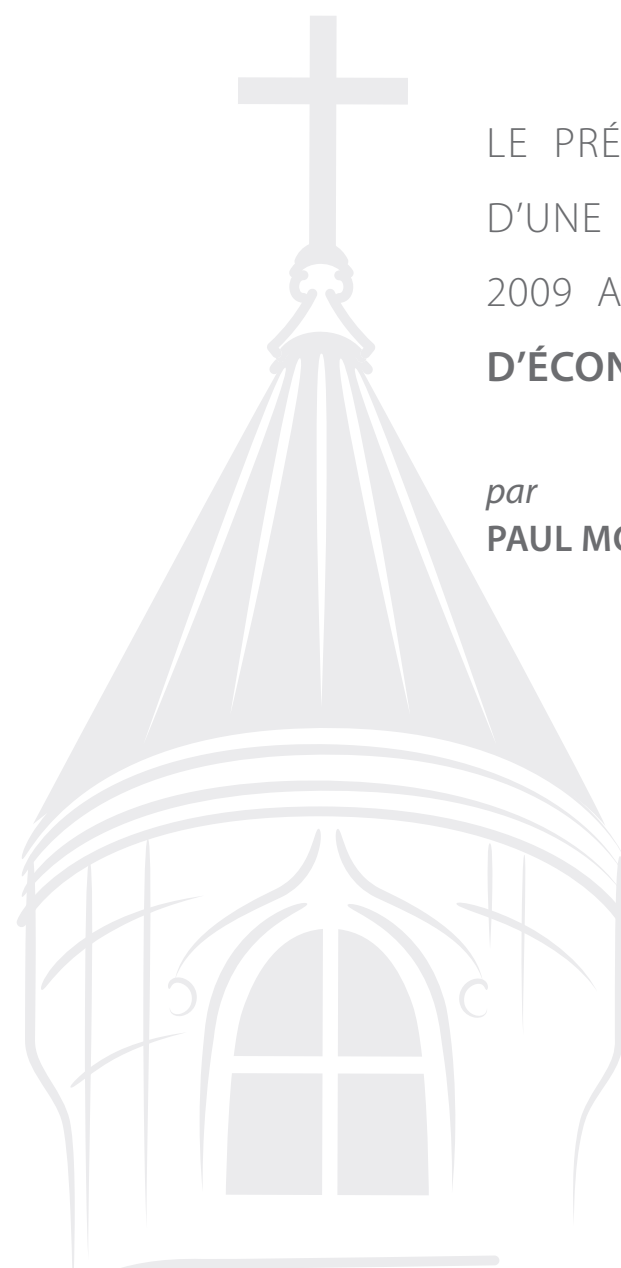


# DEUXIÈME VIE



LE PRÉSENT DOCUMENT EST LE FRUIT  
D'UNE ENQUÊTE RÉALISÉE DURANT L'ÉTÉ  
2009 AVEC LE SOUTIEN DE LA **CAISSE  
D'ÉCONOMIE SOLIDAIRE DESJARDINS.**

*par*  
**PAUL MONTMINY**



**Desjardins**  
Caisse d'économie solidaire

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Présentation</b>	P. 03
<b>Les édifices culturels : une identité à préserver</b>	P. 05
<b>Le contexte au Québec</b>	P. 06
<b>Les modèles de régime de propriété</b>	P. 08
1. La coopérative	P. 08
2. L'OSBL « ordinaire »	P. 11
3. L'OSBL enregistré à titre d'organisme de bienfaisance	P. 13
4. Les fondations publiques et privées	P. 16
5. La fiducie	P. 18
6. L'emphytéose	P. 22
7. La servitude	P. 23
8. La propriété privée	P. 25
9. Les municipalités (seules ou en partenariat)	P. 27
10. Les gouvernements du Canada et du Québec	P. 32
<b>En guise de conclusion, voici ce que nous avons appris</b>	P. 35
<b>Quelques références</b>	P. 38



## PRÉSENTATION

Le présent document est le fruit d'une enquête réalisée durant l'été 2009 avec le soutien de la Caisse d'économie solidaire Desjardins. L'objectif était de faire un examen assez large, mais certainement pas exhaustif, des nouvelles vocations de quelques centaines de couvents, monastères, églises et presbytères au Québec, et de donner du même coup un aperçu de l'identité des nouveaux propriétaires. Répétons que cette enquête ne prétend pas du tout à l'exhaustivité; ce n'est pas un recensement de toutes les anciennes propriétés religieuses qui ont aujourd'hui une nouvelle vocation et un nouveau propriétaire. En pratique, nous avons recensé ce qui était à l'époque accessible par Internet : journaux, organismes de développement social et solidaire, grands inventaires associatifs ou gouvernementaux, publications classiques, sites Web de municipalités, etc.

Ce document est destiné aux personnes et aux groupes qui sont engagés dans un projet de changement de vocation d'un immeuble jusqu'à maintenant propriété d'une paroisse ou d'une communauté religieuse. Les bâtiments peuvent être des monastères, des couvents, des séminaires, des presbytères, des églises, etc. Dans certains cas, l'immeuble peut aussi comprendre des terrains, des boisés, des jardins et même d'autres petites constructions.

Il n'y a pas, dans la présente publication, d'exemple de transfert de propriété de résidences d'été, de colonies de vacances, de terrains vierges ou de « terres à bois », mais on comprend que les mêmes raisonnements peuvent aussi s'appliquer à ce genre de biens immeubles.

Les entités juridiques, les structures organisationnelles et les régimes de propriété présentés ici sont possibles selon les lois et les règles en vigueur au Québec à l'heure actuelle. Il n'y a rien de nouveau à inventer, il s'agit simplement d'utiliser de manière créative les instruments déjà disponibles.



## PETIT LEXIQUE... AU CAS OÙ!

### **ABBAYE**

Monastère ou couvent placé sous la direction d'une abbesse ou d'un abbé.

### **COLLÈGE**

Établissement où se donne un enseignement de niveau secondaire. Un collège peut faire partie d'un monastère ou d'un couvent.

### **COUVENT**

Maison dans laquelle vit une communauté religieuse. On y vit aussi selon une règle commune, mais il y a généralement plus d'interactions avec la société civile que chez les moniales ou les moines. Les couvents abritent souvent une école, de niveau primaire ou secondaire.

### **ÉGLISE**

Avec une majuscule, il s'agit d'une société religieuse fondée par le Christ; avec une minuscule, c'est un édifice où se réunissent les fidèles pour célébrer le culte de la religion chrétienne.

### **MONASTÈRE**

Bâtiment abritant une communauté de moniales ou de moines. Ceux qui y vivent ont prononcé de vœux et sont régis par une règle commune. On y vit un peu reclus de la société civile.

### **PRESBYTÈRE**

Habitation du curé dans une paroisse.

### **SÉMINAIRE**

Établissement religieux où étudient les jeunes gens qui se destinent à l'état ecclésiastique.



## LES ÉDIFICES CULTUELS : UNE IDENTITÉ À PRÉSERVER

Depuis le 17<sup>e</sup> siècle, les nombreux édifices et lieux de culte témoignent du triple héritage religieux, social et culturel du Québec. Il n'est donc pas étonnant que les membres d'une communauté ou d'un quartier s'insurgent contre la destruction de bâtiments culturels ou leur recyclage en condos de luxe, par exemple, qu'ils soient chrétiens ou non.

Ce genre de « cri du cœur » relance la difficile question de la conservation du patrimoine religieux. En raison d'une diminution marquée de la pratique religieuse, les propriétaires d'édifices religieux, fabriques ou communautés, ne sont plus en mesure de les entretenir, ni de conserver à 100 % leur rôle d'origine. Les communautés religieuses sont également confrontées au besoin d'assurer le bien-être de leurs membres, dans un contexte de vieillissement, et se voient contraintes de se départir de couvents ou de monastères devenus trop grands ou trop lourds financièrement. La vente des actifs immobiliers est souvent leur seule solution.

Par ailleurs, dans le contexte économique et social actuel, les groupes communautaires et les entreprises d'économie sociale constituent plus que jamais le véritable moteur d'une économie solidaire bénéfique pour le milieu auquel ils appartiennent. Plusieurs de ces organismes doivent composer avec les défis que représentent, pour eux, la pénurie de locaux ou les coûts élevés qu'engendre le devoir d'être là où il est essentiel d'être pour servir efficacement.

La mise en valeur du patrimoine architectural et culturel religieux pour continuer de le rendre utile à la collectivité nous apparaît comme une des réponses à cette problématique. Garder ce patrimoine vivant nous semble également un devoir de mémoire par rapport à toutes les personnes, qui, au fil des ans, l'ont bâti et entretenu, et y ont enseigné, soigné, protégé, célébré, etc.

La Caisse d'économie solidaire Desjardins, conformément à sa mission, se sent partie prenante de cet enjeu de société. Elle veut apporter sa contribution à une réflexion plus éclairée concernant la préservation et la réutilisation du patrimoine religieux. La Caisse a déjà accompagné ou accompagne encore plusieurs projets de rénovation ou de transformation du patrimoine religieux bâti.<sup>1</sup>

Le présent document, qui a inspiré la Caisse depuis sa réalisation en 2009, mérite probablement d'être connu du grand public; voilà pourquoi la Caisse a décidé de le publier, sur papier et sur son site Internet. Nous espérons qu'il sera source d'inspiration pour tous ceux que le développement social durable interpelle.

<sup>1</sup> Fondation St-Roch : églises Saint-Roch et Notre-Dame-de-Jacques-Cartier (Québec); Église Unie St James (Montréal); Monastère des Augustines (Québec); l'Îlot Saint-Pierre (Montréal); église Saint-Jean-Baptiste (Québec); École de cirque de Québec : église Saint-Esprit (Limoilou); Centre de services communautaires du Monastère (Montréal); Corporation de l'Abbaye d'Oka.



## LE CONTEXTE AU QUÉBEC

Le Québec se trouve face un formidable défi : celui de la conservation de son patrimoine religieux. Que l'on soit croyant, pratiquant, hésitant ou autre, il faut admettre que notre héritage culturel est indiscutablement structuré par la place que la religion catholique a occupée dans notre société pendant des siècles. Force nous est aussi d'admettre que cette situation a commencé à changer de manière évidente durant la décennie 1960 et que le mouvement amorcé alors non seulement continue, mais s'est manifestement amplifié.

