

Préambule à la convention immobilière

Lien juridique entre le propriétaire d'un bien scolaire et le gestionnaire de l'école

Le présent préambule a pour objet le rappel des motivations qui fondent les engagements pris par les parties en vue de la rédaction de la convention immobilière. Cette dernière exprime le lien juridique entre le propriétaire d'un bien à destination scolaire et le gestionnaire de l'établissement scolaire dans le réseau de l'Enseignement catholique de France.

Une relation au service de l'œuvre de l'Enseignement catholique

Rappelons que l'engagement dans le réseau de l'Enseignement catholique, en tant que salarié ou bénévole, nous met au service du Christ et de son Église. Lorsque nous servons l'immobilier de l'Enseignement catholique, nous servons l'œuvre d'enseignement catholique, œuvre qui nous dépasse et

que nous servons au-delà de notre fonction de professionnel ou de bénévole. Elle seule compte. Ainsi notre rôle dépasse notre fonction au sein de l'association propriétaire ou de l'association gestionnaire ; ce qui implique de comprendre que nous agissons pour la protection de l'œuvre d'Église, afin que perdurent, dans le temps et par les modes d'organisation choisis, les établissements catholiques d'Enseignement.

Si les murs des établissements scolaires sont la propriété d'une entité juridique, ceux-ci ne servent que l'œuvre d'Enseignement catholique et aucune décision ne peut être prise sans l'accord des parties prenantes qui sont : le propriétaire, la tutelle, l'Ogec et le chef d'établissement.

Rappel des textes

L'ensemble des parties entend soumettre leur partenariat et la convention juridique qui les lie, aux différents textes canoniques et civils ainsi qu'aux directives et aux orientations du Comité National de l'Enseignement Catholique.

✓ Textes canoniques

Le propriétaire et le gestionnaire parties aux présentes, se réfèrent au code de droit canonique et plus spécialement aux Livres III sur "La fonction d'enseignement de l'Église" et V concernant "Les biens temporels de l'Église".

✓ Textes civils

Les parties prenantes à la convention se réfèrent également à la loi Debré du 31 Décembre 1959, et codifiée dans le Code de l'Éducation. Elles précisent que le "caractère propre" de l'établissement d'Enseignement catholique dont il s'agit, tel qu'il est prévu au Code de l'Éducation est d'être au service de l'Enseignement Catholique au sens des paragraphes 1 et 3 du canon 803 du Code de droit canonique, agréé par l'autorité diocésaine conformément à la déclaration de l'assemblée plénière de l'Épiscopat français du 23 Novembre 1969 sur l'Éducation et la Foi.

✓ Orientations et directives de l'Enseignement catholique

Le Comité National de l'Enseignement Catholique -CNEC-, dans une déclaration en date du 10 juin 1989, sous le titre "la solidarité dans le développement de l'enseignement catholique", insiste notamment pour qu'il soit mis en place des politiques immobilières « au profit de tous les établissements, petits ou grands, de sorte que la légitime autonomie de tous ne tourne pas à l'isolement des plus pauvres ». Et il déclare que "la responsabilité de la politique immobilière doit être assumée en cohérence et dans un esprit de solidarité par tous ceux qui cherchent à promouvoir l'école catholique et pour cela doivent lui garantir les immeubles indispensables à sa vie".

Le CNEC, dans un texte du 3 juillet 2012, intitulé « Préconisations pour une politique immobilière de l'Enseignement Catholique », a repris, en les précisant et prolongeant, les orientations définies en 1989 et 2008-2009. Il est rappelé que la gestion économique et la propriété immobilière des établissements doivent être distinguées, notamment par le recours à des personnalités juridiques séparées et autonomes. Ce principe a pour objectif de sécuriser la pérennité de l'œuvre.

Les parties veilleront à conforter la destination de l'œuvre dans les conventions immobilières, en y insérant une clause précisant que l'immeuble est destiné exclusivement à l'Enseignement catholique. Propriétaires et occupants s'attacheront ensemble à consacrer un effort financier suffisant à l'immobilier.

