



25/01/2025

FABRIQUES d'EGLISE

**Gestion patrimoniale & financière
dynamique**



Quelques grands mythes...

vrai ou faux ?

- Une fabrique d'église ne peut pas vendre ses terres ;
- Une fabrique doit effectuer obligatoirement ses placements chez BELFIUS ;
- Il est interdit de vendre un bien grevé d'une charge de fondation ;
- Les œuvres « chrétiennes » comme par exemple les scouts ou Saint-Vincent-de-Paul doivent bénéficier d'un traitement de faveur ;
- Il est interdit de vendre une terre pour entretenir l'église ;
- Les placement à échéance doivent systématiquement être replacés, à l'exclusion de toute autre utilisation ;
- Il est interdit de contacter le service des FE l'après-midi.

Fabriques d'église Gestion dynamique

- **Rappel des missions**
- Distinction Capital et Trésorerie / Capitaux et Bonis cumulés
- Avoirs financiers
 - Placement de trésorerie :
 - Placement de capitaux : issus de fondation ou de vente de patrimoine
 - Qu'est-ce qui est autorisé ? Quelle banque travaille avec les fabriques ?
- Avoirs immobiliers
 - Terres agricoles : loi sur le bail à ferme – propriétaire public
 - Immeubles de rapport
 - Cas spécifique des presbytères « inoccupés »
 - Achat – Vente – Echange – Location de longue durée : décret tutelle
 - Locations via agence immobilière – via AIS
 - Antennes GSM et pylônes éoliens

Rappel : missions légales et compétences

- Institution publique : conséquences
- Mission spécifique limité par la loi à la gestion du temporel du culte
- Pas d'autres missions : elle ne peut pas s'occuper ou motiver ses décisions sur d'autres aspects : pastorale, social, enseignement, jeunesse, vie associative, ...

Rappel : missions légales et compétences

- Veiller à l'entretien et la conservation des bâtiments de culte (église et presbytère), sans considération de propriétaire,
- Administrer les biens et les fonds affectés à l'exercice du culte,
- Assurer l'exercice du culte et maintenir sa dignité,
- Rechercher les moyens nécessaires pour la réalisation des missions qui lui sont confiées.
- Le rôle des fabriques est limité à ces compétences. Elles doivent rester étrangères à tout ce qui n'a pas rapport directement avec le culte, elles sont notamment incompétentes en matière de bienfaisance, d'enseignement ou de sépulture.
- La compétence territoriale est limitée au territoire de la paroisse.

Capitiaux >< Revenus

- ▶ En comptabilité fabricienne, il convient de différencier :
 - ▶ **Les capitaux (= le patrimoine de la FE)**
 - ▶ Grevés de fondation, ou non ?
 - ▶ Issus de ventes de biens
 - ▶ Placés ou en réserve
 - ▶ Remboursés en R23 et replacés en D53
 - ▶ **Les revenus (cf. art. 36 du décret impérial 1809)**
 - ▶ Loyers, collectes, casuels, produit des troncs, etc.
 - ▶ Intérêts des capitaux
 - ▶ Inscrits en R6 si le capital est grevé de fondations
 - ▶ Inscrits en R11 si le capital n'est pas grevé de fondations
 - ▶ Supplément communal (R17) si insuffisance des revenus

Biens affectés au culte >< non affectés

- ▶ **Les biens affectés au culte => Obligation de la commune de suppléer, PEU IMPORTE QUI EST PROPRIETAIRE**
 - ▶ L'église et les chapelles annexes
 - ▶ Le presbytère
- ▶ **Les biens non affectés au culte (pas d'obligation pour la commune) :**
 - ▶ Les biens de rapport tels que maisons, appartements, terres...
 - ▶ Les biens de culte qui ont été désaffectés par une décision officielle

Les biens grevés de fondation:

FE777 REVISION DES FONDATIONS
A.M. (02/04/2010)

Paroisse: St Glinglin
Commune: HOUT-SI-PLOU

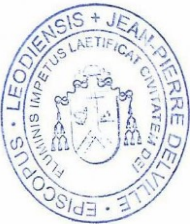
A inscrire aux comptes et budgets:
Recettes :

