PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-JÉRÔME

RÈGLEMENT NO 1019-000

RÈGLEMENT IMPOSANT UNE TAXE SUR LES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS INEXPLOITÉS SITUÉS DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN

ATTENDU les articles 369, 411 et 500.1 à 500.5 de la *Loi sur les cités et villes*, RLRQ, c C-19;

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Ville de prendre des mesures pour diminuer le nombre d'immeubles non résidentiels inexploités sur son territoire, afin de stimuler la revitalisation du territoire;

ATTENDU la présentation du projet de règlement et l'avis de motion numéro CM-17534_25-05-13 donné aux fins des présentes lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 13 mai 2025.

LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-JÉRÔME DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sous-section 1.1 - Objet

ARTICLE 1 – Le présent règlement impose une taxe foncière sur les immeubles non résidentiels inexploités situés dans le périmètre urbain, et ce, afin d'inciter leur exploitation, laquelle est essentielle à la revitalisation et au développement économique du périmètre urbain.

Sous-section 1.2 - Champ d'application

ARTICLE 2 – Le présent règlement s'applique aux immeubles qui remplissent toutes les conditions suivantes : :

1) L'immeuble comprend un bâtiment inexploité;

2) L'immeuble se trouve dans une zone où sont autorisées un ou plusieurs usages des groupes « commerce et service (C) », « industrie (I) » et « public, institutionnel et communautaire (P) » selon le règlement de zonage;

3) L'immeuble est situé dans le périmètre urbain, dont les limites sont indiquées à l'annexe 1;

Sous-section 1.3 - Définitions

ARTICLE 3 – À moins que le contexte ne s'y oppose, ces mots et expressions ont la signification suivante :

1) **« Bâtiment »** : construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses. À moins d'indications contraires, l'emploi du mot « bâtiment » comprend l'une de ses parties.

2) **« Immeuble »** : lot ou groupe de lots qui constituent une unité d'évaluation au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (chapitre F-2.1), incluant les constructions et aménagements qui s'y trouvent.

3) **« Propriétaire »** : la personne inscrite comme propriétaire au rôle d'évaluation foncière;

4) **« Règlement de zonage »** : le *Règlement 0351-000 sur le zonage* ou tout règlement qui le remplace;

Sous-section 1.4 - Bâtiment inexploité

ARTICLE 4 – Est considéré comme un « bâtiment inexploité », un bâtiment dont plus de 80 % de la superficie n'est pas utilisée pour l'exercice d'un usage autorisé par le règlement de zonage de la Ville.

Une superficie est réputée ne pas être utilisée si elle est vacante, inoccupée ou si elle n'est pas desservie par les services d'utilité publique, tel que l'eau courante, l'électricité ou le gaz.

Sous-section 1.5 - Non-application du règlement

ARTICLE 5 – Le présent règlement ne s'applique pas aux personnes, établissements et immeubles suivants :

1) L'État, la Couronne du chef du Canada ou l'un de leurs mandataires;

2) Un centre de services scolaire, une commission scolaire, un collège d'enseignement général et professionnel, un établissement universitaire au sens de la *Loi sur les investissements universitaires*, RLRQ, c I-17 et le Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec;

3) Un établissement d'enseignement privé tenu par un organisme à but non lucratif relativement à une activité exercée conformément à un permis délivré en vertu de la *Loi sur l'enseignement privé*, RLRQ, c E-9.1, un établissement d'enseignement privé agréé aux fins de subventions en vertu de cette loi et un établissement dont le régime d'enseignement est l'objet d'une entente internationale au sens de la *Loi sur le ministère des Relations internationales* , RLRQ, c M-25.1.1;

4) Un établissement public au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* , RLRQ, c S-4.2;

5) Un établissement privé visé au paragraphe 3° de l'article 99 ou à l'article 551 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* relativement à une activité exercée conformément à un permis délivré à l'établissement en vertu de cette loi et qui constitue une activité propre à la mission d'un centre local de services communautaires, d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou d'un centre de réadaptation au sens de cette loi;

6) Un centre de la petite enfance au sens de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance*, RLRQ, c S-4.1.1;

7) Un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une municipalité locale qui est situé dans son territoire et qu'aucune loi n'assujettit à cette taxe;

8) Un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une Communauté, d'une municipalité régionale de comté ou d'un mandataire d'une Communauté, d'une municipalité régionale de comté ou d'une municipalité locale et qu'aucune loi n'assujettit à cette taxe, de même qu'un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une société de transport dont le budget, selon la loi, est soumis à un collège d'élus municipaux;

9) Un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une corporation épiscopale, d'une fabrique, d'une institution religieuse ou d'une Église constituée en personne morale, et qui sert principalement soit à l'exercice du culte public, soit comme palais épiscopal, soit comme presbytère, à raison d'un seul par église, de même que ses dépendances immédiates utilisées aux mêmes fins;

10) Un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une institution religieuse ou d'une fabrique, utilisé par elle ou gratuitement par une autre institution religieuse ou une autre fabrique, non en vue d'un revenu, mais dans la poursuite immédiate de ses objets constitutifs de nature religieuse ou charitable, de même que ses dépendances immédiates utilisées aux mêmes fins;

11) La Ville.

