PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-M-431 IMPOSANT UNE TAXE MUNICIPALE SUR LES LOCAUX COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS VACANTS

CONSIDÉRANT QUE l'article 500.1 de la *Loi sur les cités et villes* prévoit que toute municipalités peut, par règlement, imposer sur son territoire toute taxe municipale, pourvu qu'il s'agisse d'une taxe directe, à l'exception des exclusions prévues à l'article 500.1 de *la Loi sur les cités et villes* et des exemptions prévues à l'article 500.2 de la *Loi sur les cités et villes*;

CONSIDÉRANT QUE des locaux commerciaux et industriels vacants se retrouvent sur le territoire de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal considère opportun d'appliquer une taxe municipale, notamment afin de favoriser la revitalisation et le développement économique de la Ville;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 9 décembre 2025, un membre du conseil a déposé un projet de règlement et a donné un avis de motion de l'adoption du présent règlement;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 DÉFINITIONS

Conseil :	Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.
Immeuble :	Lot au cadastre du Québec, incluant le terrain et le ou les bâtiments dessus érigés.
Officier désigné :	Le conseiller en urbanisme durable, le conseiller en développement économique, le chef de division du Service de la planification du territoire et du développement durable, le directeur du Service de la planification du territoire et du développement durable, le trésorier adjoint et le directeur des Services administratifs et trésorier ou toute personne qu'il désigne.
Ville :	Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

ARTICLE 2 OBJET

Le présent règlement impose une taxe municipale aux immeubles comportant un ou des locaux commerciaux et industriels vacants, et ce, afin d'inciter leur exploitation, laquelle est essentielle à la revitalisation et au développement économique de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

ARTICLE 3 TERRITOIRE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville.

ARTICLE 4 IMMEUBLES ASSUJETTIS

La taxe créée par le présent règlement s'applique aux immeubles comportant un ou plusieurs locaux vacants et dont les codes d'usages sont ceux prévus à **l'Annexe A**.

ARTICLE 5 PERSONNES EXONÉRÉES DE LA TAXE

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

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

PROJET
Pour consultation - Document déposé en séance du conseil

b) 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* et le Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec;

c) 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*, 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*;

d) un établissement public au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*;

e) 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;

f) un centre de la petite enfance au sens de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance*;

g) 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;

h) 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;

i) 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;

j) 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;

k) la Ville.

PROJET
Pour consultation - Document déposé en séance du conseil

SECTION 2 VACANCE DES LOCAUX

ARTICLE 6 LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS VACANTS

Un local commercial ou industriel est considéré comme vacant au sens du présent règlement si l'une des conditions suivantes est rencontrée :

a) Le local commercial ou industriel est inoccupé pendant une période continue de 365 jours et plus au 1er janvier 2026;

b) Le local commercial ou industriel est inoccupé pendant une période continue de 365 jours et plus;

c) Aucun certificat d'occupation conforme n'a été délivré pour l'ouverture du commerce présent dans un local commercial ou industriel vacant ou le certificat d'occupation n'a pas été renouvelé conformément au *Règlement 2009-U51 sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur sur le territoire de la Ville.

ARTICLE 7 AVIS DE VACANCE

Le propriétaire d'un immeuble assujetti doit notifier un avis de vacance au plus tard 60 jours après le début de la période où un ou des locaux deviennent vacants en transmettant un écrit à cet effet au Service de la planification du territoire et du développement durable.

ARTICLE 8 CONSTATATION DES LOCAUX VACANTS

La vacance d'un local commercial ou industriel est constatée 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 9 AVIS D'INTENTION D'IMPOSER LA TAXE

À la suite de la constatation de la vacance d'un ou des locaux commerciaux ou industriels, la Ville notifie, par écrit, un avis d'intention au propriétaire dudit bâtiment.

Cet avis doit lui indiquer :

a) la date de visite du bâtiment, le cas échéant;

b) l'intention d'assujettir l'immeuble à la taxe et les motifs sur lesquels celle-ci est fondée;

c) la date à laquelle la vacance a été constatée par la Ville;

d) le nombre de locaux vacants constaté;

e) la superficie du ou des locaux vacants à la disposition de la Ville;

f) le calcul préliminaire de la taxe applicable;

g) la possibilité de présenter ses observations dans un délai de 15 jours de calendrier et, s'il y a lieu, produire des documents pour compléter son dossier.

ARTICLE 10 DÉFAUT DE PRODUIRE DES OBSERVATIONS

Le propriétaire qui, dans les 15 jours de calendrier suivant la transmission d'un avis d'intention, fait défaut de produire des observations ou de produire des documents pour compléter son dossier est présumé ne pas contester la vacance d'un ou plusieurs locaux commerciaux ou industriels dans son bâtiment.

ARTICLE 11 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS

L'Officier désigné ou son représentant peut demander au propriétaire ou à l'occupant d'un immeuble de fournir ou de rendre disponible tout document ou renseignement relatif à cet immeuble dont ce dernier a besoin aux fins de l'imposition de la taxe.

ARTICLE 12 INSPECTION

L'Officier désigné ou son représentant peut, aux fins de l'imposition de la taxe, inspecter tout immeuble entre 8 heures et 21 heures du lundi au samedi, sauf un jour férié.