Art.6 : revenus réels d'un placement de +/- 3100€

Art. 7 : fermages bruts des terres grevées de fondations
cf. décret de révision

Art. 43 : 6 m X7€ = 42 €

Liège, le 10-06-22



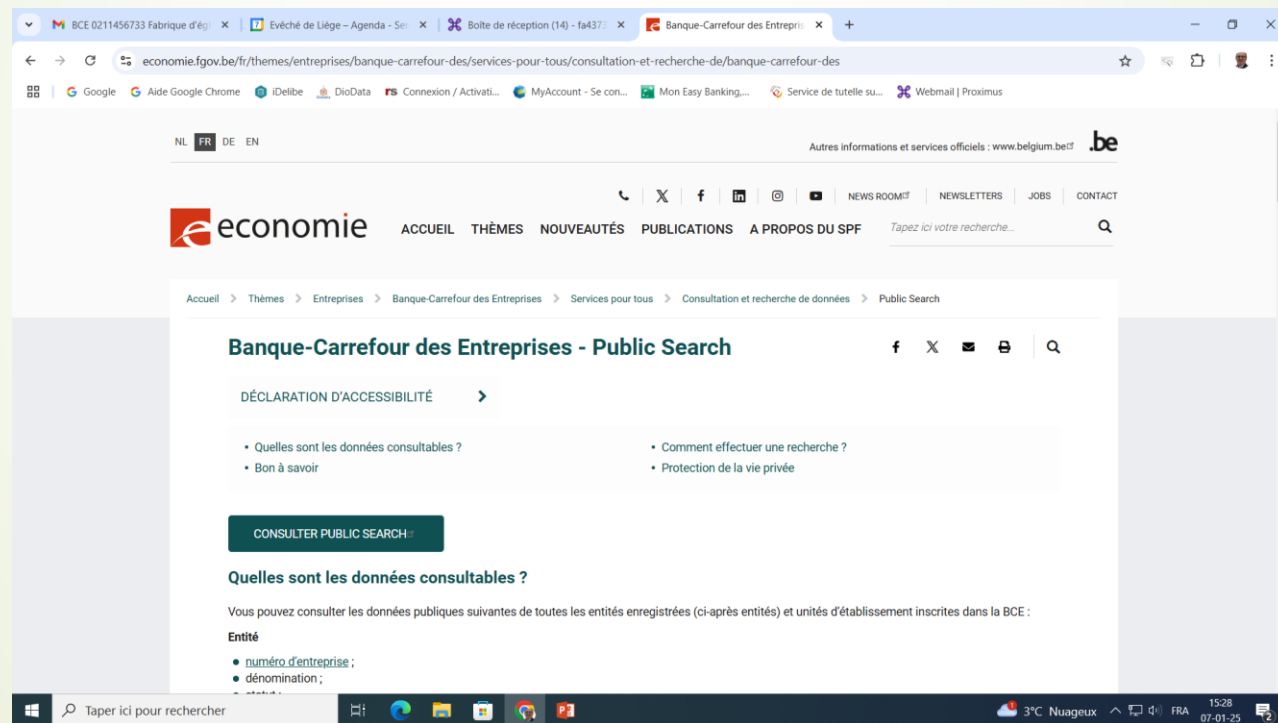
✓ Vérifier le décret de révision :

Quels renseignements cela nous donne-t-il ?

- Le montant minimum de capital qui doit être placé pour les fondations.
- Les articles où il faut inscrire les revenus des fondations (intérêts, fermages ou loyers)
- Le montant à payer au célébrant (*attention : à verser via l'ASBL d'UP*) et à inscrire en dépenses à l'article 43 (multiple de 7 €).
- S'il y a une charge, en cas de vente ou d'utilisation du capital, elle devra toujours être reportée sur un autre bien générant des revenus.

