VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

RÈGLEMENT N^{O} 2025-757

RÈGLEMENT N^{O} 2025-757 SUR LA TAXATION DES TERRAINS VACANTS DANS LE PARC INDUSTRIEL ET CERTAINES ZONES LIMITROPHES

ÉCHÉANCIER

AVIS DE MOTION :	LE 16 DÉCEMBRE 2025
PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	LE 16 DÉCEMBRE 2025
ADOPTION FINALE :	LE 20 JANVIER 2026
EN VIGUEUR :	LE 22 JANVIER 2026

MODIFIÉ PAR :

Règlement	Adopté	Commentaires

VILLE DE SAINT-AUGUSTIN-DE-DESMAURES

RÈGLEMENT N^{O} 2025-757

RÈGLEMENT N^{O} 2025-757 SUR LA TAXATION DES TERRAINS VACANTS DANS LE PARC INDUSTRIEL ET CERTAINES ZONES LIMITROPHES

CONSIDÉRANT les articles 500.1 et suivants de la *Loi sur les cités et villes* (R.L.R.Q., c. C-19) qui accordent aux villes le pouvoir d'imposer sur leur territoire toute taxe municipale pourvu qu'il s'agisse d'une taxe directe;

CONSIDÉRANT que sauf en ce qui concerne les restrictions ou conditions prévues aux articles 500.1 et 500.2 de ladite loi, ce pouvoir permet notamment à la Ville d'imposer une taxe sur tout immeuble situé sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Ville constate la présence de plusieurs terrains encore vacants dans le parc industriel et dans les zones commerciales limitrophes à celui-ci, alors que ces terrains sont desservis par les services municipaux et sont prêts à accueillir de nouvelles industries;

Considérant que la Ville est limitée dans le développement de nouveaux terrains industriels et commerciaux, notamment par l'application de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;

CONSIDÉRANT la volonté de la Ville d'inciter les propriétaires à construire ou à vendre leurs terrains vacants à des personnes intéressées à y construire et donc d'accélérer le développement de ces terrains;

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures décrète par règlement ce qui suit :

1. OBJET

Le règlement a pour objet l'imposition d'une taxe sur les immeubles vacants situés dans les zones visées.

Les zones visées correspondent aux zones suivantes, telles qu'identifiées au règlement de zonage en vigueur de la Ville à la date de référence précisée à l'article 6.2 : CB-7, CD-4, CG-4, CI-3, CI-4, CI-7, IA-1, IA-2, IA-3, IA-4, IA-5, IA-6, IA-7, IA-8, IB-1, IC-1 et ID-1.

2. INTERPRÉTATION

2.1. Le préambule en fait partie intégrante du présent règlement.

2.2. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« ***bâtiment*** » : Un immeuble, autre qu'un fonds de terre, visé à l'article 900 du *Code civil du Québec*;

« ***immeuble*** » : Tout immeuble au sens de l'article 900 du *Code civil du Québec*.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, une référence à un immeuble inscrit au rôle d'évaluation ou à un immeuble sans autre qualification signifie une unité d'évaluation portée au rôle d'évaluation de la Ville.

Dans les mêmes circonstances, une référence à un immeuble imposable signifie une unité d'évaluation imposable, ou sa partie imposable si elle ne l'est pas entièrement.

« ***terrain vacant*** » : Tout immeuble sur lequel aucun bâtiment n'est érigé ni en cours d'érection suivant un permis émis en vertu de la règlementation d'urbanisme de la Ville.

Nonobstant ce qui précède, est exclu de la définition de terrain vacant tout immeuble sur lequel la construction de tout bâtiment est interdite en vertu d'une loi ou d'un règlement ou d'une résolution adopté en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

« ***propriétaire*** » : s'entend de toute personne, de même que tout groupement de personnes ou de biens, telles une société, une association ou une fiducie qui, selon le cas :

a) détient le droit de propriété sur un immeuble, sauf dans le cas prévu par le paragraphe b, c ou d;

b) possède un immeuble de la façon prévue par l'article 922 du *Code civil du Québec*, sauf dans le cas prévu par le paragraphe c ou d;

c) possède un immeuble à titre de grevé de substitution ou d'emphytéote, ou, dans le cas où il s'agit d'une terre du domaine de l'État, la personne qui l'occupe en vertu d'une promesse de vente, d'un permis d'occupation ou d'un billet de location;

d) possède un immeuble à titre d'usufruitier autrement que comme membre d'un groupe d'usufruitiers ayant chacun un droit de jouissance, périodique et successif, de l'immeuble.

