

Le Service des Fabriques d'église vous informe

► FOCUS SUR LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le 23 février dernier, le ministre Paul Furlan a publié une nouvelle circulaire relative aux opérations immobilières des organes publics. Les fabriques d'églises, en tant qu'organes publics, y sont donc bien évidemment soumises. Cette circulaire porte sur les ventes, acquisitions, échange d'immeubles (appartement, maison, terrain, propriété agricole) ainsi qu'à l'octroi de droit d'emphytéose ou de de droit de superficie.

Nous avons réalisé pour vous, chers fabriciens, un résumé de cette circulaire afin que vous puissiez en dégager l'essentiel.

Dans un premier temps, nous aborderons les quelques considérations applicables à n'importe quel type d'opération. Et secondement, nous détaillerons les différents types d'opérations immobilières.

1. Conditions générales

La première chose à connaître avant d'envisager l'aliénation d'un bien, est son affectation. En effet, si le bien est affecté au culte (c'est le cas des églises et des presbytères), l'opération immobilière doit obligatoirement être assortie d'un acte de désaffectation du bien. Si ce n'est pas le cas (terrain, immeuble...), il n'y a pas de désaffectation à mener.

Toute opération immobilière, pour être jugée conforme par les autorités de tutelle, doit obligatoirement passer par ces trois étapes essentielles : estimation, publicité et motivation.

L'estimation de la valeur du bien, du montant du canon ou de la redevance à solliciter doit être réalisée soit par un comité d'acquisition d'immeuble, soit par un notaire, par un géomètre-expert immobilier reconnu par le conseil fédéral des géomètres-experts, ou par un architecte reconnu par l'ordre des architectes. Attention que pour ces trois derniers, il convient de respecter les règles des marchés publics.

Cette estimation doit être datée de moins d'un an au moment de la décision définitive. Si ce n'est pas le cas, il conviendra de la faire actualiser.

La publicité, c'est-à-dire l'information préalable de l'opération immobilière accessible à tous, doit être adéquate au bien en question, à la fois dans la durée et la méthode. Elle est obligatoire car son objectif est de susciter des offres de prix multiples, en vue de mettre les potentiels candidats acquéreurs en concurrence.

► Fabriques d'église

Notons tout de même qu'une opération immobilière peut être acceptée sans publicité, mais il convient alors de motiver dûment, par la voix d'un notaire, les raisons de ce non-recours à la publicité. Ces raisons peuvent être, par exemple, l'enclavement d'un terrain au milieu de parcelles appartenant toutes au candidat acquéreur.

La motivation formelle, quant à elle, consiste en l'indication, dans le PV de la délibération du Conseil de Fabrique d'église au cours duquel la décision de l'opération immobilière a été prise, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate. Les motifs de droit tiennent dans la mention des textes auxquels l'autorité se réfère pour prendre la décision en cause tandis que les motifs de fait sont fournis par les circonstances concrètes qui ont amené l'autorité à adopter une telle décision.

2. Les types d'opérations immobilières concernés

Les opérations immobilières concernées par ces recommandations sont la vente, l'achat et l'échange d'un bien immeuble ainsi que les emphytéoses et droits de superficie. Dans cette partie, la circulaire nous donne les éléments incontournables qui doivent figurer dans la prise de décision du Conseil de Fabrique d'église. On entend ici par immeuble, tout bien immobilier (terrain ou bâtiment).

Pour la vente d'un immeuble, la délibération doit au minimum contenir la décision du recours au gré à gré ou à la vente publique (libre choix sauf si disposition légale), ainsi que les conditions essentielles et éventuellement substantielles de la vente et le projet de contrat de vente (le cas échéant) ; le prix minimum de la vente basé sur l'estimation ; et l'utilisation de la somme obtenue.

Pour l'achat d'un immeuble, la délibération doit au minimum contenir la désignation complète du bien ; le prix proposé ; la motivation, in concreto, de l'acquisition ; les voies et moyens financiers ; le cas échéant, le caractère d'utilité publique (afin d'être exempté des droits d'enregistrement).

Pour l'échange d'un immeuble, la délibération doit au minimum contenir une estimation de la valeur vénale des biens échangés et éventuellement du montant de la soulte ; les mesures de publicité ; et la désignation motivée du coéchangiste.

Pour une emphytéose ou un droit de superficie, la délibération doit au minimum contenir une estimation du montant du canon ou de la redevance ; les mesures de publicité ; la motivation de la décision ; et la constitution des droits.

► Fabriques d'église

Cet article a été rédigé afin de vous informer des règles actuellement en vigueur auprès de la tutelle. Il va donc de soi qu'il convient d'avoir cet article à l'esprit au moment du lancement de toute opération immobilière.

Vous pouvez retrouver la version complète de la circulaire ainsi que son résumé dans les documents à télécharger se trouvant sur le site du SAGEP.

Le SAGEP reste bien-entendu à votre disposition pour toute information supplémentaire.

Loris Resinelli

► INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES : ATTENTION À LA CONFORMITÉ !

Les églises et presbytères, il ne faut pas vous le rappeler, sont aussi des lieux de travail. En effet, les fabriques d'église, dans leur mission d'assurer le temporel du culte, sont également des employeurs. Dès lors, comme pour tout autre employeur, il convient que le lieu de travail des employés soit conforme aux normes en vigueur et régulièrement contrôlé, notamment en termes d'installations électriques.

Suite à un échange de mails avec Vinçotte, nous avons établi une procédure qui doit attirer l'attention de toutes les fabriques. Il convient de distinguer trois cas de figure.