Du point de vue du patrimoine religieux bâti, la plupart des estimations font état d'environ 5000 à 6000 immeubles, petits ou gros, qui progressivement passeront d'une vocation en soutien à la mission des paroisses ou des communautés religieuses à une nouvelle vocation... ou disparaîtront.

Plusieurs édifices sont en fait déjà disparus (feu, démolition, abandon) ou alors ont été tellement transformés que leurs nouveaux habits ne permettent plus de reconnaître et de comprendre leur origine. Grâce à une prise de conscience tout à la fois rationnelle et émotionnelle, les Québécois réalisent de plus en plus que de telles pertes sont exactement cela, des pertes.

Dans une société qui interroge son passé pour structurer son avenir, qui se soucie d'environnement et de développement durable et qui travaille fort à revoir son échelle de valeurs, le respect du patrimoine culturel hérité de nos prédécesseurs peut jouer un rôle important à plusieurs égards.

Les bâtiments religieux québécois ont déjà traversé plusieurs vagues de conversion de vocation et de transfert de propriété. À l'occasion de la réforme de l'éducation durant les décennies 1960 et 1970, de nombreux collèges classiques ont été transformés en Cégep et cédés au gouvernement du Québec; de même, plusieurs écoles primaires ou secondaires, déjà dans le circuit de l'école publique, ont aussi été cédées au gouvernement. Quant aux écoles primaires ou secondaires privées, une bonne moitié a depuis cette époque progressivement été transférée par leurs propriétaires (les communautés religieuses) à des corporations laïques, la plupart du temps constituées en OSBL; c'est ce qu'on a appelé le phénomène de la « relève institutionnelle ».

Durant la décennie 1970, divers cas de transfert de propriété de gros couvents ont fait la manchette et inspiré plusieurs autres initiatives similaires; on note par exemple, dans la région de Québec, le Pavillon Montcalm, les bâtiments qui sont devenus les coopératives du Bon-Pasteur, ou le Domaine des Franciscains.

C'est aussi à la même époque que bien des presbytères commencèrent à changer de mains. La présente enquête a permis d'en recenser un peu plus de 80 qui ont changé de propriétaire et de vocation depuis quelques décennies... mais il y en a probablement beaucoup plus. Au-delà de la moitié de ceux repérés sont devenus, tout simplement, des résidences familiales privées. Un bon 25 % a été transformé en gîte ou en auberge, parfois avec salle à manger. Quelques-uns ont été transformés en coopérative d'habitation et quelques autres en centre de services communautaires.



Une autre vague de transfert de propriété a eu lieu dans la foulée de la réforme du système de santé, cette fois durant les années 1980 et 1990. À notre connaissance, la totalité des hôpitaux qui étaient alors encore propriété de communautés religieuses a été cédée au gouvernement du Québec, souvent pour une somme purement symbolique.

Quant aux églises, c'est durant la décennie 1990 que les ventes, transferts de propriété et nouvelles utilisations ont vraiment commencé à une certaine échelle. L'auteur Richard Gauthier, dans une étude publiée en 2005, recense systématiquement une cinquantaine d'églises de rite catholique vendues entre 1965 et 2002, dont la moitié entre 1990 et l'an 2000. Quant aux églises d'autres confessions, chrétiennes ou non, la « vague » de vente semble avoir commencé un peu avant, dans les années 1980, notamment en Estrie.

Le lecteur notera que la présente enquête s'est peu attardée aux nouvelles vocations des **églises et chapelles**, qu'elles soient conventuelles ou paroissiales, de confession catholique ou autre. Il y aurait environ 2 500 églises au Québec... et nous n'avons pas voulu prendre les bouchées trop grosses. Le lecteur est invité, au sujet des nouvelles vocations des églises, à consulter plutôt l'excellent article publié dans la revue Architecture-Québec (mars 2005, numéro 131, p. 13 à 21) par les chercheurs Lucie K. Morisset et Luc Noppen. On y trouvera moult exemples commentés de diverses nouvelles fonctions pour des églises paroissiales : bibliothèque, logement, salle de spectacle, musée et centre d'interprétation ou d'exposition, centre communautaire, plateau sportif et même espace multifonctionnel.

Ajoutons que l'architecte Martin Dubois a publié, en 2004, un remarquable petit ouvrage qui présente une soixante de cas d'édifices recyclés dans la ville de Québec, dont une vingtaine de bâtiments anciennement religieux.

Même si les macro-inventaires disponibles ne permettent pas de dire exactement combien de nos bâtiments religieux sont soit disparus, soit déjà transformés pour accueillir une nouvelle vocation, il est clair que la très grande majorité est toujours entre les mains des bâtisseurs d'origine. Or le déclin observé parmi les rangs des religieux (mères, sœurs, pères, frères, prêtres) ne brosse pas un portrait très optimiste; d'ici une ou deux générations, « si la tendance se maintient », tous ces bâtiments seront pratiquement vides de leurs occupants propriétaires d'origine.

Qui va donc prendre la relève? Qui va recevoir cet héritage culturel bâti, et pour en faire quoi? Si la réponse était simple, elle serait déjà connue et appliquée; la réalité est nettement plus complexe.

Voici donc quelques observations pour contribuer à la recherche des réponses à ces questions.



## LES MODÈLES DE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ

### 1 > La coopérative

Le Québec est une terre fertile pour le mouvement coopératif, et notamment pour les coopératives d'habitation. Il n'est pas surprenant que cette formule ait souvent été employée pour transformer un bâtiment conventuel en logements d'habitation.

Il existe près de 1200 coopératives d'habitation où vivent environ 25 000 ménages, un peu partout au Québec. Plus de la moitié de ces coopératives se sont regroupées en sept fédérations régionales, qui se sont à leur tour réunies au sein de la Confédération québécoise des coopératives d'habitation (CQCH). Une coopérative d'habitation, c'est un immeuble ordinaire (ou un ensemble d'immeubles), petit ou grand, neuf ou âgé — mais toujours rénové —, où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble. [...]

Il existe de très petites coopératives d'habitation, avec une dizaine de logements à peine; il y en a aussi de très grosses qui comptent plus de 200 logements, parfois répartis dans plusieurs immeubles.

Source : <http://www.cooperativehabitation.coop/site.asp?page=element&nIDElement=21>

#### **Le Mouvement québécois de l'habitation coopérative c'est :**

- 50 000 résidents
- 25 000 logements
- près de 1200 coopératives d'habitation et sept fédérations régionales
- une confédération
- un actif immobilier de près de 1 milliard de dollars
- un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 140 millions de dollars.

Une coopérative d'habitation typique comporte une assemblée générale, un conseil d'administration et plusieurs comités de travail. Une coopérative est une entreprise; sa vocation sociale ne l'exempte pas de devoir être rentable. Évidemment, ces coopératives ne sont pas toutes installées dans des édifices religieux recyclés; voici tout de même quelques exemples intéressants.





## Coopérative d'habitation La Corvée de St-Camille



L'ancien presbytère du village de St-Camille a été acheté en 1998 par un groupe de citoyens très impliqués dans la survie et le développement de leur petite municipalité. Deux coopératives s'y sont installées : la Coopérative de solidarité en soins et services de Saint-Camille occupait jusqu'à tout récemment le rez-de-chaussée et y offrait des **services de santé**; La Corvée de St-Camille gère 4 **logements** à l'étage (en plus de 5 autres dans un autre bâtiment du village).

Source : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/accueil/> (cliquer Développement régional et rural / Réussites rurales / Estrie–Saint-Camille, le village rassembleur)

## Les coopératives du Bon-Pasteur à Québec



La congrégation des Sœurs du Bon-Pasteur fit ériger un important couvent comprenant plusieurs bâtiments à Québec, tout près de l'édifice du Parlement.

En 1975, le gouvernement de la province décide d'exproprier les Sœurs et de démolir le couvent afin de le remplacer par un édifice administratif. Il faut mentionner que le quartier avait déjà été charcuté et vidé de sa population résidante par une vague de démolitions d'habitations pour faire place à des hôtels, des édifices administratifs et des autoroutes.

Les résidants du quartier en avaient assez de ces démolitions et départs et décidèrent de réagir. Ils se rassemblèrent autour du projet de la sauvegarde du Couvent du Bon Pasteur et menèrent la lutte contre la volonté gouvernementale de le raser. Une garderie communautaire, qui était locataire d'un espace dans le couvent, occupa les lieux 24 heures sur 24, pour éviter sa démolition par surprise de nuit comme de jour.

Le « *timing* » était bon. À la faveur d'un changement du parti au pouvoir en 1976, le gouvernement modifie sa position et accepte de rétrocéder le couvent aux résidants du quartier en vue de son recyclage en habitations. C'est alors qu'est formée la Corporation d'aménagement du Couvent Bon Pasteur, organisme sans but lucratif qui, de 1979 à 1984, orchestra le recyclage des différentes parties du couvent en sept **coopératives d'habitation** totalisant 240 logements comprenant : 3 coopératives à caractère familial, 2 coopératives réservées aux personnes retraitées, 2 coopératives à clientèle mixte (célibataires, couples sans enfants, retraités).

Source : [http://www.habiter-autrement.org/04\\_co-housing/06\\_coh.htm#Pasteur](http://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/06_coh.htm#Pasteur)

Ajoutons que la Chapelle du Bon-Pasteur est demeurée la propriété du gouvernement du Québec (Société immobilière du Québec). Elle fut classée monument historique en 1975 et les religieuses en assumèrent l'administration jusqu'en 2001. La corporation Espace Bon-Pasteur prit la relève en 2003, pour en faire un lieu de diffusion artistique. Après quelques années, la corporation dut déposer son bilan, incapable d'assumer ses dettes, notamment celle générée par les inévitables taxes municipales. (voir page 33)

Source de la photo : <http://www.lieuxdeculte.qc.ca> (cliquer 03 — Capitale-Nationale)



## La coopérative d'habitation L'accueil, à St-Jean-Port-Joli



L'hôpital de St-Jean-Port-Joli en 1951

Les petites Franciscaines de Marie, une communauté de femmes fondée à Worcester (Massachusetts) vers la fin du 19<sup>e</sup> siècle, se sont installées à Baie-Saint-Paul vers 1892 pour y fonder un hôpital pour enfants handicapés. En 1948, quelques-unes d'entre elles traversent le fleuve, pour aller fonder un petit hôpital à St-Jean-Port-Joli. À la fermeture de cet hôpital en 1973, le CLSC occupa les lieux jusqu'au milieu des années 1990, où la **coopérative d'habitation L'Accueil** fut mise sur pied, afin d'offrir à des personnes âgées autonomes une douzaine de logements sécuritaires et répondant à leurs besoins. Un projet d'agrandissement (23 unités) a été annoncé à la fin de l'été 2010.

