

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

La présente codification administrative a été effectuée afin de faciliter
la lecture du règlement numéro 23-032 et ses amendements.
Seuls les règlements originaux peuvent faire preuve de leur contenu.

RÈGLEMENT 23-032

**RÈGLEMENT 23-032 IMPOSANT UNE TAXE FONCIÈRE SUR LES BÂTIMENTS
COMMERCIAUX, COMMUNAUTAIRES OU D'UTILITÉ PUBLIQUE SITUÉS DANS LE
CENTRE-VILLE ÉLARGI**

Adopté par le conseil municipal le 19 novembre 2018 et modifié par le(s) règlement(s) suivant(s) :

Numéro

23-057

Date

2023-12-11

RÈGLEMENT 23-032

RÈGLEMENT 23-032 IMPOSANT UNE TAXE FONCIÈRE SUR LES BÂTIMENTS COMMERCIAUX, COMMUNAUTAIRES OU D'UTILITÉ PUBLIQUE SITUÉS DANS LE CENTRE-VILLE ÉLARGI

TABLE DES MATIÈRES

SECTION I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES.....3

SECTION II

TAXE SUR LES BÂTIMENTS COMMERCIAUX, COMMUNAUTAIRES
OU D'UTILITÉ PUBLIQUE INEXPLOITÉS5

§ 1. – *Taux et méthode de calcul de la taxe*5

§ 2. – *Procédure d'établissement de la taxe*6

§ 3. – *Modalités et mode de perception de la taxe*.....7

§ 4. – *Procédure de cessation de la taxe*.....8

SECTION III

EXONÉRATIONS8

SECTION IV

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES, PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES10

ANNEXE I

ANNEXE II

RÈGLEMENT 23-032

RÈGLEMENT 23-032 IMPOSANT UNE TAXE FONCIÈRE SUR LES BÂTIMENTS COMMERCIAUX, COMMUNAUTAIRES OU D'UTILITÉ PUBLIQUE SITUÉS DANS LE CENTRE-VILLE ÉLARGI

(23-057, a. 20.)

SECTION I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Le présent règlement impose une taxe foncière aux bâtiments commerciaux, communautaires ou d'utilité publique qui sont inexploités, et ce, afin d'inciter leur exploitation, laquelle est essentielle à la revitalisation et au développement économique du centre-ville élargi de Rimouski.

(23-057, a. 22.)

2. Le présent règlement s'applique :

1° aux immeubles où se situe un bâtiment inexploité;

2° dont la catégorie d'usages est de type « commerce (C) » ou « communautaire ou utilité publique (P) » au sens du règlement de zonage de la Ville de Rimouski (ci-après dénommée la « Ville »); et

3° qui sont situés dans le secteur du centre-ville élargi dont les délimitations sont indiquées au tableau 2A de l'annexe I et reproduites au plan 2A de l'annexe II du présent règlement.

(23-057, a. 23.)

3. Un « immeuble » est un lot ou groupe de lots, possédé ou occupé dans la ville par une ou plusieurs personnes conjointement, comprenant les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent et qui constitue une seule unité d'évaluation au sens de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1).

Un « bâtiment » est une construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses. Est assimilé à un bâtiment, tout bâtiment principal ou secondaire au sens du règlement de zonage de la Ville. À moins d'indications contraires, l'emploi du mot bâtiment comprend l'une de ses parties.

4. Est considéré comme un « bâtiment inexploité », un bâtiment dont plus de 60 % de la superficie nette n'est pas valorisée par l'exploitation de ses ressources, en conformité avec les usages autorisés au règlement de zonage de la Ville.

Est notamment considérée comme n'étant pas « valorisée », la superficie nette d'un bâtiment qui :

a) ne fait pas partie des ressources, sur un terrain, servant à offrir un bien ou service;

b) n'est pas opérationnel; ou

c) ne génère aucun revenu de son exploitation.

5. La « superficie nette » indiquée au premier alinéa de l'article 4 correspond à la différence obtenue selon la formule suivante :

$$A - B = C$$

1° la lettre « A » représente la superficie brute du bâtiment;

2° la lettre « B » représente la superficie du bâtiment qui ne fait pas l'objet d'un usage d'une catégorie d'usage de type « commerce (C) » ou « communautaire ou utilité publique (P) » au sens du règlement de zonage de la Ville;

3° la lettre « C » représente la superficie nette.