Premièrement, les installations résidentielles telles que les cures, où le Règlement Général des Installations Electriques (RGIE) est intégralement d'application et où le contrôle des installations doit être effectué lors de toutes modifications ou extensions et au plus tous les 25 ans. Dans ce cas-ci, vous ne devez rien faire de particulier, sauf si le dernier contrôle remonte à plus de 25 ans. Il convient dès lors de réaliser un premier contrôle au plus vite.

Deuxièmement, les **églises dont l'installation électrique date d'après 1983** où le RGIE est également intégralement d'application et où le contrôle des installations doit être effectué lors de toutes modifications ou extensions et au plus tous les 5 ans. Dans ce cas-ci, non plus, vous ne devez rien faire de particulier, sauf si le dernier contrôle remonte à plus de 5 ans. Il convient dès lors de réaliser un premier contrôle au plus vite.

Enfin, le troisième cas de figure est le plus problématique. En effet, il concerne les **églises dont l'installation électrique date d'avant 1983** qui répondent actuellement au Règlement Général pour la Protection du Travail, et qui elles doivent répondre à **l'A.R. du 04/12/2012** par le fait que du personnel, qu'il soit rémunéré ou bénévole, est occupé au sein de l'établissement et où le contrôle des installations doit être effectué lors de toutes modifications ou extensions et au plus tous les 5 ans.

► Fabriques d'église

Je vous détaille la procédure à suivre ci-dessous :

1. Il convient d'effectuer, **le plus rapidement possible**, et ce avant le 31 décembre 2016, un **premier contrôle** des anciennes installations, accompagné d'une **analyse de risques** de celles-ci. Si ces deux étapes ont déjà été réalisées il y a moins de 5 ans, et n'ont rien révélé, vous ne devez rien faire de particulier.
2. Si ces deux étapes préliminaires révèlent des aménagements à réaliser sur l'installation électrique, il convient alors de **rédiger un plan d'action** (soit vous-même, soit via un conseiller en prévention) avant le 31 décembre 2016.
3. Une fois le plan d'action établi, vous avez jusqu'au 31 décembre 2018 pour remettre l'installation électrique en conformité.

Dans le cadre d'une gestion en bon père de famille, à laquelle adhère chaque fabricant, le nombre de fabriques d'églises devant entamer cette procédure devrait rester assez limité.

Cependant, nous sommes toujours disponibles pour répondre à vos éventuelles questions.

Loris Resinelli

► SEANCES D'INFORMATION DES FABRIQUES D'ÉGLISE

Depuis plusieurs années le SAGEP organise des séances d'information pour les membres des fabriques d'église.

Les dates programmées sont les suivantes :

- à Montignies-sur-Sambre, chez les petites sœurs de pauvres, chaussée de Namur, 2A, le mardi 31 janvier 2017 de 19h30 à 21h30.
- à Tournai au Séminaire, rue des jésuites, 28, le samedi 18 février 2017 de 10h00 à 12h00.
- à Mons à l'UCL-Mons (anc. FUCaM), chaussée de Binche, 151, auditoire A1, le mercredi 22 février 2016 de 19h30 à 21h30.

Le vicaire général Olivier Fröhlich sera présent à ces rencontres, qui se termineront toutes par un moment de convivialité. Toutes les personnes concernées par les fabriques d'église sont invitées : les fabriciens, les employés des communes, sans oublier les prêtres et les RUP de notre diocèse.

L'ordre du jour de ces rencontres reste en partie à déterminer, car nous souhaitons aussi partir de vos demandes et attentes : **si vous souhaitez que certains points soient abordés**, envoyez un mail à l'adresse sagep@evechetournai.be, nous retiendrons les questions qui sont susceptibles d'intéresser l'ensemble des fabriques.

► ADRESSE OFFICIELLE DES FABRIQUES D'ÉGLISE

Afin de s'assurer que toutes les correspondances et en particulier les courriers avec les administrations et l'Évêché soient bien réceptionnés par les fabriques, nous insistons sur l'utilisation préférentielle de l'adresse officielle de la fabrique. C'est-à-dire l'adresse qui est associée au numéro d'entreprise de la fabrique. Outre son côté officiel, l'avantage de cette adresse est qu'elle présente la plus grande stabilité dans le temps.

► FORMATION DES NOUVEAUX RESPONSABLES DES UNITES PASTORALES (RUP)

Nous portons à votre connaissance qu'une formation des nouveaux doyens et vice-doyens à la gestion du temporel se tiendra le vendredi le 21 octobre 2016 de 14h00 à 17h00 au Séminaire de Tournai. D'autres prêtres et permanents d'Église qui seraient intéressés sont les bienvenus. Nous demandons simplement d'être averti par un mail à l'adresse sagep@evechetournai.be.

► RENFORCEMENT ET NOUVELLE ORGANISATION DU SAGEP

Nous souhaitons la bienvenue à Loris RESINELLI qui est venu renforcer l'équipe depuis le début du mois de septembre. Afin d'optimiser le fonctionnement du Sagep nous dédions pour les fabriques d'église les personnes aux régions comme suit :

Tournai, Ath et Mouscron-Comines: Olivier BRENEZ (069/64.62.59)

Centre-Soignies et Mons-Borinage : Loris RESINELLI (069/64.62.43)

Charleroi et la Thudinie : Angelo MACCHIA (0474/36 41 85) et Christian DRAGUET (0496/23 84 55).

Afin d'assurer une réponse rapide aux mails, nous mettons en service une adresse mail unique, sagep@evechetournai.be que vous pouvez utiliser dès maintenant.

Olivier Brenez