



CONSEIL & EXPERTISE

EXTERNALISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER D'UNE CONGREGATION RELIGIEUSE



Par Maître Laurent Butstraën,
Avocat associé, Cabinet DELSOL Avocats

La détention d'immeubles de rapport par les congrégations légalement reconnues a toujours été sujette à débats.

Le Conseil d'État assimile les congrégations religieuses reconnues aux établissements reconnus d'utilité publique (CE, 3 juillet 1953) et leur applique les dispositions relatives aux associations reconnues d'utilité publique. Ainsi, l'article 11 de la loi du 1^{er} juillet 1901 leur interdisait donc la détention directe d'immeubles de rapport (CE, avis du 12 juillet 1983).

Mais cette restriction a été supprimée par la loi du 31 juillet 2014.

Afin de conserver un immeuble de rapport, par exemple suite au déménagement de la congrégation, externaliser ce patrimoine dans une structure ad hoc peut s'avérer opportun. Cette opération est possible à notre sens, mais soulève deux problématiques tenant d'une part à la capacité juridique de réaliser une telle opération⁽¹⁾ et, d'autre part, au contrôle exercé par la tutelle administrative⁽²⁾.

Externaliser la détention de l'immeuble (I) permet d'éviter la cession pure et simple qu'imposerait la tutelle administrative. Il s'agira alors de l'apporter à une structure distincte dotée de la personnalité morale (par exemple une SCI) contrôlée par la congrégation.

L'apport à une société permet de modifier la nature du patrimoine. À la place de l'immeuble, la congrégation détient des valeurs mobilières dont la détention ne fait l'objet d'aucune restriction. La personnalité juridique de la SCI fait d'ailleurs obstacle à la détention directe de l'immeuble.

L'externalisation de l'immeuble permet donc de maintenir la conformité avec la doctrine tout en poursuivant un objectif accessoire de financement de son objet. Par ailleurs, la nullité des actes permettant de se soustraire à certaines dispositions impératives de la loi de (art. 17), ne trouve plus à s'appliquer s'agissant de l'article 11 depuis la réforme de 2014, puisque cet article ne limite plus la capacité des associations reconnues d'utilité publiques.

Néanmoins, un apport en société constitue une aliénation de l'immeuble soumise au droit d'opposition du préfet.

Les acquisitions et aliénations de biens immobiliers doivent être autorisées par arrêté du préfet⁽²⁾ du département du siège social (art. 7 du décret n°2007-807 du 11 mai 2007). Cette autorisation est réputée accordée si le préfet n'y a pas fait opposition dans les deux mois de la notification de l'opération.

Ce droit d'opposition du préfet doit en revanche selon nous être relativisé quant à sa portée effective. La circulaire du 1^{er} août 2007, NOR INTA0700083C, précise en effet que la tutelle sur les actes de disposition vise "les actes qui modifient de manière significative

le patrimoine d'un établissement d'utilité publique". La circulaire ajoute que le principe d'autorisation tacite dans le délai de deux mois "ne remet pas en cause [le] pouvoir [du préfet] de refuser expressément d'autoriser les actes manifestement "ruineux" ou "lésionnaires" pour l'établissement ou "de complaisance" vis-à-vis d'un tiers".

Or dans l'hypothèse d'un apport en société, il n'y a pas de modification significative du patrimoine, puisqu'à la valeur de l'immeuble se substitue une valeur identique en titres de participation. De plus, l'apport sera rémunéré en fonction de la valeur vénale de l'immeuble, ce qui exclut le risque que la congrégation se lèse elle-même.

Ainsi, lorsqu'une congrégation cesse d'occuper un immeuble qu'elle détient directement, il lui est selon nous possible de le conserver à titre accessoire, afin de financer son objet, en l'externalisant.

L'opération n'est pas cautionnée à sa capacité juridique, si tant est qu'elle soit limitée, et même la conforte.

Les autorités de tutelle ne devraient pas non plus avoir le pouvoir de s'y opposer, l'opération n'étant pas contraire aux intérêts patrimoniaux de la congrégation.

L'article 11 de la loi du 1^{er} juillet 1901 a été supprimé par la loi du 31 juillet 2014.

SÉCURISATION DES PAIEMENTS ÉLECTRONIQUES RENFORCÉE

La nouvelle directive européenne UE 2015/2366 sur les services de paiements (dite DSP2) entre en vigueur le 13 janvier 2018. Elle vise entre autre à renforcer la sécurité des paiements électroniques.

Cette directive impose notamment le recours à "l'authentification forte" lorsque l'utilisateur accède à son compte de paiement en ligne, initie ou exécute une opération de paiement électronique, susceptible de comporter un risque de fraude.