SECTION 2 - IMPOSITION ET CALCUL DE LA TAXE

Sous-section 2.1 - Taxe foncière

ARTICLE 6 – Il est imposé et il sera prélevé annuellement , à l'égard de tout bâtiment inexploité, une taxe foncière établie selon les modalités de la présente section.

Sous-section 2.2 - Taux particuliers

ARTICLE 7 – Les taux particuliers de la taxe sont les suivants :

1) 100 $ par mètre carré de superficie taxable, pour les 500 premiers mètres carrés d'un bâtiment;

2) 10 $ par mètre carré de superficie taxable excédentaire.

Sous-section 2.3 - Calcul du montant de la taxe

ARTICLE 8 – La superficie taxable correspond à la différence obtenue selon la formule suivante :

« C – D = E »

Dans la formule prévue au premier alinéa :

1) La lettre « C » représente la superficie du bâtiment;

2) La lettre « D » représente la superficie du bâtiment qui est exploitée;

3) La lettre « E » représente la superficie taxable.

ARTICLE 9 – Le montant de la taxe correspond à la somme obtenue selon la formule suivante :

« (E1 x 100 $/m^2) + (E2 x 10 $/m^2) = F »

Dans la formule prévue au premier alinéa :

1) La lettre « E1 » représente la superficie taxable, pour les 500 premiers mètres carrés d'un bâtiment;

2) La lettre « E2 » représente la superficie taxable, pour chaque mètre carré excédentaire au-delà de 500 mètres;

3) La lettre « F » représente le montant de la taxe.

ARTICLE 10 - Lorsque la période d'application de la taxe commence ou se termine en cours d'année, le montant de la taxe est ajusté au prorata du nombre de jours d'inexploitation, selon la formule suivante :

« F x G / H = I »

Dans la formule prévue au premier alinéa :

1) La lettre « F » représente le montant de la taxe obtenue selon la formule prévue à l'article 11;

2) La lettre « G » représente le nombre de jours dans l'année où la taxe est applicable;

3) La lettre « H » représente le nombre total de jours dans l'année;

4) La lettre « I » représente le montant de la taxe ajustée.

ARTICLE 11 - Lorsque plusieurs bâtiments se trouvent sur un même terrain, chaque bâtiment est considéré séparément et à part entière aux fins du calcul de la taxe.

SECTION 3 - PROCÉDURE D'APPLICATION DE LA TAXE

Sous-section 3.1 - Avis d'inexploitation

ARTICLE 12 – Le propriétaire d'un bâtiment dont la totalité ou une partie n'est plus exploitée depuis plus de trois mois doit transmettre un avis d'inexploitation au Service des finances de la Ville, et ce, en transmettant le formulaire prévu à cet effet.

Sous-section 3.2 - État d'inexploitation

ARTICLE 13 – L'état d'inexploitation d'un bâtiment est constaté par la Ville.

Cette constatation peut résulter d'une visite du bâtiment ou de l'étude des documents ou des faits au dossier.

La constatation de l'inexploitation d'un bâtiment peut être faite suite à la réception d'un avis d'inexploitation ou de l'initiative de la Ville.

Sous-section 3.3 - Avis d'intention

ARTICLE 14 – À la suite de la constatation de l'état d'inexploitation d'un bâtiment, la Ville transmet un avis d'intention au propriétaire dudit bâtiment.

Cet avis doit indiquer :

1) Le cas échéant, la date de visite du bâtiment;

2) L'intention d'assujettir le bâtiment à la taxe et les motifs sur lesquels celle-ci est fondée;

3) La date à laquelle l'inexploitation a été constatée par la Ville;

4) La superficie et le calcul préliminaire de la taxe applicable;

5) Qu'il peut présenter ses observations dans un délai de 30 jours et, s'il y a lieu, produire des documents pour compléter son dossier.

Sous-section 3.4 - Décision

ARTICLE 15 - À l'expiration du délai de 30 jours octroyé au propriétaire afin de présenter à la Ville ses observations et de transmettre des documents, s'il y a lieu, la Ville détermine si le bâtiment est inexploité, quelle est la superficie taxable et quelle est la date d'inexploitation en fonction des données dont elle dispose.

Cette décision, prenant la forme d'un avis d'assujettissement ou de non-assujettissement à la taxe, est notifiée par écrit au propriétaire. Elle doit être motivée et faire référence à tout document ou renseignement que la Ville a pris en considération.

