



DIRECTIVES ADMINISTRATIVES POUR LA
GESTION DES BÉNÉFICES CURIAUX ET DE
CHAPELLERIE DU CANTON DE FRIBOURG

Préambule

La Commission de surveillance des bénéfices curiaux et de chapellenie, ci-après désignée « la Commission de surveillance », se base sur l'art. 12 de la Convention du 29 novembre 2013, pour émettre les présentes directives à l'attention des bénéficiers et de leur gérant.

1. Définition des notions de dépenses, emprunts et prêts importants

a) En vertu de l'art. 11 al. 3 de la Convention du 29 novembre 2013, la Commission de surveillance définit de la manière suivante :

i. les dépenses importantes :

dont le montant annuel et cumulé est supérieur à Fr. **20'000.-** ;

ii. les emprunts importants :

dont le montant annuel et cumulé est supérieur à Fr. **20'000.-** ;

iii. les prêts importants :

dont le montant annuel et cumulé est supérieur à Fr. **20'000.-**.

b) Les transactions n'atteignant pas ces montants peuvent être effectuées sans l'autorisation préalable de la Commission de surveillance. Elle en sera cependant avisée par écrit, dans les plus brefs délais et de manière exhaustive.

2. Prêts

- a) **Les prêts aux corporations ecclésiastiques et aux personnes juridiques canoniques** sont possibles, à la condition pour les paroisses qu'elles aient obtenu une autorisation d'effectuer une telle opération attestée par un arrêté du Conseil exécutif ou du Conseil d'Etat pour les décisions anciennes. Le bénéficiaire et/ou la Commission de surveillance se réserve(nt) le droit de s'assurer que le remboursement du crédit peut être assumé par la débitrice. Les prêts sont soumis à l'autorisation de la Commission de surveillance.
- b) **Les prêts d'un Bénéfice curial ou de chapellenie** (ci-après désigné par « BC ») **au BC d'une autre paroisse** sont soumis à l'autorisation de la Commission de surveillance.
- c) **Les prêts accordés** aux corporations ecclésiastiques et aux personnes juridiques canoniques ou à un autre BC bénéficiaire d'un **taux d'intérêts préférentiel**. Les conditions applicables sont fixées, annuellement, par la Commission de surveillance et communiquées aux bénéficiaires, en fin d'année.
Le calcul est en principe basé sur la moyenne des taux des prêts hypothécaires variables de 1^{er} rang de la Banque cantonale de Fribourg, pour l'année en cours. **Une réduction de 1% est admise**. L'importance de cette faveur peut être modifiée, en tout temps, par la Commission de surveillance.
- d) Les parties peuvent convenir d'un taux fixe sur une période déterminée, aux conditions et avec l'accord de la Commission de surveillance.

3. Amortissements

Les amortissements des emprunts fixés par arrêtés et/ou décisions doivent être effectués dans tous les cas. Des

amortissements supplémentaires sont acceptés, pour autant qu'ils soient admis par le bénéficiaire. De plus, ils se feront avec l'accord du Conseil paroissial (éventuelle incidence sur le revenu annuel du BC versé à la **Corporation Ecclésiastique Catholique du canton de Fribourg (CEC)**).

4. Recapitalisation

- a) Afin de maintenir la substance des BC, la Commission de surveillance exige une recapitalisation des sommes prélevées sur les capitaux pour notamment financer des travaux futurs sur les immeubles.
- b) La recapitalisation annuelle s'élève au moins à **1% de l'investissement**, respectivement des capitaux investis et des sommes empruntées.
- c) Lorsqu'il y a des emprunts et utilisation des capitaux, la recapitalisation se fait après remboursement de l'emprunt.

5. Association de BC

Les BC peuvent être autorisés par la Commission de surveillance à s'associer en vue d'un projet d'investissement commun, notamment autour d'un projet immobilier rentable.