Dans un texte, adopté le 29 juillet 2018, le CNEC a énoncé les préconisations pour la mise en œuvre d'une solidarité immobilière dans les diocèses où tous les établissements sous tutelle diocésaine et congréganiste abondent à ce fonds, dont la gouvernance revient aux Comités diocésains de l'Enseignement catholique -CODIEC-.

Rappel des rôles respectifs de chacun des acteurs

Dans le pilotage des œuvres d'Église, nous héritons des biens ou missions ou fonctions qui nous sont confiées. Cet héritage, nous avons pour mission de le gérer transitoirement, du mieux que nous pouvons, puis nous le transmettons aux suivants. Rien ne nous appartient. Nous ne sommes propriétaires de rien et n'avons pas à laisser notre trace.

Nous n'avons pas vocation à tout faire mais à garantir, dans le cadre de la fonction ou de la mission ou du travail qui nous est confié, que l'essentiel va être mis en œuvre en lien avec les recommandations et préconisations des textes de l'Enseignement catholique national, régional et diocésain.

1. Le rôle du propriétaire

C'est souvent une congrégation, une association ayant pour vocation à porter le patrimoine de l'Enseignement catholique diocésain, une association propriétaire locale, une association paroissiale, transitoirement un Ogec, plus rarement une fondation, un particulier voire une société.

Le propriétaire porte les titres de propriété des établissements scolaires. Dans un dialogue avec l'Ogec et le chef d'établissement :

- ✓ Il veille au maintien et au développement immobilier de l'établissement scolaire du lieu.
- ✓ Il met en œuvre le lien juridique avec l'Ogec, conformément aux choix retenus par le diocèse du lieu concernant l'organisation de l'immobilier scolaire.
- ✓ Il veille avec l'Ogec et le chef d'établissement au respect de la réglementation et de la législation en matière immobilière des établissements recevant du public (ERP).
- ✓ Il veille à ce que l'Ogec et le chef d'établissement établissent des plans pluriannuels d'investissements (PPI), et qu'ils réalisent effectivement les travaux d'entretien, de rénovation et de construction visés dans le PPI.

2. Le rôle du gestionnaire Ogec

L'Ogec porte avec le chef d'établissement, le contrat d'association qui lie l'établissement à l'Éducation nationale. L'Ogec a pour objet notamment l'entretien et les investissements immobiliers nécessaires au développement de l'établissement.

Dans un dialogue avec le propriétaire et le chef d'établissement :

- ✓ Il s'assure du financement de l'entretien et du développement de l'immobilier, en particulier en fixant des contributions familiales à hauteur des besoins.
- ✓ Il met en œuvre l'entretien et le développement permanents des locaux grâce notamment à l'élaboration d'un PPI et d'un plan de mise en conformité des locaux. Ce plan d'investissement est en lien direct avec le plan pluriannuel de fonctionnement de l'établissement scolaire.
- ✓ Il s'oblige à mettre en œuvre les normes réglementaires et législatives des établissements recevant du public (ERP).

3. Le rôle du chef d'établissement

Le chef d'établissement porte la mission confiée par la tutelle ecclésiale de diriger un établissement scolaire de l'Enseignement catholique ; il porte également le contrat d'association avec l'Ogec.

Dans un dialogue avec l'Ogec et le propriétaire :

- ✓ Il permet que perdure l'œuvre d'enseignement catholique, par une attention particulière à l'évolution des effectifs.
- ✓ Il propose les adaptations nécessaires à la mise en œuvre du projet de l'établissement.
- ✓ Il installe un fonctionnement économique viable dans l'établissement qui permette notamment de financer les investissements nécessaires. Il élabore et met en œuvre avec l'Ogec un PPI et un plan de mise en conformité des locaux. Ce PPI est en lien direct avec le plan pluriannuel de fonctionnement de l'établissement scolaire.

4. Le rôle de la tutelle

- ✓ **Éléments généraux**

Engagée dans une société qui, parmi les droits humains fondamentaux, reconnaît le droit à la propriété, l'Église se doit non seulement de rappeler le sens de ce droit mais aussi de témoigner de la manière de le vivre. Tout droit s'accompagne en effet d'une exigence de responsabilité et de service.

