

GUIDE
DES PROCÉDURES À SUIVRE
POUR LA VENTE D'UNE ÉGLISE

Archidiocèse de Rimouski
Mars 2018

GUIDE

DES PROCÉDURES À SUIVRE POUR LA VENTE D'UNE ÉGLISE

Législation diocésaine, canonique et civile

Plusieurs fabriques ont entrepris un processus de réflexion sur l'avenir de leur église ou de leur presbytère. On cherche des formules d'utilisation maximale des locaux et le partenariat avec une municipalité ou un organisme communautaire est de plus en plus envisagé. Toutefois, conformément à l'article 26 de la *Loi sur les fabriques*, l'acceptation finale revient à l'évêque. Pour assurer un bon suivi de cette réflexion, les démarches qui suivent doivent être soigneusement respectées. Cette procédure s'applique dans le cas de l'aliénation d'une église et du terrain sur laquelle elle est située, incluant parfois le presbytère et d'autres dépendances au besoin, que cette église soit vendue pour un montant substantiel ou symbolique (comme 1 \$), donnée ou échangée. On conseille de prévoir une période d'un ou deux ans pour la vente. Cependant, ce délai peut être plus court si une vente se réalise plus rapidement. Voici les règles d'application de cette procédure.

1. DÉMARCHES PRÉLIMINAIRES

- 1.1. Avoir une rencontre de l'économe diocésain avec l'assemblée de fabrique pour la présentation et la discussion du projet. Un consensus est nécessaire avant de procéder à l'étape qui suit.
- 1.2. Avoir une rencontre de l'économe diocésain avec l'assemblée de fabrique et la municipalité, ou tout autre organisme éventuellement acquéreur, pour obtenir un consensus sur le projet.

2. ASSEMBLÉE PRÉALABLE DES PAROISSIENS

Vous devez tenir une assemblée de paroissiens pour consulter et informer les gens sur le projet de vente ou de cession de l'église. Elle est très importante pour prendre le pouls de la population, échanger sur les alternatives et obtenir un assentiment.

- 2.1. Il est obligatoire que vous demandiez à l'économe diocésain d'être présent à cette assemblée.
- 2.2. Si les paroissiens sont favorables au projet, demander l'adoption d'une résolution autorisant l'assemblée de fabrique à faire les démarches requises pour l'aliénation de l'église.
- 2.3. Rédiger un procès-verbal de cette assemblée et le conserver avec les autres procès-verbaux de l'assemblée de fabrique.

3. ASSEMBLÉE DE FABRIQUE

Adopter une résolution de l'assemblée de fabrique à l'effet de demander à Mgr l'Archevêque l'autorisation d'entreprendre les démarches nécessaires pour l'aliénation de l'église.

- 3.1. Cette résolution doit aussi faire mention de la résolution de l'assemblée des paroissiens (au point 1.2 ci-dessus), laquelle a donné son accord préalable et a autorisé l'assemblée de fabrique, par résolution, à faire des démarches pour la vente de l'église.

- 3.2. Une copie écrite de cette résolution doit être envoyée à l'économe diocésain pour approbation (prévoir les frais de services habituels mentionnés dans le décret [11/1996](#)).
- 3.3. Il vous faut joindre à cette résolution une copie de l'**avis d'évaluation municipale** pour fins de taxes foncières de votre église. Bien que l'église soit exempte de taxes foncières, elle fait néanmoins l'objet d'une évaluation municipale comme tout autre terrain ou édifice situé sur le territoire de la municipalité. Si celle-ci ne vous envoie pas automatiquement un relevé annuel des taxes foncières parce que vous n'en payez pas, demandez-en une copie à votre bureau municipal. Cet avis d'évaluation foncière est requis pour déterminer les démarches que doit faire l'évêque avant d'approuver l'aliénation de votre église, comme cela est précisé au point 4.4 ci-dessous.

ATTENTION: l'autorisation d'entreprendre le processus menant à l'aliénation d'une église, donnée par l'économe diocésain, est une approbation de principe et **ne constitue pas une autorisation de vendre une église**. D'autres démarches doivent être faites avant que cette autorisation de vendre ne soit définitivement accordée par l'évêque diocésain.

PRUDENCE: pour annoncer la mise en vente d'une église, éviter autant que possible de passer par voie de soumissions publiques dans les journaux ou autres médias, pour ne pas être obligé d'accepter une soumission quelconque. Par contre, une entrevue avec un journaliste qui fait savoir, par exemple, que l'église est à vendre et que la fabrique reçoit librement des offres est non contraignante et acceptable.

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 doivent tenir compte des réglementations en vigueur, comme celles concernant le zonage.

