

Archidiocèse de Québec

Département des fabriques

1073, boul. René-Lévesque Ouest, Sillery (Québec) G1S 4R5

Bur. : (418) 688-1211, Télécopieur : (418) 688-1399

Site internet : www.diocesequebec.qc.ca

Courriel : fabriques@diocesequebec.qc.ca

Guide sur le processus pour la vente d'un immeuble et de fermeture au culte d'une église

Ce guide vise à présenter le processus à suivre sur deux points :

- La vente d'un actif immobilier, comme une église, un presbytère ou un terrain
- La fermeture au culte d'une église.

1- Étapes préliminaires

En lien avec la région pastorale, le vicaire épiscopal et son équipe, les responsables d'une paroisse (équipe pastorale, A.F. et le C.P.P.) doivent réaliser des étapes d'analyse, de consultation et d'information tant sur les besoins de la paroisse, ses ressources financières, les coûts financiers d'entretien et de rénovation et les partenariats possibles.

Il est conseillé de prévoir également un travail de réflexion et de discernement avec les autres paroisses d'une même unité pastorale.

Trois documents sont toujours très utiles pour préparer et planifier ces étapes :

- Le document IV « Vendre notre église : un choix possible », août 96
- Le document V « Garder notre presbytère : oui ou non », juin 97
- Le document XI « Archives paroissiales et biens patrimoniaux », mars 98

Ces documents font parti d'une série « La paroisse au service de la mission »

2- Résolution d'intention pour la vente d'un immeuble

Si la décision de l'assemblée de fabrique est de viser la vente d'un immeuble (aliénation) :

- La fabrique adresse à l'évêque (Corporation épiscopale (CACRQ) via le comité des résolutions) une résolution d'intention sur la vente de l'église ou d'un bien immobilier avec un échéancier **pour approbation de principe**.
- Si la vente prévoit également la fermeture au culte, se référer à la section 5 du présent document.
- La corporation épiscopale, après consultation avec la région pastorale, approuve la dite résolution.

- La fabrique doit prendre les mesures pour informer adéquatement les membres de la communauté paroissiale et la population du territoire une fois le principe de la vente accepté.
- L'échéancier doit prévoir les étapes et les délais requis pour la mise en vente de l'immeuble et dans le cas d'une église, sa fermeture au culte.

3- Marche à suivre pour la vente d'un immeuble

Dispositions légales

- La fabrique enclenche le processus de mise en vente avec l'aide des services administratifs de la corporation épiscopale. La fabrique peut procéder selon les circonstances par appel d'offres, ou recourir à un courtier ou approcher un acheteur potentiel ou élaborer avec une institution (municipalité, hôpital, etc.) un projet de vente et de reconversion.
- Toutes les démarches pour aliéner une église ou un presbytère doivent tenir compte des réglementations et ententes en vigueur comme le zonage ou les règles du ministère de la Culture et des communications ou les ententes particulières entre le diocèse et certaines villes au sujet des églises, etc.
- Si un projet est identifié et une entente de vente est conclue, la fabrique, par résolution, accepte la vente et désigne des personnes pour signer en son nom les documents inhérents à cet acte. **Cette résolution doit être également soumise à la corporation épiscopale pour approbation en y joignant le projet final de contrat de vente.**
- La corporation épiscopale approuve également la vente. L'autorisation est alors transmise à la fabrique qui devra la joindre au contrat de vente.
- Signature du contrat de vente et information des membres de la communauté paroissiale et de la population du territoire.

4- Délais pour la mise en vente de l'église et, selon le cas, de fermeture au culte

Ou conseille de prévoir une période de deux ans pour la vente. Cependant, ce délai peut être plus court si une vente se réalise plus rapidement.

Fermeture au culte

Il arrive que le transfert de propriété de l'église (vente) n'implique pas nécessairement la fermeture au culte de l'église. C'est le cas par exemple de la vente d'église à la municipalité, avec une entente d'utilisation, en tout ou en partie, de l'église pour le culte et la pastorale.