Source : Coop d'Habitation l'Accueil

Source de la photo : Brochure « Circuit du patrimoine bâti », municipalité de St-Jean-Port-Joli

## Coop d'habitation des Quatre-temps



Situé à Maria en Gaspésie, cet ancien presbytère paroissial a été déménagé puis transformé en logements coopératifs par la Coop **d'habitation** des Quatre-temps. Le succès de cette aventure semble fondé sur deux piliers : le développement d'un sentiment d'appartenance et l'apprentissage de la vie démocratique.

Source : Confédération québécoise des coopératives d'habitation

Quelques autres sortes de coopératives occupent aussi d'anciens bâtiments religieux; voici un exemple intéressant.

## Coop funéraire de l'Anse



Construit en 1931, l'ancien presbytère de la paroisse du Saint-Esprit abrite déjà depuis 1973 les locaux de la Coopérative funéraire de l'Anse. D'importants travaux ont été requis pour aménager les lieux afin de répondre à la nouvelle vocation, mais le tout s'est fait dans le respect du bâtiment, surtout quant à son allure extérieure et son intégration dans le voisinage. La coop a fusionné en 2005 avec une autre coop pour devenir la **Coopérative funéraire** des Deux Rives.

Source : <http://www.coopfuneraire2rives.com/votre-cooperative/centres-services>



## 2 > L'organisme sans but lucratif (OSBL)

Voilà un type de structure organisationnelle qui est, lui aussi, très courant au Québec. Selon les dernières estimations, il y a aujourd'hui plus de 50 000 organismes sans but lucratif incorporés au Québec, la plupart sous la troisième partie de la Loi des compagnies.

Les OSBL, par nature, sont engagés dans toute sorte de domaines d'activités : art et culture, science et technologie, éducation, santé et services sociaux, solidarité sociale, développement local ou international, tourisme... la liste est longue. Pas surprenant qu'à l'occasion, un de ces organismes se porte acquéreur d'un édifice pour le convertir afin d'y mener ses activités.

Le conseil d'administration d'un OSBL est normalement élu par une assemblée générale de membres (et/ou de collèges électoraux de catégories de membres); il peut aussi comporter des membres d'office et des membres cooptés. Un OSBL est par définition exempt d'impôt sur le revenu; de plus, si le budget de fonctionnement annuel d'un OSBL est financé à plus de 40 % par les gouvernements, il lui est possible de récupérer près de 50 % des deux taxes à la consommation sur ses propres dépenses de fonctionnement.

**2.1** Le Réseau québécois des organismes (sans but lucratif) d'habitation – RQOH – constitué en l'an 2000, rassemble 400 des 800 OSBL qui sont spécialisés en habitation. Au total, le Réseau offre environ 34 000 logements au Québec. Au moins quatre des organismes du Réseau sont logés dans des édifices autrefois à vocation religieuse : Habitations St-Christophe à Laval, Résidence du Lac-Etchemin, Résidence Marcelle-Mallet au Cap-St-Ignace et Résidence communautaire du Sacré-Cœur, à Laval.

### Habitations Saint-Christophe



L'organisme Habitations Saint-Christophe possède et gère 51 **logements pour personnes âgées** autonomes. Le Conseil d'administration est composé de locataires. Le financement du projet de transformation de l'église et du presbytère de la paroisse St-Christophe (sept millions de dollars) a été assuré grâce à la municipalité, au programme Accès Logis Québec (SHQ) et à l'auto-financement (par hypothèque).

Source : [www.courrierlaval.com/article-248180-Une-alternative-auCHSLD.html](http://www.courrierlaval.com/article-248180-Une-alternative-auCHSLD.html)

Source de la photo : <http://www.leseglisesdemonquartier.com/IMAGES/582.JPG>



**2.2** Il n'y a que de rares cas de bâtiments ayant appartenu à des communautés religieuses qui sont devenus propriété d'OSBL dans d'autres domaines que l'habitation; le plus fréquent est celui des arts et de la culture. Voici un exemple.

### Centre d'interprétation de la Côte-de-Beaupré



La Congrégation des Sœurs de Notre-Dame-du-Perpétuel-Secours a fait construire cette école en 1906, sur un site occupé depuis le 17<sup>e</sup> siècle par deux couvents successifs; le bâtiment actuel a servi d'école jusqu'en 1962, avant d'héberger **divers groupes communautaires**.

Créé en 1984 à l'instigation de la MRC, le Centre d'interprétation de la Côte-de-Beaupré est un organisme à but non lucratif, reconnu et soutenu par le ministère de la Culture et des Communications. Il a d'abord logé dans le moulin du Petit-Pré à Château-Richer. En 2000, le CICB acquiert le vieux couvent de cette paroisse, et quadruple ainsi sa superficie d'accueil et d'exposition.

Sources : • <http://www.histoire-cotedebeaupre.org/historique.php>

• Martin Dubois (2004), p. 44

Source de la photo : <http://www.cotedebeaupre.com/fr/guide.php?section=1>



### 3 > L'OSBL enregistré à titre d'organisme de bienfaisance

Près de 50 % des 50 000 organismes sans but lucratif québécois ont demandé, et obtenu, de l'Agence du Revenu du Canada (ARC) le statut d'organisme de bienfaisance. Il faut pour cela avoir des objectifs et tenir des activités qui répondent à la définition de la « bienfaisance », telle que l'ARC et les tribunaux canadiens l'interprètent.

Pour être admissible à l'enregistrement conformément à la Loi, l'organisme doit avoir été mis sur pied pour poursuivre des fins de bienfaisance et il doit consacrer ses ressources à des activités de bienfaisance. L'organisme doit d'abord être un organisme de bienfaisance en vertu de la Common Law, et poursuivre au moins une des fins suivantes : le soulagement de la pauvreté; l'avancement de l'éducation; l'avancement de la religion; certaines fins profitant à la collectivité et reconnues par les tribunaux comme des fins de bienfaisance.

Source : Formulaire T4063 (F) de l'Agence du revenu du Canada, à l'adresse suivante : <http://www.cra-arc.gc.ca/F/pub/tg/t4063/LISEZ-MOI.html>

L'enregistrement auprès de l'ARC à titre d'organisme de bienfaisance autorise un organisme à remettre des reçus aux fins d'impôt et facilite grandement la constitution de fonds de capitalisation. Un organisme de bienfaisance est plus facilement capable de plaider auprès de la Commission municipale du Québec pour obtenir une exemption des taxes foncières, d'affaires et scolaires pour les activités de bienfaisance qui seraient menées dans son immeuble.

Il y a trois types d'organismes de bienfaisance :

- **l'œuvre de bienfaisance**, qui est essentiellement opérationnelle,
- **la fondation publique**, qui habituellement subventionne une seule œuvre de bienfaisance,
- **la fondation privée**, qui est la plupart du temps à la fois opérationnelle et subventionnaire de plusieurs œuvres de bienfaisance.

**3.1** Vers la fin des années 1960, les bâtiments de plusieurs collèges classiques furent transformés pour devenir les nouveaux Cégeps, devenant ainsi propriété du gouvernement du Québec. Plusieurs autres, environ une centaine, furent plutôt adaptés pour l'enseignement au niveau secondaire et certains demeurèrent entre les mains des communautés religieuses. Avec le temps, les communautés entreprirent de transférer leur mission d'enseignement à des corporations laïques; environ 75 % de ces transferts seraient aujourd'hui complétés. Dans une bonne moitié de ces cas, les communautés ont aussi transféré la propriété des bâtiments.

Les corporations laïques en question sont toutes incorporées en vertu de la 3e partie de la Loi des compagnies du Québec, et ont obtenu de l'ARC un enregistrement à titre d'organisme de bienfaisance. Les dirigeants et les membres sont habituellement des enseignants, des parents d'élèves et d'anciens élèves.

**3.2** Il y a beaucoup moins d'organismes de bienfaisance propriétaires de bâtiments religieux dans des domaines autres que celui de l'éducation. Le principal autre domaine d'intervention est celui des services sociaux. Voici quelques exemples.



### Société Saint-Vincent-de-Paul de Shawinigan



La SSVP de Shawinigan a acheté l'église de la paroisse Christ-Roi en 2006 et l'a rapidement converti en centre d'activités pour ses œuvres. On y trouve un magasin d'articles usagés, un comptoir alimentaire, etc.

Source : <http://www.lhebdomadustmaurice.com/Societe/Vie-communautaire/2007-02-14/article-533546/Nouveaux-locaux-pour-l%26rsquo%3Bentraide-populaire/1>

Source de la photo : Street View, de Google

### Centre de la Famille Petite-Patrie



L'œuvre de bienfaisance La Maisonnette des parents, fondée en 1987, offre une foule de **services** destinés à favoriser l'autonomie et l'épanouissement des familles et des individus; **elle soutient tout particulièrement les parents et les familles en difficulté.**

La Maisonnette est propriétaire (grâce à l'aide d'une communauté religieuse) de l'ancien presbytère de la paroisse St-Jean-de-la-Croix (quartier Rosemont–La Petite Patrie, Montréal) depuis janvier 2002. Outre les locaux de La Maisonnette, l'édifice héberge aussi l'organisme La Place des enfants et le club d'âge d'or Les Amandiers. L'édifice s'appelle maintenant le Centre de la famille de La Petite Patrie.

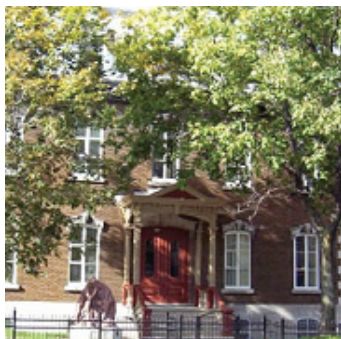
Note : l'église St-Jean-de-la-Croix fut à la même époque vendue à un promoteur et transformée en condominiums.

