durée, les baux emphytéotiques ou baux à construction se situent entre la mise à disposition du bien

et l'aliénation car ils confèrent au locataire un droit réel sur le bien pendant la durée du bail (entre 18 et 99 ans). Obligatoirement rédigés par notaire, ils sont publiés au registre de la publicité foncière.

Ils sont soumis pour les congrégations reconnues à la tutelle de l'Etat, de la même façon que s'il s'agissait d'un emprunt hypothécaire (qui confère un droit réel d'hypothèque) ou de toute autre aliénation.

### **B. Une congrégation doit être prudente quand elle doit aliéner un bien immobilier.**

L'aliénation d'un bien est « *l'opération par laquelle celui qui aliène ce bien le transmet volontairement à autrui soit à titre onéreux (achat ou vente), soit à titre gratuit, entre vifs (donation) soit à cause de mort (legs)* »<sup>21</sup>. Nous reprendrons cette définition en la complétant par des opérations possibles entre organismes à but non lucratif, apport, fusion, dévolution.

#### **1) Les opérations d'achat et de vente**

a) L'achat d'un bien immobilier reste en ces temps de crise assez courant. Les raisons en sont diverses, transfert d'une œuvre, d'une communauté, réemploi de fonds, fondation nouvelle, etc.

Avant de procéder à cette opération, l'économe devra vérifier l'adéquation entre la charge financière du bien et les ressources de la congrégation, déterminer précisément les travaux à entreprendre et leurs coûts, s'interroger sur la gestion future de l'immeuble, son utilité, la faisabilité de sa revente, mais surtout l'institut, après avoir accompli les formalités canoniques, devra respecter les obligations légales liées à cette acquisition.

- Le bien est acquis par la congrégation reconnue.

Cette opération doit préalablement être autorisée par l'autorité de tutelle. L'autorisation est acquise si la préfecture n'a pas répondu dans un délai de 2 mois<sup>22</sup>.

---

21) *Vocabulaire juridique*, Gérard CORNU « Association Henri Capitant ».

22) Décret du 11 mai 2007.

Selon la valeur du bien on distinguera deux procédures :

- Si le prix du bien est inférieur ou égal à 100.000 €, le préfet n'est pas obligé de consulter le service des Domaines et, l'autorisation d'acquérir doit être donnée sans délai.
- Si le prix du bien est supérieur à 100.000 €, <sup>23</sup> la consultation préalable du service des Domaines s'impose. Toutefois, l'autorisation d'acquérir à un prix différent de cette estimation doit être systématiquement accordée, quel que soit le motif invoqué par la congrégation, si celle-ci dûment informée de la différence constatée a, dans une seconde délibération, maintenu sa décision d'acquérir au prix initialement convenu.
- Le bien est acquis par une association.

Cette acquisition doit permettre la réalisation des buts de l'association, elle est librement décidée par les membres de l'association qui respecteront les formalités prescrites par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 et par les statuts de l'association.

L'association sera tenue, dans les trois mois, de faire connaître à la préfecture (art 5, al 5) toutes mutations de propriété et de les consigner sur un registre spécial.

b) La vente d'un bien immobilier pour une congrégation religieuse est une opération toujours douloureuse qui doit être longuement réfléchie. Si l'Institut doit respecter les procédures légales (identiques à celles que nous venons d'énoncer en cas d'acquisition), il doit particulièrement veiller à ne pas négliger la phase préparatoire. Ce temps de maturation me paraît essentiel.

Durant cette période, l'institut devra respecter les obligations canoniques (que le bien soit ou non directement propriété de la congrégation) et en informer l'évêque afin que ce dernier puisse comprendre la nécessité de la chose et informer la

---

23) « Pareille estimation est destinée à protéger la congrégation contre d'éventuels achats dispendieux » cf. vademécum p.24.

communauté de telle ou telle opportunité. Cela implique une connaissance et un respect mutuel des structures canoniques et civiles. L'Économiste diocésain jouera un rôle clef dans ce dialogue et devra respecter les décisions des Instituts préservant ainsi leur juste autonomie.

L'institut devra rechercher un acquéreur, en ne se focalisant pas sur des structures ecclésiales mais en ne les ignorant pas non plus ! Une mise en concurrence de plusieurs acteurs permet d'avoir généralement une meilleure idée sur chacun.

L'économiste devra rechercher l'origine du bien qui va être vendu afin de vérifier s'il est libre et s'il n'est grevé d'aucune charge légale ou morale, d'aucune servitude.

Il devra fixer un prix de vente, après avoir interrogé plusieurs personnes et avoir fait procéder à une expertise immobilière. Ne jamais annoncer un prix trop bas, il est d'usage de négocier un prix à la baisse non de le relever !

L'institut devra se faire accompagner par des professionnels compétents et/ou confier le bien à une agence immobilière en évitant de conclure avec cette dernière un mandat exclusif de vente.

Quand l'affaire sera sur le point de se faire, le conseil du notaire, rédacteur de l'acte sera le bienvenu ; il peut utilement être interrogé en phase d'étude. Il fera le point sur les règles d'urbanisme, sur des droits éventuels de préemption (de la commune ou de la SAFER, suivant la nature du bien), mais il faudra expliquer à ce dernier les particularités congréganistes.

L'institut devra également être extrêmement vigilant sur le montage juridique qui risque de lui être proposé, constitution de SCI, dation du bien, démembrement de propriété, partenariat avec des bailleurs sociaux etc. Si l'institut veut vendre, c'est qu'il désire se décharger de ce bien, dont l'entretien est parfois

---

si lourd qu'il ne peut plus l'assurer, ce n'est pas pour prendre à la place de l'acquéreur des risques juridiques et financiers.

## 2) Les opérations de fusion

Le mécanisme de la fusion est régi par le droit des sociétés mais il peut, dans certains cas, être employé en droit des associations quand le régime juridique et fiscal des deux structures en cause le permet. Il peut être employé uniquement entre deux organismes à but non lucratif de même nature.

Quand les congrégations sont reconnues la fusion cano- nique doit être complétée par une fusion civile. La procédure est longue et identique à celle utilisée en cas de reconnaissance légale ou de dissolution de congrégation par décret.

La fusion d'association se pratique couramment, on dis- tingue deux cas :

- La fusion absorption : l'association absorbée est appelée à disparaître au profit de l'association absorbante.
- La fusion création : plusieurs associations mettent en place une nouvelle association pour recueillir une activité dépendant d'elles.

La procédure applicable aux opérations de fusion est basée sur l'établissement d'un traité de fusion qui doit être rédigé par un juriste qui prendra en compte les résultats comptables de cha- cune des entités en cause, qui analysera la situation des salariés concernés par la fusion, qui listera les différentes conventions en cours et qui se penchera sur le sort des membres de l'association dissoute. Le traité de fusion rédigé devra être entériné par les Assemblées Générales Extraordinaires de chaque association.

On devra procéder aux formalités d'enregistrement du traité et respecter les dispositions légales pour l'association absorbée et pour l'association absorbante.

---

### 3) Les opérations de dissolution-dévolution

La dévolution ne doit pas être assimilée à la fusion car il s'agit d'un mécanisme totalement différent. En effet, il n'est pas nécessaire ici que les deux organismes soient identiques, il suffit qu'ils soient de même nature.

La demande de reconnaissance légale d'une congrégation implique généralement la dissolution de l'association qui portait la propriété des biens de la Congrégation et leur dévolution en sa faveur.

Dans ce cas, cette décision est prise par l'Assemblée générale extraordinaire de l'association, conformément à ses statuts, sous la condition suspensive de la promulgation du décret de reconnaissance légale de la congrégation.

Une fois la congrégation reconnue, l'association devra respecter les formalités préfectorales inhérentes à la dissolution de l'association et le notaire pourra procéder aux transferts des biens en rédigeant un acte de dévolution.

Fiscalement cette opération est neutre car elle bénéficie des dispositions de la combinaison de l'article 1039 et 1020 du C.G.I ce qui ne veut pas dire qu'elle se fera sans frais. La Congrégation devra prendre en charge les frais notariés, le salaire du conservateur des hypothèques et un droit fixe de 25 €<sup>24</sup>.

### 4) L'apport

Ce mécanisme est largement employé entre structures à but non lucratif ; cependant, il doit être manié avec prudence.

L'apport du bien est un acte à titre onéreux tandis que la libéralité est un acte à titre gratuit. L'acte à titre gratuit est accompli sans contrepartie dans l'intérêt d'autrui, alors que l'acte à titre onéreux comporte nécessairement une contrepartie et exclut le désintéressement de son auteur.

Cet avantage moral doit être suffisamment profond pour exclure l'intention libérale. Il peut être constitué par l'admission

---

24) Ce droit devant se substituer à la taxe de publicité foncière.

de l'apporteur comme membre de l'association ou sa participation aux organes de direction ou d'administration, ce qui permet directement à l'apporteur de contrôler l'affectation du bien apporté, ou la satisfaction morale de voir continuer l'œuvre de l'association.

Tout traité d'apport concernant un bien immobilier doit être établi par notaire.

La rédaction d'un traité d'apport doit être particulièrement soignée, car les tribunaux n'hésitent pas à requalifier cet acte en libéralité interdite ou, au minimum taxable. La Cour de cassation par décision en date du 7 juillet 2009<sup>25</sup> vient préciser : « *L'existence d'une réelle contrepartie, sans intention libérale, est nécessaire pour distinguer un apport d'une libéralité* ».

