



ARCHIDIOCÈSE
SHERBROOKE

**RECUEIL
des
DÉCRETS**

ANNEXE E

**PROCÉDURE POUR LA
DISPOSITION D'IMMEUBLES
(vente partielle ou totale,
location à long terme)**

La mise en vente de terrains ou d'immeubles (églises ou presbytères) ou leur aliénation, même partielle, constitue un acte important. Pour s'assurer qu'une telle démarche respecte toutes les formalités légales et se fasse en accord avec les autorités diocésaines de même qu'avec l'assentiment de la population, on aura soin de suivre les étapes suivantes :

1. Dans le cas d'une église dont l'aliénation constituerait aussi une fermeture de la communauté chrétienne, on aura soin de suivre d'abord la démarche présentée dans la fiche 8 du document *Vers un nouveau réseau de collaborations*.
2. Dans tous les cas, une réunion spéciale de l'assemblée de fabrique est requise pour adopter une résolution décidant de la mise en vente de l'immeuble.
3. La résolution de l'assemblée de fabrique est présentée à l'archevêque pour qu'il évalue l'opportunité pastorale de la décision avant d'aller plus loin dans le processus.
4. Rencontre de consultation des paroissiens relativement au projet de disposition et production d'un compte-rendu officiel permettant de dégager le fruit de la consultation.
5. La résolution de l'assemblée de fabrique est soumise à l'archevêque pour approbation. On doit soumettre les détails de la transaction : valeur de l'immeuble, plan et certificat de localisation, délimitation du terrain faisant l'objet de la transaction (en cas de vente partielle), servitudes et droits à être créés suite à la transaction.
6. Démarche d'information et de discussion avec les instances du milieu (municipalité, commission scolaires, organismes communautaires...) susceptibles d'être intéressées à acquérir l'immeuble.
7. Appels d'offres publics annoncés dans le feuillet paroissial, dans un journal local, sur internet, au prône ou à la porte de l'église mentionnant que « la fabrique ne s'engage pas à accepter ni la plus basse, ni la plus haute, ni aucune des soumissions » et fixant une date d'échéance pour l'appel d'offres. Il est aussi possible de retenir, par résolution d'assemblée de fabrique, les services d'un agent d'immeubles aux conditions habituelles du marché. Dans ce dernier cas, la valeur du contrat de courtage doit avoir fait l'objet d'une autorisation préalable de l'archevêque puisque le contrat engage à la fabrique à vendre l'immeuble si les conditions du contrat sont remplies.

Que ce soit un appel d'offres ou un contrat de courtage, la fabrique indiquera les conditions suivantes :

- Inclure une clause de préemption ou l'option prioritaire de rachat par la fabrique dans le cas où les actifs sont cédés à un prix inférieur à sa valeur en raison de certaines considérations pertinentes au dossier;
 - L'exigence du respect de la vocation première de l'immeuble lorsqu'on dispose d'un édifice;
 - La priorisation d'une utilisation communautaire ou civile à un usage strictement privé;
 - La condition à l'effet que la transaction exige l'autorisation de l'archevêque.
8. Ouverture de soumissions à la date convenue en présence de témoins ou réception d'une offre d'achat par la fabrique.
9. Résolution de l'assemblée de fabrique décidant de vendre l'immeuble, précisant :
- le nom de l'acheteur, le prix de vente et les autres conditions assorties à cette vente : droit de préemption (option de rachat), droit d'obtenir une partie du prix de vente si l'acheteur revend dans un certain délai, interdiction de tenir des activités incompatibles avec le culte, droit d'usage de l'édifice...
 - Le détail de toutes les autres offres non retenues et la raison pour laquelle elles n'ont pas été retenues s'il ne s'agit pas de la plus haute soumission.
 - La désignation de deux membres de l'assemblée de fabrique pour signer l'acte de vente conformément à l'offre retenue.
 - La résolution doit aussi mentionner que la fabrique doit obtenir l'autorisation de l'archevêque pour que la transaction soit conclue. Il faut prévoir que cette autorisation peut nécessiter un certain temps puisque l'archevêque a parfois besoin de l'avis ou du consentement de conseils diocésains.
 - Une déclaration à l'effet que la vente n'est pas faite à un parent d'un membre de l'assemblée de fabrique. Si c'était le cas, avant d'accepter la transaction, la fabrique devrait demander à l'archevêque l'autorisation de vendre à cette personne (canon 1298).
10. Autorisation écrite de l'archevêque ou de l'économe pour procéder à la vente.

11. Contrat de vente signé devant un notaire choisi par l'acheteur et à ses frais. Les signataires n'ont pas autorité pour modifier de quelque manière que ce soit l'entente acceptée et ont la responsabilité de s'assurer que le contrat est bien conforme à celle-ci.

12. Le produit de la disposition d'immeubles constitue un capital intangible que la fabrique doit conserver selon les règles prescrites des Fonds patrimoniaux à l'article 8.7 du *Recueil des règlements de l'archidiocèse de Sherbrooke*.