

La transformation de bâtiments religieux

Municipalités et Fabriques
Facilitateurs dans la démarche



Table de matière

1. Citer un immeuble patrimonial	3
2. Exemption de taxes	4
3. Reçus de charité : Municipalité et Fabrique.....	7
4. Changement d'usages	8

Note : La Loi 122 sanctionnée le 16 juin 2017, en forme le 1er janvier 2018, propose diverses modifications aux lois municipales afin d'augmenter l'autonomie des municipalités et leurs pouvoirs. Prendre note que les informations suivantes pourraient être modifiées par cette Loi 122 et s'y prévaudront.



1. Citer un immeuble patrimonial

La municipalité peut adopter un règlement de citation d'un immeuble patrimonial. Ce règlement a pour effet de protéger la valeur patrimoniale du bâtiment et d'éviter sa démolition. Toutefois, **un des avantages importants de ce règlement est de permettre (peut) à la municipalité d'accorder un soutien financier au bâtiment cité pour le mettre en valeur. La municipalité n'est pas obligée d'accorder un soutien financier, mais la citation lui ouvre la porte à le faire en toute légalité.** Ainsi, si la municipalité le désire, elle peut accorder une subvention équivalente aux taxes qu'aurait à payer le propriétaire de l'église. De plus, comme la municipalité ne recevait pas de taxes auparavant, elle ne se prive pas vraiment de revenus. Elle démontre par un geste concret la valeur qu'elle accorde à son église.

Qu'est-ce que la citation implique pour la municipalité? Elle doit être en mesure d'assurer un suivi pour évaluer si les interventions ont une incidence sur les valeurs patrimoniales du bâtiment et émettre des conditions au besoin. Elle peut faire appel à la MRC ou à des ressources externes. De son côté, le propriétaire doit assurer la préservation du bien. Il doit aussi donner un préavis de 45 jours lorsqu'il prévoit faire des travaux et se conformer aux conditions exigées par le conseil.

Un autre avantage de la citation, est que cela donne la possibilité de négocier des ententes avec le ministère de la Culture et des Communications (MCC) pour partager les coûts de protection (dépend des priorités ministérielles) et de bénéficier de subventions lorsqu'il y a des programmes en vigueur. **Par exemple, la chapelle du Lac de l'Est et la Petite école Delisle de Rivière-Ouelle ont déjà obtenu du financement du MCC grâce au fait qu'elles étaient citées immeuble patrimonial municipal.**

Il est à noter que la MRC offre gratuitement l'accompagnement pour la mise en place d'un règlement de citation. Il faut prévoir un délai entre deux et quatre mois pour l'adoption du règlement. **Le règlement entre en vigueur dès la transmission de l'avis spécial écrit au propriétaire (qui se fait tout de suite après l'adoption de l'avis de motion).** À noter que le règlement peut être abrogé si la préservation du bâtiment n'est plus souhaitée.



LES AVANTAGES LIÉS À LA CITATION

En vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, une municipalité :

- ◆ peut imposer des conditions pour la réalisation de différents travaux sur un bien patrimonial cité et refuser, par exemple, la destruction ou la démolition de ce bien (articles 137 à 142);
- ◆ dispose de pouvoirs d'acquisition de gré à gré et d'expropriation d'immeubles situés à l'intérieur des sites patrimoniaux et d'immeubles patrimoniaux cités, ainsi que d'un immeuble nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur un bien patrimonial cité (article 145);
- ◆ se donne la possibilité d'offrir une aide technique ou financière pour la connaissance, la protection, la mise en valeur ou la transmission d'un bien patrimonial cité (article 151);
- ◆ se donne la possibilité de négocier des ententes avec le ministère de la Culture et des Communications en vue de partager les coûts de la protection et de la mise en valeur des biens patrimoniaux protégés (ces ententes dépendent des priorités ministérielles et des disponibilités budgétaires);
- ◆ assure l'inscription de son patrimoine au Registre du patrimoine culturel (article 133) et sa diffusion dans le Répertoire du patrimoine culturel du Québec.

Source : *Loi sur le patrimoine culturel. Guide pratique destiné aux municipalités.*

2. Exemption de taxes

Un organisme peut faire une demande à la commission municipale :

<http://www.cmq.gouv.qc.ca/services-domaines-intervention/demandes-exemptions-taxes-municipales/faire-demande-exemption>

Quelles sont les taxes exemptées par la décision de la commission?

L'exemption découlant d'une reconnaissance accordée par la Commission Municipale découle des articles 243.1 et suivants de la Loi sur la fiscalité municipale.

