



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'économiste 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*.

Voir à la page suivante un modèle d'avis d'appel d'offres.

APPEL D'OFFRES

La Fabrique de la paroisse _____, (adresse) _____
_____, lance un appel d'offres pour la vente de l'église _____,
(adresse) _____, étant le lot _____, dont la
superficie est de _____.

Le contrat de vente notarié devra contenir les clauses suivantes :

1. VOCATION PREMIÈRE

1.1 L'acheteur devra respecter la vocation première de l'immeuble. En d'autres termes, l'usage et la destination que l'acheteur fera de l'immeuble devra tenir compte des qualités patrimoniales reconnues à cet immeuble. La symbolique que revêt un lieu de culte devra être prise en considération pour tout projet envisagé par l'acheteur.

1.2 À cette fin, l'acheteur s'oblige à ne pas aller à l'encontre du caractère original de l'immeuble dans l'usage qu'il en fera et il devra exiger la même considération de tout acheteur subséquent, cessionnaire, ayant droit ou successeur. Cette clause devra donc être écrite dans tout acte notarié de transfert de propriété. Une servitude pourrait être envisagée à cet effet.

1.3 La vocation ou l'usage envisagé par l'acheteur devra être établi dans l'offre d'achat et une utilisation communautaire / civile sera priorisée par rapport à un usage strictement privé.

2. DROIT DE PREMIER REFUS

Dans l'éventualité où l'acheteur décidait de disposer de l'immeuble dans les sept (7) années suivant la date de cet acte de vente, avant de s'engager à céder l'immeuble de quelque façon que ce soit, l'acheteur devra offrir au vendeur d'acquiescer l'immeuble aux mêmes conditions qu'il entend le céder.

Le vendeur aura alors soixante (60) jours pour aviser l'acheteur de son intention de se porter acquiesceur de l'immeuble.

Si le vendeur décline cette option, l'acheteur s'engage à lui remettre 50 % des profits nets réalisés à la revente.

Pour les fins de l'application de cette clause, le profit net s'établira comme suit :

Prix à la revente

MOINS

le prix d'achat payé au vendeur PLUS le coût des travaux effectués à l'immeuble par l'acheteur ET les frais d'entretien payés par l'acheteur entre l'acquisition de l'immeuble et sa revente (taxes municipales et scolaires, ainsi que le coût d'une assurance responsabilité civile de base).

L'acheteur s'engage à informer le vendeur, par écrit, de la conclusion de la vente dans les 30 jours de la signature de l'acte de vente.

Dans le même délai, l'acheteur s'engage également à fournir une copie de l'acte de vente et des pièces justificatives pour toute somme devant être considérée dans le cadre de l'établissement du profit net pour l'application de la présente clause.

Seules les dépenses appuyées de pièces justificatives seront considérées dans l'établissement du profit net pour l'application de la présente clause. »

3. AUTORISATION ÉCRITE DE L'ARCHEVÊQUE

La Fabrique devra avoir obtenu l'autorisation écrite de l'archevêque ou de son représentant autorisé pour procéder à la finalisation notariée de la vente.

4. CONDITIONS DE LA VENTE

- 4.1 La vente se fera sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur et aucun titre de propriété ne sera fourni.
- 4.2 Tous les objets religieux ainsi que l'ameublement se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble ne feront pas partie de la vente, à moins qu'une liste soit établie entre le vendeur et l'acheteur.
- 4.3 L'acheteur et le vendeur prendront entente raisonnable de la date de prise de possession afin que l'église soit dépouillée des objets religieux.
- 4.4 Le vendeur fournira un certificat de localisation reflétant l'état actuel de l'immeuble vendu. Toute mise à jour de ce document sera à la charge de l'acheteur si elle ne révèle aucune modification.

- 4.5 Toute demande de changement de zonage auprès de la Ville sera la responsabilité de l'acheteur, le tout à ses frais.
- 4.6 Le prix de vente sera payable en totalité à la signature de l'acte notarié, par traite bancaire ou virement électronique, à l'ordre du notaire instrumentant, en fidéicommiss.
- 4.7 L'acheteur assumera le coût de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour toutes les parties.
5. PROCÉDURE D'APPEL D'OFFRES
- 5.1 La Fabrique recevra au bureau de la paroisse _____, (adresse) _____, les soumissions, sous enveloppes scellées et identifiées au coin inférieur gauche de l'enveloppe « Soumission pour achat de l'église _____ », à l'attention de _____, jusqu'à la date limite, soit le (jour, mois, année) _____, à midi.
- 5.2 L'ouverture des soumissions se fera le (jour, mois, année) _____, en présence de l'Assemblée de fabrique et des soumissionnaires.
- 5.3 Les personnes intéressées pourront visiter l'église _____ en compagnie d'un représentant de la Fabrique, le (jour, mois, année) _____, entre 9 heures et midi.
- 5.4 La Fabrique ne s'engage à accepter ni la plus haute, ni la plus basse, ni aucune des soumissions reçues, sans encourir de frais ni obligation envers les soumissionnaires.

Donné à _____, Québec, ce
(jour, mois, année) _____.

Par décision de l'Assemblée de Fabrique _____.

, président(e)