La taxe prend effet neuf mois suivant la date à laquelle l'inexploitation a été constatée par la Ville et demeure valide jusqu'à ce que l'inexploitation prenne fin.

Le propriétaire qui, dans les 30 jours civils suivant la transmission d'un avis d'intention, fait défaut de produire des observations ou de produire un document pour compléter son dossier, est présumé consentir à l'assujettissement de son bâtiment à la taxe.

SECTION 4 - PERCEPTION DE LA TAXE

Sous-section 4.1 - Perception

ARTICLE 16 – La taxe est perçue de la même manière que la taxe foncière générale.

Il en est de même pour le remboursement d'un trop-perçu.

Sous-section 4.2 - Modalités

ARTICLE 17 – Les dates d'exigibilité, le taux d'intérêt et la pénalité ainsi que les autres modalités de paiement applicables à la taxe foncière générale ou à l'égard des suppléments de taxes, comme prévu au règlement de taxation annuelle, s'appliquent à la taxe établie en vertu du présent règlement.

ARTICLE 18 – La taxe est applicable annuellement jusqu'à ce que cesse l'inexploitation du bâtiment assujetti à celle-ci.

SECTION 5 - PROCÉDURE DE CESSATION DE LA TAXE

Sous-section 5.1 - Avis d'exploitation

ARTICLE 19 – Le propriétaire d'un bâtiment qui est assujetti à la taxe peut notifier un avis d'exploitation au Service des finances de la Ville, et ce, en transmettant le formulaire prévu à cet effet.

Sous-section 5.2 - Constatation par la Ville

ARTICLE 20 – L'état d'exploitation d'un bâtiment est constaté par la Ville.

Cette constatation peut être la résultante d'une visite du bâtiment ou de l'étude des documents ou des faits au dossier.

ARTICLE 21 – À la suite de la constatation, la Ville notifie un avis d'intention et, subséquemment, un avis de cessation de la taxe au propriétaire, aux mêmes modalités que celles prévues aux articles 3.3 et 3.4, compte tenu des adaptations nécessaires.

ARTICLE 22 – La taxe prend fin à la date à laquelle l'exploitation a été constatée par la Ville.

Sous-section 5.3 - Remboursement

ARTICLE 23 – Lorsque la taxe prend fin en cours d'année, la Ville rembourse le propriétaire du bâtiment, au prorata du nombre de jours d'exploitation, la taxe perçue, selon la formule prévue à la sous-section 2.3, compte tenu des adaptations nécessaires.

Ce remboursement doit s'effectuer dans les 60 jours suivants la fin de la taxe.

Sous-section 5.4 - Bâtiment inexploité à nouveau

ARTICLE 24 – Si le bâtiment redevient inexploité dans les 12 mois qui suivent la cessation de la taxe, celle-ci redevient applicable immédiatement.

ARTICLE 25 – Lorsque la taxe redevient applicable, la Ville notifie, par écrit, un avis d'intention au propriétaire du bâtiment, aux mêmes modalités que celles prévues à la sous-section 3.3, compte tenu des adaptations nécessaires.

ARTICLE 26 – Le montant de la taxe est ajusté au prorata du nombre de jours d'inexploitation, selon la formule prévue à la sous-section 2.3, compte tenu des adaptations nécessaires.

SECTION 6 - EXONÉRATIONS

Sous-section 6.1 - Travaux de construction

ARTICLE 27 – Est exonéré de la taxe un bâtimentqui fait l'objet d'une demande de permis de construction complète et conforme dont les travaux ont pour effet d'empêcher l'exploitation du bâtiment ou de sa portion commerciale, industrielle communautaire ou d'utilité publique, le cas échéant.

ARTICLE 28 – L'exonération débute le jour du dépôt de la demande de permis, mais sera appliquée une fois les travaux complétés et inspectés par le Service de l'urbanisme et du développement durable.

ARTICLE 29 – L'exonération prend fin 12 mois après la délivrance du permis. Le renouvellement du permis ou du certificat ne prolonge pas la durée de l'exonération.

ARTICLE 30 – Lorsque les travaux faisant l'objet du permis ne sont pas commencés dans les trois mois qui suivent la délivrance du permis ou du certificat,

l'exonération est annulée, et ce rétroactivement à la date du dépôt de la demande.

Sous-section 6.2 - Cession du droit de propriété

ARTICLE 31 – Est exonéré de la taxe un bâtiment qui a fait l'objet d'une cession du droit de propriété.

L'exonération commence le jour de la cession et prend fin 24 mois après celle-ci.