La Cour confirme le principe selon lequel l'acte d'apport doit toujours être assorti d'un droit de reprise en cas de dissolution de l'association bénéficiaire ou de non-exécution de la contrepartie.

Enfin signalons qu'à la différence d'une libéralité l'apport n'est soumis à aucune mesure de déclaration auprès du préfet, ni a fortiori, à autorisation administrative (circ. des Min. de l'Intérieur et de l'Economie du 23 juin 2010).

### 5) La donation

La donation d'un bien immobilier implique une intention libérale du donateur. Elle est le fait d'une personne physique affirmée dans un acte notarié, qui agit au profit d'une structure à but non lucratif de grande capacité, une fondation d'utilité publique, une association diocésaine, une congrégation reconnue mais en aucun cas le bénéficiaire d'une donation ne peut être une association simplement déclarée, elle n'en a pas la capacité.

Entre organismes à but non lucratif, par exemple entre une association et une congrégation reconnue, préférez toujours le mécanisme de l'apport à celui de la donation avec charges, qui déroge à l'esprit de la loi et n'est pas adaptée à la situation.

---

25) Cass.-com. 7 juillet 2009 (rejet du pourvoi de la Communauté des Béthélites).

Quand une congrégation reconnue bénéficie d'une donation, elle doit respecter la même procédure déclarative que celle prévue en cas d'obtention de legs.

#### 6) Les legs

Ce sont des libéralités pour cause de mort ; seules les structures à but non lucratif de grande capacité, comme les congrégations reconnues, les associations d'utilité publique, les associations de droit local, les associations culturelles ou diocésaines, les fondations d'utilité publique, les fonds de dotation ou les syndicats peuvent en bénéficier et recevoir le produit d'un legs.

Lorsqu'une congrégation reconnue est bénéficiaire d'un legs, elle doit être prudente et n'accepter cette succession que si elle n'est pas grevée d'un passif trop important et doit suivre une procédure déclarative qui s'est simplifiée ces dernières années<sup>26</sup>.

En général, c'est le notaire en charge de la succession qui informe la préfecture. Cette dernière a un délai de 4 mois pour faire opposition. Si, à l'échéance de ce délai, aucune opposition n'a été faite par les services de la préfecture, son acceptation est réputée acquise.

**En conclusion**, je souhaiterais vous mettre en garde concernant les restructurations patrimoniales proposées. De vastes opérations de transfert de biens immobiliers sont en cours, des associations sont dissoutes, des structures dédiées sont mise en place... il faut donc agir avec une extrême prudence ! Il ne s'agit pas d'appauvrir l'Institut, d'entamer son patrimoine stable ou de compromettre son avenir.

Pour pérenniser vos biens, d'autres propositions juridiques peuvent être présentées. En effet, telle communauté qui pensait quitter sa maison va pouvoir y rester, tel promoteur indélicat va pouvoir être écarté, tel transfert de biens considéré comme inéluctable va pouvoir être évité. C'est pourquoi, il est nécessaire de réfléchir, de beaucoup réfléchir, de prier, de beaucoup prier pour trouver « in fine » la bonne solution.

---

26) Régime déclaratif règlementé par l'ordonnance n° 2005-856 du 28 juillet 2005, les décrets n° 2007-807 du 11 mai 2007 et du 20 avril 2010 (n° 2010-395) et la circulaire d'application du ministère de l'intérieur du 23 juin 2010.



---

## **LE POINT DE VUE D'UN ECONOMOME DIOCÉSAIN**

Par Paul JOUSSET  
ancien Econome du diocèse d'Albi

### **I. PRÉAMBULE**

Dans un contexte où les effectifs, en France, des instituts religieux sont en décroissance il est aisé de comprendre que leurs responsables réfléchissent à leur organisation pour l'avenir et puissent envisager de se retirer de tel ou tel lieu et aliéner le patrimoine immobilier correspondant. Ce sont des décisions sans doute difficiles à prendre mais qui paraissent inéluctables dans un certain nombre de situations. Par ailleurs, de nombreux instituts ont développé des implantations en pays de mission qu'il convient généralement de soutenir financièrement.

Mon propos ne consiste pas à vous parler d'aliénation de maisons religieuses importantes, auxquelles a fait allusion le P. Mestre, mais à vous faire part de ce qui pourrait constituer une bonne pratique dans les diocèses.

### **II. NÉCESSITÉ DE DIALOGUE**

A partir du moment où la décision a été prise par l'institut de procéder à l'aliénation d'un bien, il semble indispensable que les Supérieur(e)s concerné(e)s prennent rendez-vous avec l'évêque du diocèse dans lequel est implanté le bien afin de lui faire part de la décision et examiner, ensemble, l'avenir.

Qu'est-il envisagé par les propriétaires actuels :

- cessation de l'activité en cours et vente pure et simple des murs ?
  - recherche de partenaires à qui vendre les murs et poursuite de l'activité par les nouveaux propriétaires ?
-

- maintien de l'activité assurée par une structure juridique autre et départ des lieux des membres de l'institut ?
- ou toute autre hypothèse satisfaisant l'institut.

Dans cette période délicate, il est indispensable qu'un dialogue s'instaure le plus tôt possible entre l'institut et l'évêque et/ou ses collaborateurs immédiats afin d'éviter à l'avenir tout malentendu ou sentiment de frustration.

Lorsqu'un institut a exercé durant de nombreuses années son activité d'ordre pastoral, éducatif ou de santé, cela a forcément marqué les populations environnantes dont certaines familles ont pu s'impliquer activement en participant par exemple à divers travaux de bénévolat. La perspective du départ de ces personnes et/ou la fermeture de la structure qu'elles animaient peut alors être mal perçue. Cela est sans doute encore plus vrai en milieu rural où la proximité est plus grande.

En instaurant un dialogue avec l'évêque, cela permettra de gérer conjointement le dossier et évitera ainsi tout malentendu ultérieur ou tout sentiment de frustration, ainsi que cela a été rappelé dans le Vadémécum.

### **III. HYPOTHÈSES D'ALIÉNATION**

Avant toute aliénation, l'institut devra vérifier l'acte de propriété du bien concerné et s'assurer que celui-ci n'est pas grevé de charges particulières, telle que la poursuite d'une activité pastorale ou éducative par exemple dans les bâtiments objet de l'aliénation.

Cette vérification effectuée, l'aliénation peut revêtir plusieurs formes :

- vente pure et simple des bâtiments après cessation préalable de toute activité liée par exemple à la non-conformité des locaux avec les normes en vigueur et le coût élevé que représenteraient les travaux d'adaptation ;

- cession des bâtiments avec poursuite de l'activité, qu'il s'agisse d'enseignement ou de santé telle qu'une maison de retraite.

#### **IV. L'ÉVÊQUE ET SES CONSEILS**

Lorsque l'évêque est informé de la décision d'aliénation d'un bien immobilier en un lieu donné, que peut-il faire ? Il semble indispensable qu'il en parle à ses collaborateurs immédiats que sont le vicaire général, l'économiste diocésain et à ses divers Conseils :

- le vicaire général et l'économiste diocésain pourront être chargés par l'évêque de suivre le dossier pour le compte du Diocèse ;
- le Conseil épiscopal : avec ses membres pourra être abordée l'implication pastorale dans le tissu local. Cet aspect pourra aussi être examiné avec le Conseil diocésain de Pastorale ;
- le Conseil diocésain pour les Affaires Economiques, chargé de gérer et coordonner les diverses activités développées dans le diocèse. Ce conseil peut avoir à se prononcer sur la pertinence que représente l'acquisition éventuelle de l'ensemble immobilier et la charge financière que celle-ci constituerait pour le diocèse ;
- le Conseil Economique pour les Affaires scolaires, dont la mission consiste à aider les établissements d'Enseignement catholique dans leur existence et dans leur développement.

Avec la ou les instances concernées, l'évêque pourra :

- mesurer la place occupée dans le paysage diocésain par l'institut ;
- évaluer le vide que constituera le départ envisagé ;

- estimer la charge devant être supportée par le diocèse (au travers de la structure juridique adaptée) dans l'hypothèse de la reprise des bâtiments et/ou de la poursuite de l'activité ;
- réfléchir à la manière la mieux appropriée de transférer le patrimoine immobilier en respectant les intérêts de l'institut.

Ainsi, après avoir entendu ses divers conseils, l'évêque aura pu convenir de la meilleure formule pour l'avenir et sera en mesure de rencontrer les responsables de l'institut afin d'aborder, ensemble, l'aspect concret de leur départ et de l'aliénation du bien concerné. Plusieurs hypothèses peuvent alors se présenter :

- pour diverses raisons, l'ensemble immobilier ne justifie pas qu'il soit repris par le diocèse et l'Institut pourra le vendre aux conditions du marché ;
- il a été décidé de conserver ce bien afin d'y poursuivre l'activité antérieure ou bien d'y créer une nouvelle entité afin de satisfaire de nouveaux besoins en pastorale par exemple.

Il convient alors d'examiner l'entité juridique apte à recevoir ce patrimoine, prenant en compte les contraintes liées au droit canonique et au droit civil français.

## **V. ENTITÉS JURIDIQUES DIOCÉSAINES**

Dans tous les diocèses de France il existe une Association diocésaine. Cette entité juridique, dont les statuts sont les mêmes quel que soit le diocèse, résulte des accords conclus entre le Saint-Siège et l'Etat français à la suite de la loi de séparation des Eglises et de l'Etat.