Fabriques d'église Gestion dynamique

- **Nécessité absolue** de mettre bien à jour vos données BCE Banque Carrefour des Entreprises



The screenshot shows the 'Banque-Carrefour des Entreprises - Public Search' page on the website economie.fgov.be. The page is in French and features a search bar at the top right. Below the search bar, there is a section titled 'DÉCLARATION D'ACCESSIBILITÉ' with a right-pointing arrow. Underneath, there are two columns of links: 'Quelles sont les données consultables ?' and 'Bon à savoir' on the left, and 'Comment effectuer une recherche ?' and 'Protection de la vie privée' on the right. A green button labeled 'CONSULTER PUBLIC SEARCH:' is positioned below these links. The main heading of the page is 'Banque-Carrefour des Entreprises - Public Search'. Below this, there is a section titled 'Quelles sont les données consultables ?' which states: 'Vous pouvez consulter les données publiques suivantes de toutes les entités enregistrées (ci-après entités) et unités d'établissement inscrites dans la BCE :'. Underneath, there is a list of data points under the heading 'Entité': 'numéro d'entreprise;', 'dénomination;', and 'statut;'.

Impact pour les précomptes immobiliers, impossibilité de passer des actes notariés et des marchés publics importants, recevoir un legs, etc...

Banque Carrefour des Entreprises

kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknaamfonetischform.html

Google Aide Google Chrome iDelibe DioData Connexion / Activati... MyAccount - Se con... Mon Easy Banking,... Service de tutelle su... Webmail | Proximus

Banque-Carrefour des Entreprises **PUBLIC SEARCH**

Nouvelle recherche par numéro	Nouvelle recherche par nom	Nouvelle recherche par activité	Nouvelle recherche par autorisation	Nouvelle recherche par adresse
	phonétique	exacte		

Des adaptations sont apportées dans la BCE suite à la fusion de communes et à la conversion des activités (code NACE-BEL 2025). [En savoir plus.](#)

Mot de recherche (obligatoire)

Y compris les dénominations précédentes des personnes morales

Code postal

Personne physique

Personne morale

Unité d'établissement

Uniquement les entités enregistrées actives et les unités d'établissement actives

La BCE Public Search affiche les données publiques des entités enregistrées (ci-après : entités inscrites) à la BCE et de leurs unités d'établissement.

Toutes les entités sont visibles, indépendamment de leurs statuts (actif, identifié ou arrêté).

Consultez [les nouveautés](#)

Donnée(s) erronée(s) dans votre entité ?
Via l'application [My Enterprise](#), vous pouvez les adapter vous-même ou trouver à quel service vous adresser pour la (les) faire adapter.
Vous ne pouvez utiliser [My Enterprise](#) ?
Veuillez lire [ici](#) comment adapter vos données.

Vous ne trouvez pas de réponse à votre question ? Prenez [contact](#) avec nous.

Ce site comporte des [liens](#) vers d'autres sites internet.

Vous souhaitez en savoir plus sur la façon dont les données à caractère personnel sont recueillies et traitées via Public Search ? Alors, lisez notre [déclaration relative à la protection de la vie privée](#) (mise à jour le 29/05/2020).

[Déclaration d'accessibilité](#)

Taper ici pour rechercher

3°C Nuageux 15:32 07-01-25

Banque Carrefour des Entreprises

Browser tabs: BCE 0211456733 Fabrique d'ég... | Evêché de Liège - Agenda - Ser... | Boîte de réception (14) - fa437... | Banque-Carrefour des Entrepris... | Résultat de la recherche | BCE P... | +

Address bar: kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknaamfonetischform.html?searchWord=fabrique&_oudeBenaming=on&pstcdeNPRP=4130&postgemeente1=&ondNP=true&_ondNP=on&ondRP...

Navigation: Google, Aide Google Chrome, iDelibe, DioData, rs Connexion / Activati..., MyAccount - Se con..., Mon Easy Banking, Service de tutelle su..., Webmail | Proximus

Language: nl fr de en

Autres informations et services officiels: www.belgium.be

Accueil | Nouveautés | Info Public Search | Info BCE | Disclaimer | Contact

Public Search

Nouvelle recherche par numéro | **Nouvelle recherche par nom** | Nouvelle recherche par activité | Nouvelle recherche par autorisation | Nouvelle recherche par adresse

Mot de recherche phonétique: fabrique(dénominations précédentes non comprises)
Code postal: 4130
Forme légale: Toutes les formes légales
Entités enregistrées (Personnes physiques et personnes morales) et unités d'établissement

8 entités ou unités d'établissement trouvées.