L'article 243.23, 24 traite sur l'avis à la municipalité.

Cas réel, pour les immeubles touchés aucune taxe n'est facturée (ni foncière, ni tarif pour les services). Toutefois, en vertu de l'article 205 de cette même loi, la municipalité peut imposer par règlement un tarif de compensation (art. 205 – 1er paragraphe). En vertu de l'article 205.1, le montant de la compensation ne peut être supérieur à 0.006 ou 0.60 \$ du cent dollar d'évaluation.

Cas réel : Le terrain au « *Nom de l'organisme* » été donné gratuitement et légalement en vertu de l'article 6.2 du Code municipal. (Organisme à but non lucratif).



De plus, la Loi sur les compétences municipales prévoit également des pouvoirs distincts accordés aux municipalités en matière d'aide aux entreprises.

Extrait d'une décision réelle de la commission; point : L'ANALYSE

[11] Pour faire droit à la confirmation de la reconnaissance et à la nouvelle demande de reconnaissance, la Commission municipale doit s'assurer que les conditions prévues aux articles 243.6 à 243.11 de la Loi sont remplies.

[12] Les dispositions de la Loi applicables sont les suivantes :

243.6. Seule une personne morale à but non lucratif peut faire l'objet d'une reconnaissance ou y être mentionnée comme utilisateur de l'immeuble visé.

243.7 Seul un immeuble dont l'utilisation remplit les conditions prévues à l'article 243.8 peut être visé par une reconnaissance.

Toutefois, il ne peut l'être si cette utilisation consiste dans l'hébergement autre que transitoire ou l'entreposage autre qu'inhérent à la conservation d'objets visée au paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de l'article 243.8.

243.7. L'utilisateur doit, dans un but non lucratif, exercer une ou plusieurs des activités admissibles de façon que cet exercice constitue l'utilisation principale de l'immeuble.

Sont admissibles :

1. La création, l'exposition ou la présentation d'une œuvre dans le domaine de l'art, pourvu, dans le cas de l'exposition ou de la présentation, que la possibilité d'y **assister** soit offerte, sans conditions préférentielles, au public;

2. Toute activité d'ordre informatif ou pédagogique destinée à des personnes qui, à titre de loisir, veulent améliorer leurs connaissances ou habiletés dans l'un ou l'autre des domaines de l'art, de l'histoire, de la science et du sport ou dans tout autre domaine propre aux loisirs, pourvu que la possibilité de profiter de l'activité soit offerte, sans conditions préférentielles, au public;

2.1° la conservation d'objets destinés à être exposés ou présentés dans le cadre d'une activité, autre que la création d'une œuvre dans le domaine de l'art, visée au paragraphe 1° ou 2;



3. Toute activité exercée en vue de :

[...]

243.8. Une activité ne cesse pas d'être visée au premier alinéa de l'article 243.8 du seul fait que l'utilisateur en tire des revenus ou qu'elle est exercée par l'intermédiaire d'un mandataire de celui-ci.

Est réputé ne pas agir dans un but lucratif l'utilisateur qui exige, en contrepartie de la prestation que constitue son exercice de l'activité admissible, le paiement d'un prix égal ou inférieur au prix de revient de cette prestation.

243.1 O. Pour l'application des paragraphes 1° et 2° du deuxième alinéa de l'article 243.8, font partie du domaine de l'art :

1.° La scène, y compris le théâtre, le théâtre lyrique, la musique, la danse et les variétés;

2.° Le film, quel que soit le support technique de l'œuvre, y compris le vidéo;

3. Le disque ou tout autre mode d'enregistrement du son;

4.° La peinture, la sculpture, l'estampe, le dessin, l'illustration, la photographie, les arts textiles, la vidéo d'art ou toute autre forme d'expression de même nature;

5.° La transformation du bois, du cuir, des textiles, des métaux, des silicates ou de toute autre matière, lorsqu'il en résulte une œuvre destinée à une fonction décorative ou d'expression;

6.° La littérature, y compris le roman; le conte, la nouvelle, l'œuvre dramatique, la poésie, l'essai ou toute autre œuvre écrite de même nature.

243.10.1. Pour l'application de paragraphe 2.1° du deuxième alinéa de l'article 243.8, la conservation doit être exercée aux fins d'un établissement muséal.

243.11. Pour l'application du paragraphe 3° du deuxième alinéa de l'article 243.8, la poursuite d'un ou de plusieurs des objectifs mentionnés aux sous-paragraphes a à d de ce paragraphe doit être la cause principale et immédiate de l'activité exercée par l'utilisateur dans l'immeuble.