4. QUAND UN ACQUÉREUR A ÉTÉ TROUVÉ

- 4.1. Quand un acquéreur éventuel a été trouvé ou retenu, que ce soit un particulier, une institution ou la municipalité, que ce soit pour une vente régulière, un échange ou une cession, communiquer avec l'économe diocésain pour lui soumettre le nom de l'éventuel acquéreur et lui faire connaître ses intentions quant à l'avenir de l'église. Si le projet mérite d'être retenu, l'économe diocésain donnera une autorisation verbale d'aller plus loin dans les démarches et il transmettra à l'évêque les informations relatives au projet de vente.
- 4.2. Suite à l'autorisation verbale donnée par l'économe diocésain, l'assemblée de fabrique doit adopter une nouvelle résolution à l'effet de vendre, échanger ou céder son église et tels autres biens meubles ou immeubles, à tel acquéreur, pour tel montant, et demander officiellement à l'évêque d'approuver définitivement cette vente. La résolution doit aussi désigner des personnes pour signer au nom de la fabrique les documents inhérents à cette aliénation.
- 4.3. Vous faites parvenir à l'économe diocésain une copie écrite de cette résolution (prévoir les frais de services habituels mentionnés dans le décret [11/1996](#)).
- 4.4. Joindre à la résolution une liste détaillée des biens meubles et immeuble qui seront vendus ou cédés à l'acquéreur en même temps que l'église:
 - Biens **meubles** possibles: autels, ambons, chaises, système de son, mobilier, chemin de croix amovible, statues, bancs, cloches, candélabres, peintures, sculptures, horloges, etc.

- Biens **immeubles** possibles: terrain, garage, monument, terre à bois, maison, droit de passage et autres servitudes, etc.
- Pour plus de détails, voir le décret diocésain sur les biens meubles historiques ou artistiques ([no 2/2006](#)) et le décret diocésain sur les procédures à suivre concernant les ventes par les fabriques ([no 13/1996](#)), articles 21 et 22.

5. LES RESPONSABILITÉS DE L'ÉVÊQUE

Avant de donner son accord à la vente, l'évêque est tenu par le droit canonique de consulter ou d'avoir l'autorisation de trois conseils diocésains, selon les cas. Vous devez donc prévoir un délai de plusieurs semaines entre le moment où un acquéreur s'est manifesté et celui où vous recevrez l'autorisation définitive de l'évêque et pourrez signer le contrat avec l'acquéreur, de manière à ce que les conseils diocésains concernés puissent être réunis et donner leur avis ou leur consentement à l'évêque. Communiquez d'abord avec l'économiste diocésain pour avoir plus de précisions quant aux délais requis.

Ainsi, **avant d'être vendue**:

- 5.1. Pour la validité du contrat civil, l'évêque diocésain doit la **réduire à un usage profane** qui ne soit pas inconvenant (c. 1222, § 2), après **consultation** du Conseil presbytéral (c. 500, § 2); il doit prendre l'avis de tous ses membres, puis il peut agir à son gré, que ce conseil soit favorable ou non (c. 127, § 2, 2^o).

NOTE: selon le droit civil, un bien sacré est hors commerce ¹, donc invendable. Si une église est vendue alors qu'elle n'a pas été préalablement réduite à un usage profane (ou désacralisée) par l'évêque, le contrat de vente est nul et invalide au plan civil.

- 5.2. De plus, si la valeur de l'église à vendre (incluant le terrain et les dépendances) est **supérieure à 547 369 \$** (taux pour 2018, indexé annuellement en mars par la Conférence des Évêques catholiques du Canada, la CECC ²), il est exigé que l'évêque diocésain obtienne aussi, pour la **validité** de la vente (c. 1292 et décrets 10 et 38 de la CECC) le **consentement** de la majorité des membres présents lors d'une réunion:
 - du Conseil pour les affaires économiques (c. 1292, § 1);
 - du Collège des consultants (c. 1292, § 1).

À défaut du consentement reçu de l'un de ces deux conseils, l'évêque diocésain ne peut autoriser valablement la vente de l'église (c. 127, § 2, 1^o).

¹ Les biens sacrés sont inaliénables et imprescriptibles. Sur ce point, un extrait du Jugement rendu en faveur de la Fabrique de l'Ange-Gardien (Cour Supérieure du Québec, le 18 janvier 1980) se lit comme suit: "Le tribunal considère que les objets faisant partie du culte (objets sacrés) et dont la destination n'a pas été changée par l'autorité ecclésiastique compétente sont encore choses sacrées au sens de l'article 2217 du Code civil et, partant, hors commerce et imprescriptibles, de sorte que toutes les aliénations et acquisitions dont elles ont été l'objet sont nulles de nullité absolue et que la fabrique en est seule, véritable et unique propriétaire."

² Pour connaître le taux de l'année en cours, voir le décret no 38 sur le site Internet de la CECC à l'adresse : <http://www.cccb.ca/site/frc/salle-de-presse/textes-officiels/decrets>

- 5.3. Si la valeur de l'église à vendre (incluant le terrain et les dépendances) est **supérieure à 5 473 686 \$** (taux pour 2018, indexé annuellement en mars par la CECC), il faut alors, pour la **validité** de la transaction, recourir au Saint-Siège pour obtenir son consentement. Les délais sont alors prolongés.
- 5.4. La valeur de l'église (indépendamment de son prix de vente) doit être estimée par des experts (c. 1293, § 1, 2°); **l'évaluation municipale pour fin de taxes foncières** constitue une estimation recevable à cet égard. C'est pourquoi, au point 2.3 ci-dessus, nous vous demandons d'en annexer une copie à votre résolution.