À moins que le contexte n'indique un sens différent, une référence au propriétaire d'un immeuble signifie la personne au nom de laquelle est inscrite au rôle d'évaluation l'immeuble ou sa partie imposable, selon le cas.

3. TAXE

Il est par le présent règlement imposée et sera prélevée, pour chaque année financière, sur tout terrain vacant situé dans une zone visée, une taxe au taux de 1,45 $ par mètre carré de superficie, d'après la superficie telle qu'elle apparaît au cadastre officiel du Québec, à la date de référence précisée à l'article 6.2.

La personne identifiée au rôle d'évaluation de la Ville comme propriétaire de l'immeuble, à la date de référence précisée à l'article 6.2, est responsable de payer la taxe imposée sur l'immeuble, ainsi que tout acquéreur subséquent de cet immeuble, même si un tel acquéreur n'est pas inscrit sur le rôle d'évaluation de la Ville.

4. EXEMPTIONS

4.1 Sont exemptés du paiement de la taxe les personnes suivantes :

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

b) un centre de services scolaire, une commission scolaire, un collège d'enseignement général et professionnel, un établissement d'enseignement de niveau universitaire visé aux paragraphes 1° à 11° de l'article 1 de *la Loi sur les établissements d'enseignement de niveau universitaire* (chapitre E-14.1) 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 (*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);

d) un établissement public au sens de *la Loi sur les services de santé et les services sociaux (*RLRQ, c. S-4.2);

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 (*RLRQ, c. S-4.2), 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 (*RLRQ, c. S-4.1.1);

g) tout autre propriétaire d'un immeuble énuméré à l'article 204 de *Loi sur la fiscalité municipale (*RLRQ, c. F-2.1);

h) toute autre personne exemptée du paiement de la taxe par règlement du gouvernement;

i) toute personne exemptée du paiement de taxes foncières en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1).

4.2 Est exempté de la taxe tout terrain vacant entièrement situé dans une zone autre qu'une zone visée.

Lorsqu'un terrain vacant est partiellement situé dans une zone visée et partiellement situé en dehors d'une telle zone, seule la superficie située dans une zone visée entre dans le calcul de la taxe établie par le présent règlement.

4.3 Est exempté de la taxe, pour une année financière donnée, tout terrain vacant à l'égard duquel la Ville a reçu, à titre de compensation pour des dommages subis découlant d'une perte liée au fait qu'aucun bâtiment ne soit construit sur le terrain pendant cette année financière, une somme égale ou supérieure au montant de la taxe qui aurait autrement été imposée en vertu du présent règlement sur cet immeuble pour cette année financière.

4.4 Est exempté de la taxe un terrain vacant assujetti à une obligation de construction imposée contractuellement par la Ville, à l'intérieur du délai prévu.

5. ENQUÊTE

5.1 Le trésorier de la Ville et tout technicien-inspecteur de la Ville ou toute autre personne désignée à cette fin par le conseil de la Ville peut, aux fins de l'application du présent règlement, visiter et examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble situé dans une zone visée.

Sur demande, toute personne ainsi autorisée à procéder à une inspection doit établir son identité.

Le trésorier de la Ville et tout technicien-inspecteur de la Ville ou toute autre personne désignée à cette fin par le conseil de la Ville peut exiger du propriétaire d'un immeuble ou à son occupant de fournir les renseignements

relatifs à cet immeuble qui sont requis aux fins de l'application du présent règlement.