	ENT/UE Statut	Numéro d'entreprise	Info unités d'établissement	Dénomination	Adresse
1	ENT PM Actif	0211.456.733 1 janvier 1968	-	Fabrique d'Eglise Immaculée Conception à Fontin (WL - Esneux)	Place de l'Eglise 10 4130 Esneux
2	ENT PM Actif	0256.007.744 10 octobre 1995	-	Fabrique d'Eglise Saint-Hubert (WL - Esneux)	Rue Laide Voie 10 4130 Esneux
3	ENT PM Actif	0211.375.272 1 janvier 1968	-	Fabrique d'Eglise Saint-Léger à Tilff (WL - Esneux)	Place du Roi Albert - 4130 Esneux
4	ENT PM Actif	0211.456.535 1 janvier 1968	-	Fabrique d'Eglise Saint-Léonard à Hony (WL - Esneux)	Rue des Déportés 3 4130 Esneux
5	ENT PM Actif	0211.178.502 1 janvier 1968	-	Fabrique d'Eglise Sainte Thérèse (WL - Esneux)	Quartier des Fagnes 4130 Engis
6	UE Actif	0850.669.313	2.232.902.683 1 janvier 2008	Fabrique d'eglise st Pierre à Méry	Rue A. Donnay 22a 4130 Esneux
7	ENT PM Actif	0211.375.470 1 janvier 1968	-	Fabrique d'Eglise à Tilff (WL - Esneux)	Avenue de Sur Cortil zn 4130 Esneux
8	ENT PM Actif	0850.669.313 1 janvier 1968	1 Unité d'établissement	Fabrique d'église Saint-Pierre à Méry (WL - Esneux)	Rue A. Donnay 22a 4130 Esneux

Banque Carrefour des Entreprises MAUVAIS EXEMPLE

The screenshot shows a web browser window with the following elements:

- Browser Tabs:** BCE 0211456733 Fabrique d'ég..., Evêché de Liège - Agenda - Ser..., Boîte de réception (14) - fa4373..., Banque-Carrefour des Entrepris..., Données de l'entité enregistrée.
- Address Bar:** kbopub.economie.fgov.be/kbopub/toonondernemingsps.html?ondernemingsnummer=211375470
- Search Filters:** A row of buttons for searching by number, name, activity, authorization, and address. The 'Nouvelle recherche par numéro' button is highlighted in red.
- Section Header:** 'Données de l'entité enregistrée' in red.
- Table:** A table with a red header 'Généralités' containing the following data:

Numéro d'entreprise:	0211.375.470
Statut:	Actif
Situation juridique:	Situation normale Depuis le 1 janvier 1968
Date de début:	1 janvier 1968
Dénomination:	Fabrique d'Eglise à Tilff (WL- Esneux) Dénomination en français, depuis le 1 janvier 1968
Adresse du siège:	Avenue de Sur Cortil zn 4130 Esneux Depuis le 1 octobre 1990
Numéro de téléphone:	Pas de données reprises dans la BCE.
Numéro de fax:	Pas de données reprises dans la BCE.
E-mail:	Pas de données reprises dans la BCE.
Adresse web:	Pas de données reprises dans la BCE.
Type d'entité:	Personne morale
Forme légale:	Etablissement public Depuis le 1 janvier 1968
Nombre d'unités d'établissement (UE):	0
- Section Header:** 'Fonctions' in red.
- Text:** 'Pas de données reprises dans la BCE.'
- Section Header:** 'Capacités entrepreneuriales - ambulants - exploitant forain' in red.