"L'authentification forte" s'imposera à tous en 2019, cependant LCL a choisi de la proposer dès à présent pour les fonctionnalités les plus sensibles de ses portails "LCL Entreprises" et "LCL Espace Pro" :

- la saisie d'un virement en faveur d'un tiers non préalablement enregistré dans le carnet de tiers.
- l'ajout ou la modification des coordonnées bancaires des tiers existant dans le carnet de tiers,

"L'authentification forte" étant déjà exigée pour signer électroniquement des remises d'ordres.

Les 2 solutions "d'authentification forte" conçues par LCL sont :



LCL Identité :
Une calculette qui génère des codes à usage unique



LCL m-Identité :
Une carte d'identité électronique à installer sur l'application LCL Pro & Entreprises de son smartphone

Pour avoir plus d'informations sur ces offres, nous vous recommandons de joindre votre conseiller ou de vous rendre sur le site internet LCL.fr <https://professionnels.lcl.fr/gestion-compte-en-ligne/lcl-espace-pro/>

CONJUGUER PLACEMENT FINANCIER ET IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Les produits d'épargne solidaire ont pour objectif de conjuguer une recherche d'impact social/environnemental et une recherche de rentabilité financière. En finançant des entreprises solidaires, ils permettent de répondre aux enjeux de notre société : l'emploi (éducation, formation, réinsertion), le logement, la santé (dont la dépendance), l'environnement et la solidarité internationale. Les fonds solidaires sont des placements financiers qui cherchent à répondre, aux besoins de nombreux investisseurs en quête de plus de sens dans leurs investissements, aux enjeux sociétaux actuels et futurs, mais qui représentent également une source d'innovations économiques et sociales majeures.

CHEZ LCL, PLUSIEURS TYPES DE PLACEMENTS SOLIDAIRES SONT DISPONIBLES :

UN PLACEMENT SOLIDAIRE ET DE PARTAGE : LE FCP "SOLIDARITÉ"

- **La part Solidarité - Habitat & Humanisme**
(Code ISIN : FR0011363746), 25% des revenus sont reversés à l'association
 - **La part Solidarité - CCFD - Terre Solidaire**
(Code ISIN : FR0011363761), 50% des revenus sont reversés à l'association
- Ce fonds bénéficie d'une gestion flexible et diversifiée :

0 à 25% maximum de l'actif peut être investi en actions et **65 à 100%** en produits de taux (Instruments monétaires, Obligations).

Par ailleurs, ce fonds investit entre **5 et 10%** maximum de l'actif net dans des titres non cotés d'entreprises solidaires.

Ces investissements solidaires sont guidés avant tout par une recherche **d'impact social et environnemental**.

Un reporting d'impact semestriel est à ce titre produit pour chacun des fonds solidaires et diffusé sur le site internet www.amundi.com.

UN PLACEMENT INNOVANT D'ENTREPRENEURIAT SOCIAL : LA SICAV "DANONE.COMMUNITIES"

La SICAV Danone.Communities soutient des projets d'entrepreneuriat social localisés notamment dans des pays émergents et investis dans des entreprises locales pour **faire reculer la pauvreté et la malnutrition**.

Cette Sicav est composée des trois compartiments suivants investis pour 90% en OPC ISR et jusqu'à 10% dans les projets d'entrepreneuriat social :

- **Danone.Communities Investissement Responsable S1**
(code ISIN : FR0010439943), investi dans des instruments du marché monétaires
- **Danone.Communities Investissement Responsable S2**
(code ISIN : FR0010440164), investi dans des produits de produits de taux
- **Danone.Communities Investissement Responsable S3,**
(code ISIN : FR0010440156), gestion flexible sur le marché taux et actions (flexibilité jusqu'à 30% en actions et 60% minimum en produits de taux).

Contact dédié chez LCL :
Bertrand de Cugnac - bertrand.de-cugnac@lcl.fr
Tél. : 01 42 86 78 86

Pour vous abonner : secteur.cultuel@lcl.fr

Ces Fonds sont gérés par Amundi AM agréée par l'AMF. Ils présentent un risque de perte en capital. Caractéristiques, conditions de souscription et documentation réglementaire disponibles sur sicavetfcp.lcl.fr. Information promotionnelle et non contractuelle ne constituant ni un conseil, d'investissement, ni une recommandation d'investissement, ni une sollicitation d'achat ou de vente. Il appartient à l'investisseur de s'assurer de la compatibilité de cet investissement avec les lois de la juridiction dont il relève et de vérifier si ce dernier est adapté à ses objectifs l'investissement et sa situation patrimoniale (y compris fiscale). Informations réputées exactes à fin décembre 2017.

Amundi Asset Management au capital de 1 086 262 605 euros, société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP04000036, siège social : 90 boulevard Pasteur - 75015 PARIS - France - 437574452 RCS Paris.