

# OPERATIONS IMMOBILIERES DES FABRIQUES D'EGLISES

## RAPPEL DE QUELQUES PRINCIPES DE DROIT ADMINISTRATIF

**D. DAFTE (SPW-DGO5 CENTRALE)**

©SPW-DGO5

**11.02.2016 – LIBRAMONT**



**25.02.2016 – NAMUR**



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'ACTION SOCIALE ET DE LA SANTÉ

1

Ops imm FE libramont 20160211.ppt

©SPW-DGO5

# PLAN DE L'EXPOSE

1. Préambule
2. Définitions
3. Règles et principes applicables aux actes administratifs relatifs aux opérations civiles
4. Tutelle : tableau récapitulatif
5. Circuit des dossiers en TGTO
6. Vente d'un bien immeuble
  - a) gré à gré : chronologie des actions, contenu de la délibération, contenu du dossier
  - b) adjudication publique : chronologie des actions, contenu de la délibération, contenu du dossier
  - c) cas particulier
7. Recommandation

# 1. PREAMBULE

Respect du **principe de spécialité** :

les fabriques d'église ont des attributions légales bien déterminées :

*(Loi 18 germinal an X (8 avril 1802) art. 76 et Décret impérial du 30 décembre 1809 art. 1<sup>er</sup>)*

- entretien et conservation des temples
- administration des aumônes et des biens
- assurer l'exercice du culte et le maintien de sa dignité

## 2. DEFINITIONS

**Définition de l'acte administratif** : acte juridique unilatéral de portée individuelle ou acte réglementaire émanant d'une autorité administrative

**Définition des opérations civiles** : contrats à titre onéreux qui affectent le patrimoine privé mobilier ou immobilier de la Fabrique d'église

*Exemples : achat, vente, échange, baux, emprunt, constitution de droit de superficie ou d'emphytéose, etc.*

### 3. REGLES ET PRINCIPES APPLICABLES AUX ACTES ADMINISTRATIFS RELATIFS AUX OPERATIONS CIVILES

- Respect de la loi du 29 juillet 1991 sur la **motivation formelle des actes administratifs** :
  - applicable aux actes juridiques unilatéraux de portée individuelle
  - indication, dans l'acte, des considérations de droit et de faits servant de fondement à la décision

- motivation **adéquate** conforme à la jurisprudence du Conseil d'Etat:
  - > claire, complète et précise, pour permettre aux intéressés la vérification de l'existence d'un examen préalable des circonstances de l'espèce
  - > proportionnelle à l'importance de la décision prise
  - > exacte, propre au cas dont il s'agit
- pas de clauses de style

- Respect du **principe d'égalité** et de **non-discrimination entre les candidats potentiels** :
  - publicité adéquate: affichage, annonces répétées via divers canaux
  - enquête publique/de commodo et incommodo seule pas suffisante
  - absence de publicité :
    - > exceptionnellement admise moyennant motivation adéquate
    - > peut résulter de circonstances de fait particulières

- Respect du **principe de bonne administration** :
  - estimation valeur (vénale, locative, canon, etc.)  
du bien < 1 an par :
    - > comité d'acquisition d'immeubles (mission globale)
    - > autres experts = marchés publics de services
  - devoir de minutie pour prise de décision en pleine connaissance de cause :
    - > recherche des faits, récolte des renseignements nécessaires, prise en considération de tous les éléments
    - > détermination des conditions essentielles et substantielles de l'opération



- Respect de l'intérêt général :
  - ne pas s'appauvrir : anticiper le remploi immobilier éventuel : frais +/- 15 % !
  - valoriser le patrimoine : ne pas se contenter de la valeur d'expertise

\*\*

\*

Au sujet de ces principes, vous pouvez utilement consulter la circulaire ministérielle du 23 février 2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux

## 4. Tutelle : tableau récapitulatif (établissements culturels financés au niveau communal)

Tutelle ancienne	Types d'actes	Tutelle actuelle à partir du 1/1/2015
TG (suspension/annulation) <b>GP</b>	<b>Opérations immobilières</b> 0 à 10.000 € <i>(prix, soulte, canon / loyer / redevance / fermage multiplié par le nombre d'années)</i>	TG (annulation) <b>GP</b>
TSA <b>GW</b>	<b>Opérations immobilières</b> > 10.000 € <i>(prix, soulte, canon / loyer / redevance / fermage multiplié par le nombre d'années)</i>	TGTO (annulation) <b>GP</b>

### Abréviations :

TG = tutelle générale

TGTO = tutelle générale à transmission obligatoire

TSA = tutelle spéciale d'autorisation

ORA = organe représentatif agréé

### Autorités de tutelle :

**GP** = Gouverneur de province

**GW** = Gouvernement wallon

Tutelle ancienne	Types d'actes	Tutelle actuelle à partir du 1/1/2015
TG (suspension/annulation) <b>GP</b>	Dons & legs 0 à 10.000 € Sans charge	TG (annulation) <b>GP</b>
TG (suspension/annulation) <b>GP</b>	Dons & legs 0 à 10.000 € Avec charges / <b>ch. Fondation</b>	TGTO (annulation) + <b>avis ORA</b> <b>GP</b>
TSA <b>GW</b>	Dons & legs > 10.000 € Sans charge / avec charges / avec <b>ch. Fondation</b>	TGTO (annulation) + <b>avis ORA</b> <b>GP</b>