6. Réserve d'entretien des immeubles

- a) Afin d'assurer la disponibilité de fonds suffisants pour l'entretien des immeubles, les BC, **propriétaires d'immeubles bâtis**, constituent une réserve d'entretien. A cet effet, un compte bancaire *ad hoc* sera ouvert avec la rubrique « réserve d'entretien ». Ce compte devra figurer à l'actif du bilan sous le chapitre « avoirs en banque ». Le montant total de la réserve sera mentionné au passif du bilan sous la rubrique « réserve d'entretien des immeubles ».

b) **L'attribution annuelle** à cette réserve sera calculée comme suit, lorsque le BC est propriétaire des immeubles suivants :

immeubles agricoles

attribution de 25% des revenus du BC ;

cures et immeubles loués

attribution de 25% des revenus immobiliers ;

nouvelles constructions

**attribution de 15% des revenus immobiliers
durant les 10 premières années, puis attribution de 25% ;**

immeubles totalement rénovés

**attribution de 15% des revenus immobiliers
durant les 10 premières années, puis attribution de 25%.**

c) Cette réserve est destinée à financer des travaux, frais d'entretien et de maintien des bâtiments, à l'exclusion des charges annuelles usuelles. L'utilisation de cette réserve est soumise à l'autorisation de la Commission de surveillance. Une requête avec justificatifs lui sera adressée, préalablement aux travaux. Elle comportera le devis retenu, en principe après comparaison d'offres de différentes entreprises.

7. Fermage

Il est recommandé de les adapter aux normes en vigueur. Il est déconseillé d'investir dans des domaines peu viables (moins de 20 poses). Une étude au cas par cas est nécessaire, sous la conduite du bénéficiaire et de son gérant.

8. Terrains agricoles

Les terrains agricoles sont à conserver dans la mesure du possible. Des ventes isolées peuvent néanmoins être autorisées par la Commission de surveillance pour résoudre certaines situations (notamment ajustement cadastral).

9. Bilan

a) Le bilan doit refléter la situation financière précise du BC.

b) Il sera établi sur les bases suivantes :

- *comptes bancaires et postaux* valeur au 31 décembre ;
- *obligations de caisse* valeur nominale ;
- *titres cotés en bourse* valeur estimative de la
banque au 31 décembre.

En cas de plus-value boursière, la contre-valeur fera l'objet d'une provision pour fluctuations de cours sur titres inscrite au passif du bilan.

En cas de moins-value, cette dernière sera portée en diminution de la provision pour fluctuations de cours sur titres jusqu'à concurrence du montant total de la provision. Si celle-ci est insuffisante, la différence sera comptabilisée en charge de l'exercice concerné.

L'utilisation de la provision, à d'autres fins que la compensation des moins-values, ou sa dissolution, sera soumise à l'autorisation de la Commission de surveillance.

- **Dettes** valeur au 31 décembre ;
- **Terrains (agricoles, à bâtir et bâtis)** à l'actif à raison de Fr. 1.- le m² ;
- **Forêts** à l'actif à raison de Fr. 0.50 le m² ;
- **Fermes et bâtiments agricoles** à l'actif à raison de 30% de la valeur ECAB;
- **Cures** à l'actif à raison de 50% de la valeur ECAB;
- **Autres immeubles** à l'actif à raison de 70% de la valeur ECAB.
- **Immeubles neufs, rénovés ou nouvellement acquis** à l'actif, au montant de la nouvelle valeur ECAB ou au montant total de l'investissement, si ce dernier est supérieur.

Cas particuliers : la Commission de surveillance est compétente pour fixer la valeur d'estimation au bilan.

10.Révision

- a) Comme le prévoit l'article 9 al. 2 de la Convention du 29 novembre 2013, la Commission de surveillance rappelle que le bénéficiaire et le Conseil de paroisse doivent désigner chacun un vérificateur des comptes.

- b) La Commission de surveillance tient à relever **l'importance de la compétence des personnes choisies**, appelées à cette responsabilité.

11. Bénéfice annuel

- a) Le bénéfice annuel net du BC est versé à la Corporation Ecclésiastique Catholique du canton de Fribourg (CEC). Avec l'accord de la Commission de surveillance, le bénéfice peut être porté en augmentation du capital, affectés à des œuvres sociales ou attribué à des réserves.
- b) Le virement se fait sur le compte de la CEC, chaque année, dans les 30 jours suivant l'adoption des comptes.
En cas de retard manifeste, un intérêt de retard peut être facturé au BC.