5.2 Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble qui refuse l'accès à cet immeuble à une personne agissant en vertu de l'article 5.1 ou qui l'entrave, sans excuse légitime, commet une infraction et est passible d'une amende de mille dollars (1 000,00 $) lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et de deux mille dollars (2 000,00 $), lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble qui refuse de fournir les renseignements exigés par une personne agissant en vertu de l'article 5.1, sans excuse légitime, commet une infraction et est passible d'une amende de mille dollars (1 000,00 $) lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et de deux mille dollars (2 000,00 $), lorsqu'il s'agit d'une personne morale.

Si l'infraction est continue, elle constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

6. MODALITÉS DE PERCEPTION

6.1 Le trésorier de la Ville est responsable de la perception de la taxe.

6.2 Pour chaque année financière, le trésorier de la Ville dresse la liste des terrains vacants, assujettis à la taxe imposée en vertu du présent règlement, à partir des informations suivantes :

a) le plan de zonage en vigueur à la date de référence;

b) les informations concernant la superficie de l'immeuble figurant au cadastre officiel du Québec à la date de référence;

c) les informations concernant le caractère vacant ou non de l'immeuble, à la date de référence, recueillies par lui ou par toute personne autorisée à visiter l'immeuble en vertu de l'article 5.1;

La date de référence est le 1er novembre de l'année financière précédent celle pour laquelle la liste est dressée. Lorsque la date de référence tombe un samedi ou un jour férié au sens de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16), la date de référence est réputée être le jour suivant qui n'est pas un samedi ni un jour férié.

Pour l'année financière 2026, la date de référence est le 12 décembre 2025.

Le trésorier fait le rôle de perception à partir de la liste des terrains vacants assujettis à la taxe imposée en vertu du présent règlement dressée en vertu du présent article.

6.3 La taxe se perçoit de la même manière que la taxe foncière générale imposée et décrétée par le règlement de taxation adopté annuellement par la Ville, et est comprise dans le rôle de perception fait par le trésorier conformément à l'article 501 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

6.4 Les dates d'exigibilité et les autres modalités de paiement applicables à la taxe sont les mêmes que celles décrétées par le règlement de taxation adopté annuellement par la Ville pour la taxe foncière générale, et tout solde impayé se verra majoré du taux d'intérêt et de la pénalité décrétés par ledit règlement, selon les mêmes modalités.

6.5 La créance pour taxe impayée de même que les intérêts et frais imposé en vertu du présent règlement donne lieu à une hypothèque légale, en faveur de la Ville, sur l'immeuble sur lequel la taxe est imposée.

6.6 Des frais d'administration de trente dollars (30 $) sont imposés pour tout chèque ou ordre de paiement remis en paiement de la taxe et dont le paiement est refusé par le tiré avec la mention de chèque sans provision ou en raison d'un arrêt de paiement effectué par le tireur. Ces frais s'ajoutent à la taxe et sont payables et recouvrables de la même manière.

7. MESURES D'EXÉCUTION

Si la taxe n'est pas payée à l'expiration des délais prévus au présent règlement, la Ville peut en réclamer le paiement par action intentée devant la Cour du Québec ou la Cour municipale, le cas échéant, en suivant les conditions et modalités énoncées aux articles 509 à 510 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19); l'exécution du jugement rendu suite à une telle action se faisant suivant les conditions et modalités énoncées aux articles 510.1 de la *Loi sur les cités et villes*.

La Ville peut également, à sa discrétion, se prévaloir de la procédure de vente d'immeuble pour défaut de paiement des taxes prévue aux articles 511 et suivants de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

La Ville peut, en outre, recouvrer toute taxe due en vertu du présent règlement en vertu de tout recours que peut par ailleurs prévoir la loi conformément à l'article 500.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

8. DISPOSITIONS FINALES

8.1 Le présent règlement abroge le *Règlement n^{o} 2024-734 sur la taxation des terrains vacants dans le parc industriel et certaines zones limitrophes*.

8.2 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ à la Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures, ce 20 janvier 2026.

Signé	*Signé*
Sylvain Juneau, maire	Me Marie-Josée Couture, greffière