

# UNE AFFAIRE DE PASSION



*Patrice Besse n'est pas un agent immobilier comme les autres. Il y 20 ans, il a pris en charge l'agence familiale située à Paris. Par amour des vieilles pierres et de la campagne française il a concentré son activité sur les demeures de caractère et s'est construit une solide réputation. Le 28 mars 2013 il a reçu de l'UNESCO la distinction de la Reconnaissance internationale pour la sauvegarde du patrimoine culturel architectural, une distinction dont il est d'autant plus fier que c'est la première fois qu'elle est remise à un agent immobilier, profession à laquelle il a su donner des lettres de noblesse.*

## Comment en êtes-vous venu à vendre des édifices religieux ?

Un évêché connaissant notre travail dans la vente d'édifices de caractère s'est adressé à nous. Le constat est arrivé assez vite de se dire que les évêchés avaient besoin d'un professionnel pour les aider à vendre leurs bâtiments et on essaye de les aider dans cette démarche. Quelquefois, il nous semble qu'ils vendent des lieux qu'ils ne devraient pas vendre et qu'ils en gardent d'autres qu'ils devraient vendre. On leur propose maintenant une offre de service plus complète dans laquelle on analyse leur patrimoine.

## Et avec les communes comment ça se passe ?

C'est plus difficile politiquement pour une commune de vendre un édifice religieux que pour un évêché. Pour ce dernier, les fonds restent

attachés à une activité religieuse alors que pour une commune les fonds vont à tout autre chose. Avec les communes il y a toujours des querelles de village plus importantes. Nous travaillons aussi avec l'État et le service France domaine, mais alors pas seulement pour des édifices religieux.

## Vous êtes connu pour l'attention que vous portez à la destination future des bâtisses qui vous sont confiées.

Les gens viennent vers nous parce qu'ils savent que nous serons vigilants sur la destination future du lieu. Nous n'en avons jamais vendu pour faire un KFC ou un McDo. Sur les premiers acheteurs on est toujours certains car compte tenu de notre approche de l'immobilier, les gens qui viennent nous voir sont toujours des amateurs soit d'Histoire, soit d'architecture, soit

d'environnement. Ils sont toujours assez purs dans leur démarche, mais s'ils décident de revendre 6 mois plus tard, on ne peut pas être sûr du nouveau propriétaire. Il faut cependant savoir que nos édifices sont souvent dans des campagnes isolées et il faut avoir un projet très précis pour se saisir d'un tel lieu. Nous avons un rôle de conseil et l'on travaille avec un bureau d'études pour aider les éventuels acquéreurs.

## Un château cathare à vendre.

### Est-ce compliqué de vendre des églises ?

C'est toujours très long. Quand on a un édifice religieux en vente, on va toujours voir la commune, on prévient les acteurs locaux, on diffuse le prix et une fois qu'on a fait ça, on communique. Mais vendre un édifice religieux comme toute demeure de caractère, c'est assez long, ça va

*A Bizanet, dans l'Aude, Le château cathare Saint-Martin de Toques classé Monument Historique est en vente chez Patrice Besse à 5 450 000 euros. Il appartenait en 978 à la famille de Narbonne.*



*Une église du XIV<sup>e</sup> siècle à vendre à 100km de Montpellier.*

À voir sur [www.patrice-besse.com](http://www.patrice-besse.com)

entre un an et trois ans. Il faut aller chercher le bon client, y compris en dehors de nos frontières.

## Avez-vous des affaires en cours dans l'Aude et les P.-O. actuellement ?

Nous n'avons rien sur les P.-O. en ce moment. En revanche nous avons à la vente un château cathare extraordinaire dans l'Aude, depuis deux ans. C'est le seul château cathare privé. Il n'est pas facile de vendre l'Aude, un département auquel je suis particulièrement attaché, mais méconnu dans le nord de la France et à l'étranger. N'importe où ailleurs, on aurait déjà vendu ce château.

## Qu'est-ce qui vous motive ?

Nous, on est vraiment spécialisés sur les beaux édifices de caractère. C'est l'énorme château cathare à plus de 5 millions d'euros mais c'est aussi la jolie maison de village, si possible dans son jus, à 50 000 ou 100 000 euros. Ce n'est pas la valeur financière qui motive notre démarche. C'est là où la démarche est un peu folle de notre part mais on aime ça.

■ On estime à 45 000 le nombre des églises paroissiales propriétés des communes.

Si l'on y ajoute les édifices appartenant aux monastères, aux associations diocésaines, les chapelles, les oratoires, les sanctuaires, le chiffre atteint 100 000.

■ On estime à 80 % la part non protégée de l'ensemble du patrimoine culturel.

■ Le droit canonique prescrit que "Si une église ne peut en aucune manière servir au culte divin et qu'il n'est pas possible de la réparer, elle peut être réduite par l'évêque diocésain à un usage profane qui ne soit pas inconvenant."

Pour être vendue, une église doit être désacralisée par l'évêque qui prononce un décret.

■ Le droit français autorise la vente d'une église dès lors qu'il n'y a pas eu de célébration de culte pendant six mois et qu'elle n'est plus entretenue. La désaffectation est prononcée par arrêté préfectoral.