Banque Carrefour des Entreprises BON EXEMPLE

Nouvelle recherche par numéro | Nouvelle recherche par nom | Nouvelle recherche par activité | Nouvelle recherche par autorisation | Nouvelle recherche par adresse

Données de l'entité enregistrée

Généralités

Numéro d'entreprise:	0850.669.313 <small>(Ce numéro d'entreprise remplace 0211.375.371 clôturée depuis le 19/10/2023)</small>
Statut:	Actif
Situation juridique:	Situation normale Depuis le 1 janvier 1968
Date de début:	1 janvier 1968
Dénomination:	Fabrique d'église Saint-Pierre à Méry (WL - Esneux) Dénomination en français, depuis le 1 janvier 1968
Adresse du siège:	Rue A. Donnay 22a 4130 Esneux Depuis le 10 septembre 2024
Numéro de téléphone:	Pas de données reprises dans la BCE.
Numéro de fax:	Pas de données reprises dans la BCE.
E-mail:	fe136-mery-stpierre@diocesedeliège.be Depuis le 10 septembre 2024
Adresse web:	Pas de données reprises dans la BCE.
Type d'entité:	Personne morale
Forme légale:	Etablissement public Depuis le 1 janvier 1968
Nombre d'unités d'établissement (UE):	1 Données et Activités par UE

Fonctions

Administrateur	Lamalle , Philippe	Depuis le 26 juin 2019
----------------	--------------------	------------------------

Windows taskbar: Taper ici pour rechercher | 3°C Légère pluie/nei... | 15:33 07-01-25



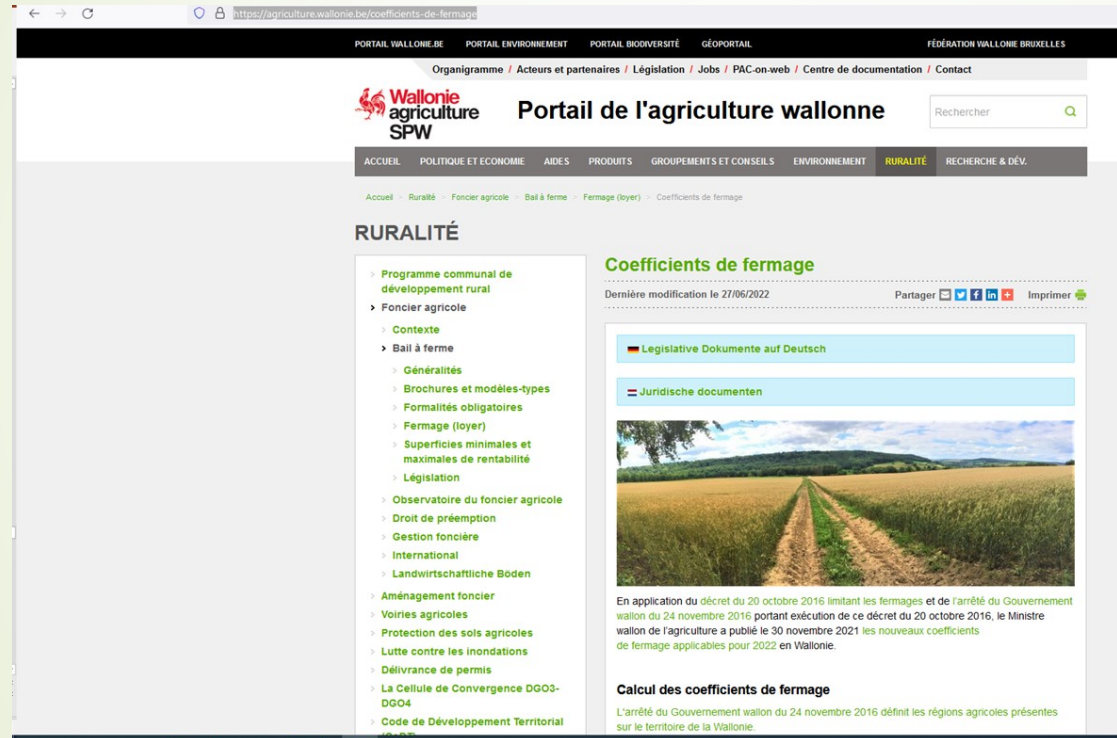
Les baux à ferme...