Source : [www.maisonnettedesparents.org](http://www.maisonnettedesparents.org)

Source de la photo : rapport annuel 2009-2010 de La Maisonnette ([www.maisonnettedesparents.org/medias/rapportannuel%202009-2010.pdf](http://www.maisonnettedesparents.org/medias/rapportannuel%202009-2010.pdf))



### Les Résidences du Presbytère



La Maison Lauberivière s'est portée acquéreuse en 2001 de l'ancien presbytère de la paroisse catholique St-Jean-Baptiste de Québec. Elle y a aménagé 14 studios, afin d'offrir aux personnes dépendantes, en phase de **réinsertion sociale**, la possibilité de se trouver un logement abordable, tout en poursuivant un plan d'action lié au travail ou aux études. Le financement du projet a pu être monté grâce à la Société d'Habitation du Québec, dans le cadre du programme Accès-Logis.

Source : Martin Dubois (2004), pp. 46-47

Source de la photo : <http://www.lafondcote.com/fr/projets/default.aspx?id=17>

### Le Centre d'art de Richmond



Les Amis de la musique ont donné une nouvelle vie à l'ancien couvent Mont St Patrice (1884) de la Congrégation Notre-Dame, maintenant connu sous le nom de Centre d'Art de Richmond. On y offre une **grande variété d'activités culturelles**, dont une salle de spectacle, une école de musique et une galerie d'art.

Source : <http://www.centredartderichmond.ca/>

### École de cirque de Québec



L'École de cirque de Québec a été fondée en 1995 et enregistrée la même année à titre d'organisme de bienfaisance. Sa mission est de promouvoir les arts du cirque et de stimuler l'émergence d'une nouvelle génération d'artistes. Elle est installée depuis janvier 2003 l'ancienne église de la paroisse catholique Saint-Esprit de Limoilou.

L'enveloppe extérieure du bâtiment n'a pas été touchée, mais les intérieurs ont reçu un traitement architectural et décoratif absolument époustouflant, au point de gagner plusieurs prix.

Les concepteurs des travaux de recyclage se sont assurés de ne rien faire qui serait irréversible, afin de conserver à ce magnifique bâtiment la possibilité un jour de recevoir encore une autre vocation.

Source : Martin Dubois, p. 18-19

Source de la photo : <http://www.ecoledecirque.com/lecole-en-image/nggallery/lecole-en-images/ecole-de-cirque/>



## 4 > Les fondations

Il existe deux grands genres de fondations, les privées et les publiques.

### 4.1 Les fondations publiques

Une fondation doit d'abord s'incorporer à titre d'OSBL, puis se faire reconnaître comme organisme de bienfaisance par l'Agence du revenu du Canada (ARC). Le mandat d'une fondation publique est habituellement de recueillir de l'argent qui sera ensuite mis à la disposition d'une œuvre de bienfaisance; par exemple : la fondation d'un hôpital tient un événement-bénéfice, puis en remet le profit à l'hôpital en question; ou, la fondation « nom d'une maladie » recueille des dons par la poste et les remet à deux ou trois centres de recherche qui font des travaux dans ce domaine; ou encore, la fondation d'un musée régional organise un encan et en verse les profits au musée en question, etc.

On comprend que le mandat et la nature juridique d'une fondation publique conviennent mal à la propriété d'un édifice. Voilà qui explique peut-être qu'aucun exemple approprié en matière de conversion d'un bâtiment religieux n'ait pu être repéré encore... au Québec en tout cas.

### 4.2 La fondation privée

Une fondation privée est le plus souvent (85 % des cas) incorporée en OSBL; les 15 autres pour cent sont normalement des fiducies ou des successions. Quoi qu'il en soit, il leur faut ensuite, comme pour les fondations publiques, se faire reconnaître par l'ARC à titre d'organisme de bienfaisance. Il ne semble pas y avoir au Québec d'exemple de fondation privée qui possède des édifices autrefois à vocation religieuse. Ce n'est pas très surprenant; étant donné les critères passablement sévères de l'ARC quant à la définition de la bienfaisance, il faudrait en effet qu'une telle fondation se soit donnée comme objectif de soutenir l'avancement de la religion ou de l'éducation, ou encore de lutter contre la pauvreté. Elle utiliserait alors le sauvetage d'un bâtiment anciennement religieux, et sa conversion vers une nouvelle vocation, à titre de moyen pour parvenir à son objectif fondamental de bienfaisance. En pratique, un tel montage est trop complexe, voilà probablement pourquoi on n'en trouve pas d'exemple au Québec.





### 4.3 Ce qui distingue une fondation privée d'une fondation publique

C'est l'ARC qui décide si une fondation est privée ou publique. En gros, il y a trois critères qui servent à les distinguer.

Fondation privée	Fondation publique
<ul style="list-style-type: none"><li>• tire la majorité de ses ressources financières d'une seule source (une famille, un héritage, une entreprise)</li><li>• dirige son aide vers plusieurs organismes (parfois des centaines)</li><li>• possède un conseil d'administration dont plus de la moitié des membres ont des liens entre eux (même compagnie, même famille, etc.)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• tire la majorité de ses ressources financières de très nombreux donateurs, non liés entre eux au sens de la loi</li><li>• dirige son aide vers un seul organisme</li><li>• possède un conseil d'administration dont les membres n'ont pas de lien entre eux; ils sont d'habitude élus par une assemblée générale</li></ul>

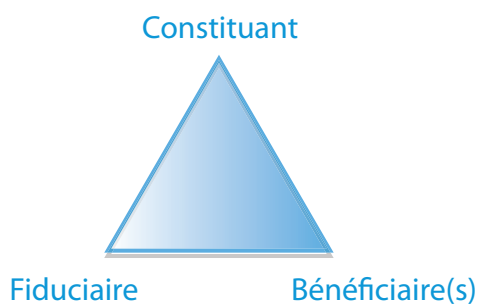


## 5 > La fiducie

Une fiducie est une entité juridique, résultante d'un contrat où s'engagent un constituant, un fiduciaire et un (ou des) bénéficiaire(s). Il existe divers types de fiducie, dont la fiducie d'utilité sociale, la fiducie foncière, la fiducie familiale, etc.

Dans un contrat de fiducie,

- le constituant transfère un patrimoine à la fiducie et lui affecte une fin particulière;
- le fiduciaire (gestionnaire) s'engage à détenir et à administrer ce patrimoine au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires;
- les bénéficiaires s'engagent à utiliser ce patrimoine, moyennant certaines conditions (dont celles stipulées par le constituant).



### 5.1 La fiducie d'utilité sociale au Québec

Celle-ci est constituée dans un but d'intérêt général, notamment à caractère culturel, éducatif, philanthropique, religieux ou scientifique.

Une fiducie d'utilité sociale est potentiellement admissible à l'enregistrement à titre d'organisme de bienfaisance auprès de l'ARC. Advenant une telle reconnaissance, elle peut agir exactement comme une fondation privée... toujours dans le respect des clauses de son contrat constitutif.

Une fiducie d'utilité sociale est habituellement conçue pour être perpétuelle; cependant, elle peut éventuellement être dissoute (Code civil, art. 1296) en vertu d'une ou de plusieurs conditions établies par le constituant lors de la rédaction du contrat de fiducie.

Une fiducie est un contrat (établi en vertu du Code civil) et à ce titre beaucoup plus solidement constituée qu'un OSBL (établi habituellement en vertu de la 3e partie de la Loi des compagnies). À notre connaissance, il n'y a qu'un seul exemple au Québec, à ce jour, d'une fiducie dont le patrimoine à gérer contient un bâtiment d'origine religieuse maintenant affecté à d'autres fonctions; c'est celui du Monastère des Augustines : Lieu de mémoire habité.



## Monastère des Augustines : Lieu de mémoire habité



Comme pour la plupart des communautés religieuses du Québec, les Augustines font face actuellement à une réalité incontournable : le vieillissement de leurs membres et la diminution progressive de leurs capacités d'intervention. Elles ont en conséquence décidé de confier l'avenir de leur patrimoine culturel à la collectivité; ce qui était à ce jour un patrimoine d'usage privé deviendra un patrimoine d'usage public.

La structure organisationnelle prendra la forme d'un groupe de trois organismes ayant des missions différentes, étant complémentaires l'un de l'autre et travaillant en étroite collaboration.

D'abord, une **fiducie d'utilité sociale** : la Fiducie du patrimoine culturel des Augustines, ayant statut d'organisme de bienfaisance, détiendra les actifs physiques et financiers qui lui seront confiés par les Augustines. Elle n'aura d'autre rôle que de détenir ces actifs et de les mettre à la disposition des deux autres organismes.

La 2<sup>e</sup> structure sera un **OSBL** appelé **Monastère des Augustines : Lieu de mémoire habité**. Elle aura pour mandat de gérer les activités qui se dérouleront au Lieu de mémoire habité, et qui seront essentiellement comparables à celles d'un musée, doublé d'un lieu d'expérience culturelle et d'un centre d'archives.

La 3<sup>e</sup> structure sera aussi un **OSBL**, dont la mission sera exclusivement centrée sur les activités du **Centre Marie Catherine-de-Saint Augustin**. Prenant la relève du travail des Augustines dans ce domaine, cette corporation continuera d'assurer, à perpétuité, le témoignage de la bienheureuse Catherine.

Source : <http://www.augustines.ca/fr/01.php>

### 5.2 La fiducie foncière

Une fiducie foncière est particulièrement appropriée pour recevoir et gérer des immeubles. À ce jour, au Québec, quelques fiducies foncières ont été mises sur pied, essentiellement dans le domaine de la protection de la Nature; il ne semble pas y en avoir dans le domaine du patrimoine bâti.

Dans le cas des fiducies foncières établies pour protéger des territoires naturels de grande valeur, le « bénéficiaire » est la population en général. En pratique, donc, il y a deux signataires au contrat : le constituant qui cède l'immeuble, et le fiduciaire qui va le protéger et le gérer.

### Conservation de la nature

Cet OSBL pancanadien, incorporé en Ontario en 1962, a été enregistré comme organisme de bienfaisance en 1967. La section québécoise a vu le jour durant les années 1970 et obtenu son propre enregistrement en 2005.

Conservation de la nature Canada (CNC) est vouée à la protection de la biodiversité au Canada, par l'entremise d'achats, de dons, de contrats de fiducie et de servitudes sur des sites revêtant une importance écologique. CNC s'engage à entretenir ces zones naturelles à long terme en assurant un niveau élevé de gestion à des buts de conservation.