Parallèlement existe aussi une ou plusieurs associations loi 1901 à caractère immobilier.

---

Dans certains diocèses il peut exister d'autres entités, telles que SCI, fondation, fonds de dotation etc. Et puis existent les paroisses.

#### **A. L'Association diocésaine**

Statutairement, celle-ci ne peut posséder que de l'immobilier à usage cultuel. Elle peut ainsi être propriétaire d'églises, de chapelles, de bâtiments servant à la formation du clergé, de presbytères, de salles paroissiales. L'association diocésaine n'est pas habilitée à détenir le patrimoine des établissements d'enseignement catholique. L'association diocésaine est présidée par l'évêque et gérée par le Conseil d'Administration composé de prêtres et de laïcs

#### **B. Association Loi 1901 à caractère immobilier**

Au niveau du diocèse une ou plusieurs associations de ce type existent généralement. Elles peuvent avoir pour objet de porter le patrimoine immobilier des établissements d'enseignement catholique, des établissements de santé (maison de retraite par exemple), et l'immobilier lié à toute activité non culturelle (colonie de vacances par exemple).

#### **C. SCI**

Il s'agit de société civile immobilière. Ce type de structure ne se rencontre pas dans tous les diocèses. Ceux qui en ont constitué l'ont généralement fait pour héberger de l'immobilier de rapport, activité à laquelle ne peut se livrer l'association diocésaine.

#### **D. Fondation / Fonds de dotation**

Ces structures juridiques peuvent posséder de l'immobilier non cultuel. Elles peuvent être utilisées pour porter le patrimoine d'établissements scolaires ou de santé. Leur mise en place et leur fonctionnement présentent moins de souplesse qu'une

---

association, mais elles sont certainement le gage assuré de la pérennité du patrimoine à l'usage qui lui a été affecté.

### **E. Les paroisses**

Les Instituts sont toujours installés sur le territoire d'une paroisse et des relations fortes peuvent exister entre ces diverses entités et les responsables locaux. A l'occasion d'une aliénation, les religieuses ou religieux ont pu échafauder des hypothèses de transfert de patrimoine au profit de la paroisse afin d'agrandir la capacité d'accueil des locaux paroissiaux par exemple, ou maintenir un établissement scolaire dans le quartier ou la commune.

Or il ne faut pas oublier qu'en droit civil français la paroisse n'a pas d'existence légale. Elle constitue une partie de l'association diocésaine. C'est donc avec les responsables de celle-ci qu'il convient de traiter, ce qui ne veut pas dire que les responsables de la paroisse ne doivent pas être consultés voir impliqués dans l'élaboration du projet de reprise et aussi peut être dans la négociation à venir.

### **VI. LE PRIX DE L'IMMOBILIER**

C'est un sujet qu'il faut bien aborder, même si parler d'argent n'est pas toujours facile en Eglise.

Dans la négociation qui doit avoir lieu, les responsables de l'institut auront intérêt à s'appuyer sur les résultats d'une estimation du patrimoine réalisée par un expert immobilier connaissant bien la région et le contexte ou/et par une ou plusieurs agences immobilières. Si le bien concerné représente un patrimoine important, il peut être judicieux d'avoir recours à un professionnel d'envergure nationale.

Ces expertises permettront d'obtenir une fourchette de prix de marché. Si le bien doit être vendu purement et simplement, le propriétaire cherchera à le valoriser au mieux, en faisant jouer la concurrence entre acquéreurs potentiels. A niveau de prix égal,

---

privilégier tel ou tel acquéreur en raison d'un aspect éthique peut s'avérer illusoire car le bien peut ensuite être revendu.

Si la cession doit être effectuée à l'une des entités juridiques du diocèse, les représentants du propriétaire garderont sans doute à l'esprit que le bien permettra la poursuite d'une activité ecclésiale et qu'en conséquence des aménagements au niveau du prix doivent sûrement être recherchés afin de ne pas pénaliser financièrement les acquéreurs sans pour autant spolier l'Institut.

Dans la négociation qui aura lieu, il faudra veiller à ne pas retenir un prix trop bas, lequel pourrait inciter la mairie à faire valoir son droit de préemption. Toutefois si l'activité antérieure se poursuit dans l'ensemble immobilier, il est peu vraisemblable que la mairie se porte acquéreur.

## **VII. LA FORME DE LA CESSION**

Celle-ci peut revêtir divers aspects qui furent développés par Maître Vernet Lavie.

## **VIII. CONCLUSION**

En guise de conclusion, je souhaite insister sur la nécessité d'un dialogue vrai entre les parties concernées afin que les transactions entre la congrégation ou l'institut et le diocèse s'opèrent dans un climat de confiance réciproque en respectant les charges et les contraintes des uns et des autres.

Le règlement au mieux de telle situation constitue sûrement un témoignage fort vis-à-vis des personnes vivant localement et souvent préoccupées par l'issue d'un tel dossier.

---

## **LES QUESTIONS SPÉCIFIQUES AUX MONASTÈRES**

Par Père Hugues LEROY,  
assistant du Service des Moniales

Si l'on traite à part les monastères - les questions sont les mêmes pour les biens immobiliers des monastères que pour ceux des instituts religieux -, c'est parce qu'ils comportent quelques caractéristiques propres, et se révèlent de fait plus sensibles.

Rappelons d'abord la caractéristique des monastères, d'hommes et de femmes d'ailleurs : chacun d'eux est une personne juridique dans l'Eglise, chacun d'eux est autonome, même s'il appartient à une congrégation monastique ou une fédération, et leurs Supérieur(e)s sont de droit Supérieur(e)s majeur(e)s.

Ordinairement, les monastères n'ayant pas d'œuvres extérieures, ne sont propriétaires que des bâtiments du monastère et de leurs moyens de travail. Si de plus ils sont reconnus légalement, ils ne peuvent être propriétaires d'immeubles de rapport.

Les questions ne se posent donc souvent qu'à l'occasion des transferts de communauté monastique d'un lieu à un autre, ou à l'occasion de la fermeture d'un monastère par fusion, union, ou suppression pure et simple<sup>27</sup>. Si la question des locaux d'habitation de la communauté qui s'en va est délicate, plus sensible encore est la question du lieu de culte, église ou chapelle de la communauté.

**Faut-il opérer une distinction entre les monastères d'hommes et les monastères de femmes ?** Oui je pense, car les monastères d'hommes sont presque toujours en congrégations monastiques (c.620), alors que pour les monastères de femmes, l'appartenance à une congrégation monastique est davantage une exception. Ordinairement tous les monastères de femmes sont autonomes, *sui juris*, sans supérieur majeur au-dessus de leur

27) Voir en annexe 1 quelques éléments statistiques sur les monastères féminins fermés depuis 1978.



propre supérieur majeur, même s'ils sont en fédération, ou associés à une congrégation monastique masculine.

Il faut aussi opérer une distinction entre les monastères d'hommes et de femmes, selon qu'ils sont **reconnus légalement ou non**, et y ajouter une distinction entre les monastères reconnus légalement détenant leur patrimoine immobilier, et ceux dont les biens immobiliers sont détenus par une autre entité sur le plan civil.

L'articulation entre les différents niveaux de décision peut donc se révéler délicate, entre civil et canonique, entre les différents échelons canoniques aussi. D'autant plus que bien souvent la question des biens immobiliers est soulevée lors d'une phase délicate de la vie du monastère, souvent plus proche de la mort que de la croissance.

## I. LES MONASTÈRES MASCULINS

Pour les monastères d'hommes, peu de questions se sont posées jusqu'à maintenant à notre connaissance, en raison du petit nombre de fermetures.

Signalons une fermeture maintenant oubliée, et qui avait trouvé une solution particulièrement astucieuse et respectueuse des lieux, il s'agit de la fermeture en 1969 de l'abbaye cistercienne de Sénanque, et de sa refondation en 1988, par les moines de Lérins<sup>28</sup>. Que s'est-il passé entre temps ? Elle a été louée pour trente ans et restaurée par la Société des Automobiles Marius Berliet qui en a fait un centre culturel, initiateur en quelque sorte du mécénat industriel en France. La société s'était engagée à permettre aux moines de réintégrer les lieux avant la fin du bail de trente ans, ce qui se réalisa en 1988. Ne serait-il pas envisageable dans certains cas pour se ménager l'avenir d'opérer de la même façon ?

Dans un passé récent, 1<sup>er</sup> septembre 2001, la Trappe des Dombes est passée au Chemin Neuf, elle l'a été à titre gratuit, en

28) Voir Annexe 2.

raison de la continuité ecclésiale voulue et mise en place. Mentionnons pour mémoire l'abbaye d'Hautecombe où le même Chemin Neuf a succédé en 1992 aux bénédictins, mais cette abbaye a un statut particulier lié à son histoire, personne morale depuis le 7 août 1826 par le roi Charles Félix, sous le régime juridique d'une fondation de droit sarde. La charte de la Fondation exige que l'abbaye d'Hautecombe et ses biens « soient desservis et administrés par une congrégation religieuse ».

Des problèmes pourraient surgir pour des monastères masculins en congrégation. La décision de fermeture d'un monastère est prise par le Chapitre général de la congrégation, ou par l'Abbé président et son conseil, qui pourvoient à l'attribution des biens, en respectant les droits des fondateurs etc.

Qu'en est-il si le monastère dont la fermeture est décidée par l'une ou l'autre de ces deux instances, est reconnu légalement ? Le ministère de l'Intérieur ne connaît que le monastère « congrégation des bénédictins, ou des cisterciens de tel lieu », et non la congrégation monastique dans son ensemble, qui elle-même ne fait pas l'objet d'une reconnaissance légale ?