SECTION 3 ÉTABLISSEMENT DE LA TAXE ET MODALITÉS DE PAIEMENT

ARTICLE 13 RÈGLES D'ÉTABLISSEMENT DE LA SUPERFICIE TAXABLE

La superficie taxable d'un local commercial ou industriel vacant est établie soit par :

a) Le bail;

PROJET
Pour consultation - Document déposé en séance du conseil

b) En l'absence de bail, par les plans du local ou par le certificat d'évaluation;

c) En l'absence de bail et de plans, par un certificat de mesurage préparé par un professionnel compétent aux frais du propriétaire de l'immeuble assujetti.

En cas de doute sur la superficie réelle, lorsque la superficie est établie par plans, l'officier désigné peut exiger du propriétaire de l'immeuble de fournir un certificat de mesurage préparé par un professionnel compétent aux frais du propriétaire.

ARTICLE 14 TAXE

Il est imposé et il sera prélevé annuellement sur et à l'égard de tout immeuble assujetti selon un taux de taxe de 15 $ le mètre carré de la superficie taxable de chaque local vacant de l'immeuble.

ARTICLE 15 MODALITÉS DE PAIEMENT ET DE PERCEPTION

La taxe imposée est payable en un seul versement et exigible dans les 30 jours suivant l'expédition du compte.

Le taux d'intérêt et les pénalités sont les mêmes que ceux prévu au *Règlement décrétant l'imposition des taux de taxation des taxes foncières* en vigueur.

Le conseil autorise le directeur des Services administratifs et trésorier ainsi que le trésorier adjoint à percevoir la taxe à titre de mandataire de la Ville.

ARTICLE 16 CESSATION DE LA TAXE

L'immeuble cesse d'être assujetti à la taxe à compter de la date où celui-ci redevient occupé, selon le constat effectué par la Ville.

Cette constatation peut être la résultante d'une visite du bâtiment, de l'étude des documents, des faits au dossier ou d'une information donnée par le propriétaire.

Lorsque la taxe prend fin, la Ville rembourse le propriétaire du bâtiment, au prorata du nombre de jours où le local n'a pas été vacant dans l'année, la taxe perçue.

Ce remboursement s'effectue dans les 60 jours qui suivent la constatation.

ARTICLE 17 DEMANDE DE REMBOURSEMENT

Des frais de 25 $ sont exigibles pour tout remboursement d'un paiement de taxes versé en trop ou par erreur.

ARTICLE 18 CRÉANCE PRIORITAIRE

La créance pour la taxe impayée, y compris les intérêts, les pénalités et les frais est assimilable à une créance prioritaire sur les immeubles en raison de laquelle elle est due, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec*, de même que la création et l'inscription d'une sûreté par une hypothèque légale sur ces immeubles.

SECTION 4 EXONÉRATION DE LA TAXE

ARTICLE 19 EXONÉRATION - PPCMOI

Est exonéré de la taxe un immeuble faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (ci-après un « PPCMOI »).

L'exonération prend effet à la date du dépôt de la demande, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

PROJET
Pour consultation - Document déposé en séance du conseil

a) la demande est complète, conforme et accompagnée de l'ensemble des documents requis par le règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville;
b) les frais exigibles ont été dûment acquittés.

L'exonération prend fin selon le cas :

a) à la date d'adoption, par le conseil municipal, d'une résolution refusant la demande;

b) le 45e jour suivant la date d'entrée en vigueur de la résolution autorisant la demande.

ARTICLE 20 ANNULATION – EXONÉRATION – PPCMOI

Lorsqu'un immeuble est exonéré conformément à l'article 19, le défaut, par le propriétaire, de respecter les conditions énumérées ci-dessous entraîne l'annulation de cette exonération :

a) déposer, dans un délai de 45 jours suivant la date d'entrée en vigueur de la résolution autorisant le PPCMOI, une demande, complète et conforme, de permis de construction ou de certificat d'autorisation, laquelle doit être accompagnée de l'ensemble des documents requis permettant de débuter les travaux autorisés par le PPCMOI;

b) acquitter les frais relatifs à ladite demande.

Dans ce cas, la taxe devient exigible rétroactivement à la date d'entrée en vigueur de l'exonération.

Le délai prévu au présent article est suspendu pour une période de 30 jours lorsque survient une force majeure qui empêche le dépôt de la demande de permis. Pendant cette période l'exonération prévue à l'article 19 est maintenue.

Est considérée comme une « force majeure » au sens du présent règlement, un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère au propriétaire qui présente ces mêmes caractéristiques.

ARTICLE 21 EXONÉRATION – PERMIS OU CERTIFICAT

Est exonéré de la taxe un immeuble faisant l'objet d'une demande, complète et conforme, de permis de construction ou de certificat d'autorisation.

Cette demande doit porter sur la réalisation de travaux ayant pour effet d'empêcher l'occupation du ou des locaux vacants.

L'exonération prend effet à la date du dépôt de la demande permis de construction ou de certificat d'autorisation complet et conforme, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

a) la demande est conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville;

b) les frais exigibles ont été dûment acquittés.