Quelques rappels

- Il n'est plus possible de conclure des baux oraux depuis le 02/05/2019
- L'obligation de passer les anciens baux oraux à l'écrit pour le 31/12/2024 est **reportée**. MAIS cela reste vivement recommandé pour les fabriques (preuves des dates d'entrée en vigueur donc échéance des baux ...)
- Pour rappel : fermage = RC (non indexé) x coefficient de fermage.
 - Majoration du fermage possible (x 1,5) pour les baux de longue durée
- Si une terre est libre, **il est obligatoire** de procéder à une adjudication publique pour l'attribution d'un nouvel exploitant. Des cessions sont toutefois possibles.

- *Si la parcelle est devenue « terrain à bâtir », réfléchir à une vente ?*

Les baux à ferme... *des aides existent !*



The screenshot shows the website <https://agriculture.wallonie.be/coefficients-de-fermage>. The page is titled "Coefficients de fermage" and features a navigation menu with categories like "ACCUEIL", "POLITIQUE ET ECONOMIE", "AIDES", "PRODUITS", "GROUPEMENTS ET CONSEILS", "ENVIRONNEMENT", "RURALITE", and "RECHERCHE & DEV.". The main content area includes a sidebar with a tree structure for "Foncier agricole" and "Bail à ferme", and a main section with a heading "Coefficients de fermage" and a sub-heading "Calcul des coefficients de fermage". There is also a section for "Juridische documenten" with a photo of a field.

Modèles et explications disponibles sur le site du SPW agriculture :

<https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite-et-foncier/foncier/foncier-agricole.html>

- Service gratuit pour les propriétaires publics : agencedufoncieragricole@spw.wallonie.be



Baux à ferme Nouveauté on confie à l'Agence du Foncier Agricole Wallon

- ▶ Service gratuit de « prise en gestion » pour les propriétaires publics : agencedufoncieragricole@spw.wallonie.be
- ▶ Corentin MOREAU 081 33 64 81
- ▶ Accord des évêchés pour que les fabriques confient et mandatent l'Agence (service public) pour gérer les terres agricoles.
- ▶ La FE choisit les modalités, l'Agence se charge de la mise en location, gère la vie du bail mais le fermage va directement à la FE.

Les Banques

- **Interdiction de maintenir des caisses en espèces. Tout se traite par compte bancaires.**
- **Plusieurs banques n'acceptent pas les FE comme clientes ou n'ont plus de politique commerciale favorable aux FE.**
- **Méconnaissance de la forme juridique et des contraintes par des agences.**
- **Toujours être en ordre au niveau composition des organes et des mandats à la BCE : sinon sanction : blocage voire fermeture des comptes !!!!**
- **Pas d'obligation UBO mais obligation de « transparence » « bénéficiaires économiques » loi anti-blanchiment**
- **Restent : Belfius, CBC, Crelan, BNP Paribas-Fortis.**
- **Compte-vue – compte épargne (pour les capitaux)**
- **Ne pas oublier la possibilité de placer à la Caisse de Dépôts et de Consignation**

Les placements

- ▶ Attention le capital mobilier doit être placé avantageusement : il **ne doit en aucun cas rester sur le compte à vue** et il faut éviter de laisser « stagner » indéfiniment sur un compte épargne.
- ▶ Chercher des placements avantageux MAIS interdiction des placements à risque (actions, SICAV, placements dans des projets « sociaux », etc.): uniquement des placements à capital garanti. Circulaire de la RW.
- ▶ Comptes épargne – compte à terme – Bon de caisse – Bon d'état – Caisse des Dépôts et Consignations
- ▶ Code LEI ? (Legal Entity Identifier) +/- 45,00 € par an
 - ▶ Pas nécessaire pour ouvrir un compte à terme.
 - ▶ obligatoire pour souscrire des bons d'état via un organisme bancaire (mais pas nécessaire si souscription via l'agence de la dette)
- ▶ Si possible : investir dans l'immobilier = le meilleur placement !