La communauté monastique légalement reconnue devrait donc se conformer sur le plan canonique à la décision de fermeture prise par le Chapitre général ou l'Abbé président, et devrait donc voter sur le plan civil sa propre fermeture, déjà décidée par ailleurs, alors même qu'elle peut être d'un sentiment différent. Qu'en est-il si la communauté légalement reconnue refuse de demander sa fermeture civile, alors que la décision canonique de fermeture a été prise ? Le monastère continue d'exister civilement, alors que canoniquement il a été supprimé. Ce serait un refus d'obéissance me direz-vous. Oui. Mais j'ai connu un cas parallèle, dans un pays voisin où après la décision de fermeture du monastère par le Chapitre général, les moines ont continué à vivre dans le monastère, protégés par le statut civil de ce dernier, dont ils étaient maîtres.

Outre le refus de demander la fermeture, l'affaire pourrait se doubler du refus d'attribuer les biens immobiliers selon ce qui aurait été décidé par l'autorité légitime, surtout si ces biens sont détenus par une entité juridique civile qui soutient les religieux dans leur résistance à cesser la vie commune en un lieu.

Imaginons quand même le cas où les choses se passent bien. La congrégation monastique ou le monastère, décidant sa fermeture, soit vend au prix du marché, avantageux pour elle, à une entité nouvelle, promoteur, institution civile, ce qui peut occasionner des vagues médiatiques. Soit décidant légitimement du devenir de ses biens, l'entité envisage de vendre à un prix inférieur au marché, ce que le P. Mestre a refusé de qualifier de « prix d'Eglise » à une autre institution religieuse qui prendrait la relève ; décision canonique parallèle à la décision civile par la communauté légalement reconnue, le tout confirmé par le Saint-Siège s'il s'agit d'une aliénation importante.

Comme il y aura vente, il y a possibilité d'exercice du droit de préemption par la commune, au prix convenu avec la nouvelle institution d'Eglise. La municipalité obtiendrait ainsi à un prix avantageux pour elle un bien, qui, s'il avait été vendu à d'autres qu'à une institution d'Eglise aurait été vendu à sa valeur véritable et non à une valeur inférieure. D'où en quelque sorte un cadeau indû à la commune, et un scandale pour le peuple chrétien. Qui plus est, le bien ne sera plus bien ecclésiastique.

## **II. LES MONASTÈRES FÉMININS**

Redisons ce que nous disions plus haut : la caractéristique des monastères, d'hommes et de femmes d'ailleurs est son autonomie : chacun d'eux est une personne juridique dans l'Eglise, chacun d'eux est autonome, même s'il appartient à une congrégation monastique ou une fédération, et leurs Supérieures sont de droit supérieures majeures. Chacun d'eux est en quelque sorte un institut en réduction.

---

Si la grande majorité des monastères d'hommes est en congrégation monastique (c.620), vous savez que dans une congrégation monastique, au-dessus du Supérieur majeur du monastère (abbé, abbesse, prieur, prieure), il y a le modérateur suprême de la congrégation, qu'on l'appelle abbé président, prieur général ou autrement, qui avec son conseil intervient pour un certain nombre de confirmations de décisions prises par le supérieur majeur du monastère et sa communauté) ; il en va différemment pour les monastères de femmes, où l'appartenance à une congrégation monastique est une exception. Ordinairement tous les monastères de femmes sont autonomes, *sui juris*, sans Supérieur majeur au-dessus de leur propre Supérieure majeure, même s'ils sont en fédération, ou associés à une congrégation monastique masculine.

Dans ce cas les monastères féminins sont-ils des électrons libres, sans autorité supérieure ? Non bien sûr. Canon 615 : les monastères autonomes - qui n'ont pas d'autre supérieur majeur que leur propre abbesse ou prieure, et qui ne sont pas associés à un autre institut de religieux dont le supérieur posséderait sur ce monastère de moniales un véritable pouvoir - sont confiés à la vigilance particulière de l'évêque diocésain.

Ainsi à ce titre de vigilance particulière, l'évêque diocésain

- a le droit / devoir de faire la visite régulière du monastère, même pour ce qui concerne la discipline religieuse (c.628 §2 1°),
  - reçoit un compte-rendu de l'administration du monastère autonome une fois l'an (c.637),
  - est sollicité pour donner son consentement par écrit pour la validité d'une aliénation et de toute affaire où la condition du patrimoine de la personne juridique peut être amoindrie (c.638 §3).
-

L'évêque intervient alors à un titre particulier, en quelque sorte délégué par le Saint-Siège, dont dépendent les monastères de moniales. Rôle qui n'est guère facile, car l'évêque doit sauvegarder l'autonomie et défendre les droits des moniales, et aussi veiller au bien de la portion du peuple chrétien qui lui est confiée, le diocèse, les deux objectifs ne coïncidant pas nécessairement.

Pour les monastères de moniales, **le devenir des biens immobiliers** est davantage une question d'actualité que pour les monastères de moines.

Nous ne traiterons pas des monastères de moniales appartenant à une congrégation monastique féminine : les questions et les réponses sont les mêmes que pour les monastères masculins.

Traitions des monastères *sui juris*, en fédération ou associés, mais autonomes quant à leurs décisions. Chaque monastère constitue en quelque sorte un institut religieux en réduction, comme on l'a dit, mais qui doit soumettre ses décisions patrimoniales à l'évêque.

#### **Si la communauté monastique est reconnue légalement,**

1. le bien pourra trouver un repreneur ecclésiastique à titre gratuit, avec l'accord du Saint-Siège : un apport peut être fait, la communauté légalement reconnue apportant le bien à la nouvelle institution d'Eglise elle-même reconnue, ou parfois au diocèse ; dans le cas de fermeture avec suppression canonique, et abrogation de la reconnaissance légale, on parlera de dévolution du bien, qui s'effectuera sous le contrôle de l'autorité de tutelle.
2. s'il trouve un repreneur ecclésial à titre onéreux, avec l'accord du Saint-Siège, mais à un « prix d'Eglise », on retrouve le risque évoqué ci-dessus d'exercice de droit de préemption de la commune ;
3. s'il n'a pas de repreneur ecclésial, une vente sera envisagée à un tiers, le bien perdant la qualité de bien ecclésiastique, avec l'accord du Saint-Siège, en vue d'une

utilisation à titre social, culturel, ou à un promoteur. Pour parvenir à cette aliénation, une estimation par l'administration des domaines sera faite nécessairement, et un prix juste pourra être espéré.

**Si la communauté monastique  
n'est pas reconnue légalement,**

1. le bien, s'il trouve un repreneur ecclésial à titre gratuit, pourra faire l'objet d'un apport par l'association propriétaire à l'entité qui le reprend, si cette dernière a un support juridique qui le permet. Mais l'association propriétaire – prêtre-nom du monastère – peut ne pas suivre les décisions de la communauté et se considérant en véritable propriétaire, envisager une destination des bâtiments du monastère différente de celle décidée par les moniales et confirmée tant par l'évêque que par le Saint-Siège. D'où un conflit entre le droit canonique, la décision des moniales, et le droit civil, et la décision des dirigeants de l'association propriétaire. Le repreneur ecclésial dans certains cas récents, constatant au bout de quelques années qu'il ne pouvait assurer la destinée religieuse des bâtiments s'est empressé de le vendre dans un but louable, certes, mais encaissant le prix de vente d'un bien qu'il avait reçu gratuitement<sup>29</sup>.
2. S'il ne trouve pas de repreneur ecclésial il faudra envisager :
  - a. soit de vendre le bien à un prix juste, mais là encore, si l'association propriétaire n'est pas contrôlée, il peut y avoir des tensions. Récemment se sont opérés des apports à la Fondation des monastères qui se charge de la vente au mieux des intérêts de la communauté fermée, la Fondation distribuant le produit de la vente selon les décisions de la communauté, décisions approuvées par les autorités ecclésiales compétentes ;

---

29) Voir Annexe 3.

- b. soit de donner le bien, à une œuvre d'Eglise, avec des conditions particulières, droit de retour ; en vue d'une utilisation sociale, là encore contrôlée pour que le nouveau propriétaire ne revende pas le bien à son profit, au détriment de la communauté qui aura finalement été lésée.

### Conclusion

J'ai choisi de citer en conclusion un texte ignoré de la fort peu connue en France Commission pontificale pour les biens culturels de l'Eglise<sup>30</sup> : la lettre circulaire envoyée aux Supérieurs majeurs des Congrégations religieuses, sur les biens culturels de leur ressort, intitulée *Fra le sollecitudine*, du 10 avril 1994<sup>31</sup>.

*« Il y a de nombreux pays dans lesquels la diminution des vocations entraîne un nouveau regroupement de religieux, et une redistribution, qui aboutira à la fermeture et à l'abandon de centres autrefois importants pour les familles religieuses et la vie ecclésiale ». ... pour ce qui concerne les lieux que « l'on abandonne de plus en plus en raison de la crise des vocations, il sera bon d'envisager un programme d'utilisation tenant compte non seulement du facteur économique (vente au meilleur prix possible) mais surtout de la signification historique et spirituelle des bâtiments ». Il est important de ne pas aliéner le patrimoine immobilier dans la précipitation, mais « il faut tenir compte de la finalité propre de chaque édifice dans la tentative de maintenir l'intégrité de la finalité originelle, surtout pour ce qui regarde les centres liturgiques »... « Les constructions imposantes qui se trouvent surtout dans les pays d'antique tradition chrétienne, doivent être mises à la disposition en vue d'actions sociales et culturelles à l'intention de la population qui autrefois a aidé à construire ces centres ».*

Comment concilier le tout, la vente au meilleur prix possible et le maintien de la finalité originelle ? Je n'ai pas trouvé la recette.