### Abréviations :

TG = tutelle générale

TGTO = tutelle générale à transmission obligatoire

TSA = tutelle spéciale d'autorisation

ORA = organe représentatif agréé

### Autorités de tutelle :

**GP** = Gouverneur de province

**GW** = Gouvernement wallon



Tutelle ancienne	Types d'actes	Tutelle actuelle à partir du 1/1/2015
TG (suspension/annulation) <b>GP</b>	Marchés publics Projet	TG (annulation) <b>GP</b>
TG (suspension/annulation) <b>GP</b> TSA <b>GW</b> (AR 16/08/1824)	Marchés publics & avenants Attribution < seuils CDLD Travaux édifices culte	TG (annulation) <b>GP</b>
	Marchés publics & avenants Attribution > seuils CDLD Travaux édifices culte	TGTO (annulation) <b>GP</b> + avis conforme ORA sur projet
TG (suspension/annulation) <b>GP</b> TSA <b>GW</b> (AR 16/08/1824)	Construction <b>immeuble</b> <b>exercice culte</b> ou logement ministre culte	TGTO (annulation) + avis ORA <b>GP</b>

Abréviations :

TG = tutelle générale

TGTO = tutelle générale à transmission obligatoire

TSA = tutelle spéciale d'autorisation

ORA = organe représentatif agréé

Autorités de tutelle :

**GP** = Gouverneur de province

**GW** = Gouvernement wallon



## En résumé, depuis le 1/1/2015 pour les opérations civiles

### Uniquement :

- Tutelle générale d'annulation (art. L3161-1 CDLD)
- Tutelle générale à transmission obligatoire (art. L3161-4 CDLD)

Autorité de tutelle : **Gouverneur de province**

Suppression: - Tutelle générale de suspension  
- Tutelles spéciales (autorisation/approbation)

Remarque : La décision de l'établissement cultuel est directement exécutoire dès son adoption (TG) ou dès sa transmission avec ses pièces justificatives (TGTO)

# 5. Circuit des dossiers en tutelle générale à transmission obligatoire (art. L3161-4, 2° CDLD)

**FABRIQUE D'EGLISE : constitution dossier**

**SPW (DGO5 C. ext.) : instruction**

**SPW (DGO5 C. ext.) : notification**

**GOUVERNEUR :**

- courrier si OK

- ou arrêté d'annulation

**AUTORITE  
DIOCESAINE**

**FABRIQUE  
D'EGLISE**

**COLLEGE COMMUNAL**  
*Si incidences budgétaires*

**Conseil Etat**  
*Recours possible*

# 6. Vente d'un bien immeuble :

## a) Vente de gré à gré

### Chronologie des actions

- 1) estimation de la valeur vénale en gré à gré\*
- 2) décision de principe : mode de vente, conditions essentielles & substantielles, prix minimum
- 3) mesures de publicité
- 4) examen des offres reçues
- 5) décision définitive : délibération de vente à X au prix Y

\* Cette estimation peut être postérieure à la décision de principe si celle-ci décide de vendre au minimum au prix de l'estimation

## 6) éventuellement compromis de vente :

- ➔ sous condition suspensive d'absence de mesure de tutelle générale d'annulation à transmission obligatoire
- ➔ pas de dommages et intérêts en cas d'annulation
- ➔ délai de passation de l'acte notarié à partir de l'expiration du délai de tutelle générale d'annulation à transmission obligatoire



# Contenu de la délibération définitive : vente en gré à gré

- Identité de la Fabrique d'église (dénomination, adresse du siège )
- Date de la séance (+ date autorisation de réunion extraordinaire)  
+ identité de l'organe
- Identité et qualité des membres présents
- Motivation de la décision:
  - ➡ en droit : articles 12 et 62 du décret impérial du 30/12/1809
  - ➡ en faits : raisons concrètes de la décision/contexte
- La désignation du bien concerné comme à la matrice cadastrale
- L'estimation réalisée (identité expert, date, montant)
- Les mesures de publicité effectuées
- Les offres reçues

## DISPOSITIF:

- suffrages
- décision de vente de gré à gré du bien prédécrit pour tel prix à telle personne,

### **LE PRIX NE PEUT ETRE INFERIEUR A LA VALEUR VENALE FIXEE PAR EXPERTISE**

- approbation des éventuelles modifications apportées - *dans le strict respect du principe d'égalité* - aux conditions de l'opération
- l'indication du sort des charges de fondation éventuelles
- l'affectation du produit de la vente



ne pas se contenter d'indiquer les articles du budget mais préciser : placements, travaux, emploi immobilier etc.

- désignation des représentants de la Fabrique à l'acte notarié
- signatures !