6. LE CONTRAT DE VENTE

Un projet de contrat de vente notarié doit être soumis à l'économe diocésain par le notaire retenu par l'acquéreur **avant** que l'évêque ne donne l'autorisation définitive et finale d'aliéner l'église et qu'il ne la réduise à un usage profane.

- 6.1. Le cas échéant, on peut exiger des modifications au contrat.
- 6.2. Celui-ci doit inclure une clause comme « *La vente a été autorisée par l'Archevêque de Rimouski le (date...)* » (et non l'expression *l'Archevêché de Rimouski* : l'archevêché est un édifice et non une personne juridique!) et une autre comme « *L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de toutes les autorisations requises par le droit civil et canonique données par l'autorité diocésaine pour la vente du bien concerné ainsi que du décret de réduction à un usage profane du bien qu'il acquière* ».
- 6.3. Il n'y a que l'évêque lui-même ou son délégué (*Loi sur les fabriques*, article 4i) qui donne et signe l'autorisation finale et définitive de vendre une église. Il n'y a que l'évêque qui peut réduire l'église à un usage profane par décret. Habituellement, l'autorisation de vendre comprend aussi le décret de réduction de l'édifice à un usage profane.
- 6.4. Le notaire doit avoir reçu une copie écrite de l'autorisation de l'évêque et de la réduction à un usage profane avant la rédaction finale et la signature du contrat. Tout contrat signé avant que cette autorisation et la réduction à un usage profane n'aient été données **est nul au plan civil** et doit être refait. Mgr l'Archevêque ne donne jamais d'autorisation antidatée ou postdatée. L'autorisation de l'évêque ou de son délégué est requise pour la validité de la vente, selon la *Loi sur les fabriques*, article 26: « *Toute fabrique doit être **préalablement** et spécialement autorisée par l'évêque du diocèse de la paroisse ou de la desserte pour exercer, tant pour son patrimoine propre que pour celui des fondations, les pouvoirs suivants: a) le pouvoir d'acquérir, de louer ou d'aliéner des immeubles;* »

RÉSUMÉ DES DÉMARCHES :

1. Tenir une assemblée de paroissiens sur le projet d'aliénation de l'église et en rédiger le procès-verbal. L'économe diocésain doit obligatoirement être présent à cette assemblée.
2. Envoyer à l'économe diocésain une résolution de l'assemblée de fabrique demandant à l'évêque l'autorisation d'entreprendre des démarches en vue de la vente de l'église. Joindre une copie de l'évaluation foncière.
3. Attendre l'approbation de l'économe diocésain avant de s'engager davantage dans les démarches.

4. L'autorisation d'entreprendre le processus menant à la mise en vente d'une église, donnée par l'économe diocésain, ne constitue pas une autorisation de vendre une église.
5. Quand un acquéreur a été retenu, communiquer avec l'économe diocésain pour lui soumettre le nom de l'éventuel acquéreur et lui faire connaître ses intentions quant à l'avenir de l'église.
6. Envoyer à l'économe diocésain une nouvelle résolution de l'assemblée de fabrique demandant à l'évêque l'autorisation de vendre son église à tel acquéreur, pour tel montant.
7. Prévoir un délai de plusieurs semaines entre le moment où un acquéreur s'est manifesté et celui où vous recevrez l'autorisation définitive de l'évêque et pourrez signer le contrat avec l'acquéreur, de manière à ce que les conseils diocésains concernés puissent être réunis et donner leur avis ou leur consentement à l'évêque pour la validité de la vente.
8. Un projet de contrat de vente doit être soumis à l'économe diocésain par le notaire retenu par l'acquéreur avant que l'évêque ne donne l'autorisation définitive et finale de vendre l'église et qu'il la réduise à un usage profane par décret.
9. Le notaire doit avoir reçu une copie écrite de l'autorisation de l'évêque et de la réduction à un usage profane de l'église avant la rédaction finale et la signature du contrat. Tout contrat signé avant que cette autorisation et la réduction à un usage profane n'aient été données est nul et invalide au plan civil.

Prendre note qu'en dernier lieu, c'est toujours l'évêque qui accepte ou refuse une demande. Il est donc très important que toute l'information, suite aux rencontres mentionnées ci-dessus, lui soit fournie de façon très objective.

Yves-Marie Mélançon, v.é., chancelier,
Michel Lavoie, économe diocésain,
le 27 mars 2018

NOTE: on peut aussi consulter avec profit, mais en l'adaptant à notre réalité, un document produit par le Département des fabriques de l'Archidiocèse de Québec, en 2003: *Guide sur le processus pour la vente d'un immeuble et de fermeture au culte d'une église*. Ce document est disponible sur Internet à l'adresse : http://eglisecatholiquedequebec.org/fabriques/wp-content/uploads/25_cm0325.pdf