

En 2002, dans son livre « *A qui appartient la France*¹ », Patrice de Moncan a popularisé le terme « *cornette d'or* » pour qualifier les biens religieux à Paris autour du Luxembourg et au-dessus de l'Observatoire, entre les Ve, VIe, VIIe et XIVE arrondissements, au total environ 200 000 mètres carrés appartenant alors à diverses communautés, dont l'Eglise diocésaine.

En 2021, on estime que l'Eglise dans son ensemble posséderait 0,3 % des immeubles de la capitale, et le foncier non bâti représenterait encore quelque 80 hectares².

Déjà, dans les années soixante-dix, la « *cornette d'or* » s'amenuisait, et la vente du monastère des Bénédictines du Saint-Sacrement en témoigne.

Posséder et vendre un bien religieux³

Le monastère des Bénédictines du Saint Sacrement fut vendu en 1975 au promoteur immobilier SAFRI
Survol rapide des principales dispositions légales (canoniques et civiles)

La propriété d'un bien immobilier religieux répond à certains critères **(I)** et la décision d'aliénation⁴ est conditionnée par le strict respect du droit ecclésial **(II)** d'abord et du droit civil **(III)** ensuite.

(I) Principes généraux

= **Can⁵. 1254 - § 1.** L'Eglise catholique peut, en vertu d'un droit inné, acquérir, conserver, administrer et aliéner des biens temporels, indépendamment du pouvoir civil, pour la poursuite des fins qui lui sont propres.

§ 2. Ces fins propres sont principalement : 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.

= **Can. 634 - § 1.** Les instituts, provinces et maisons, en tant que personnes juridiques de plein droit, sont capables d'acquérir, de posséder, d'administrer et d'aliéner des biens temporels, à moins que cette capacité ne soit exclue ou restreinte dans les constitutions.

§ 2. Ils éviteront cependant toute apparence de luxe, gain excessif et accumulation de biens.

Code civil - Art. 544 - La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Les congrégations sont indépendantes des diocèses pour la gestion de leur patrimoine, mais le droit canonique commande d'obtenir l'accord de l'Evêque, voire celui du Vatican selon la valeur du bien, pour disposer de celui-ci.

L'Eglise détient des biens immobiliers à travers diverses structures : IR-Instituts religieux, IS Instituts séculiers, SVA-Sociétés de vie apostolique et associations publiques de fidèles. Les membres d'instituts religieux (prêtre, moine, moniale) se consacrent à Dieu et mènent une vie commune, tandis que ceux d'instituts séculiers sont établis dans le monde. L'organisation en société de vie apostolique concerne quant à elle des membres qui ne prononcent pas de vœux religieux. Enfin les associations de fidèles (autrefois 'union pieuse') sont des groupes dédiés pour promouvoir ou favoriser une cause spirituelle ou doctrinale approuvée par l'Eglise ou se consacrer à une œuvre apostolique ou caritative définie.

= **Can. 586 - § 1.** A chaque institut est reconnue la juste autonomie de vie, en particulier de gouvernement, par laquelle il possède dans l'Eglise sa propre discipline et peut garder intact le patrimoine dont il s'agit au can. 578.

§ 2. Il appartient aux Ordinaires des lieux⁶ de sauvegarder et de protéger cette autonomie.

= **Can. 578** - La pensée des fondateurs et leur projet, que l'autorité ecclésiastique compétente a reconnus concernant la nature, le but, l'esprit et le caractère de l'institut ainsi que ses saines traditions, toutes choses qui constituent le patrimoine de l'institut, doivent être fidèlement maintenues par tous.

1 Editions du Mécène - 2002

2 Figaro 15-1-2021

3 Il s'agit d'une brève étude simple et partielle sur la propriété et le processus de cession des biens immobiliers de l'Eglise.

4 «Opération par laquelle celui qui aliène transmet volontairement à autrui la propriété d'une chose (ou d'un droit), soit à titre onéreux (la vente est une aliénation), soit à titre gratuit (ex. donation), soit entre vifs (don manuel), soit à cause de mort (legs), soit à titre particulier (transfert de titres nominatifs), soit à titre universel (legs universel)».

