

Département des fabriques et du patrimoine religieux

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

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

Page Internet : <https://fabriques.ecdq.org/>

Courriel : fabriques@ecdq.org

**Guide sur le processus pour la vente d'un bien immobilier
et de fermeture au culte d'une église
(mise à jour du 10 février 2022)**

Ce guide vise à présenter le processus à suivre pour la vente d'un bien immobilier d'une fabrique et la réduction à l'état profane d'une église bénite (fermeture au culte d'une église).

1- Orientations générales

L'évangélisation est au cœur de la mission de l'Église et de ses paroisses.

En lien avec le diocèse, les responsables d'une paroisse (équipe pastorale, assemblée de fabrique, comités de consultation et d'organisation locale, etc.) doivent réaliser des étapes d'analyse, de consultation et d'information, tant sur les besoins pastoraux de la paroisse, l'usage des immeubles, les ressources financières, les coûts financiers d'entretien et de rénovation et finalement sur les partenariats possibles avec le monde municipal et les organisations institutionnelles, communautaires et culturelles du milieu.

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

Il est demandé de prévoir une démarche appelé « *Plan directeur immobilier* », particulièrement lorsque le projet concerne une église.

2- Pour la vente d'un bien immobilier (autre qu'une église)

Pour un terrain

En vertu de la Loi sur les fabriques, article 26, la fabrique transmet à l'Évêque, via le vicaire général ou via le comité des résolutions du Département des fabriques) une résolution (sous forme d'extrait officiel de l'AF) avec la documentation contenant entre autres les motifs, la procédure suivie, le nom de l'acheteur, le prix, la valeur foncière, etc. Après étude, la résolution est approuvée et remise à la fabrique pour compléter la transaction devant notaire.

Note importante : tant que la décision de la fabrique n'est pas approuvée, il faut inscrire sur tous les documents « *sous réserve de l'approbation de l'Évêque en vertu de la Loi sur les fabriques* ».

Pour un presbytère ou un bâtiment important

Si la décision de l'assemblée de fabrique est de viser la vente d'un presbytère, il y a deux étapes :

Première étape : résolution de principe pour lancer le processus de mise en vente

- Une résolution d'intention sur la vente d'un presbytère doit être transmise pour approbation préalable par l'Évêque, via le vicaire général ou via le comité des résolutions du Département des fabriques) une résolution (sous forme d'extrait officiel de l'AF) avec la documentation contenant entre autres les motifs, la procédure que la fabrique entend suivre pour la mise en vente, l'échéancier visé, la valeur foncière, etc.
- Lorsque l'immeuble mis en vente est situé dans un territoire où la valeur foncière est importante, la fabrique doit commander un rapport d'évaluation au marché auprès d'une firme d'évaluateurs agréés. Ce rapport est transmis au diocèse pour le dossier d'étude de la vente.
- Après étude, l'Évêque approuve préalablement et spécifiquement la résolution et donne l'autorisation de lancer un processus de mise en vente.
- La fabrique doit prendre les mesures pour informer adéquatement les membres de la communauté paroissiale, une fois le principe de la vente accepté.
- La fabrique lance le processus de mise en vente. Il est conseillé de confier un mandat à un courtier immobilier pour trouver la meilleure offre possible.
- Dans le cas d'une vente à une municipalité ou à des organisations institutionnelles, communautaires et culturelles du milieu, la fabrique négocie une entente.
- Note importante : il faut toujours inscrire sur tous les documents « *sous réserve de l'approbation de l'Évêque en vertu de la Loi sur les fabriques* ».

Deuxième étape : résolution pour le contrat de vente

- Une fois l'acheteur trouvé ou une entente conclue, en vertu de la Loi sur les fabriques, article 26, la fabrique transmet à l'Évêque, via le vicaire général ou via le comité des résolutions du Département des fabriques) une résolution (sous forme d'extrait officiel de l'AF) avec la documentation contenant entre autres la procédure suivie, le nom de l'acheteur, le prix, la valeur foncière, l'offre d'achat ou l'entente visée, le bilan et les résultats financiers de la fabrique, etc.
- Note importante : tant que la décision de la fabrique n'est pas approuvée, il faut inscrire sur tous les documents « *sous réserve de l'approbation de l'Évêque en vertu de la Loi sur les fabriques* ».
- Après étude et consultations (comité des résolutions ou Collège des consultants et Conseil des affaires économiques s'il y a lieu) la résolution est approuvée et remise à la fabrique pour compléter la transaction devant notaire.