Source : [http://www.natureconservancy.ca/site/PageServer?page-name=cnc\\_main](http://www.natureconservancy.ca/site/PageServer?page-name=cnc_main)



## Fiducie foncière de la Vallée Ruiter

Cet organisme a vu le jour en 1987. Sa raison d'être est la conservation de la faune et de la flore de la vallée. Son action vise la protection à perpétuité de propriétés à grande valeur écologique par voie d'acquisitions ou d'ententes de conservation. À ce jour, elle détient plus de 300 hectares de terres, ainsi qu'environ 300 autres hectares qui font l'objet de servitudes de conservation. Grâce à de nombreux partenaires, son influence s'étend à l'ensemble du bassin versant de la vallée.

Source : <http://www.valleeruiter.org/fran/bienvenue.html>

### 5.3 La grande fiducie générale

Quelques pays ont mis sur pied une grande fiducie générale, c'est-à-dire une organisation nationale vouée à la protection du patrimoine bâti, incluant par le biais de la propriété. Cela va au-delà du simple usage de la législation ou des règlements; ces organismes possèdent des immeubles (obtenus par dons, par actes de fiducie ou même par achats) et acceptent aussi de gérer des servitudes (voir plus loin).

Ainsi, les États-Unis ont un *National Trust for Historic Preservation*, la Grande-Bretagne un *National Trust* et un *Churches Conservation Trust*, la Nouvelle-Zélande un *Historic Places Trust*, etc.

En Ontario, il existe une Fiducie du patrimoine ontarien (aussi intéressée au patrimoine naturel que culturel).

La Nouvelle-Écosse possède un *Heritage Trust of Nova Scotia* depuis 1959.

À notre connaissance, il n'existe rien de tel au Québec, même si l'idée a souvent été évoquée.

### Fiducie du patrimoine ontarien (*Ontario Heritage Trust*)

La Fondation du patrimoine ontarien, créée par la Loi sur le patrimoine de l'Ontario en 1967, a commencé à s'acquitter de son mandat consistant à identifier, préserver, protéger et promouvoir le patrimoine riche et divers de l'Ontario, dans l'intérêt des générations présentes et futures. En 2005, la Loi sur le patrimoine de l'Ontario a été modifiée et l'organisme, outre qu'il a vu son mandat et ses responsabilités prendre de l'ampleur, a adopté le nom de Fiducie du patrimoine ontarien.

La Fiducie gère un portefeuille comptant plus de 140 propriétés du patrimoine naturel, ainsi que 24 propriétés du patrimoine architectural. Elle détient aussi des servitudes sur au moins une dizaine d'églises (de diverses confessions), plus un cimetière amérindien. Elle gère aussi bon nombre d'activités de préservation, de sensibilisation, de promotion, de reconnaissance, etc.

Source : <http://www.heritagetrust.on.ca/Accueil.aspx?lang=fr-CA>



### Exemple potentiel d'utilisation d'une fiducie

Voici une autre façon d'utiliser l'instrument du contrat de fiducie dans le cas d'un transfert de propriété d'un bâtiment religieux.

Dans une petite ville du Québec, une communauté religieuse entreprend les démarches pour fermer son monastère; le temps presse un peu, car les derniers occupants, fort peu nombreux, sont âgés et devront d'ici quelques courtes années déménager dans un endroit mieux équipé pour répondre à leurs besoins. Les citoyens, les associations et même la municipalité sont un peu pris de court, et le temps va manquer pour trouver une nouvelle vocation à l'édifice avant que celui-ci ne ferme. Plutôt que de bâcler une mauvaise affaire à toute vitesse, on choisit de créer une période tampon entre la fin de la vocation actuelle et l'apparition d'une nouvelle utilisation.

La municipalité décide de collaborer avec quelques leaders sociaux de la collectivité pour constituer une fiducie; celle-ci pourra recevoir le monastère dès qu'il conviendra d'en transférer la propriété. La fiducie s'engage à garder les derniers occupants aussi longtemps que ceux-ci le désireront. Cette façon de procéder « achètera » du temps pour entreprendre calmement, avec plusieurs partenaires, un processus d'identification d'une nouvelle vocation (documentation, examen des potentiels, consultations d'experts, soirées publiques d'informations et de consultations, recherche de consensus, etc.); on y mettra le temps qu'il faudra.

Quand une nouvelle vocation adéquate, faisant consensus, aura été identifiée, la nature du prochain propriétaire pourra se préciser. Par exemple, ce pourrait être :

- la municipalité elle-même, qui voudrait y loger certains de ses bureaux, ou ceux de quelques organismes associatifs du territoire, ou une nouvelle bibliothèque régionale;
- une coopérative d'habitation, ou un OSBL d'habitation, ou une entreprise privée, qui voudrait transformer le bâtiment en logements;
- le CÉGEP régional qui voudrait y ouvrir un minicampus pour offrir divers de ses cours, ou y installer un tout nouveau programme d'étude;
- etc.

Le cas échéant, la fiducie se départira du bâtiment, tout en respectant les clauses convenues avec la communauté religieuse.



## 6 > Emphytéose (l'ancien « bail emphytéotique »)

L'emphytéose est un droit, en vertu du Code civil, qui permet à une personne, pendant un certain temps, d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui et d'en tirer tous les avantages, à la condition de ne pas en compromettre l'existence, d'en faire l'entretien adéquat et même d'y réaliser des travaux qui en augmentent la valeur de façon durable.

L'emphytéose est un contrat; les signataires sont normalement un propriétaire et un emphytéote (et non un « locataire », car ses droits de quasi-proprétaire vont bien au-delà du sens habituel du mot locataire).

La durée d'une emphytéose est d'au moins dix ans et d'au plus cent ans. Elle peut prendre fin de six manières, dont la plus courante est tout simplement l'arrivée du terme fixé dans l'acte constitutif. Cet acte, étant un contrat négocié, peut comporter diverses clauses concernant les droits et les devoirs des deux parties en cause. Ainsi, on pourrait y trouver des clauses portant sur un loyer éventuel, une participation aux décisions dans telle ou telle circonstance, un droit d'usage, un mécanisme de collaboration sur tel ou tel sujet, des responsabilités complémentaires ou partagées, etc.

On comprend que le contrat d'emphytéose est fondé sur un principe très structurant : un jour, l'immeuble concerné reviendra au propriétaire d'origine. Or cette caractéristique ne répond que très mal aux circonstances actuelles de nos bâtiments religieux, car il s'agit pour les communautés ou les paroisses de se défaire de ces propriétés, et non de les prêter, même selon des conditions amicales, avec la perspective de les récupérer un jour.

Cependant, dans le cas où l'immeuble en question serait simplement un terrain, ou un terrain comportant un bâtiment qui sera démoli, il pourrait être avantageux pour toutes les parties intéressées d'examiner la possibilité du contrat d'emphytéose.

### **Exemple potentiel d'utilisation de l'emphytéose**

Un terrain appartenant à une paroisse pourrait être confié par emphytéose à un promoteur privé, afin d'y construire un bâtiment dont la durée de vie utile serait estimée à 40 ou 50 ans. Avec un tel calendrier, l'entreprise aurait le temps de rentabiliser son investissement, et à la fin du « bail », démolir le bâtiment et remettre le terrain à son propriétaire d'origine. Celui-ci profiterait alors de la plus-value accumulée sur le terrain lui-même, et pourrait en disposer à sa guise.



## 7 > La servitude

Une servitude est une sorte de partage de la propriété d'un bien immeuble. Il s'agit d'une entente juridique volontaire, conclue entre le propriétaire d'un bien de valeur et un organisme habilité à recevoir une telle servitude, par exemple une fiducie. Elle vise à protéger certaines des caractéristiques importantes d'une propriété. **Une servitude permet donc de protéger un site du patrimoine sans avoir à l'acheter ou à le classer** sous l'égide de la Loi sur les Biens culturels. Elle offre à un propriétaire l'occasion de protéger de manière permanente le caractère patrimonial de sa propriété, tout en continuant d'en jouir et d'y demeurer. Un propriétaire peut aussi vendre un immeuble sur lequel il a inscrit une servitude, s'assurant ainsi de la protection pérenne des caractéristiques qu'il veut perpétuer.

Les conditions de la servitude sont enregistrées sur le titre de propriété et s'appliquent au propriétaire actuel (et éventuellement vendeur ou donateur), de même qu'à tous les propriétaires futurs. Lors d'un changement éventuel de propriétaire (vente, legs, don, etc.), la servitude se transmet avec l'immeuble; le nouveau propriétaire est donc lié par cette entente contractuelle, établie à perpétuité. Le gardien du respect de cette servitude sera normalement un organisme compétent et durable.

Puisque le propriétaire d'un immeuble s'impose – à lui et à ses successeurs – une contrainte importante (par exemple : respecter les matériaux d'origine et la volumétrie de l'extérieur d'une bâtisse), il est normal qu'il s'attende à une forme de contrepartie, ou de compensation. En Ontario, la Loi permet de réduire l'impôt sur le revenu du propriétaire; dans certains États américains, ce sont les taxes municipales qui sont réduites. Aux États-Unis, il y a 98 organismes habilités à recevoir des servitudes et à négocier des avantages financiers, répartis dans 40 des États américains, plus sept à l'échelle nationale.

À certains égards, un classement en vertu de la Loi sur les Biens culturels constitue aussi une sorte de servitude (habituellement à la suite d'une demande par le propriétaire). Puisque c'est le gouvernement québécois qui est en quelque sorte le gardien de la servitude, il « dédommage » le propriétaire par des programmes de soutien financier aux travaux admissibles sur ledit immeuble.

À notre connaissance, l'utilisation des servitudes pour protéger à long terme certaines caractéristiques des propriétés religieuses est encore très rare au Québec. Pourtant, on voit facilement plusieurs situations où cet instrument pourrait être utilisé à la satisfaction de tous les intervenants. Voici trois cas potentiels où une sorte de « charge patrimoniale », rattachée au bâtiment, pourrait faire consensus.



### Premier exemple potentiel de l'utilisation d'une servitude

Une communauté religieuse accepte de vendre son couvent à un promoteur privé, lequel y aménagera des logements. Or la population locale pense grand bien de ce bâtiment, qui occupe un espace visuel et émotionnel important dans la vie du quartier. Un consensus pourrait s'établir autour des deux servitudes suivantes :

- la chapelle sera conservée intégralement et mise à la disposition des locataires, des organismes du milieu et de la paroisse locale, pour des activités à caractère religieux ou communautaire;
- l'imposante allée d'arbres qui mène à la porte principale sera conservée et entretenue, de même que les espaces gazonnés de la façade.

