



Journées des CPAE : 20 et 27 novembre 2018

RAPPEL DE RÈGLES DANS LE CADRE DE LA GESTION DES BIENS IMMOBILIERS

Comme indiqué dans le Guide de Gestion des Biens Immobiliers, rédigé en 2017, dont le document de référence est « **Les Biens d'Église dans la vie pastorale** », publié en novembre 2015, la Commission Immobilière et des Travaux du Diocèse, rappelle diverses dispositions.

Tout d'abord, la seule entité juridique reconnue par les services publics, est l'Association Diocésaine de Poitiers. En droit civil, les paroisses n'ont pas d'existence légale. En revanche, en droit de l'Église, le propriétaire est la paroisse, qui doit gérer « raisonnablement » les biens mis à sa disposition par l'Association Diocésaine, pour l'exercice du culte catholique.

1°) Toute réflexion sur la construction, l'aménagement, l'amélioration, l'acquisition, la cession, d'un bien de l'Église, doit être précédée de l'intégration de ce bien dans le Projet Pastoral de la paroisse.

2°) Le CPAE et le curé doivent veiller au bon état d'entretien du bien qui a été confié à la paroisse, en maintenant le bien dans un état de conservation correspondant à son utilisation dans le cadre du Projet Pastoral.

Les règles édictées dans le document de référence doivent être respectées :

- Respecter les trois principes suivants : la clarté, la solidarité et la responsabilité partagée lors de la réflexion en CPAE.

- Si le coût global d'une opération dépasse la somme cumulée de 5 000 € par année, le curé doit recueillir le **consentement** du CPAE et l'**avis technique** de la commission immobilière et des travaux. En dessous de ce montant, il devra recueillir l'**avis** du CPAE.

- En cas de cession ou d'acquisition de biens immobiliers, le curé et le CPAE doivent toujours prendre garde à ce que les choix soient faits à la lumière du projet pastoral et des priorités missionnaires du diocèse.

- Dans une transaction, ne pas s'écarter du prix juste, en donnant priorité absolue à la loi de l'offre et de la demande.

3°) Respecter les règles édictées par le droit civil, au regard, notamment, de la représentation de l'Association Diocésaine, seule entité reconnue par les pouvoirs civils, ainsi :

- Toute demande de permis de construire, déclaration préalable, ne peuvent être déposées qu'au nom de l'Association Diocésaine de Poitiers, et, en aucun cas, d'une paroisse qui n'a pas d'existence juridique. Le document, préparé par les membres du CPAE, doit ensuite être signé par une personne disposant de la délégation de signature.

- Il en est de même lors de la délivrance d'un mandat de vente à une agence immobilière ou un notaire. Les contacts sont pris par les membres du CPAE ou le curé, le mandat est signé par une personne disposant de la délégation de signature.

- Toute acte ou pré-contrat de vente ou d'achat, est nécessairement signé par une personne disposant de la délégation de signature, après délibération favorable du conseil d'administration.

4°) Les biens mis à disposition, et propriété canonique des paroisses, sont destinés à « organiser le culte public, procurer l'honnête subsistance du clergé et des autres ministres, accomplir les œuvres de l'apostolat sacré et de charité, surtout envers les pauvres ».

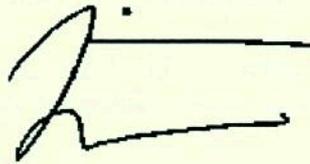
La location d'un logement ne correspond pas à cette définition et n'est donc pas possible. Si une paroisse souhaite néanmoins mettre à disposition un logement, il est impératif que soit recueilli l'avis de la Commission immobilière et des travaux du diocèse. La Convention est alors signée par un représentant de l'association diocésaine.

5°) Pour les contrats avec des entreprises ou bureaux d'études, les démarches sont initiées par le CPAE qui va chercher à obtenir le meilleur rapport qualité/prix, dans le respect de la mise en concurrence. Il est souhaitable que le contrat ou le devis, soient signés par un représentant de l'association diocésaine.

6°) Pour une bonne et rationnelle gestion du bien immobilier, il est impératif que soient pris en compte les éventuels dégâts, à la suite de fortes pluies ou ruptures de canalisation. Une déclaration de sinistre doit être faite impérativement, de manière à bénéficier de la couverture de l'assurance. Veiller également à maintenir une température suffisante en hiver, et une bonne aération l'été. Tout dysfonctionnement doit être pris en considération et les réparations effectuées.

Pour la Commission immobilière et des travaux

M. Jean Biget

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'J' followed by a horizontal line and a second horizontal line below it.