Si la vente de l'église prévoit la fermeture au culte, on conseille à la fabrique d'annoncer au moins une année à l'avance la fermeture au culte de l'église visée.

Dispositions légales pour la fermeture au culte

Si la décision de l'assemblée de fabrique est de fermer au culte l'église

- La fabrique prend une décision, par résolution, sur la fermeture au culte de l'église et sur un échéancier. **Cette résolution est transmise au vicaire épiscopal et à l'évêque pour approbation.**
- Le vicaire épiscopal, en lien avec l'évêque, procède à des consultations et soumet une recommandation à l'évêque. Celui-ci approuve par la suite le projet de fermeture au culte.
- La fabrique doit prendre les mesures pour informer adéquatement les membres de la communauté paroissiale et la population du territoire.
- La fabrique enclenche le processus de fermeture au culte selon l'échéancier qui a été établi.
- Décret de l'Évêque promulguant la fermeture au culte de l'église

Note importante : Si la fabrique procède, au tout début du processus de mise en vente, à la fermeture au culte l'église ou ferme l'accès public de ses locaux, celle-ci demeure responsable, à titre de propriétaire, d'assurer toutes les charges relatives au bâtiment (assurance, chauffage et entretien minimum, sécurité et surveillance).

La fabrique doit également savoir que si elle ferme au culte une église, ce bâtiment devient inéligible au programme de subvention du patrimoine religieux.

5- Cas où il y a impossibilité de vendre et dernier recours

Si après la période de mise en vente (allant jusqu'à deux ans), on constate l'impossibilité de vendre ou de trouver une solution de reconversion et de recyclage, la fabrique devra alors envisager la possibilité de fermer définitivement le bâtiment en attendant un projet viable ou un acheteur sérieux.

On conseille de prévoir une autre période de deux ans pour tenter de trouver un acheteur ou un projet de reconversion dans un partenariat. Cependant cette période peut être réduite si des contraintes financières ou de sécurité l'exigent.

Si aucune solution, après avoir épuisé tous les recours possibles auprès des divers partenaires potentiels comme le monde municipal, les gouvernements, l'entreprise privée, etc., n'apparaît, la fabrique devra envisager **en tout dernier recours** la démolition de l'édifice. Dans ce cas, elle devra prendre avis de son assureur et de différents experts et respecter les toutes les dispositions légales, tant civiles que du droit de l'Église.

Dispositions légales

- La fabrique adresse à l'évêque (corporation épiscopale via le comité des résolutions) une résolution sur la démolition de l'église **pour approbation.**
- La corporation épiscopale procède à des consultations qu'elle juge nécessaire et approuve le projet de démolition.
- Le règlement épiscopal 06-01 (Cm(06)05) concernant les travaux sur les biens meubles et immeubles des fabriques s'applique et précise la procédure à suivre pour la préparation et l'attribution des contrats relatifs à la démolition par une firme spécialisée.

6- Biens meubles, historiques ou artistiques, désacralisation d'une église et références juridiques et canoniques

Biens meubles, historiques ou artistiques

Au moment du transfert de propriété, les biens meubles, historiques ou artistiques sont traités selon le règlement épiscopal CM(81)07.

Divers articles du règlement épiscopal 06-01 (Cm(06)05) concernant les travaux sur les biens meubles et immeubles des fabriques, s'appliquent également.

Désacralisation d'une église

Pour connaître les règles et procédures au sujet de la désacralisation d'une église, suite à la fermeture au culte, il faut s'adresser à la Chancellerie.

Références juridiques et canoniques

Loi sur les fabriques (art. 26)

Code de droit canonique (Canons 1290 à 1298)

Rémy Gagnon, responsable du Département des fabriques

François Boissonneault, sm, directeur des Services administratifs

Révision : Mai 2006