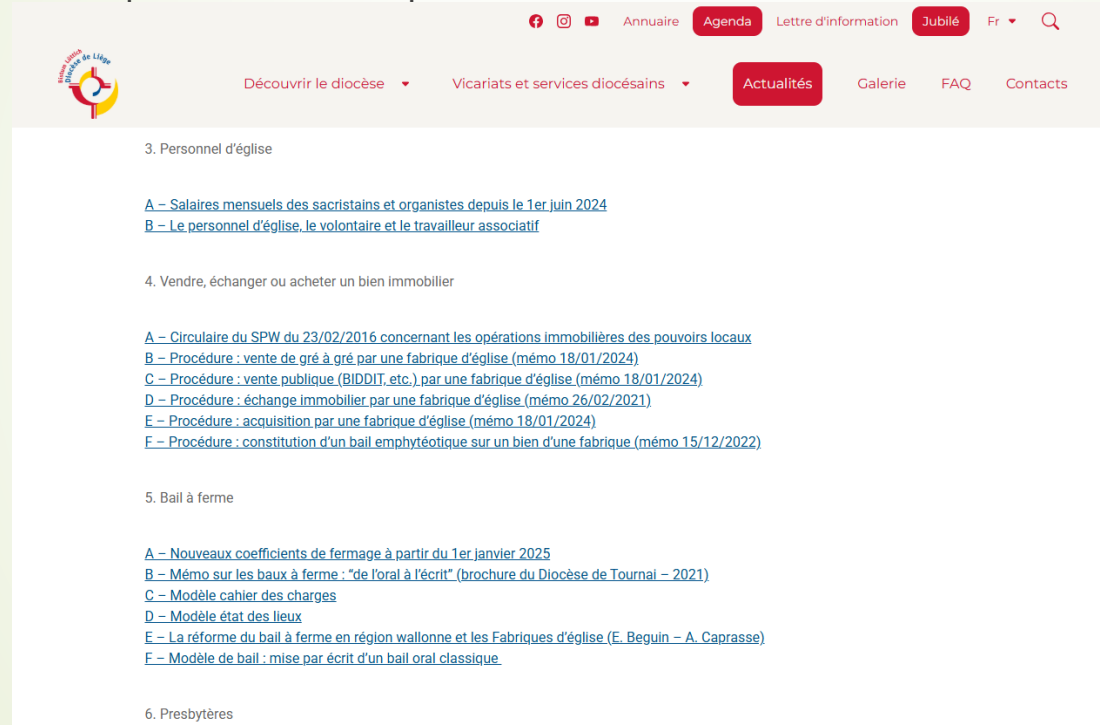


Gestions des immeubles locatifs *appartements, maisons, etc.*

- Ne pas hésiter à vendre les immeubles vétustes pour investir dans du neuf
- En cas de rénovation, nécessité d'une estimation objective pour s'assurer que le projet « tient la route » au point de vue financier ;
- Il est possible de vendre des terres pour financer la remise en état d'un immeuble appartenant à la FE (attention vraie remise en état et pas entretien)
- La gestion locative dépasse la mission d'un bénévole : **se faire aider par une agence professionnelle**
- Recours possible à une **Agence Immobilière Sociale** (AIS) : avantages non négligeables mais qualité variable d'une AIS à l'autre... et loyers moindres.

Opérations patrimoniales : *procédure et tutelle*

- Récapitulatifs des procédures se trouvent sur le site internet :



The screenshot shows the website of the Diocese of Liège. The header includes the diocese logo, navigation links for 'Découvrir le diocèse', 'Vicariats et services diocésains', 'Actualités', 'Galerie', 'FAQ', and 'Contacts'. A top bar contains social media icons, 'Annuaire', 'Agenda', 'Lettre d'information', 'Jubilé', and a language selector 'Fr'. The main content area is divided into sections:

