

Fonds

d'assurance
des municipalités
du Québec



M^{re} Marie-Hélène Savard
Avocate et directrice du Service de souscription,
prévention et distribution

Acquisition d'une église : les bonnes pratiques et les exigences de l'assureur

L'acquisition d'une église est une occasion de préserver le patrimoine et le dynamisme communautaire. Cependant, ce type de projet comporte des défis spécifiques, notamment en matière d'assurance de dommages et de gestion des risques. Pour prévoir coûts, prévention et primes, le Fonds d'assurance des municipalités du Québec (Fonds) de la Fédération québécoise des municipalités (FQM) propose un accompagnement structuré aux municipalités.

Situations rencontrées

Voici les trois principaux cas de figure lors d'une acquisition :

- La municipalité s'est déjà fait céder l'église et n'a pas avisé son assureur;
- Le projet est entamé et l'acte de vente sera signé bientôt;
- La municipalité a entrepris des pourparlers avec le vendeur, et le conseil municipal songe à un projet d'acquisition.

Peu importe la situation, il faut déclarer toute acquisition au Fonds pour analyser les risques, ajuster la couverture et éviter les complications en cas de sinistre.

Projets de transformation

Quant aux projets de transformation d'églises, ils sont variés. Conversion en centre communautaire, gymnase, salles multifonctionnelles, locaux municipaux ou cuisine collective... une planification rigoureuse est nécessaire pour répondre aux exigences de sécurité, de conformité et d'assurance.

Procédure d'ajout d'un tel risque

Peu importe l'avancement du projet ou la vocation prévue pour l'église, votre courtier en assurance de dommages joue un rôle clé dans son ajout au contrat d'assurance municipal.

Voici les principales étapes :

- L'analyse préliminaire: évaluation du carnet de santé du bâtiment, de la limite d'assurance souhaitée et des intentions de la municipalité;
- Une visite de prévention: les conseillers en prévention du Fonds peuvent visiter les lieux avant la souscription pour repérer les risques et soutenir la planification des réfections;
- Les questions de souscription: élaboration d'un calendrier des échéances, évaluation du budget pour la mise à niveau, définition du projet et des partenariats, et examen de l'acte de vente et autres ententes avec le vendeur pour planifier l'évolution des mesures de souscription à appliquer et orienter la municipalité vers les bonnes ressources;
- L'accompagnement proposé: pour être guidée dans ses démarches techniques de réfection, la municipalité peut compter sur le soutien du Fonds, avec son Service de prévention et son Service d'assistance juridique (SAJ), ainsi que de la FQM, par l'entremise des services en ingénierie et infrastructures.

Observations fréquentes

À chaque étape, des problématiques récurrentes sont observées :

- Les particularités légales: les églises sont souvent des immeubles patrimoniaux reconnus et protégés soit par la municipalité, soit par le ministère, ce qui implique des obligations spécifiques en matière de conservation;
- Les anomalies du bâtiment: l'infiltration d'eau, la présence de moisissure, un clocher instable, des défaillances structurales, des non-conformités au code du bâtiment, la présence de sépultures sous la bâtisse et l'absence de mise à la terre sont les anomalies le plus souvent observées. Elles devraient figurer au plan de réfection pour assurer la sécurité des personnes et des biens;
- Les ententes avec le vendeur: il n'est pas rare de constater une réserve dans l'acte de vente pour l'utilisation d'un local par le vendeur ou une condition de continuité des messes et autres événements religieux. Soyez attentifs à ce genre de clause et consultez vos conseillers juridiques pour vous assurer du respect des lois applicables sur la laïcité et la neutralité religieuse.

Conclusion

L'acquisition d'une église par une municipalité est un projet porteur de sens pour la communauté. Elle exige toutefois une approche méthodique et une collaboration étroite avec le courtier en assurance et l'équipe de la prévention des sinistres. Pour une gestion optimale des risques, le Fonds constitue un partenaire de choix en accompagnant les municipalités dans ces démarches.

Contactez-nous
à fonds@fqm.ca.