Gérard Cornu - « *Vocabulaire juridique* » - PUF - 8^e édition - 2007

5 Canon : Vient du grec 'kanôn', règle ou modèle. L'ensemble des lois et règlements adoptés ou acceptés par les autorités catholiques pour le gouvernement de l'Eglise et de ses fidèles forme le droit canon, ou droit canonique.

6 Ecclésiastique qui exerce une juridiction sur un diocèse, une abbaye etc.

(II) Droit canonique

Une décision d'aliénation se classe dans la catégorie de l'administration extraordinaire du patrimoine et lorsqu'elle dépasse le montant de 500 000 € (chiffre actuel fixé par la CEF - Conférence des Evêques de France), il y a application du can. 1292 - § 1.

= **Can. 1292 - § 1.** Restant sauves les dispositions du can. 636, lorsque la valeur des biens dont l'aliénation est projetée est comprise entre la somme minimale et la somme maximale à fixer par chaque conférence des Evêques pour sa région, ...l'autorité compétente est l'Evêque diocésain avec le consentement du conseil pour les affaires économiques, du collège des consultants ainsi que des intéressés. L'Evêque diocésain lui-même a besoin du consentement de toutes ces personnes pour aliéner des biens du diocèse.

= **Can. 636 - § 1.** Dans chaque institut et pareillement dans chaque province gouvernée par un Supérieur majeur, il y aura un économiste distinct du Supérieur majeur et constitué selon le droit propre, qui administrera les biens sous la direction du Supérieur respectif. Même dans les communautés locales, un économiste distinct du Supérieur local sera établi autant que possible.

§ 2. À l'époque et de la manière déterminée par le droit propre, les économistes et les autres administrateurs rendront compte de leur administration à l'autorité compétente.

Les monastères, comme celui des Bénédictines du Saint Sacrement, sont soumis directement à la vigilance de l'Evêque diocésain :

= **Can. 369** - Le diocèse est la portion du peuple de Dieu confiée à un Evêque...

= **Can. 615** - Le monastère autonome qui, outre son propre Modérateur, n'a pas d'autre Supérieur majeur et qui n'est pas associé à un autre institut de religieux de telle sorte que le Supérieur de cet institut possède sur ce monastère un véritable pouvoir déterminé par les constitutions est confié selon le droit à la vigilance particulière de l'Evêque diocésain.

Cette vigilance s'exerce dans le droit (et même le devoir) pour l'Evêque de faire des visites régulières (can 628 - § 2 1°), de recevoir un compte-rendu de l'administration du monastère au moins une fois par an (can 637) et surtout il doit veiller à la question de l'aliénation du patrimoine :

= **Can. 638 § 3.** Pour la validité d'une aliénation et de toute affaire où la condition du patrimoine de la personne juridique peut être amoindrie, est requise la permission du Supérieur compétent donnée par écrit avec le consentement de son conseil. Cependant, s'il s'agit d'une affaire dont le montant dépasse la somme fixée par le Saint-Siège pour chaque région, comme aussi de biens donnés à l'Eglise par vœu ou d'objets précieux à cause de leur valeur artistique ou historique, la permission du Saint-Siège est de plus requise.

L'Eglise est une structure pyramidale où les décisions remontent vite à Rome et au Pape.

= **Can. 273** - Le Pontife Romain, en vertu de sa primauté de gouvernement est le suprême administrateur et dispensateur de tous les biens ecclésiastiques.

En conséquence, toujours au visa du can. 1292, la Conférence des Evêques de France a fixé à la somme de 2 500 000 € le montant pour lequel l'autorisation du Saint-Siège est requise avant d'envisager toute aliénation.

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'Evêque diocésain. En retour, avec l'octroi de l'autorisation, la Congrégation demandera à l'institut de lui verser une 'offrande' représentant 1/1000 de la valeur du bien.

(III) Droit français

La propriété des biens immobiliers est précisée par le can. 1256.

= **Can. 1256** - Sous l'autorité suprême du Pontife Romain, le droit de propriété sur les biens appartient à la personne juridique qui les a légitimement acquis.

