



ARCHIDIOCÈSE
DE SHERBROOKE

**RECUEIL
des
DÉCRETS et des RÈGLEMENTS**

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. Les responsables de la fabrique rencontrent le service diocésain de soutien aux paroisses pour évaluer la réorganisation des services pastoraux.
2. Si l'archevêque approuve la poursuite du processus, l'assemblée de fabrique adopte alors une résolution décidant de la mise en vente de l'immeuble et la soumet à l'économe diocésain pour approbation.

Pour permettre l'analyse de la résolution par l'économe diocésain, la fabrique lui fournit les détails de la transaction projetée, soit minimalement :

- Valeur de l'immeuble (valeur au rôle d'évaluation foncière ou suivant une évaluation professionnelle);
- Plan de l'église;
- Certificat de localisation datant de moins de dix (10) ans, sauf dans le cas d'un terrain vacant où un certificat de localisation ne sera à fournir que si disponible;
- Délimitation du terrain faisant l'objet de la transaction (en cas de vente partielle);
- Servitudes et droits à être créés suite à la transaction (si applicable);
- Classement patrimonial de l'immeuble;
- Toute convention d'aide financière conclue avec le Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ) en lien avec le maintien du caractère patrimonial et architectural de l'immeuble ou toute demande de la fabrique pour obtenir une telle aide financière;
- Liste des engagements contractuels de la Fabrique en lien avec l'immeuble (par exemple : subventions (autres que celles du CPRQ), baux résidentiels, baux commerciaux, etc.);
- Inventaire des biens (meubles et immeubles), avec photos, reliés à l'immeuble mis en vente (un document de travail sera fourni sur demande);
- Présence d'une crypte dans l'immeuble.

3. L'économe diocésain présente ensuite le projet au Bureau de l'archevêque pour approbation.
4. Si l'archevêque consent à poursuivre la démarche, la fabrique tient une rencontre d'information des paroissiens relativement au projet de disposition. Participent à cette rencontre un représentant des Services diocésains, un membre de l'assemblée de fabrique et un membre de l'équipe pastorale du secteur.

Cette rencontre est convoquée de la façon suivante :

- L'avis de convocation indique le lieu, le jour, l'heure et l'objet de la rencontre.
- Cet avis est publié au moins six (6) jours calendaires avant la date prévue de la rencontre, de l'une des façons suivantes :
 - Il est lu aux messes dominicales de la paroisse;
 - Il est affiché à la porte de l'église;
 - Il est reproduit dans un périodique imprimé à l'intention des paroissiens qui peuvent en prendre un exemplaire à l'église.

Si, en plus de l'église, la fabrique met un autre local à la disposition des paroissiens pour qu'ils y assistent à la messe dominicale et, s'il y a lieu, à d'autres services religieux, l'avis est publié dans ce local de l'une des façons prévues au présent article, compte tenu des adaptations nécessaires.

5. La fabrique fait parvenir à l'économe diocésain un compte-rendu officiel de la rencontre d'information des paroissiens (signé par le rédacteur du compte-rendu, le représentant des Services diocésains, le membre de l'assemblée de fabrique et le membre de l'équipe pastorale du secteur présents à la rencontre).
6. Dans l'éventualité où une convention d'aide financière aurait été conclue avec le Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ) relativement à l'immeuble à être vendu, la résolution de la fabrique décidant de la mise en vente de l'immeuble et le dossier constitué à cet égard par la Fabrique sont transmis par l'économe diocésain au Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ).
7. Pour la mise en vente de terrains ou d'immeubles (églises ou presbytères), la fabrique doit procéder, dans un premier temps, par appel de propositions publics annoncé 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 propositions ».

Les proposeurs disposent d'une durée minimale de deux (2) mois pour préparer et présenter une offre. Les visites des lieux dans le cadre de la mise en vente ne débutent qu'avec le lancement de l'appel de propositions. Veuillez contacter l'économiste diocésain (ecnome@diocesesherbrooke.org) pour obtenir un formulaire modèle d'appel de propositions. Dans le cas de la mise en vente d'une église où la poursuite du culte après la vente a été autorisée par l'archevêque ou son délégué, l'appel de propositions public pourrait ne pas être exigé. Dans un tel cas, les plans d'aménagement de l'espace réservé au culte et le bail s'y rattachant doivent être approuvés par les autorités diocésaines.