Pour les congrégations religieuses, posséder des biens à usage apostolique fait partie du témoignage public à donner.

Caractère apostolique du patrimoine immobilier

Ce patrimoine est une forme de présence au monde dans des secteurs particulièrement importants et fragiles de notre société : monde des jeunes et de l'éducation, de la santé et du social, du grand âge.

Or les congrégations ont une tradition d'innovation et sont porteuses d'une richesse spirituelle qui a valeur pour aujourd'hui. Gérer l'immobilier pour permettre que des institutions éducatives, sanitaires et sociales continuent à être porteuses de cet esprit est une œuvre apostolique.

En définitive, le patrimoine immobilier a pour fonction d'abriter le patrimoine charismatique, vecteur de cet esprit. Cela implique de discerner si et comment ce rôle de gestionnaire immobilier est rempli.

✓ Rôle de la tutelle

La tutelle suit l'établissement dans toute sa réalité, y compris la gestion financière et immobilière. Membre de droit de l'Ogec, elle a pour spécificité d'exercer sa vigilance pour que cette double gestion soit dans la ligne du projet éducatif.

Pour contribuer à cette vigilance

Elle élabore une charte de référence qui explicite clairement le projet de la congrégation pour le ou les établissements concernés. Cette charte devra être présentée aux laïcs en responsabilité et la congrégation devra leur offrir les moyens de la travailler en lien avec elle afin d'en bien comprendre l'esprit.

Elle veille aux contenus et à la rédaction des statuts notamment par rapport aux articles suivants :

- ✓ Finalités et buts,
- ✓ Rôle et pouvoirs du bureau, du conseil d'administration, et de l'assemblée générale,
- ✓ Quotas et majorité requis pour les décisions importantes,
- ✓ Membre de droit : mode de désignation et pouvoirs.

L'église via le droit canonique ne reconnaît pas l'exercice de la tutelle en tant que tel, mais la nécessité de posséder des moyens pour accomplir la mission. C'est pourquoi elle accorde à la gestion des biens une attention particulière.

- Canon 1254

L'Église 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."

"Ces fins propres sont, principalement, organiser le culte public, procurer l'honnête subsistance du clergé et des autres ministres, accomplir les œuvres d'apostolat sacré et de charité, surtout envers les pauvres"

Rappel de la condition essentielle du contrat

S'agissant d'immeubles scolaires, deux aspects sont à souligner :

- ✓ Il est nécessaire d'inscrire dans la convention immobilière (parce que c'est l'intention des parties) la clause de destination des biens loués qui précise au preneur l'obligation de respecter le « caractère propre » de l'établissement catholique d'enseignement, reconnu par l'autorité canonique. Cette mention s'imposera au locataire en cas de bail commercial, exprimant la volonté commune des parties et pourra s'analyser comme une condition essentielle du contrat.
- ✓ Le propriétaire est en lien étroit avec l'autorité de tutelle de l'établissement pour un appui mutuel.

Les parties déclarent en référence à l'exposé et aux textes ci-dessus

- ✓ Que les biens objets de la présente convention sont destinés aux besoins de l'enseignement catholique et que leur nature répond à une fin fondamentalement consacrée à des activités non lucratives de formation pédagogique.
- ✓ Que le "caractère propre" ci-dessus déterminé est une condition essentielle et déterminante des présentes conventions.
- ✓ Que, conformément à l'article 4 de la loi du 9 décembre 1905 (clause de conformité) et de la jurisprudence subséquente, tant administrative que judiciaire, l'appréciation du maintien du caractère propre est du ressort souverain de l'autorité épiscopale diocésaine.
- ✓ En conclusion de ce préambule, il est précisé ici que la convention qui va suivre est consentie et acceptée sous la condition expresse que les biens loués continuent à être affectés à l'œuvre d'obédience catholique fonctionnant en accord avec l'évêque du lieu.