30) Elle a été absorbée par le Conseil pontifical pour la culture le 3 juillet 2012, motu proprio *Pulchritudinis Fidei* du pape Benoît XVI.

31) m *Enchiridium Vaticanum*, T. 14, p. 530-541.

## **ANNEXE I**

### **Les fermetures de monastères de moniales de 1978 à 2012**

Partant de la liste des monastères de moniales en 1978, début du pontificat du Bienheureux Jean-Paul II, j'ai essayé de voir combien de monastères de moniales avaient été fermés en France, par fusion, union ou suppression, depuis cette année-là jusque 2012, et de vérifier s'il y avait eu des fondations monastiques nouvelles.

Pour les monastères de **Bénédictines**, 48 implantations en 1979, 3 fondations nouvelles ont été faites, et 6 fermetures de monastères ont été opérées. Plusieurs monastères ont fait l'objet d'un transfert d'un lieu à un autre. Même si le nombre de moniales a diminué, le nombre de monastères est à peu près stable. Néanmoins, il est à craindre que plusieurs monastères aillent vers une extinction d'ici 15 ans.

Pour les monastères de **Carmélites**, on comptait 122 carmels en 1978. En 2012, il en reste 81, 42 carmels ont fermé, soit le tiers des monastères existant il y a 34 ans, 1 fondation a été faite. Le mouvement de fermetures va continuer dans les années à venir.

Pour les monastères de **Cisterciennes**, il y avait 21 monastères en 1978, 3 ont été fermés ou sont en cours de fermeture (par union), et il y a eu 2 fondations ; une certaine stabilité donc dans le nombre.

Pour les monastères de **Clarisses**, 55 monastères en 1978, 40 en 2012, soit 15 monastères fermés ou en cours de fermeture, soit un peu plus du quart.

Pour les monastères de **Dominicaines**, 18 monastères en 1978, 13 en 2012 : 6 monastères ont fermé, 1 s'est agrégé à l'Ordre ; soit une diminution du quart environ.



Pour les monastères de **Visitandines**, si 46 Visitations existaient en 1978, il n'en reste plus que 16, car 30 monastères ont fermé en 34 ans, soit les deux tiers.

Pour les monastères d'Ordres divers, les **Annonciades** comptaient 3 monastères en 1978, une fondation faite depuis cette époque a quitté la France, 1 fondation a été faite en France (et une en Pologne). La seule maison d'Annonciades célestes a été fermée.

Trois monastères, Bernardines d'Anglet, Capucines de Bourbourg, Norbertines ont fermé. Les Religieuses du Cœur de Jésus qui avaient deux maisons n'en ont plus qu'une ; de même les Passionistes. Les Sacramentines qui avaient 5 maisons en ont fermé 4.

Il y a toujours 2 maisons de Chartreusines, 3 de Rédemptoristes, 1 de Sœurs de la Sainte Famille.

Les **Sœurs de Bethléem** comptent 13 monastères en 2012 (ils n'étaient pas répertoriés en 1978).

La disparition de ces communautés moniales souvent appréciées dans les diocèses, se faisant discrètement, a déjà transformé le « paysage religieux français », et le mouvement va probablement continuer encore dans la décennie à venir.

---

## **ANNEXE II**

### **Sur l'Abbaye de Sénanque**

Tiré de <http://www.lyc-joliotcurie.ac-aix-marseille.fr/spip/spip.php?article818>

L'abbaye [de Sénanque] a servi de refuge à quelques résistants et n'a pas souffert de la guerre, seul un avion s'écrasant en 1944 contre les arbres) mais les moines n'ont pas l'argent pour payer les travaux. La situation se débloque dans les années 1960. En mars 1969, le père Marie-Maurice laisse la place à dom Marie-Bernard de Terris qui est aussi abbé de Lérins ; les cinq moines qui restent sont dans l'incapacité de faire face à la lourde charge de la gestion de l'abbaye et se retirent dans l'abbaye-mère de leur ordre. L'abbé décide de céder l'abbaye mais à un propriétaire qui s'engage à prendre la charge l'entretien et la restauration des bâtiments et à respecter la spiritualité monastique. Son choix se porte sur la société Berliet dont le propriétaire, Paul Berliet, cherche un lieu pour présenter les expéditions faites au Sahara. Les religieux et Berliet se mettent d'accord pour maintenir le souvenir de la vie monastique et affirmer clairement le lien qui unissait les dimensions culturelles et culturelles de l'édifice. Sont créés alors le 14 mars 1969, siégeant à Gordes et présidée par Paul Berliet la SARL de la Vallée de Sénanque qui doit louer le domaine et l'entretenir, l'Association des Amis de Sénanque chargée de le mettre en valeur et d'attirer les touristes et le Centre d'études sahariennes qui doit installer dans les bâtiments les plus récents un centre de colloques « tendant à la promotion spirituelle de l'homme ». Le 24 octobre 1969, la société Berliet signe un bail de 30 ans avec la société La Plane qui représente les religieux, permettant aux religieux d'y revenir avant la fin du contrat et d'y rester au moins pendant cinq ans. Cet accord est encouragé par le ministre des Affaires culturelles, André Malraux, déterminé à sauver tous les chefs d'œuvre en péril mais suscite la méfiance des habitants de la région et des conservateurs du patrimoine, ayant peur que les nouveaux propriétaires ne sachent pas préserver le patrimoine.

Cependant, la SARL associe à ses projets des personnalités comme Théodore Monod ou Georges Duby. Par ailleurs, les travaux entrepris sont laissés sous la direction de l'architecte des Monuments historiques, Michel Laurent qui entreprend des travaux en utilisant les matériaux d'origine et en respectant les techniques anciennes et sont financés à moitié par la société Berliet. Il fut décidé de détruire les bâtiments construits au XIX<sup>e</sup> siècle, la chapelle des dames et la grande sacristie, de couler une dalle en béton armé étanche sous la toiture de l'église et y reposer les lauzes selon la méthode originale, boucher certaines ouvertures, etc. Des aménagements sont réalisés dans le logis abbatial afin de recevoir un Musée saharien, des logements sont installés pour y accueillir des visiteurs. Afin, les extérieurs sont également aménagés : installations pour prévenir les éboulements et les crues de la Sénancole, création d'un parking, des points de vue aménagés sur la route venant de Gordes, et de vastes champs de lavande plantés (dans les années 1950, ces champs étaient encore plantés de blé). Des manifestations diverses animent alors l'abbaye : conférences de Georges Duby, concerts et colloques, etc. Le nombre de visiteurs passe alors de 25 000 par an dans les années 1960 à 120 000 en 1988. En octobre 1988, des moines se réinstallent à Sénanque : ce retour est préparé longtemps à l'avance. Cette nouvelle communauté, composée de moines cisterciens appartenant à la congrégation de l'Immaculée-Conception, est accueillie le 26 novembre 1988 par l'archevêque d'Avignon, Mgr Boucheix. Elle dépend de l'abbaye de Lérins et suit la règle de Saint Benoît ; elle accueille de nombreuses retraites pastorales et accueille de multiples visiteurs pour les plus importantes fêtes catholiques ou les anniversaires (en 1990, celui des 900 ans de la naissance de saint Bernard ou en 1998, celui des 900 ans de la fondation de Cîteaux et des 850 ans de l'abbaye de Sénanque).

Voir aussi *L'Abbaye de Sénanque Berliet et l'invention du Mécénat Industriel* de Jean-Yves Andrieux Éd. Belin - collection Histoire et Sociétés, 2005, 167 p.

## **ANNEXE III**

### **D'une communauté à l'autre : L'abbaye bénédictine de Saint-Nicolas de Verneuil**

Extrait de *leblogdebeatricedeandia.hautefort.com/media*

De nos jours, de plus en plus de communautés religieuses disparaissent, laissant derrière elles un patrimoine important... et la transition d'une communauté à l'autre est un temps de grands dangers, de recherche et d'adaptation !

Située au cœur de la vieille ville de Verneuil sur Avre, fondée en 1627 par Marie Bernard de Médavy, l'abbaye bénédictine Saint-Nicolas de Verneuil-sur-Avre a vu ses dernières sœurs la quitter en 2001. Cette abbaye, quoique n'étant ni classée ni inscrite Monument Historique, n'en n'est pas moins un des éléments majeurs du patrimoine de la ville.

L'ensemble d'une superficie de 3 ha 5 comprend des terres et des bâtiments de différentes époques. Les parcelles sont utilisées en potager, verger et prés. Les bâtiments représentant 6000 m<sup>2</sup> de plancher, ont, pour certains, des origines qui remontent pratiquement à la fondation de la ville. Mais l'ensemble, agrandi au cours des siècles, a connu bien des vicissitudes. La chapelle – ancienne église paroissiale Saint-Nicolas dont certaines parties datent du XII<sup>e</sup> siècle – est maintenant désacralisée.