Transposé en droit français, cela signifie que la propriété revient à la personne morale qui les a légalement acquis.

Le terme « *congrégation* » en droit civil ne tient pas compte des normes canoniques, il n'y a pas de définition légale.

La loi du 1^{er} juillet 1901⁷, « *confortant le respect des principes de la République* », a exclu les congrégations catholiques du bénéfice de la liberté d'association ! Cette disposition subsiste toujours en droit français. Les congrégations religieuses ne peuvent se constituer en associations déclarées au titre de la loi de 1901, non plus qu'en associations cultuelles. Certains juristes affirment que les congrégations subissent de fait une discrimination fondée sur la religion rendant le régime actuel en contradiction formelle avec la Constitution et la Convention européenne des droits de l'homme. Contrairement aux autres groupements religieux, les congrégations n'ont le choix qu'entre le régime de l'« *association de fait* », dans lequel la congrégation ou le monastère n'a point d'existence civile et celui de la tutelle constitué par la « *reconnaissance légale* », une procédure très formalisée dans laquelle, selon certains autres juristes, les droits attachés sont néanmoins beaucoup plus larges que ceux des associations cultuelles – ils se rapprochent du régime des associations reconnues d'utilité publique.

Plusieurs critères s'imposent pour définir le régime dit de « *reconnaissance légale* » : engagement et activités des membres inspirés par la foi religieuse, vie communautaire sous une même règle sinon toujours sous un même toit, port éventuel d'un habit religieux, et toujours soumission à l'autorité d'un Supérieur investi de pouvoirs particuliers et relevant lui-même de la hiérarchie propre à sa religion d'appartenance⁸. Spécifications reprises et détaillées dans l'avis du Conseil d'Etat de novembre 1989⁹.

L'acte fondateur de toute congrégation sera la promulgation, après avis conforme du Conseil d'Etat, du décret de reconnaissance légale qui rendra opposable au tiers cette 'personne morale' ; concept qui désigne « *un groupement, un organisme etc., (est) considéré comme un sujet de droit en soi, une entité distincte de la personne des membres qui la composent*¹⁰ ».

Une telle personne morale bénéficie d'une capacité propre à disposer d'un patrimoine immobilier, tant à l'acheter qu'à le vendre (et aussi à ester en justice ou engager sa responsabilité etc.).

En ce qui concerne les Bénédictines du Saint Sacrement, faisant suite au décret impérial de Napoléon du 23 avril 1807 autorisant leur congrégation (dont les statuts furent ultérieurement approuvés par ordonnance du roi Charles X du 7 juin 1826), l'origine de propriété est simple à démontrer : elle résulte d'un acte notarié passé devant Maître Chapellier, notaire Impérial à Paris le 2 novembre 1808, indiquant l'achat des lieux en parts égales par cinq sœurs Bénédictines¹¹ selon un pacte de tontine.

La maîtrise du patrimoine immobilier, qui passe par l'origine de propriété de chaque bien, n'est pas toujours aussi simple à établir que pour les Bénédictines du Saint Sacrement du fait de situations complexes héritées du passé.

Indépendamment des procédures canoniques, pour vendre un bien immobilier, il conviendra d'abord d'obtenir l'accord des autorités de tutelle administrative des congrégations¹², laquelle sera acquise en l'absence de réponse dans un délai de deux mois, puis, pour un bien d'un prix estimé supérieur à 100 000 €, consulter le service des Domaines.

E&OE

jyg 20-1-21 9-2-21 1-12-23

7 <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT00000497458/>

8 Réponse du Ministre de l'intérieur du 16 avril 1987 – JO Sénat p.591.

9 Avis n°346.040 rendu par la section de l'intérieur du Conseil d'Etat, François Bernard rapporteur, séance du 14 novembre 1989.

10 Gérard Cornu – « *Vocabulaire juridique* » – PUF - 8^e édition - 2007

11 <https://tinyurl.com/y4xb59o3>

12 Bureau central des cultes du Ministère de l'intérieur (BCC).