Il n'est toutefois pas nécessaire que cette activité implique une relation directe entre l'utilisateur et des personnes en faveur desquelles ces objectifs sont poursuivis. Elle peut notamment consister dans le soutien accordé à des intermédiaires qui, dans un but non lucratif, agissent auprès de ces bénéficiaires.

243.12. La Commission fixe dans la reconnaissance la date où celle-ci entre en vigueur.

Cette date ne peut être antérieure au 1er janvier de l'année au cours de laquelle la demande de reconnaissance a été reçue.

Toutefois, lorsque la demande fait suite à une modification du rôle susceptible de rendre le demandeur débiteur d'une taxe foncière ou de la taxe d'affaires et qu'elle a été reçue dans les 12 mois qui suivent l'expédition au demandeur de l'avis de la modification, la date d'entrée en vigueur de la reconnaissance que fixe la Commission peut être toute date non antérieure à celle de la prise d'effet de la modification.

[...]

243.22. La Commission confirme la reconnaissance, s'il lui est démontré que les conditions prévues aux dispositions de la sous-section 2 sont toujours remplies, ou en prononce la caducité dans le cas contraire.

Pour l'application de l'article 243.20, la reconnaissance confirmée est réputée être obtenue à la date où la décision est rendue.

Dans sa décision prononçant la caducité de la reconnaissance, la Commission fixe la date, non antérieure au 1er janvier de l'année au cours de laquelle la décision est rendue, où prend effet la caducité. »

3. Reçus de charité : Municipalité et Fabrique

Une municipalité ne peut pas émettre des reçus officiels de don pour un organisme ou un individu, ce n'est pas légal. Par contre, elle peut le faire si l'organisme est mandaté par la municipalité pour la mise en œuvre du projet en question ou si la municipalité est propriétaire de l'infrastructure visé par le projet. **De plus, une municipalité peut émettre un reçu officiel de don seulement si cela fait partie de ses compétences et de ses mandats.**

Par exemple, la municipalité de Mont-Carmel a cité la chapelle et a mandaté l'Association, qui est propriétaire de la chapelle, pour en assurer la restauration.



En tant qu'organisme de bienfaisance, une Fabrique peut aussi émettre un reçu officiel de don dans le cadre d'une levée de fonds. L'argent doit être remis à l'organisme de bienfaisance, la Fabrique, dans le cadre de la levée de fonds pour un projet en lien avec les fonctions de l'organismes. Pour plus de détails, voir les liens suivants :

<https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/services/organismes-bienfaisance-dons/organismes-bienfaisance/exploitation-organisme-bienfaisance-enregistre/remise-recus/activites-financement-remettre-recus.html>

<http://www.cra-arc.gc.ca/ebsi/haip/srch/basicsearchresult-fra.action?k=Fabrique+de+Saint-Germain&s=registered&p=1&b=true>

Pour chaque situation, l'organisme de bienfaisance (fabrique ou municipalité) doivent vérifier la faisabilité auprès de l'Agence de revenu du Canada.

4. Changement d'usages

Une des étapes importantes à réaliser en début de projet est de vérifier l'usage actuel du bâtiment et d'en faire la modification selon les besoins. Pour ce faire, le promoteur doit adresser sa demande à la municipalité en détaillant les nouveaux usages du bâtiment. Cette procédure est d'une durée d'environ trois mois, le temps peut varier selon la complexité du projet. Voici un exemple de résolution d'une municipalité demandant à la MRC de Kamouraska de procéder à un changement d'usage et à la modification de règlements.

Résolution mandatant la MRC de Kamouraska pour procéder au changement d'usage et à la modification des règlements pour le projet présenté par (nom du promoteur)

ATTENDU QUE le nouvel organisme (nom du promoteur) se portera acquéreur du bâtiment de l'église de (nom de la municipalité) afin d'y (inscrire les actions qui auront lieu dans le bâtiment);

ATTENDU QUE les (autres détails sur les usages et le type projet (communautaire, entrepreneurial, etc.);

ATTENDU QUE l'usage et la fonction du bâtiment de l'église devront être modifiés afin de permettre la réalisation de ce projet;

POUR TOUTES CES RAISONS, il est proposé par (nom de l' élu) et résolu à l'unanimité des conseillers présents de mandater la MRC de Kamouraska de procéder au changement d'usage du bâtiment de l'église et à la modification des règlements afin de permettre la réalisation (nom du projet).