La somme versée est portée en déduction de la facture annuelle adressée par la CEC à la paroisse ; un montant destiné à couvrir les frais de la CEC inhérents à la surveillance de la gestion des BC est retenu. Ce montant est fixé annuellement par la Commission de surveillance.

12. Gérance

- a) Conformément à l'art. 6 al. 3 de la Convention du 29 novembre 2013, le bénéficiaire peut, par écrit, confier à un tiers l'administration du BC.
- b) La Commission de surveillance tient à souligner la nécessité de confier ce mandat à un **gérant de confiance et aux compétences reconnues**.

13. Formalités

- a) Toute requête, ayant pour but l'obtention d'une décision ou d'un préavis de la Commission de surveillance, sera adressée **par écrit, avec la signature du bénéficiaire et du gérant**, à cette dernière.

- b) Tous les justificatifs nécessaires ou utiles à la bonne compréhension du dossier devront être joints à la demande, selon la liste des documents annexée. **Dans tous les cas, le préavis du Conseil paroissial, dûment signé par le/la président(e) et le/la secrétaire, est indispensable.**

14. Cas de rigueur

Si l'application des présentes directives devaient amener un BC ou une paroisse à se trouver dans l'incapacité provisoire ou durable d'assumer les conséquences financières y relatives, la Commission de surveillance est autorisée à accorder une dérogation.

15. Mise en vigueur

Les nouvelles règles, applicables à tous les BC, entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2025. Elles n'ont pas d'effet rétroactif. L'article 11 est appliqué sur la base des résultats de l'exercice 2024.

Adoptées par la Commission de surveillance en séance du 19 novembre 2024.

Willy Schorderet, président Dominique Golliard, secrétaire

Documents accompagnant les principales requêtes des BC à la Commission de Surveillance

Vente d'immeuble bâti

- motifs
 - extrait Registre foncier
 - plans
 - év. photos
 - estimation, devis
 - ECAB
-

Vente d'un domaine

- motifs
 - extrait Registre foncier
 - év. photos
 - estimation, devis
 - prix licite
-

Vente terrain agricole et forêt

- motifs
 - extrait Registre Foncier
 - plans
 - év. photos
 - estimation, devis
 - prix licite
-

Vente de terrain à bâtir

- motifs
- extrait Registre Foncier
- év. photos
- estimation, devis
- prix zone ou commune

Echange de terrain

- motifs
 - extrait Registre foncier
 - plans
 - év. photos
 - estimation, devis
 - év. prix licite
 - prix zone ou commune
-

Mise en zone de terrain

- motifs
 - extrait Registre foncier
 - plans
 - év. photos
 - év. estimation, devis
 - prix zone ou commune
 - év. utilisation fonds propres
 - év. emprunt à contracter
 - év. coût + plan financier
-

Droit de passage

- motifs
 - extrait Registre foncier
 - plans
 - év. photos
 - projet notarié
-

Droit de superficie / DDP

- motifs
 - extrait Registre foncier
 - plans
 - év. photos
 - év. estimation, devis
 - projet notarié
-

Travaux entretien, rénovation, transformation

- motifs
 - év. extrait Registre foncier
 - plans
 - év. photos
 - estimation, devis
 - coûts, plan financier
 - utilisation fonds propres
 - év. emprunt à contracter
 - utilisation réserve entretien
-

Nouvelle construction

- motifs
 - extrait Registre foncier
 - plans
 - estimation, devis
 - utilisation fonds propres
 - emprunt à contracter
 - év. utilisation réserve entretien
 - coût, plan financier
-

Fusion de biens curiaux

- motifs
 - év. extrait Registre foncier
-

Autorisation de prêter à une paroisse ou à un autre BC

- motifs
 - autorisation du Conseil exécutif
 - utilisation de fonds propres
-

Les comptes annuels doivent être accompagnés du **rapport des vérificateurs, signé.**

Toutes les requêtes doivent être **signées par le bénéficiaire et le-la gérant-e.** Elles doivent également être munies du **préavis du Conseil de paroisse, signé par le-la président-e et le-la secrétaire.**