3- Processus de vente d'une église **SANS PARTENARIAT- NI CULTÉ**

Dossier pour la vente éventuelle de l'église avec fermeture au culte définitive et simple mise en vente de l'immeuble:

Première étape préalable : résolution de principe pour lancer le processus de mise en vente

- Une résolution d'intention sur la vente visée doit être transmise pour approbation préalable par l'Évêque.
- Après étude, l'Évêque approuve préalablement et spécifiquement la résolution et donne l'autorisation de lancer un processus de négociation pour la vente.

Pour un dossier de vente d'une église sans partenariat, ni culte, il faut comprendre **qu'il y a deux démarches à réaliser parallèlement et s'il y a lieu, simultanément:**

- 1- **Rendre à l'état profane l'église** : Au plan canonique, pour pouvoir vendre à une municipalité, il faut « rendre à l'état profane l'église ». Cette démarche exige une résolution de la fabrique et une lettre du curé aux fins de présentation au Conseil presbytéral de l'Évêque par le chancelier.
- 2- **Vente de l'immeuble:** Au plan civil et aussi canonique, pour pouvoir vendre, il faut négocier une entente (courtier et acheteur), avoir des résolutions de la fabrique à chaque étape acceptant un mandat de courtier, puis une offre d'achat, puis finalement un acte notarié

Détails des deux démarches à réaliser

Démarches pour rendre à l'état profane l'église (les églises) : Au plan canonique

- 1- Dans une première étape :
 - i. Résolution de la fabrique demandant au curé d'entreprendre les démarches de changement de statut canonique.
 - ii. Lettre du curé demandant la fermeture au culte définitive qui deviendra éventuellement la propriété de la municipalité ou d'un autre type de propriétaire.
 1. Ceci est nécessaire avant la partie acceptation de la vente.
 2. Cette lettre doit être transmise au chancelier pour qu'il puisse la présenter lui-même à l'Évêque et préparer un projet de décret de désacralisation.
 3. Ce projet de décret sera présenté au Conseil presbytéral
- 2- Conseil presbytéral
 - i. La lettre du curé et la résolution de la fabrique seront présentées au Conseil presbytéral (pour un décret de changement de statut canonique).
 - ii. Les dates des rencontres prévues du Conseil presbytéral sont disponibles sur demande.

- 3- Décret
 - i. Décret de l'archevêque sur le changement de statut canonique
 - ii. Ce décret sera publié par le chancelier après avis du conseil presbytéral.
- 4- Cérémonie de fermeture au culte de(s) l'église(s)
Selon les dates indiquées dans le décret et après entente avec le chancelier et en fonction de la date visée pour la signature de l'acte de vente.

Démarches pour la vente de l'immeuble

- A- Les biens sacrés et les œuvres d'art, sculptures, etc., demeurent la propriété de la fabrique. La fabrique devra mettre à jour l'inventaire de ses biens et indiquer où ils seront relocalisés s'il y a lieu. Toute cession de biens requiert l'approbation préalable et spécifique de l'Évêque
 - a. Le responsable du dossier devra communiquer avec le Département des fabriques et du patrimoine religieux
 - b. Le cimetière est exclu de la vente est le cadastrage devra être réalisé
- B- Étapes pour la cession (vente) de l'église
 - i. Quand la fabrique aura terminé ses négociations:
 - a. Résolution de la fabrique acceptant le projet de vente
 - b. Préparation d'un projet de contrat notarié
 - c. Transmission de la résolution de la fabrique, d'un projet d'acte notarié, du rôle d'évaluation foncière, au Département des fabriques
 - ii. Une fois reçu, le projet de vente se présenté au Conseil des consultants et au Conseil des affaires économiques pour avis et approbation.
 - iii. Approbation par l'évêque de la résolution de la fabrique de la vente
 - iv. Finalisation par le notaire des textes officiels
 - a. Dernière lecture par la fabrique et le diocèse (chancellerie) des textes préparés par le notaire
 - b. Il est possible qu'une autre résolution spécifique de la fabrique soit nécessaire si des corrections sont nécessaires.
 - v. Signature des documents devant notaire par la fabrique et la municipalité (ou l'acheteur).

4- Processus de vente d'une église **AVEC PARTENARIAT avec MAINTIEN DU CULTE**

Dossier pour la vente éventuelle de l'église avec entente de partenariat, à la municipalité et maintien du culte catholique

Première étape préalable : résolution de principe pour lancer le processus de mise en vente

- Une résolution d'intention sur la vente avec partenariat doit être transmise pour approbation préalable par l'Évêque.
- Après étude, l'Évêque approuve préalablement et spécifiquement la résolution et donne l'autorisation de lancer un processus de négociation pour la vente.