En considération de ces deux servitudes, la municipalité accepte de réduire le compte de taxes de la propriété de 5 % par année.

### Deuxième exemple potentiel de l'utilisation d'une servitude

Une paroisse décide de mettre en vente son presbytère. À la suite de nombreuses consultations, un consensus s'établit à propos du rôle social que ce bâtiment devrait continuer de jouer dans la collectivité de ce petit village. La paroisse accepte donc de vendre le presbytère, moyennant la servitude suivante :

- la seule vocation admise sera celle du logement social et communautaire, selon la définition qu'en donne la Société d'habitation du Québec.

Normalement, quelle que soit l'identité du nouveau propriétaire, la Société d'habitation du Québec devrait se laisser convaincre de participer aux coûts relatifs à la transformation et la mise aux normes du bâtiment en vue de sa nouvelle vocation.

### Troisième exemple potentiel de l'utilisation d'une servitude

Une communauté religieuse va fermer son couvent et accepte de le vendre à la municipalité, qui compte l'utiliser pour y loger divers groupes communautaires ou culturels. La communauté n'impose qu'une modeste servitude, facile à accepter pour tous les intervenants :

- Une plaque commémorative sera conçue, fabriquée, installée et entretenue par la municipalité sur le terrain du couvent, près de la rue, et rappellera aux passants la vie, l'œuvre et la contribution de cette communauté religieuse au développement de la collectivité.





## 8 > La propriété privée

Le régime de propriété privée s'avère très intéressant dans bien des cas de transfert de propriété religieuse. Les exemples sont cependant plus difficiles à documenter en détail, à cause justement du caractère privé de la nouvelle vocation et du nouveau propriétaire.

Par contre, il n'est pas rare que la nouvelle vocation soit de nature publique, ce qui rend quelques cas plus facilement repérables. Les nouvelles vocations les plus fréquentes, associées à un propriétaire privé, sont les suivantes : résidence ou logement, gîte, auberge ou restaurant, foyer pour personnes âgées, commerce (dans ce cas, surtout dans le domaine des arts ou de la culture au sens large).

Les bâtiments le plus souvent ainsi convertis sont les presbytères, les couvents ou monastères, les petites chapelles et les petites églises. Une forte proportion des transformations à ce jour a visé le marché du logement social. Il existe aussi quelques exemples de transformation de grandes églises en condominiums (de luxe ou non), mais l'envergure des travaux requis et le coût conséquent expliquent la faible fréquence de ce type d'occupation et de copropriété. La situation va continuer d'évoluer avec l'arrivée progressive « sur le marché » des grands ensembles conventuels urbains.

### Église catholique Sainte-Suzanne



L'ancienne église catholique Sainte-Suzanne de Stanhope (1914) a été d'abord été vendue à la municipalité et convertie en centre communautaire en 1997, avant de devenir une résidence privée en 2004.

Source : « La conversion des églises au Québec, un siècle d'expérience », revue Architecture-Québec, mars 2005, numéro 131, p. 14

Source de la photo : [http://www.ville.coaticook.qc.ca/coaticook\\_culturel/stanhope.html](http://www.ville.coaticook.qc.ca/coaticook_culturel/stanhope.html)

### Auberge du Vieux Presbytère



L'ancien presbytère de la paroisse catholique St-Pierre, Île d'Orléans, situé juste à côté de l'ancienne église historique, a été acheté par une entreprise privée et converti en **auberge** vers 1961.

Source : [www.presbytere.com/index.htm](http://www.presbytere.com/index.htm)



### Couvent de Saint-Nicolas



Le couvent des Sœurs de la Charité, un bâtiment de style Second Empire, a été construit en 1876 à des fins institutionnelles. Des **cours destinés aux jeunes filles** externes et aux pensionnaires y ont été dispensés pendant plus de cent ans. Vendu à la fin des années 1980 à une entreprise privée, le couvent est devenu la Résidence des Pionniers et se voue, depuis, à l'accueil de personnes âgées. Des travaux de restauration extérieure, réalisés en 2005, ont redonné au bâtiment une partie de son lustre d'antan.

Source : [www.chaudiere.com/wm/wm.php?action=init&inv=pa](http://www.chaudiere.com/wm/wm.php?action=init&inv=pa)  
(choisissez St-Nicolas, puis Résidence des pionniers)

Source de la photo : Paul Montminy

### Pavillon Montcalm



Construite en 1925, la maison mère des Frères des Écoles chrétiennes (Maison St-Joseph) a été vendue à une entreprise privée au milieu des années 1970 et a ouvert ses portes en 1976, à titre **d'établissement locatif** (350 logements) particulièrement destiné aux étudiants de l'Université Laval et des deux cégeps à proximité; elle a pris alors le nom de Pavillon Montcalm.

L'envergure des travaux requis pour cette transformation a été telle que la Société canadienne d'habitation et de logement (SCHL) a littéralement piloté le projet de conversion. Le résultat en vaut la peine : le bâtiment a gagné de nombreux prix, dont celui décerné par le Conseil canadien de l'habitation.

Sources : • Martin Dubois (2004), p. 28-29

• <http://www.pavillon-montcalm.com/index.html>

Source de la photo : <http://minimoi.net/main.php/v/Quebec/cc90.jpg.html>



## 9 > Les municipalités

Les municipalités constituent le niveau de gouvernement le plus près des citoyens et, depuis le réveil de l'intérêt de ceux-ci pour le patrimoine sous toutes ses formes, sont devenues très sensibilisées à cet enjeu de société. Les municipalités sont beaucoup plus actives qu'on le pense dans le domaine des conversions de bâtiments religieux. En pratique, plusieurs municipalités posent déjà toute sorte de gestes — y compris l'acquisition pure et simple — afin de faciliter la sauvegarde de ces bâtiments phares sur leur territoire. En fait, selon le chercheur Richard Gauthier (2005), il est probable que les municipalités soient, à ce jour, les plus fréquents acquéreurs d'églises mises en disponibilité.

Les municipalités achètent une église ou un autre bâtiment religieux notamment quand elles voient la possibilité de transformer les lieux afin de contribuer à l'un ou l'autre des volets de leur mission de services de proximité. Les exemples de conversion dans le domaine des loisirs, des arts et de la culture, du secteur communautaire et même du logement, sont particulièrement nombreux. En voici quelques-uns.

### 9.1 Coaticook (Estrie)



La Ville de Coaticook a fait l'acquisition de la vieille église (Congrégation méthodiste – Église Unie Sisco Memoriale) en 1993. Un portique y fut ajouté durant l'hiver suivant et l'intérieur de l'édifice fit l'objet de rénovations majeures. L'inauguration de cette superbe **salle de spectacle multifonctionnelle** eut lieu en 1995; un OSBL en est le partenaire opérationnel.

Source : [http://www.ville.coaticook.qc.ca/coaticook\\_culturel/sisco.html](http://www.ville.coaticook.qc.ca/coaticook_culturel/sisco.html)

### 9.2 Lévis



L'ancienne chapelle de l'Église anglicane du Canada est devenue depuis quelques décennies un important **centre de diffusion culturelle**, l'Anglicane. Un OSBL spécialisé – Diffusion culturelle Lévis – assume la responsabilité de la programmation des spectacles et des opérations générales.

Source : <http://www.diffusionculturelledelavis.ca>  
(menu déroulant « Lieux », cliquer l'Anglicane)



### 9.3 Saint-Antoine-de-Tilly

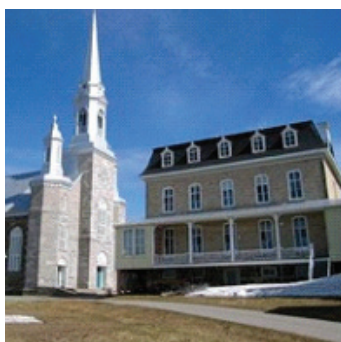


L'ancien presbytère de la paroisse catholique de Saint-Antoine-de-Tilly est devenu le bureau de la mairie, et abrite aussi le bureau de poste. Il faut ajouter que la municipalité a joué et joue encore un rôle de leader en matière de mise en valeur de son patrimoine, et ce, depuis environ 30 ans. Ce n'est pas par hasard ou par chance que Saint-Antoine fait partie de la courte liste des plus beaux villages du Québec.

Source : <http://www.saintantoinedetilly.com/>

Source de la photo : Paul Montminy

### 9.4 Saint-François-de-la-Rivière-du-Sud



Cette municipalité de 1500 habitants, en Chaudière Appalaches, est intervenue vigoureusement pour sauver et revitaliser le cœur du village. Classé en 1988, le site historique de Saint-François-de-la-Rivière-du-Sud comprend l'ancien presbytère (1763 et 1811), le calvaire, l'église (1866), l'ancien couvent (1883) et le « nouveau » presbytère (1886).

La restauration de ce site débuta en 1978 par le sauvetage de l'ancien presbytère dans lequel **six logements** ont été construits. De 1999 à 2003, le réaménagement complet de l'ensemble du site fut réalisé grâce à l'apport des Projets du millénaire et des subventions de différents ministères du

Québec. La paroisse détient toujours l'église, le cimetière et le calvaire, mais la municipalité s'est portée acquéreuse d'abord du couvent, puis du nouveau presbytère, où elle accueille **diverses fonctions municipales ou associatives** : bibliothèque municipale, bureaux d'OSBL, bureaux de la municipalité.

Sources : • <http://www.stfrancoisdelarivieredusud.net>

• Lieux patrimoniaux du Canada (<http://historicplaces.ca/fr/rep-reg/place-lieu.aspx?id=5290>)

• Répertoire du patrimoine culturel du Québec (<http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/RPCQ/recherche.do?methode=afficher>)



## 9.5 Québec

**9.5.1** Grâce notamment aux fusions municipales, la ville de Québec est peut-être devenue la championne des conversions de bâtiments religieux. C'est essentiellement son réseau de bibliothèques qui est le fer de lance de ce type d'intervention. Le partenaire de la Ville pour la gestion du **réseau des bibliothèques municipales** est l'Institut canadien, un OSBL fondé il y a plus de 160 ans en réaction aux affirmations du Rapport Durham concernant la culture française en Amérique. Sauf erreur, le réseau gère 26 bâtiments, dont cinq sont d'anciens bâtiments religieux.