Dans un second temps, si l'appel de proposition n'a pas permis la vente de l'immeuble en cause, la fabrique peut, par résolution d'assemblée de fabrique, retenir les services d'un courtier immobilier aux conditions habituelles du marché. Dans ce dernier cas, les différentes valeurs apparaissant au contrat de courtage (pourcentage de commission, prix pour la mise en vente, etc.) doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'archevêque.

Dans le cadre de la mise en vente de bâtiments à caractère religieux (églises, presbytères, etc.), il est recommandé de prendre connaissance des programmes de subventions du Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ), notamment le *Programme visant la requalification des lieux de culte excédentaires patrimoniaux*. Ce programme permet l'octroi de subventions à un acheteur potentiel qui présente une promesse d'achat conditionnelle à son obtention. D'en connaître l'existence peut s'avérer un outil utile pour permettre la conclusion d'une vente.

Que l'annonce de la mise en vente se fasse par un appel de propositions ou via les services d'un courtier immobilier, la fabrique, pour recevoir des promesses d'achat, doit utiliser le formulaire fourni par l'archevêché qui prévoit les conditions essentielles à la vente d'un immeuble par cette dernière, conditions qui se résument comme suit :

- a) La vocation initiale de l'immeuble doit être considérée. En d'autres termes, l'usage et la destination envisagés pour l'immeuble par l'acheteur doivent tenir compte, le cas échéant, des qualités patrimoniales reconnues à cet immeuble et de la symbolique que revêt un lieu de culte.

À cette fin, l'acheteur doit s'obliger à ce que l'usage qu'il fera de l'immeuble respecte son caractère solennel et il doit exiger la même considération de tout acheteur subséquent, cessionnaire, ayant droit ou successeur.

La vocation ou l'usage envisagé par l'acheteur doit être établi dans la promesse d'achat et il doit aussi y être précisé si l'acheteur entend détruire, en totalité ou en partie, les bâtiments existants présentement sur l'immeuble faisant l'objet de la promesse d'achat.

L'immeuble ne pourra servir au culte ni aux cérémonies ayant le potentiel d'être confondues avec le culte (mariages, rites funéraires, etc.) et l'acheteur devra exiger le respect de cette condition à tout acheteur subséquent, cessionnaire, ayant droit ou successeur.

Un plan ou une description préliminaire et un échéancier de réalisation du projet envisagé doivent être fournis à la fabrique avec toute promesse d'achat.

- b) La promesse d'achat doit prévoir que, 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, il devra offrir à la fabrique d'acquérir l'immeuble aux mêmes conditions qu'il entend le céder.

La fabrique aura alors soixante (60) jours pour aviser l'acheteur de son intention de se porter acquéreur de l'immeuble.

Si la fabrique décline cette option, l'acheteur doit s'engager 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. »

- c) La vente se fera sans garantie légale aux risques et périls de l'acheteur et aucun titre de propriété ne sera fourni.

- d) Tous les objets religieux ainsi que les biens meubles 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 l'acheteur et la fabrique.
- e) L'acheteur et la fabrique prendront entente raisonnable de la date de prise de possession afin que l'église soit dépouillée des objets religieux, l'acheteur devant proposer une date de prise de possession de l'immeuble en cause à même sa promesse d'achat.
- f) La fabrique 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.

Toutefois, dans un contexte de vente de terrain, la fabrique fournira seulement le plus récent certificat de localisation de l'immeuble en sa possession. À défaut d'en avoir un ou si une mise à jour de ce document était requise, les frais seront à la charge de l'acheteur.

- g) Dans l'éventualité où une convention d'aide financière visant l'immeuble vendu aurait été conclue avec le Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ), l'acheteur devra fournir à la fabrique un engagement écrit à l'effet qu'il s'engage à :
 - g.1) rembourser le Conseil du patrimoine religieux du Québec d'un montant équivalent au solde du service de dette de l'Aide financière non épuisée au moment où le caractère patrimonial ou architectural de l'immeuble ne sera plus respecté;
 - ou
 - g.2) prendre les mesures nécessaires à la protection et la mise en valeur patrimoniale et architecturale de l'immeuble conformément à la convention conclue avec la fabrique.