Pour un dossier de vente d'église à une municipalité avec partenariat et maintien du culte catholique, il faut comprendre **qu'il y a deux démarches parallèles et simultanées**:

- 1- Rendre à l'état profane l'église : Au plan canonique, pour pouvoir vendre, il faut « rendre à l'état profane l'église » temporairement ou partiellement par décret. Cette démarche exige une résolution de la fabrique et une lettre du curé aux fins de présentation au Conseil presbytéral de l'Évêque.
- 2- Vente de l'immeuble à la municipalité : Au plan civil et aussi canonique, pour pouvoir vendre, il faut négocier, avoir une résolution du conseil municipal, avoir une résolution de la fabrique, un projet d'acte notarié ou d'entente d'utilisation avec usage exclusif au plan religieux, du culte catholique.

Détails des deux démarches à réaliser

Démarches pour rendre à l'état profane l'église : Au plan canonique

- 1- Dans un premier temps:
 - i. Résolution de la fabrique demandant au curé d'entreprendre les démarches de changement de statut canonique).
 - ii. Lettre du curé demandant le changement de statut canonique avec maintien du culte et d'activités sacramentelles et pastorales de l'église qui deviendra éventuellement la propriété de la municipalité.
 1. Ceci est nécessaire avant la partie acceptation de la vente.
 2. Cette lettre doit être transmise au chancelier pour qu'il puisse la présenter lui-même à l'évêque et préparer un projet de décret.
 3. Ce projet de décret sera présenté au Conseil presbytéral
- 2- Dans un deuxième temps : Conseil presbytéral
 - i. La lettre du curé et la résolution de la fabrique seront présentées au Conseil presbytéral (pour un décret de changement de statut canonique avec maintien du culte et d'activités sacramentelles et pastorales de l'église).

- ii. Il y a trois à quatre rencontres du Conseil presbytéral par année seulement.
- 3- Dans un troisième temps : Décret
- i. Décret de l'archevêque sur le changement de statut canonique avec maintien du culte et d'activités sacramentelles et pastorales de l'église (lieu loué dans le cas d'une entente de partenariat)
 - ii. Ce décret sera publié par le chancelier après recommandation favorable du Conseil presbytéral à l'Évêque.

Démarches pour la vente de l'immeuble à la municipalité

- A- La fabrique devra négocier avec la municipalité
- 1- Les principes et conditions de vente de l'église (contrat de vente), terrain (sauf cimetière) avec la municipalité.
 - 2- La fabrique devra prévoir dans une entente pour l'usage de locaux pour le culte et les activités pastorales selon les besoins identifiés par la paroisse.
 - 3- Négocier un projet de convention d'usage (bail d'utilisation) par la fabrique de l'église (locaux réservés)
 - 4- *Optionnel : S'il y a des travaux de prévus par la municipalité, entente pour que la fabrique soit consultée avant, pendant et après les travaux.*
 - 5- *Optionnel : S'il y a des travaux de transformation, s'entendre sur un protocole de partenariat pendant la phase de recherche de subventions ou de campagne de financement public (ex. : ne pas nuire à la campagne de financement de la fabrique pour son œuvre paroissiale)*
 - 6- Les biens sacrés et les œuvres d'art, sculptures, etc. demeurent la propriété de la fabrique : La fabrique devra mettre à jour l'inventaire de ses biens, en lien avec le Département des fabriques
 - 7- Le cimetière est exclu de la vente.

- B- Étapes pour la cession (vente) de l'église
1. Quand la fabrique aura terminé ses négociations avec la municipalité :
 1. Résolution de la fabrique acceptant le projet de vente et le projet de convention avec clauses
 2. Préparation d'un projet de contrat notarié et de bail
 3. Transmission de la résolution de la fabrique, d'un projet d'acte notarié, du rôle d'évaluation foncière au Département des fabriques
 2. Une fois reçu, le projet de vente sera présenté au Conseil des consultants et au Conseil des affaires économiques
 3. Approbation par l'Évêque de la résolution de la fabrique et de la vente
 4. Finalisation par le notaire des textes officiels
 1. Dernière lecture par la fabrique et le diocèse (chancellerie) des textes préparés par le notaire
 2. Il est possible qu'une autre résolution spécifique de la fabrique soit nécessaire si des corrections sont nécessaires.
 5. Signature des documents devant notaire par la fabrique et la municipalité.

5- **Au sujet des biens meubles, historiques ou artistiques, de la désacralisation d'une église et des références juridiques et canoniques**

Un inventaire canonique et pastoral

Un inventaire des biens liturgiques, des œuvres d'art ou patrimoniales contenus dans les lieux de culte ou presbytères, doit être réalisé par la fabrique avec, si possible, des photos. Cet inventaire est transmise au département des fabriques et du patrimoine religieux.

Biens meubles, historiques ou artistiques

Lors d'un transfert de propriété, le règlement épiscopal sur les biens meubles, historiques ou artistiques doit être appliqué (Voir CM(81)07).

Divers articles du règlement épiscopal 20-01 (Voir Cm(20)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)