### Bibliothèque Vieux-Québec



L'Institut canadien est en train de retransformer en **Maison de la littérature** l'ancien temple Wesley (Congrégation méthodiste), construit en 1848 en plein cœur du Vieux-Québec. L'ouverture est prévue pour 2013.

Source : <http://www.maisondelalitterature.qc.ca/maisonlitterature/mlitterature.php>

### Bibliothèque de Charlesbourg



L'ancien collège des Frères Maristes (1904, influence Second Empire) a accueilli la bibliothèque municipale de Charlesbourg en 1985-86.

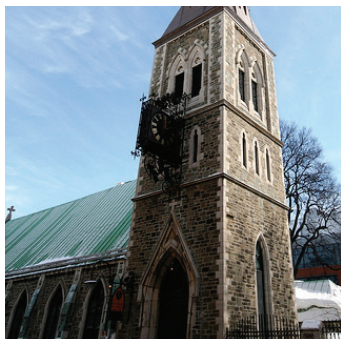
Sources : • <http://www.trait-carre.org> (cliquer bibliothèque)

• <http://www.historicplaces.ca/en/rep-reg/place-lieu.aspx?id=10936>

• [www.ville.quebec.qc.ca/docs/publications/96\\_publication\\_4\\_191.pdf](http://www.ville.quebec.qc.ca/docs/publications/96_publication_4_191.pdf)



### Bibliothèque Saint-Jean-Baptiste



L'ancienne église anglicane St Matthew, sur la rue St-Jean, a été ouverte en 1827. L'édifice, classé monument historique en 1976 par gouvernement du Québec, a été acheté en 1979 pour la somme symbolique d'un dollar par la Ville de Québec afin d'y aménager une **bibliothèque**. Celle-ci a ouvert ses portes en 1980.

Source : [http://www.bibliothequesdequebec.qc.ca/bibliotheques/arron\\_cite.php](http://www.bibliothequesdequebec.qc.ca/bibliotheques/arron_cite.php)

Source de la photo : <http://www.flickr.com/photos/michaelcarpentier/2288397037/>

### Bibliothèque Chrystine-Brouillet



Le Centre Saint-Louis, ancien couvent des Sœurs de la Charité de Saint-Louis-de-France, a été construit en plusieurs étapes (1911, 1931, 1942, 1962) et a hébergé l'Institut St-Louis et l'Institut familial, dédiés à l'instruction des jeunes filles jusqu'en 1969, date où il fut vendu. Outre la **bibliothèque** municipale, on y trouve aujourd'hui un des **Centres d'éducation des adultes** de la commission scolaire de la Capitale.

Sources : • [http://www.bibliothequesdequebec.qc.ca/bibliotheques/arron\\_haute.php](http://www.bibliothequesdequebec.qc.ca/bibliotheques/arron_haute.php)

• <http://www.cscapitale.qc.ca/asp/detCEA.asp?id=581>

Source de la photo : Luc Montminy

### Bibliothèque de Sainte-Foy



L'église de la paroisse St-Denys-du-Plateau, construite en 1964, a été achetée par la Ville en 2009 afin d'y héberger prochainement une succursale de son réseau de bibliothèques.

Source : Cyberpresse – Le Soleil, 17 mai 2009



**9.5.2** De plus, la **Société municipale d'habitation** Champlain (rattachée à l'Office municipal de Québec) possède et gère l'ancien monastère des Franciscains.

### Résidence des Franciscains



Fermé par les Pères Franciscains vers 1980, ce monastère fut rapidement acquis par la Société municipale d'habitation Champlain, pour être transformé (on y a aussi ajouté une annexe moderne, bien intégrée) en 600 **logements sociaux**, notamment pour personnes âgées.

Sources : • Martin Dubois (2004), p. 32

• Société municipale d'habitation Champlain

Source de la photo : <http://www.franciscains.qc.ca/index.html>

**9.5.3** La Ville de Québec a aussi dans son parc immobilier au moins une autre église, dont la nouvelle vocation correspond elle aussi à une des missions municipales, dans ce cas-ci les **services communautaires**.

### Centre Fernand-Dufour



Construite en 1963, cette église paroissiale (Saint-Eugène), de facture très moderne, a immédiatement attiré l'attention et fait la renommée de son concepteur, l'architecte Jean Marie Roy (aussi concepteur de l'église St-Denys-du-Plateau). Fermée au culte dès le milieu des années 1970, l'église fut reprise par l'ancienne ville de Vanier et transformée en **centre communautaire**. Encore aujourd'hui, elle accueille de multiples fonctions et activités sociales.

Source : <http://eglisesdequebec.org/ToutesLesEglises/SaintEugene/SaintEugene.html>

Source de la photo : <http://www.leseglisesdemonquartier.com/1084a.html>

**9.5.4** Enfin, la Ville de Québec, toujours par voie de fusion municipale, se retrouve maintenant propriétaire et gestionnaire du site de l'ancienne église (détruite par le feu en 1977) et du presbytère de la paroisse Notre-



Dame-de-Foy. Les ruines de l'église ont été aménagées et diverses activités culturelles y sont présentées de temps à autre; quant au magnifique presbytère, il accueille le **Centre d'interprétation historique** de Sainte-Foy.

Sources : • <http://eglisesdequebec.org/ToutesLesEglises/NotreDameDeFoy/NotreDameDeFoy.html>

• [http://www.paricilavisite.qc.ca/lieux.php?id\\_lieux=1](http://www.paricilavisite.qc.ca/lieux.php?id_lieux=1)



## 10 > Les gouvernements du Canada et du Québec

**Le gouvernement du Canada** est propriétaire de milliers de bâtiments partout au pays. Parmi ceux-ci, 1314 (en date du 31 mars 2004) sont classés ou reconnus comme possédant une valeur patrimoniale importante; 236 de ces bâtiments sont au Québec, répartis dans une douzaine de ministères ou d'organismes fédéraux, dont naturellement Parcs Canada (76).

Il ne semble y avoir que six de ces propriétés qui soient des bâtiments religieux, et ils ont tous une vocation exclusivement touristique : une chapelle anglicane, une chapelle et un presbytère catholiques à la Grosse-Île, une église anglicane à Petit-Gaspé, une chapelle au Lac Meech et une autre chapelle à la Citadelle de Québec.

Pour sa part, la Société centrale d'hypothèques et de logement (SCHL) a pour politique de ne pas demeurer propriétaire des bâtiments dont elle soutient l'achat et la conversion par un promoteur de projet. Son rôle de prêteur hypothécaire lui donne temporairement une certaine forme de droit de reprise sur la propriété, mais il est clair que l'objectif de ses prêts n'est pas de devenir propriétaire. La SCHL est intervenue souvent dans des dossiers de couvents et de monastères à être convertis en logements par le secteur coopératif, le secteur associatif et peut-être même le secteur privé.

**Le gouvernement du Québec** est lui aussi, naturellement, propriétaire de milliers d'édifices, acquis ou construits dans le cadre des missions respectives de chacun des ministères; peu de ces bâtiments semblent être d'origine religieuse.

### 10.1 Le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine

On peut comprendre que ce ministère soit plus sensible que les autres aux possibilités de conversion de bâtiments religieux.

- Le MCCCCF loge le Conservatoire de musique de Saguenay dans l'ancienne résidence des sœurs Antoniennes, depuis janvier 1991.
- Le MCCCCF loge aussi, depuis 1978, le Conservatoire de musique de Trois-Rivières dans une ancienne école (l'école Saint-Louis-de-Gonzague), construite par les Sœurs Ursulines en 1891.
- Le MCCCCF est toujours propriétaire de la Bibliothèque Saint-Sulpice, ouverte à Montréal en 1915 par les Sulpiciens. Depuis le regroupement des collections à la Grande Bibliothèque du Québec, l'édifice est inoccupé. Le ministère recherche actuellement un partenaire et une nouvelle vocation.
- Le Musée du Québec, dans le cadre de l'agrandissement en cours, s'est porté acquéreur d'immeubles obtenus des Pères Dominicains, notamment un terrain, un couvent et un presbytère. Le couvent sera sans doute démoli, mais les Pères ont gardé l'usufruit du presbytère pour une certaine période. Quant à l'église Saint-Dominique, immédiatement voisine du musée, elle conserve sa vocation actuelle d'église paroissiale. Cependant, on peut imaginer que ce bâtiment présente un potentiel très attrayant pour le Musée... en vue d'une autre phase d'agrandissement éventuel.





### 10.2 Le ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport

Le MÉLS possède une grande quantité de bâtiments éducatifs, dont plusieurs ont été acquis lors des remaniements de la Révolution tranquille (écoles primaires et secondaires d'abord, puis création des cégeps). Plusieurs de ces bâtiments appartenaient à des communautés religieuses et ont conservé leur vocation initiale en éducation. Il n'entre pas dans le cadre de la présente enquête de s'attarder à documenter ce qu'il est advenu de ces bâtiments après 40 ans... mais il y a là, peut-être, un beau sujet de recherche.

### 10.3 Le ministère de la Santé et des Services sociaux

De même, le MSSS possède un grand nombre d'hôpitaux qui sont d'anciennes propriétés religieuses. Par définition, ces établissements ont conservé leur vocation d'origine, après les transferts massifs de propriété des années 1990. Il n'entre pas non plus dans le cadre de la présente enquête de documenter comment les bâtiments ont évolué depuis ces changements de propriétaire, mais là aussi il semble y avoir un passionnant sujet potentiel de recherche.

### 10.4 La Société des établissements de plein air du Québec

À proprement parler, la SÉPAQ n'est pas « propriétaire » des immenses territoires dont elle assume la gestion... mais elle « possède » tout de même le Calvaire d'Oka, situé dans le parc national d'Oka. Il serait intéressant de savoir si d'autres propriétés anciennement religieuses sont aujourd'hui incluses dans les territoires gérés par la SÉPAQ.

### 10.5 La Société immobilière du Québec (SIQ)

La SIQ ne semble pas posséder en propre beaucoup d'édifices d'origine religieuse. Voici les deux cas les plus connus.