# Contenu dossier pour vente de gré à gré

(circulaire relative aux pièces justificatives du 12.12.2014)

- 1) la délibération du Conseil de Fabrique
- 2) l'estimation de la valeur vénale en gré à gré datant de moins d'un an
- 3) la liste des mesures de publicité effectuées et des offres reçues
- 4) la promesse d'acquisition ou le compromis de vente rédigé par notaire contenant l'origine de propriété du bien et une condition suspensive d'absence d'annulation en TGTO
- 5) la contenance du patrimoine de l'établissement
- 6) l'attestation relative à l'absence de conflit d'intérêts

# b) Vente par adjudication publique

## Chronologie des actions

- 1) estimation de la valeur vénale en vente publique volontaire
- 2) délibération du Conseil de Fabrique :
  - décidant de vendre par adjudication publique avec mise à prix minimum au moins égale au montant de l'expertise:
    - ➔ réévaluation de la mise à prix si application d'une prime au premier enchérisseur devenant l'acquéreur
  - approuvant :
    - ➔ cahier général uniforme des ventes publiques
    - cahier spécial de la vente

# Contenu de la délibération en vente publique

- Identité de la Fabrique d'église (dénomination, adresse du siège )
- Date de la séance (+ date autorisation de réunion extraordinaire)  
+ identité de l'organe
- Identité et qualité des membres présents
- Motivation de la décision:
  - ➡ en droit : articles 12 et 62 du décret impérial du 30/12/1809
  - ➡ en faits : raisons concrètes de la décision /contexte
- La désignation du bien concerné comme à la matrice cadastrale
- L'estimation réalisée (identité expert, date, montant)

## DISPOSITIF:

- suffrage
- approbation des conditions de vente reprises aux cahiers des charges (à joindre à la délibération)
- décision de vente publique du bien
- mise à prix minimale :

**NE PEUT ETRE INFERIEURE A LA VALEUR VENALE FIXEE PAR EXPERTISE**

- sort des charges de fondation éventuelles
- affectation du produit de la vente
- ➡ ne pas se contenter d'indiquer les articles du budget mais préciser : placements, travaux, emploi immobilier etc.
- désignation des représentants de la Fabrique à l'acte notarié
- signatures !

# Contenu dossier pour vente publique

(circulaire relative aux pièces justificatives du 12.12.2014)

- 1) la délibération du Conseil de Fabrique
- 2) l'expertise de la valeur vénale en vente publique, datant de moins d'un an
- 3) le cahier spécial des charges et conditions de la vente publique
- 4) le cahier général uniforme pour les ventes publiques
- 5) la contenance du patrimoine de l'établissement
- 6) l'attestation relative à l'absence de conflit d'intérêts

## c) Cas particulier

### Vente d'un presbytère :

Pièces supplémentaires :

- délibération motivée du Conseil de Fabrique sollicitant la désaffectation
- accord de l'autorité diocésaine



# 7. Recommandation

**Avant de prendre une décision, contactez la DGO5 qui a aussi une mission de conseil !**

\*

## PERSONNES DE CONTACT

### **DGO5 Direction de Namur**

Place Falmagne, 1 – 5000 Namur

081/71 56 17 - [dgo5.namur@spw.wallonie.be](mailto:dgo5.namur@spw.wallonie.be)

### **DGO5 Direction du Luxembourg**

Place Didier, 45 – 6700 Arlon

063/58 90 86 – [dgo5.luxembourg@spw.wallonie.be](mailto:dgo5.luxembourg@spw.wallonie.be)



## **DGO5 Direction du Hainaut**

Rue Achille Legrand, 16 – 7000 Mons

065/32.81.13 - [dgo5.hainaut@spw.wallonie.be](mailto:dgo5.hainaut@spw.wallonie.be)

## **DGO5 Direction du Brabant wallon**

Chaussée des Collines, 52 – 1300 Wavre

010/23.55.92 – [dgo5.brabantwallon@spw.wallonie.be](mailto:dgo5.brabantwallon@spw.wallonie.be)

## **DGO5 Direction de Liège**

Montagne Sainte Walburge, 2 - 4000 Liège

04/224.57.00 – [dgo5.liege@spw.wallonie.be](mailto:dgo5.liege@spw.wallonie.be)



**Vous pouvez retrouver le présent exposé sur le  
site de la DGO5 :**

**<https://pouvoirslocaux.wallonie.be>,**

**onglet « acteur » / « établissements culturels »**

**MERCI pour votre attention**

**Direction du Patrimoine et des Marchés publics  
des Pouvoirs locaux**

**Direction générale des Pouvoirs locaux, de l'Action sociale et de la Santé  
(DGO5)**



**Avenue Gouverneur Bovesse, 100 – 5100 JAMBES  
Tél. : 081/32.37.11**



DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE  
DES POUVOIRS LOCAUX, DE L'ACTION SOCIALE ET DE LA SANTÉ

27

©SPW-DGO5



Wallonie



Service public  
de Wallonie