ARTICLE 22 ANNULATION – EXONÉRATION – PERMIS OU CERTIFICAT

Lorsqu'un immeuble est exonéré conformément à l'article 21, le défaut, par le propriétaire, de respecter les conditions énumérées ci-dessous entraîne l'annulation de cette exonération :

a) le défaut de débuter les travaux visés par le permis ou le certificat d'autorisation dans un délai de 6 mois suivant sa délivrance;

b) le défaut de combler la vacance dans un délai de 60 jours de l'expiration du permis ou du certificat d'autorisation ou de leur renouvellement.

Dans ces cas, la taxe devient exigible rétroactivement à la date d'entrée en vigueur de l'exonération.

PROJET
Pour consultation - Document déposé en séance du conseil

Les délais prévus au présent article sont suspendus pour une période de 90 jours lorsque survient une force majeure qui empêche, selon le cas, le début des travaux ou le début de l'exploitation. Pendant cette période l'exonération prévue à l'article 21 est maintenue.

ARTICLE 23 EXONÉRATION – VENTE DE L'IMMEUBLE

Est exonéré de la taxe un bâtiment faisant l'objet d'une cession du droit de propriété.

L'exonération commence le jour de la cession et prend fin 6 mois après celle-ci.

Pour être admissible à une exonération en vertu du présent article, un immeuble doit remplir les conditions suivantes :

a) 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);

b) 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.

ARTICLE 24 EXONÉRATION – SINISTRE

Est exonéré de la taxe un bâtiment qui ne peut pas être exploité, notamment en raison d'un sinistre tels une explosion, une inondation, un incendie ou tout autre cas de force majeure.

L'exonération prend fin à la plus récente des dates suivantes :

a) 12 mois suivant la date du versement de la prestation de l'assurance couvrant le bâtiment, le cas échéant;

b) 24 mois suivant la date de la force majeure.

ARTICLE 25 EXONÉRATION- PORTION D'ANNÉE

Lorsque la durée de l'exonération est de moins d'une année, le montant de la taxe est ajusté au prorata du nombre de jours ne faisant pas l'objet d'une exonération.

SECTION 5 DISPOSITIONS FINALES ET PÉNALES

ARTICLE 26 DISPOSITIONS PÉNALES

Le propriétaire ou l'occupant contrevient à l'article 7, 11 ou 12 commet une infraction et est passible, pour une première infraction, d'une amende d'au moins 300 $ et d'au plus 1 000 $ pour une personne physique et d'une amende d'au moins 600 $ et d'au plus 2 000 $ dans le cas d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 600 $ et d'au plus 2 000 $ dans le cas d'une personne physique et d'une amende d'au moins 1 200 $ et d'au plus 4 000 $ dans le cas d'une personne morale.

Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende.

ARTICLE 27 AUTORISATION DE POURSUITE

Le conseil autorise de façon générale tout officier désigné à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant aux article 7, 11 et 12 du présent règlement et l'autorise, en conséquence, à délivrer les constats d'infraction utiles à cette fin.

Aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, la Ville peut exercer, de façon cumulative ou alternative, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale, sans limitation.

PROJET
Pour consultation - document déposé en séance du conseil

ARTICLE 28 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2026.

_____
Frédéric Broué
Président de la séance

_____
Me Stéphanie Allard
Greffière

Avis de motion	2025-12-09
Dépôt projet de règlement	2025-12-09
Adoption du règlement	
Publication du règlement	
Entrée en vigueur	

Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par la greffière au maire aux fins d'approbation.

J'approuve ce règlement, ce _____

_____
Frédéric Broué
Maire

PROJET
Pour consultation - Document déposé en séance du conseil

ANNEXE A

Les codes d'utilisation (CUBF) suivants sont visés par le présent règlement :

1- Tous les codes d'utilisation débutant par 2, 3, 5 et 6.

2- Les codes d'utilisation additionnels suivants :

- 422- Transport de matériel par camion (infrastructure) et toutes les catégories d'usages liées
- 429- Autres transports par véhicule automobile (infrastructure)
- 47- Industrie de l'information et industrie culturelle
- 49- Autres transports, communications et services publics (infrastructure)
- 6995- Services de laboratoire autre que médical
- 71- Exposition d'objets culturels (à l'exception de bibliothèque)
- 72- Rassemblement public
- 73- Amusement
- 74- Activité récréative
- 75- Centre touristique et camp de groupes
- 79- Jeux de hasard et autres activités culturelles
- 942- Espace de plancher inoccupé dont l'usage serait industriel
- 945-Espace de plancher inoccupé dont l'usage serait commercial
- 946- Espace de plancher inoccupé dont l'usage serait pour des fins de services professionnels
- 947- Espace de plancher inoccupé dont l'usage serait pour des fins culturelles

Les codes d'utilisation suivants sont exclus du présent règlement :

- 67 – Services gouvernementaux
- 68 – Services éducationnels
- 69 – Services divers (sauf 6995- Services de laboratoire autre que médical qui est inclus aux codes d'utilisation assujettis)

PROJET
Pour consultation - Document déposé en séance du conseil