En 2001, la communauté religieuse vend, pour l'euro symbolique l'Abbaye St Nicolas à l'évêché d'Evreux. Mgr Nourrichard souhaite conserver certaines parties (chapelle, cloître, bâtiments conventuels) à des fins culturelles et désire la création d'un musée d'habits sacerdotaux ainsi que la protection pendant cent ans du cimetière des sœurs et de la chapelle attenante.

En 2009, la Communauté de communes du Pays de Verneuil, consciente de l'enjeu, prend contact avec l'évêché et se

porte acquéreur pour 600000 €. Tant les élus que la population de Verneuil souhaitent conserver ce patrimoine à des fins culturelles et spirituelles tout en créant des emplois. Des études en ce sens sont entreprises :

**Formation** : centre de formation

**Patrimoine** : rénovation des bâtiments pour accueillir des expositions, des artistes en résidence, un espace muséal consacré au patrimoine mobilier de la ville et aux objets liturgiques du département

**Tourisme** : mise en valeur de l'ensemble du site avec ses fossés, ses remparts et réouverture de l'ancienne porte d'Armentières, vestige du XII<sup>e</sup> siècle

**Education** : création d'un CIAP pour l'interprétation de l'architecture et du patrimoine. L'Abbaye de St Nicolas devrait devenir la pièce maîtresse de l'ensemble « Pays d'Art et d'Histoire » incluant le territoire du Pays d'Eure, d'Avre et d'Iton.

Parallèlement la CCPV désire poursuivre une politique en faveur de l'intégration des personnes handicapées et du logement social « en cœur de ville ». Pour les handicapés, ne pouvant les intégrer dans un bâtiment ancien, la Communauté de communes du Pays de Verneuil décide de rétrocéder à l'Arche 6000 m<sup>2</sup> pris sur le potager de l'abbaye, afin que cet institut voué aux handicapés construise un équipement spécialement adapté. Pour les appartements HLM, la commune leur affecte l'aile sud de l'abbaye.

Afin de mettre en œuvre le projet en faveur des handicapés, des bâtiments neufs doivent être érigés selon de strictes normes de sécurité et de confort. Or, le terrain prévu, étant en secteur NDa (Zone naturelle de Protection renforcée de site, donc fortement protégée) sur le Plan d'Occupation des Sols de la commune, celle-ci doit obtenir une modification du POS pour rendre le potager constructible. A la suite de l'enquête publique du 14/12/2009 au 15/01/2010, le commissaire enquêteur rend un

avis défavorable au motif que le terrain NDa se situe dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager –ZPPAUP- approuvée le 19/05/1995. Le potager est situé en terrain doublement protégé par le POS (NDa) et par la ZPPAUP. Quand le POS sera remplacé par un PLU, les dispositions de la zone de protection doivent y être annexées, ce qui se fera vraisemblablement dans 2 ou 3 ans.

Lors de sa réunion du 15 mars 2010, le Conseil municipal de Verneuil en accord avec la CCPV a entériné l'avis défavorable du commissaire enquêteur et a décidé de ne pas faire appel. Le potager ne sera pas construit. Sous huitaine, une autre solution est aussitôt trouvée dans Verneuil, par la CCPV pour l'ARCHE (Institut d'Handicapés).

Quelle que soit l'issue donnée à ces différents programmes, il est intéressant de voir l'importance que la population accorde à la pérennité des bâtiments abbatiaux, à une zone verte en centre-ville et à l'harmonie entre les édifices anciens et les nouvelles structures à fortes contraintes techniques. La taxe de séjour créée en 2009, qui s'élèverait à 800.000 € pour 2010, financera une partie de ces projets divers et de longue haleine qui seront coordonnés par un Comité de pilotage de l'Abbaye.

Jusqu'au départ des dernières sœurs en 2001, il n'y avait pas lieu de protéger le monastère, ... mais il n'en est plus de même ! Les enjeux politiques, urbanistiques et financiers étant importants et divers, l'OPR préconise de mettre tout en œuvre pour obtenir une protection au titre des MH, dans l'église Saint Nicolas (XII-XV<sup>e</sup>) : le chœur en pierre de taille (XVI<sup>e</sup>) avec l'abside à 5 pans, les reliquaires limousins (XII<sup>e</sup>) et le parloir (XVIII<sup>e</sup>). Le but de la protection MH que double la ZPPAUP étant d'assurer une harmonie esthétique et de coordonner des projets multiples.

Aujourd'hui chacun cherche des solutions pour redonner vie à l'abbaye Saint-Nicolas et pour qu'elle devienne un centre d'intérêts pour tous, habitants du Pays de Verneuil et visiteurs. Tel est le défi !

Béatrice de Andia

---

## POINTS DE DIFFICULTÉ RENCONTRÉS RÉCEMMENT ENTRE DIOCÈSES ET MONASTÈRES FÉMININS

Par Madeleine TANTARDINI,  
Directeur de la Fondation des Monastères

Je distinguerai les simples transferts des situations de fermeture.

En effet, **en cas de transfert**, on constate plus évidemment que « les règles canoniques ne sont pas faites pour empêcher, mais pour favoriser, aider à la juste décision », pour reprendre les mots introductifs du P. Mestre.

Pourquoi ? Il s'agit pour la communauté concernée de se donner les moyens d'une poursuite de la vie communautaire. Même si elle est petite, elle veut continuer. Il y a dans ces situations une dynamique à laquelle chacun, à sa place, concourt.

Du point de vue des biens, il est évident que la communauté concernée doit réaliser son patrimoine pour rebâtir ou s'installer ailleurs. Le principe d'une vente, et d'une vente à un prix qui permette la nouvelle installation trouve plus aisément à s'imposer.

Cependant, nous avons eu connaissance de cas où le diocèse a trop lourdement pesé sur le choix de l'acquéreur. Il importe que la communauté soit entourée des conseils nécessaires pour chiffrer précisément ses besoins futurs par exemple, et pour la raffermir si le dialogue avec l'évêché n'est pas aisé. Et quand le transfert se fait entre deux diocèses, cela peut être le cas.

---

**Dans les cas de fermetures** qui se multiplient chez les communautés féminines notamment Visitations, Carmels, monastères de Clarisses, à l'inverse, la communauté doit affronter une épreuve de « mort »

Et s'y trouve acculée parfois, en totale impréparation. Le devenir des personnes doit être traité en priorité mais on observe pourtant que celui du monastère lui-même agite au-delà du cercle des premières intéressées, d'une manière souvent peu conforme aux exigences du droit canonique.

On peut lister ainsi les difficultés :

- destination des biens/choix du repreneur (diocèse repreneur/non repreneur) ;
- partage du prix de vente en Eglise (diocèse non repreneur) ;
- autonomie des associations civilement propriétaires par rapport au droit canonique ;
- autonomie des congrégations elles-mêmes par rapport à leurs obligations canoniques ;
- interventions intempestives de tiers.

### **1) La destination des biens**

Si le diocèse est repreneur, c'est le cas de figure idéal du point de vue ecclésial, au point que bien des communautés envisagent exclusivement cette éventualité, de manière déraisonnable. Mais quand cela est heureusement possible, cela ne règle pas tout : les membres de l'institut qui disparaît seront bientôt à la charge d'autres monastères. Il faut parfois le rappeler à l'institut lui-même, et l'inciter à demander une juste compensation. D'autant que le diocèse, se portant repreneur pour rien de tout ou partie du patrimoine immobilier, en considération de l'un ou l'autre projet précis, peut changer d'avis peu après et vendre le patrimoine qui lui a été **donné**.

---



Si le diocèse n'est pas reprenneur, on verra qu'il a tout de même à voir avec les choix qui seront faits par la communauté.

## **2) Partage du prix en Eglise**

Quand le monastère est vendu, selon les lieux et l'état du marché immobilier, les sommes qui reviennent à la communauté qui va se dissoudre peuvent apparaître disproportionnées. La médiatisation des opérations immobilières accroît les risques de tensions. Ce que nous avons observé, c'est que lorsque les charges des futures communautés d'accueil sont prioritairement pourvues, les besoins propres du diocèse peuvent être entendus. Mais un certain nombre de communautés sont choquées que soient oubliés, au-delà des leurs, les besoins plus vastes de leur ordre. Ici, tout est dans les termes du dialogue qui doit s'instaurer sur ce sujet précis, et dont l'évêque doit aussi maîtriser la communication.

## **3) Autonomie des associations civilement propriétaires par rapport au droit canonique**

J'en donnerai tout d'abord un exemple extrême qui concerne une communauté réduite à 4 membres : les membres de l'association propriétaire manifestent une très grande bienveillance avec les sœurs, mais sont si peu au fait des réalités canoniques qu'ils pensent devoir accueillir **eux-mêmes** les sœurs, lors de la fermeture du monastère devenue inéluctable. Cet exemple, qui peut faire sourire, montre que certaines communautés sont vraiment un peu isolées dans leur diocèse. Dans ce cas précis, et à ce moment critique, la Fondation a pris le relais de l'association dans la responsabilité du propriétaire, et après l'apport, s'est chargée de la vente.