#### Chapelle du Bon-Pasteur

La chapelle est fermée, à la suite de la faillite de l'organisme culturel qui en assumait l'animation depuis 2003. Aux dernières nouvelles, le gouvernement recherche toujours un autre gestionnaire. (Voir l'historique des coopératives du Bon Pasteur, page 9)

Source : <http://www.mcccf.gouv.qc.ca/index.php?id=3766>



### École nationale de police du Québec



D'abord fondé comme école paroissiale en 1801, le collège de Nicolet a été converti en séminaire en 1831, pour offrir le **cours classique**. En 1863, il s'affilie à l'Université Laval afin d'accueillir des étudiants se destinant à la prêtrise. Il devient **Grand Séminaire** en 1908. Le Séminaire de Nicolet est vendu au gouvernement du Québec en 1969 pour en faire l'Institut de police du Québec (lequel changera de nom en 2000), voué à la **formation des policiers**.

Sources : • <http://www.archives-seminaire-nicolet.qc.ca/index1.html>  
• <http://www.enpq.qc.ca/>

Source de la photo : ministère de la Culture et des Communications, Pierre Lahoud, 2004, dans le Répertoire des lieux patrimoniaux du Canada (<http://www.historicplaces.ca/en/rep-reg/image-image.aspx?id=5041#i1>)

### 10.6 La Société de développement des entreprises culturelles (SODEC)

La Société possède une trentaine de bâtiments à forte valeur patrimoniale; il s'agit surtout de maisons autour de la Place royale à Québec. La SODEC est responsable de la restauration et de la location résidentielle, commerciale, institutionnelle et récréotouristique de ces immeubles historiques. Il y a deux édifices religieux parmi ses propriétés.

#### Chapelle Cuthbert (Berthierville)



La chapelle fut construite dès 1785, il s'agit donc du plus ancien temple presbytérien au Québec. Essentiellement une chapelle privée durant les premières années, elle devint progressivement le lieu de culte pour tous les protestants de la région. Acquisée par le gouvernement du Québec en 1927, elle fut classée monument historique en 1958. Depuis 1978, elle est gérée par la Corporation du patrimoine de Berthier, qui y organise des **visites guidées, des animations, des expositions, etc.**

Sources : • <http://www.patrimoineberthier.org/chapelle.htm>  
• <http://www.ville.berthierville.qc.ca/index.jsp?p=87>

Source de la photo : <http://grandquebec.com/lanaudiere/chapelle-des-cuthbert/>

#### Ancienne église de Saint-Pierre, Île d'Orléans



L'ancienne église paroissiale de Saint-Pierre fut ouverte en 1719. Fermée au culte en 1955, elle fut classée monument historique en 1958 et acquise par le gouvernement du Québec en 1959. Elle est devenue essentiellement un lieu de visites touristiques et d'activités culturelles.

Source : <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca> (rechercher : Ancienne église de Saint-Pierre)  
Source de la photo : ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, Christian Lemire, 2005, Répertoire du patrimoine culturel du Québec

## > En guise de conclusion, voici ce que nous avons appris

À la lecture des résultats de cette enquête, il nous semble que les idées suivantes se dégagent. Loin d'être des « recettes », elles permettent simplement de remarquer et de formuler ce qui a bien fonctionné ailleurs. Peut-être y a-t-il là matière à inspiration pour d'autres occasions de transfert de propriété et de nouvelles vocations pour des édifices autrefois à vocation religieuse.

### 1. À PROPOS DE L'ANCRAGE LOCAL

En dehors des grands centres urbains, il faut compter sur un facteur social majeur : les édifices et terrains à transmettre occupent des espaces physiques et émotionnels importants pour la population locale. Les circonstances ont beau être différentes d'un endroit à l'autre, il y a tout de même plusieurs similitudes.

- 1.1 Il n'y a pas deux clans, ceux qui partent et ceux qui aspirent à réutiliser le bâtiment. Les intervenants travaillent plutôt tous ensemble, à partir de ce qu'ils ont en commun, et non de ce qui les différencie. Les décisions se prennent à la suite de consensus.
- 1.2 Le temps est un facteur de réussite. Les projets élaborés à toute vitesse sont souvent mal conçus, mal analysés et plus susceptibles de soulever des résistances.
- 1.3 La nouvelle vocation du bâtiment est LE facteur qui permet de déterminer la meilleure forme de structure juridique pour le nouveau propriétaire. Le ralliement général derrière une nouvelle vocation facilitera la transition de propriété.

### 2. À PROPOS DE LA COMMUNICATION

Il faut accorder beaucoup d'importance aux communications portant

- sur la compréhension des attentes de la communauté religieuse ou de la paroisse;
- sur la valeur symbolique des lieux pour chacun des intervenants;
- sur les potentiels utilitaires du bâtiment (et des terrains);
- sur les besoins sociaux et urbanistiques de la collectivité.

On peut utiliser divers moyens de communication comme les visites et portes ouvertes, un site Web, des comités de travail, des reportages ou des publications, etc.

### 3. À PROPOS DU CONSENSUS SUR LA PROCHAINE VOCATION

Il est incontournable de comprendre que la détermination consensuelle de la prochaine vocation doit **précéder** la réflexion sur l'identité et la nature juridique du prochain propriétaire. Certains ont tenté de d'abord transférer la propriété pour ensuite avoir le temps de trouver une nouvelle vocation; il n'y a que quelques exemples de tels cas dans le présent document... car de tels dossiers ne se sont jamais vraiment bien réglés et ne présentent donc pas beaucoup d'intérêt pour ceux qui cherchent « une bonne idée ».

De plus, les avantages et les inconvénients de tel ou tel nouveau régime de propriété n'existent pas en soi, et ne peuvent s'évaluer **qu'en fonction** de la prochaine vocation.



### 4. À PROPOS DES **FORMES DE RÉGIME DE PROPRIÉTÉ**

Voici les principales caractéristiques des régimes de propriété qui sont appropriés pour la détention d'un immeuble initialement à vocation religieuse (et sociale!).

#### 4.1 La coopérative

- est une entreprise; ses objectifs sociaux ne lui épargnent pas la nécessité d'être rentable;
- tous les membres sont égaux, tant pour les droits que pour les devoirs;
- la démocratie est le mode de fonctionnement;
- l'expérience montre que c'est dans le secteur du logement que cette formule est la plus efficace.

#### 4.2 L'organisme sans but lucratif

- est lui aussi bien adapté au secteur du logement;
- la formule convient bien pour les personnes qui ne désirent pas trop participer à la vie démocratique du groupe.

#### 4.3 La fiducie d'utilité sociale

- est particulièrement bien adaptée à la possession d'actifs immobiliers, mobiliers et financiers, et ce, à très long terme;
- peut être reconnue à titre d'organisme de bienfaisance;
- peut aussi recevoir et gérer des droits de servitude;
- avec une vocation régionale, elle pourrait carrément devenir un instrument d'urbanisme collectif original et puissant.

#### 4.4 L'emphytéose

- constitue un formidable instrument de planification financière à très long terme, particulièrement pour les terrains non construits;
- n'est pas bien adaptée aux bâtiments en général, et notamment à ceux qui possèdent une valeur patrimoniale.

#### 4.5 La servitude

- est une sorte de condition qu'un propriétaire place sur sa propriété pour garantir, en cas de transfert de propriété, le respect d'une intention qui correspond à ses valeurs;
- est particulièrement solide si le nouveau propriétaire peut profiter d'un avantage financier en échange de la condition qui lui est imposée.

#### 4.6 La propriété privée

- les familles et les individus sont bien placés pour prendre en charge de petits bâtiments;
- pour une entreprise, les cas sont rares où une nouvelle vocation sera assez rentable pour garantir la pérennité d'un bâtiment patrimonial (le secteur du logement étant l'exception qui confirme la règle).



### 4.7 La propriété publique (les trois paliers de gouvernement)

- n'est possible que dans les cas où le bâtiment peut être recyclé dans une vocation qui correspond à l'une des missions d'un gouvernement en particulier;
- en pratique, n'est donc une solution que très rarement appropriée... sauf peut-être au niveau municipal.

### 4.8 Les très gros projets

Notons enfin que, pour de très gros projets, en milieu urbain par exemple, il n'est pas impossible que plusieurs régimes de propriété simultanés et complémentaires soient nécessaires, sur différentes sections des immeubles, afin de s'adapter aux lieux transmis, aux usages nouveaux, aux voisins, aux règlements de zonage, aux normes des bâtiments publics, etc.



## > Quelques références

### PUBLICATIONS

Dubois, Martin (2004). Recyclage architectural à Québec. Québec, Les Publications du Québec, 159 p.

Gauthier, Richard (2005). Le devenir de l'art d'église dans les paroisses catholiques du Québec. Architecture, arts, pratiques, patrimoine (1965-2002), Québec, Les Presses de l'Université Laval, 183 p.

Morisset, Lucie K. et Luc Noppen (2009). « Les couvents du Québec, renaissances », Architecture-Québec, août 2009, no 148, 48 p.

### INTERNET

Agence du revenu du Canada (organismes de bienfaisance)  
<http://www.cra-arc.gc.ca/chrts-gvng/lstngs/menu-fra.html>

Association des groupes de ressources techniques du Québec  
[www.agrtq.qc.ca/l\\_agrtq/Presentation/index.htm](http://www.agrtq.qc.ca/l_agrtq/Presentation/index.htm)

Caisse d'économie solidaire Desjardins  
[www.cecosol.coop](http://www.cecosol.coop)

Commission des biens culturels du Québec  
[www.cbcq.gouv.qc.ca](http://www.cbcq.gouv.qc.ca)

Conseil du patrimoine religieux du Québec  
[www.patrimoine-religieux.qc.ca](http://www.patrimoine-religieux.qc.ca)

Confédération québécoise des coopératives d'habitation  
[www.cooperativehabitation.coop/site.asp](http://www.cooperativehabitation.coop/site.asp)

Réseau québécois des organismes d'habitation  
[www.rqoh.com](http://www.rqoh.com)

Conservation de la nature Canada  
[www.natureconservancy.ca](http://www.natureconservancy.ca)

Conseil des monuments et sites du Québec  
[www.cmsq.qc.ca](http://www.cmsq.qc.ca)

Société centrale d'hypothèque et de logement  
[www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

Code civil du Québec (titre sixième) et Loi des compagnies du Québec (3e partie)  
<http://www.ijcan.org/fr/qc/>