ARTICLE 32 – Pour être admissible à une exonération, les conditions suivantes doivent être remplies :

1) Le cessionnaire ne doit pas être une personne liée au cédant au sens de l'article 19 de la Loi sur les impôts (chapitre I-3); et

2) Le cessionnaire ne doit pas avoir acquis le bâtiment à la suite d'une ou de plusieurs opérations faites principalement dans le but d'éviter ou d'éluder le paiement de la présente taxe.

Sous-section 6.3 - Force majeure

ARTICLE 33 – Est exonéré de la taxe un bâtiment qui fait l'objet d'une cause de force majeure.

Est considérée comme une « cause de force majeure » un événement imprévisible et irrésistible, hors du contrôle du propriétaire, qui empêche l'exploitation du bâtiment.

ARTICLE 34 – Lorsqu'un bâtiment est exonéré de la taxe en raison d'une force majeure, l'exonération prend fin à la plus récente des dates suivantes :

1) 12 mois suivants la date du versement de la prestation de l'assurance couvrant le bâtiment;

2) 24 mois suivants la date de la force majeure.

ARTICLE 35 – Lorsque la durée de l'exonération commence ou se termine en cours d'année, le montant de la taxe est ajusté au prorata du nombre de jours ne faisant pas l'objet d'une exonération, selon la formule prévue à la sous-section 2.3, compte tenu des adaptations nécessaires.

SECTION 7 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

Sous-section 7.1 - Responsabilité d'application

ARTICLE 36 – L'application de ce règlement est confiée au directeur du Service des finances, qui peut s'adjoindre les services de tout employé de la Ville pour effectuer toute tâche requise à cette fin.

Sous-section 7.2 - Pouvoirs d'inspection

ARTICLE 37 – Tout employé de la Ville à qui a été confié une tâche relative à l'application de ce règlement peut notamment:

1) Exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application du présent règlement, notamment des états financiers, plans, rapports, factures, ententes ou contrats;

2) Visiter et examiner, entre 8 h et 21 h, du lundi au samedi, sauf un jour férié, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des unités d'occupation, maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement est respecté, pour vérifier si un bâtiment est inexploité, ou pour valider tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application dudit règlement.

Lors d'une visite ou suite à ses constatations, il peut, notamment :

1) Prendre des photographies des lieux visités et des mesures;

2) Effectuer des relevés ou des prises de mesures diverses;

3) Exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par un règlement ou une ordonnance ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;

4) Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise;

5) Transmettre un avis d'intention, un avis d'assujettissement à la taxe, un avis de non-assujettissement à la taxe, un avis de cessation de la taxe, ainsi que tout autre avis ou correspondance nécessaire;

6) Émettre un constat d'infraction pour les infractions aux dispositions du présent règlement;

7) Prendre toute action nécessaire afin d'appliquer le présent règlement.

Sous-section 7.3 - Peines et infractions

ARTICLE 38 – En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, l'amende minimale est de 1 000 $, dans le cas d'une personne physique, et de 2 000 $, dans les autres cas.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

ARTICLE 39 – Est passible d'une amende minimale de 1 000 $, s'il s'agit d'une personne physique, et de 2 000 $, dans les autres cas, quiconque, de quelque manière que ce soit, entrave l'action d'une personne responsable de l'application du présent règlement, notamment, en le trompant par réticence ou par de fausses déclarations, en refusant de lui fournir des renseignements ou des documents qu'il a le pouvoir d'exiger ou d'examiner ou en lui refusant l'accès à un endroit qu'il a le droit de visiter en vertu du présent règlement.

Ces montants sont portés au double en cas de récidive.

ARTICLE 40 – Celui qui, par action ou omission, aide une personne à commettre une infraction aux dispositions du présent règlement ou qui conseille à une personne de la commettre, l'y encourage ou l'y incite est parti à l'infraction et est passible de la peine prévue pour cette infraction.

ARTICLE 41– Dans toute poursuite relative à une infraction aux dispositions du présent règlement, il suffit, pour prouver l'infraction, d'établir qu'elle a été commise par un agent, un mandataire ou un employé de l'accusé.

L'accusé peut soulever comme moyen de défense que l'infraction a été commise à son insu, sans son consentement et malgré des dispositions prises pour prévenir sa commission.

ARTICLE 42 – L'administrateur ou le dirigeant d'une personne morale ayant commis une infraction aux dispositions du présent règlement est passible de la peine prévue pour cette infraction lorsqu'il autorise, acquiesce ou néglige de prendre les mesures nécessaires pour l'empêcher.

SECTION 8 - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 43 – Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Le Maire,

_____

MARC BOURCIER

La Greffière de la Ville,

_____

MARIE-JOSÉE LAROCQUE, MAP, OMA

/cr

Avis de motion :	13 mai 2025
Présentation :	13 mai 2025
Adoption :	***
Entrée en vigueur :	***