- 3. Personnel d'église
 - [A – Salaires mensuels des sacristains et organistes depuis le 1er juin 2024](#)
 - [B – Le personnel d'église, le volontaire et le travailleur associatif](#)
- 4. Vendre, échanger ou acheter un bien immobilier
 - [A – Circulaire du SPW du 23/02/2016 concernant les opérations immobilières des pouvoirs locaux](#)
 - [B – Procédure : vente de gré à gré par une fabrique d'église \(mémo 18/01/2024\)](#)
 - [C – Procédure : vente publique \(BIDDIT, etc.\) par une fabrique d'église \(mémo 18/01/2024\)](#)
 - [D – Procédure : échange immobilier par une fabrique d'église \(mémo 26/02/2021\)](#)
 - [E – Procédure : acquisition par une fabrique d'église \(mémo 18/01/2024\)](#)
 - [F – Procédure : constitution d'un bail emphytéotique sur un bien d'une fabrique \(mémo 15/12/2022\)](#)
- 5. Bail à ferme
 - [A – Nouveaux coefficients de fermage à partir du 1er janvier 2025](#)
 - [B – Mémo sur les baux à ferme : "de l'oral à l'écrit" \(brochure du Diocèse de Tournai – 2021\)](#)
 - [C – Modèle cahier des charges](#)
 - [D – Modèle état des lieux](#)
 - [E – La réforme du bail à ferme en région wallonne et les Fabriques d'église \(E. Beguin – A. Caprasse\)](#)
 - [F – Modèle de bail : mise par écrit d'un bail oral classique](#)
- 6. Presbytères

- Avant toute opération : demander un **accord de principe** à l'Évêché
 - en communiquant les informations précises (références exactes du bien, si possible estimation du bien, éventuelle charge de fondation, but de l'opération, etc.)

Opérations patrimoniales : *procédure et tutelle*

Tutelle générale d'annulation (Gouverneur, après avis de l'Évêché)
Délibérations obligatoirement transmissibles :

- (Rappel) L'attribution des Marchés publics de travaux, fournitures et services et leurs avenants si montant > certains seuils :

	Adj. ouverte/ appel d'offres ouvert	Adj. restreinte/ Appel d'offres restreint/PNAP	PNSP
Travaux	250.000 €	125.000 €	62.000 €
Fournitures et services	200.000 €	62.000 €	31.000 €



Opérations patrimoniales : *procédure et tutelle*

Tutelle générale d'annulation (Gouverneur, après avis de l'Évêché)

Délibérations obligatoirement transmissibles :

- Les opérations immobilières d'achat, de vente, d'échange, de location de plus de 9 ans, la constitution d'hypothèques et de droits réels démembreés si montant > 10.000 €
- Les actes relatifs aux dons et legs :
 - assortis de charges, en ce compris les charges de fondation
 - sans charge mais dont le montant > 10.000 €
- La construction d'un immeuble à affecter à l'exercice du culte ou au logement d'un ministre du culte



Comment bien rédiger une décision du conseil de fabrique ?

- Respect de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.
- Les « VU » : les éléments de fait qui servent de base à la décision
 - Les bases légales (ex. « vu l'art. L3161-4. du CDLD » ; voir modèles)
 - Les autres éléments (ex. « vu le rapport d'estimation du notaire en date du 13/01/2025 »)
- Les « CONSIDERANT » : la **motivation** de la décision, c'est-à-dire l'explication de ce qui, sur base des faits, pousse la FE à faire tel choix (ex. « considérant que ce terrain situé en zone marécageuse est inexploitable par un agriculteur et ne génère donc aucun revenu »)
 - *Rappel : motivation sur des **critères uniquement économiques**.*
- Attention : ne pas oublier de dater et signer les documents.
- **Des modèles existent pour vous aider !**





Autres opérations immobilières

- Antennes GSM :
- Nouvel opérateur DIGI
- Conventions standardisés pour les FE
- Loyers pour la FE et pas pour la commune : 7.500 € annuels
- Tutelle diocésaine

- Projets éoliens :
- Nouveaux projets en cours 15.000 à 20.000 € annuels
- Modalités financières fort variées – Option – Droit de superficie – servitudes
- Conseils du service – tutelle du Gouverneur

L'équipe du Service Fabriques d'Eglise au complet

Par ordre d'arrivée dans le service :

Philippe LAMALLE, Directeur du Service
Anouk STEVENS
Vincent PALMIERI
et Paul BIQUET

ASBL : Vincent PALMIERI

Numéro général : 04 223 42 12

Adresse courriel générique : service.fabriques@evechedeliege.be

rue de l'Évêché 25 à 4000 Liège