Autres cas de figure, dans deux communautés très éprouvées du côté de la santé des dernières abbesses et donc particulièrement affaiblies :

---

- Ici, l'association fonctionne sans guère se soucier des statuts et cultive, appuyée sur un réseau d'amis plus vaste, un projet **bien à elle** de transmission du patrimoine immobilier, avec une fixation sur la sauvegarde de la chapelle. Le monastère est clairement considéré comme appartenant à la communauté chrétienne locale, et, sans égard pour les besoins des communautés qui s'appêtent à accueillir les membres dispersés de la communauté en voie de fermeture on envisage de le céder pour un euro symbolique (dans la réalité, le monastère sera cédé pour plusieurs centaines de milliers d'euros).
- Variante là : l'association propriétaire, dont les statuts sont rédigés en termes généraux, est sollicitée par une œuvre dont les responsables proposent tout simplement de « reprendre la gestion » de l'association, en suggérant la substitution de nouveaux membres aux anciens. Sans porter de jugement de valeur sur la qualité des repreneurs, on doit bien constater tout de même que cette « reprise de gestion » si elle avait été mise en place, aurait tout simplement abouti à la subtilisation du patrimoine de la communauté en voie de fermeture, sans la moindre indemnisation.

Dans ces deux derniers cas, c'est la Supérieure administrative qui a dû être aidée pour rappeler aux membres de l'association les droits de la congrégation sur ses biens, afin de les amener à prendre les décisions souhaitées par la congrégation. On observe :

- D'une part que les congrégations doivent être incitées à reprendre le contrôle des associations propriétaires, et à tenir prêts les documents annexes, parfois très anciens, qui, le cas échéant, aideront à convaincre ceux qui font une lecture littérale des statuts, que la congrégation a des droits sur ses biens.
-

- Et d'autre part que le rôle de l'évêque est essentiel :
  - pour conforter la communauté en assistant ou en se faisant représenter aux réunions des associations propriétaires par exemple, ou en faisant parvenir un message à ses responsables, lorsqu'une décision sur l'immobilier doit être prise et que le climat n'est pas serein, et pour rappeler les droits de la congrégation sur ses biens
  - pour appuyer le cas échéant, le soutien apporté par la Fondation des Monastères à la communauté, car la Fondation n'agit pas d'elle-même.

#### **4) Autonomie des congrégations par rapport au droit canonique**

En certains cas, la communauté prend au moment de sa fermeture, une décision non approuvée par l'évêque.

S'il s'agit uniquement de mauvaise gestion du temps (acte de vente signé avant qu'ait été recueilli par écrit, l'accord de l'évêque ou de Rome), une régularisation sera bien entendu possible.

Mais l'exemple que nous avons en tête concerne une communauté légalement reconnue qui s'apprête à demander sa fermeture, et qui a élaboré un scénario d'aliénation, au mépris même de l'avis de l'évêque. On prie celui-ci de présenter le dossier de fermeture à Rome, alors qu'on a déjà disposé des biens sans son accord.

Un cas de ce genre permet d'observer :

- qu'il existe des communautés qui se dirigent, alors même qu'elles sont affaiblies, par l'âge ou le petit nombre, avec une autonomie excessive (quels liens ont été cultivés avec le diocèse, avec la fédération ?)
-

- qu'un évêque peut ne pas être suffisamment informé des moyens à sa disposition pour remédier à une situation qui « dérape » (savoir proposer à temps, à Rome une solution complète de gouvernance, en même temps qu'on informe du problème)

### **5) Intervention intempestive de tiers**

Ces interventions, selon notre expérience, se focalisent surtout sur le maintien du caractère religieux du site, dont les personnes en cause font un absolu.

Elles peuvent parasiter les processus de vente, qui ont été légitimement décidés, et entretenir un très mauvais climat. Associations de résistance créées ad hoc, appels sur internet, campagnes de presse... l'imagination des personnes qui animent ces mouvements n'a pas de bornes.

Là encore, seule une prise de position claire de l'évêque assumant, à l'égard de l'Eglise locale, les décisions prises quant à la non-conservation de la chapelle peut couper court à ces initiatives, ou du moins les marginaliser.

---

---

# **LE PATRIMOINE IMMOBILIER SCOLAIRE TENU PAR LES CONGREGATIONS**

Bruno CHANEL  
Trésorier de l'Union des Réseaux Congréganistes  
de l'Enseignement Catholique (URCEC)

## **Introduction : le contexte actuel dans l'Enseignement catholique.**

Des besoins immobiliers conséquents venant des établissements, des états des lieux de l'immobilier existant souvent pré-occupants, des moyens financiers jugés insuffisants. Un contexte rapidement houleux quand on aborde la question immobilière localement.

L'EC a voté en juillet 2012 un texte intitulé *Préconisations pour une politique immobilière de l'Enseignement Catholique*. Dans ce texte l'EC sur l'initiative du secrétariat général a cherché à organiser l'immobilier, à conseiller les choix immobiliers, à mettre au clair la maîtrise de cet immobilier au service de l'œuvre, à prévoir les modalités de mise en place d'un immobilier futur, à suggérer des moyens financiers, à mobiliser la solidarité. Bref un vrai tour d'horizon des questions immobilières posées aux établissements diocésains et congréganistes.

## **Face à ces urgences économiques et patrimoniales, quel est le positionnement des congrégations, de votre congrégation ?**

L'URCEC et donc les congrégations ont été associées à cette réflexion de l'EC d'autant plus que les réseaux Congréganistes scolarisent environ 40 % des élèves de l'EC et que la plupart des Congrégations sont propriétaires directement et indirectement des locaux scolaires dont elles ont la tutelle.

---

Certaines congrégations se questionnent sur leur avenir dans l'éducation.

Quel avenir pour le patrimoine immobilier scolaire de vos congrégations ? Que faire de cet immobilier scolaire ?

Pour répondre, Je me contenterai en quelques minutes d'un exposé rapide en en trois points<sup>32</sup>.

### **1. Bien connaître les biens immobiliers et mettre à jour tous les documents et informations les concernant**

Pour chaque bien, repérer :

- le contexte géographique et local : relevé cadastral, géomètre, PLU...
- historique : patrimoine donné, apporté, acheté ?
- importance pour la Congrégation ? Investissement des religieux ?
- juridique : statuts des structures, baux ;
- les personnes habilitées à représenter la Congrégation : membres de droit ;
- les relations avec l'établissement scolaire, avec l'association de gestion, avec la direction diocésaine, avec l'économiste diocésain, avec l'Evêque.

Une fois le dossier immobilier à jour, la congrégation peut agir.

### **2. Dans le cas où elle assure la tutelle de l'établissement et désire poursuivre cette mission, quel sera le suivi de l'immobilier ?**

Avoir, simultanément, la tutelle et le contrôle de la propriété est un atout (mais aussi une charge en moyens humains). Institutionnellement la Congrégation veillera à distinguer l'aspect immobilier et l'aspect tutelle pour éviter les porte-à-faux, la confusion des responsabilités et les contradictions.

32) Cf. *Patrimoine immobilier des instituts religieux*, notamment p. 30-31.

Pour mener à bien sa mission éducative la Congrégation sera active dans la sphère « immobilière » donc présente de façon à garantir à long terme la pérennité du patrimoine.

Pour garantir la faisabilité des projets immobiliers :

- avoir les personnes compétentes, disponibles et en accord avec la congrégation connaissant bien les problématiques du monde scolaire ;
- mettre en place des modes de fonctionnement professionnel s'appuyant sur des règles claires, respectées et des documents précis et juridiques, actualisés : statuts adéquats, bail à loyer conseillé ;
- avoir une bonne connaissance des moyens financiers qui permettent de faire face aux besoins immobiliers ; actualiser ces moyens financiers ; loyers réalistes ;
- mettre en place ou activer la commission immobilière pour apprécier la faisabilité des projets immobiliers et de leur financement (selon la *directive aux organismes propriétaires et aux organismes de gestion de l'Enseignement catholique* du 6-11-1995).

Cependant les situations sont très diverses et pour chaque cas il faudrait compléter ; à titre d'exemples :

- a. Si le patrimoine immobilier scolaire est intégré dans le patrimoine de la congrégation : il est alors directement géré par la congrégation. C'est le cas le plus clair.

Des difficultés parfois :

- le délégué de tutelle est en porte-à-faux sur les projets immobiliers ;
  - lenteur des décisions : changement de politique par la congrégation.
- b. Si les biens immobiliers sont portés par des structures juridiques intermédiaires : association, fondation, sociétés immobilières, fonds de dotation...

Alors risque d'éloignement possible entre ces structures et la Congrégation. D'où des points de vigilance :

- la bonne circulation des informations dans les deux sens,
  - la présence du membre de droit avec voix décisive dans la majorité, etc.
- c. Si le patrimoine immobilier est directement géré par les associations scolaires de gestion, type OGEC (commodat, mise à disposition, bail emphytéotique...) Situation assez fréquente dans l'EC, non conseillée par l'URCEC. Car du fait de la distance qui s'installe, la congrégation a du mal à vérifier si les obligations du locataire sont tenues et si les moyens sont suffisants. C'est une des explications de l'état parfois médiocre de l'immobilier actuel.

**3. Si la congrégation n'assure pas ou plus la tutelle ou si elle envisage la dévolution (qui n'est pas automatiquement celle du diocèse), que faire alors de l'immobilier ?**

- a. **Garder la propriété** : souvent pour des raisons financières. Mais la solution est difficile à tenir à long terme en gestion directe. Alors confier la gestion à une entité tierce ?
- b. **Transférer la propriété** : souvent délicat. Les établissements, les OGEC, les structures immobilières doivent être associées.
- La vendre : à une structure immobilière indépendante de l'ass. de gestion mais rattachée à l'Enseignement Catholique (diocèse, autre congrégation, autre association...). Le diocèse n'est donc pas le seul interlocuteur. Le premier interlocuteur est celui qui a la tutelle.
  - Vente à quel prix ? Compromis à envisager car le prix se fixera entre la valeur marchande (estimation par des



professionnels par des cabinets spécialisés) et la capacité financière de d'acheteur souvent modeste (les mensualités de l'emprunt à rembourser par l'acheteur seront proche de celles du loyer).