Dans tous les cas, dès qu'une convention d'aide financière visant l'immeuble vendu est conclue avec le Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ), la fabrique doit obtenir l'accord écrit du CPRQ et de la ministre de la Culture et des Communications avant d'aliéner l'immeuble.

- h) L'acheteur s'engage à tenir indemne la fabrique de toute réclamation qu'elle pourrait recevoir en lien avec toute subvention ayant pu lui être accordée pour la protection et la mise en valeur patrimoniale et architecturale de l'immeuble alors qu'elle en était propriétaire.
- i) Toute demande de changement de zonage auprès des autorités municipales sera la responsabilité de l'acheteur, le tout à ses frais.

- j) 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, avec instruction au notaire instrumentant de verser le solde de prix de vente à la fiducie diocésaine à titre de fonds patrimonial pour la fabrique auquel appartenait l'immeuble vendu, sauf entente pour un montant inférieur entre ladite fabrique et l'économe diocésain.
- k) L'acheteur assumera le coût de l'acte de vente, de sa publication et des copies pour toutes les parties, y compris une copie à transmettre directement par le notaire au bureau de l'Archidiocèse de Sherbrooke, à l'attention de l'économe diocésain.
- l) La cloche de l'église sera rendue non fonctionnelle et ne pourra pas être utilisée suivant la vente. La fabrique conservera un droit d'acquérir la cloche au coût de 1 \$ dans les cinq années de la conclusion de la vente.

Veillez contacter l'économe diocésain (econome@diocesedesherbroke.org) pour obtenir le formulaire modèle de promesse d'achat.

- 8. Une fois complétés par la fabrique, l'appel de propositions et le formulaire servant aux acquéreurs à présenter une offre doivent être acheminés à l'économe diocésain qui les révisera et les fera afficher sur le site web du diocèse. Des hyperliens sont retournés aux fabriques pour qu'elles puissent les afficher sur leur propre site web.
- 9. Ouverture des propositions à la date convenue en présence de témoins incluant minimalement deux membres de l'assemblée de fabrique délégués par celle-ci (ou réception d'une offre d'achat par la fabrique dans le cas d'une mise en vente via un courtier immobilier).
- 10. Résolution de l'assemblée de fabrique décidant de vendre l'immeuble :
 - Indiquant le nom de l'acheteur, le prix de vente et l'usage anticipé;
 - Confirmant que le formulaire approprié mis en ligne a été utilisé;
 - Confirmant qu'une copie de la promesse d'achat que la fabrique entend accepter et les documents annexés à celle-ci y sont joints;
 - Indiquant, si la plus haute proposition n'est pas retenue :
 - a) Les raisons justifiant de retenir une proposition autre que la plus élevée;
 - b) Qu'une copie des propositions non retenues et de leurs annexes y sont jointes;

- Désignant deux membres de l'assemblée de fabrique pour signer l'acte de vente conformément à la proposition retenue;
- Indiquant 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;
- Déclarant que la vente n'est pas faite à un parent d'un membre de l'assemblée de fabrique.
Toutefois, 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).

Veillez contacter l'économiste diocésain (econome@diocesedeshbrooke.org) pour obtenir le formulaire modèle de résolution.

11. Autorisation écrite de l'archevêque pour procéder à la vente.
12. Remise au notaire par la fabrique :
 - a. De l'autorisation écrite de l'évêque. Cette autorisation de la vente par l'évêque doit être mentionnée dans l'acte de vente;
 - b. Du décret de désaffectation au culte émis par la chancellerie.
13. 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. Dans ce but, le projet d'acte de vente préparé par le notaire devra être validé par la chancellerie avant sa signature.
14. Envoi à la chancellerie par la fabrique (ou par le notaire) d'une copie de l'acte de vente.
15. 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 décrets et règlements de l'archidiocèse de Sherbrooke*.
Ainsi, la fabrique donnera instruction au notaire instrumentant la vente de verser directement le solde de prix de vente à la Fiducie de la Corporation archiépiscopale catholique romaine de Sherbrooke (CACRS) à titre de fonds patrimonial de LA FABRIQUE, sauf entente pour un montant inférieur entre la fabrique et l'économiste diocésain.
16. Résolution de l'assemblée de fabrique confirmant par écrit où sont transférés les argents et les actifs (incluant le cimetière) de la communauté fermée ou de la paroisse dissoute.