- Envisager des solutions de transferts de propriété s'accompagnant d'autre modalités de compensation : indemnités de reposance, autres formes de viager...
- Apporter en actif à une autre structure (solution apparente proche du don). Compte tenu du (1) (voir plus haut) la congrégation peut adopter cette solution généreuse. Elle envisagera une contrepartie (présence au conseil, respect de la destination...)
- Donation.

### Conclusions

Que veut la congrégation quant à son patrimoine scolaire ? Poursuivre son œuvre éducative dans cet établissement ? Si la réponse est positive, l'immobilier est un bon moyen de servir l'œuvre éducative.

Ou bien se retirer de l'œuvre ? Transmettre son immobilier sera alors une étape de ce retrait.

- Une telle décision nécessite de préparer le dossier et éviter l'urgence et la précipitation.
- Il convient d'associer les personnes responsables si elles sont jugées capables.
- Il faut, en toute hypothèse, **se faire conseiller et être accompagné**. L'URCEC est un premier interlocuteur qui peut vous conseiller initialement. Cet accompagnement sera complété ensuite par un accompagnement de spécialistes.

Mais c'est au sein de votre congrégation, au sein de vos Conseils que se prennent les décisions.

## **QUESTIONS - RÉPONSES**

*Nous avons sélectionné, aux fins de publication, quelques questions soulevées et les réponses apportées parmi les plus représentatives, en tenant compte aussi de l'intérêt commun qu'elles peuvent présenter.*

*Nous les avons regroupées sous deux titres, correspondant aux deux grands axes de cette session.*

### **A. ASPECTS CANONIQUES**

#### **1. A partir de quel moment, à quels signes peut-on repérer qu'une association civile est propriétaire de biens d'Eglise ?**

Il convient certainement, pour protéger le patrimoine, d'avoir une conception assez large de la notion de biens d'Eglise. Des indices concordants permettront cette validation, particulièrement :

- a. l'histoire avec l'origine des biens : ceux-ci ont-ils jadis été remis à la congrégation ? D'où proviennent-ils et avec quelle finalité ?
- b. la composition de l'association propriétaire : y a-t-il des membres de droit de la congrégation dans les structures associatives ? En quel pourcentage et avec quels pouvoirs ? Possèdent-ils notamment un droit direct ou indirect de veto ?

On nous cite le cas d'une ancienne abbaye, propriété d'une association qui l'a réhabilitée pendant plusieurs décennies pour y accueillir une communauté monastique. Celle-ci est bénéficiaire de cette rénovation. Mais elle ne peut être considérée comme la propriétaire indirecte de l'abbaye. Il ne s'agit donc pas, a priori en l'occurrence, d'un bien d'Eglise.

**2. Le Vadémécum immobilier retient que les instituts de droit diocésain et les monastères autonomes doivent obtenir le consentement écrit de l'Ordinaire du lieu pour toute aliénation dépassant 500.000 €<sup>33</sup>.**

**Or nos Constitutions fixent un seuil différent de 1.250.000 €. Quel montant retenir ?**

Votre droit propre prime et nous l'avons explicitement signalé dans le Vadémécum.

**3. L'autorisation du Saint-Siège, qui doit être sollicitée pour les aliénations, apports ou hypothèques au-delà de 2.500.000 €, doit-elle l'être aussi pour les emprunts supérieurs à ce montant ?**

Réponse positive.

**4. Pourquoi demander une autorisation canonique pour les apports à une association, si les seuils financiers prévus par le droit sont atteints ?**

Parce-que l'association bénéficiaire de l'apport en devient propriétaire et pourra ainsi elle-même revendre le bien. C'est vrai aussi pour les apports d'activités (par ex. une clinique).

**5. Dans le Vadémécum<sup>34</sup> il est écrit que sont considérés comme des actes d'administration extraordinaire tous ceux qui amoindrissent le patrimoine juridique d'un institut (c. 638 § 3), c'est-à-dire qui diminuent son « patrimoine stable ». Pouvez-vous préciser cette dernière notion ?**

Outre le c. 638 § 3, on pourrait également citer le c. 1291 qui requiert la permission de l'autorité compétente selon le droit « pour aliéner valablement les biens qui constituent, en vertu d'une légitime attribution, le patrimoine stable d'une personne juridique publique. »

33) En réalité, le cinquième de la somme fixée pour l'intervention du Saint Siège (p. 13).

34) P. 13 au n° 5.

Le mieux est de rapporter ici le commentaire du Code sous ce canon, par l'Université de Navarre<sup>35</sup> : « Il faut entendre par patrimoine stable celui qui est composé par des biens qui constituent la base économique minimale et sûre permettant à la personne publique de subsister de façon autonome ainsi que de pouvoir atteindre les fins et fournir les services qui lui sont propres. » Ce capital doit permettre, en tout état de cause, à un institut de vivre pendant un certain temps si certaines autres ressources venaient à manquer.

### **6. Quelle différence entre aviser, informer un évêque et demander son autorisation ?**

Informer, aviser est une opération préalable qui met les deux parties sur la voie de la concertation. C'est une attitude qui relève de l'éthique ecclésiale.

Demander l'autorisation, c'est obtenir un feu vert de l'autorité épiscopale. L'autorisation (ou son refus) est une décision qui produit des effets de droit, en assurant la validité canonique de l'opération. Elle est explicitement prévue dans les cas que nous avons indiqués.

### **7. Comment faire concrètement pour éviter le risque que, dans une opération d'aliénation immobilière, un diocèse intéressé par un bien soit à la fois juge et partie ? Ne pourrait-on pas recourir à un tiers pour la fixation du prix ?**

Certainement. Et il existe notamment l'instance de médiation qui vient d'être mise en place (cf. supra l'intervention du P. Mestre in fine).

## **B. ASPECTS CIVILS**

### **8. Quels sont les points particuliers d'attention lorsqu'on conclut, avec une agence, un mandat exclusif de vente ?**

35) Wilson et Lafleur, 2007.

Il faut bien préciser notamment la durée et l'objet du mandat. Il convient en effet d'être très prudent car nous sommes en matière de mandat, lequel exige ensuite de vendre au prix proposé. Aussi peut-on préférer la formule du mandat de recherche d'acquéreur... laquelle est rarement proposée par les agences !

**9. Certains instituts, qui souhaitent vendre, s'en déchargent parfois sur des organismes qui proposent des montages complexes. Qu'en pensez-vous ?**

En effet, en la matière, une réelle prudence s'impose. Certaines structures proposent de monter de véritables « usines à gaz » - montages qui peuvent être longs et même onéreux pour l'institut, avant toute opération de cession. Voir supra la conclusion de Me Vernet-Lavie.

**10. Lorsqu'on vend un bien, on connaît le premier acquéreur... mais pas les suivants ? Est-il possible de prévoir dans l'acte de vente une clause protégeant la destination du bien (par ex. pour une œuvre) ?**

Tout à fait et c'est, en certains cas, essentiel et donc vivement recommandé.

**11. Une congrégation reconnue peut-elle faire apport d'un bien à une association de la loi de 1901 ?**

Oui, l'apport est possible à condition que l'objet de l'association permette bien de recevoir l'apport envisagé. En droit français, on rappellera qu'à la différence des libéralités, l'apport n'est pas soumis à autorisation administrative<sup>36</sup>.

**12. Lorsqu'une congrégation reconnue conclut un bail emphytéotique, doit-elle obtenir une autorisation administrative ?**

La réponse est en attente d'une décision du juge administratif qui aura justement à se prononcer sur l'étendue de la tutelle

36) Circulaire des Min. de l'Intérieur et de l'Economie du 23 juin 2010.

préfecturale à propos d'un bail de 50 ans : cette tutelle s'exerce-t-elle sur les seules « aliénations », au sens du décret du 11 mai 2007, ou aussi sur des actes qui peuvent leur être équiparés ?

**13. Pouvez-vous rappeler ce qu'est une autorisation administrative implicite ?**

La tutelle administrative sur les congrégations s'exerce notamment par la voie d'autorisation du préfet sur la vente des biens immobiliers. Jadis, il fallait toujours obtenir un arrêté préfectoral... ce qui pouvait traîner en longueur. Depuis 2007, l'absence d'opposition de la part du préfet dans un délai de deux mois vaut acceptation par l'administration ; le délai court à compter de l'information du préfet par le responsable de la congrégation. Dans ces conditions, le silence de l'administration est favorable à la congrégation.

**14. Quel est le « poids » d'une association immobilière dans la décision d'une communauté à se faire reconnaître légalement ?**

Normalement aucun : la décision de demander la reconnaissance légale intéresse les seuls congréganistes qui auront à se prononcer.

Si, dans le même temps, l'institut souhaite le transfert des biens de l'association à la congrégation naissante, il conviendra que l'association se dissolve et remette ses biens. Cela supposera l'accord de ses membres en AG. D'où l'importance pour les religieux de bien « contrôler » les associations propriétaires.

**15. Pourquoi la vente d'un établissement scolaire à un OGE n'est-elle généralement pas recommandée ?**

D'une part, les évêques invitent à bien séparer la gestion de l'établissement et sa propriété immobilière. D'autre part, les OGE ont naturellement une vision à moyen terme (5-10 ans) ; les propriétaires à long terme (30-40 ans).