La « superficie brute » correspond à l'aire totale d'un bâtiment, ce qui inclut notamment l'aire des étages.

Les mezzanines des étages, l'attique, les sous-sols, les mezzanines des sous-sols et le vide sanitaire ne sont pas inclus dans la superficie brute.

(23-057, a. 24.)

6. Est également considéré comme un « bâtiment inexploité », un bâtiment vacant ou inoccupé.

Est présumé « vacant » un bâtiment qui n'a pas d'occupants et qui n'est pas desservi par les services d'utilité publique, tels que l'eau, l'électricité et le gaz;

Est présumé « inoccupé » un bâtiment qui n'a pas d'occupants et qui est desservi par au moins un des services d'utilité publique précédemment mentionnés.

7. 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 (chapitre 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 (chapitre 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 (chapitre M-25.1.1);

4° un établissement public au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre 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 (chapitre 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 II

TAXE SUR LES BÂTIMENTS COMMERCIAUX, COMMUNAUTAIRES OU D'UTILITÉ PUBLIQUE INEXPLOITÉS

(23-057, a. 25.)

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

§ 1. — *Taux et méthode de calcul de la taxe*

9. 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.

10. 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 nette du bâtiment;

2° la lettre « D » représente la superficie nette du bâtiment qui est exploitée;

3° la lettre « E » représente la superficie taxable.

(23-057, a. 26.)

11. Le montant de la taxe correspond à la somme obtenue selon la formule suivante :

$$(E1 \times 100 \$) + (E2 \times 10 \$) = F$$

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 excédentaire au-delà de 500 mètres;

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

12. Lorsque la durée d'inexploitation du bâtiment est de moins d'une année, le montant de la taxe est ajusté au prorata du nombre de jours d'inexploitation, selon la formule suivante :

$$F \times G / H = I$$

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° le lettre « I » représente le montant de la taxe ajustée.

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

§ 2. — *Procédure d'établissement de la taxe*

14. Le propriétaire d'un bâtiment qui n'est plus exploité depuis plus de 3 mois doit notifier un avis d'inexploitation au Service des ressources financières de la Ville, et ce, en transmettant le formulaire prévu à cet effet.

15. L'état d'inexploitation 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.

16. À la suite de la constatation de l'état d'inexploitation d'un bâtiment, la Ville notifie, par écrit, un avis d'intention au propriétaire dudit bâtiment.

Cet avis doit lui 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;
- 4° la date à laquelle l'inexploitation a été constatée par la Ville;
- 5° la superficie et le calcul préliminaire de la taxe applicable;
- 6° qu'il peut présenter ses observations dans un délai de 30 jours civils et, s'il y a lieu, produire des documents pour compléter son dossier.

17. 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.

(23-057, a. 27.)

18. La taxe prend effet 12 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.

19. 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.

§ 3. — *Modalités et mode de perception de la taxe*

20. La taxe se perçoit de la même manière que la taxe foncière générale.

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

21. 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, tel que prévu au règlement de taxation annuelle, s'appliquent à la taxe établie en vertu du présent règlement.

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

§ 4. — *Procédure de cessation de la taxe*

23. Le propriétaire d'un bâtiment qui est assujéti à la taxe peut notifier un avis d'exploitation au Service des ressources financières de la Ville, et ce, en transmettant le formulaire prévu à cet effet.

24. 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.

25. À la suite de la constatation, la Ville notifie un avis d'intention et, subséquentment, un avis de cessation de la taxe au propriétaire, aux mêmes modalités que celles prévues aux articles 16 et 17, compte tenu des adaptations nécessaires.

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

27. Lorsque la taxe prend fin et que la durée d'exploitation du bâtiment est de moins d'une année, la Ville rembourse le propriétaire du bâtiment, au prorata du nombre de jours d'exploitation, la taxe perçue, y compris les intérêts et arriérés, selon la formule prévue à l'article 12, compte tenu des adaptations nécessaires.

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

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

Lorsque la taxe redevient applicable, la Ville notifie, par écrit, un avis d'intention au propriétaire du bâtiment, aux mêmes modalités que celles prévues aux articles 16 et 17, compte tenu des adaptations nécessaires.

Le montant de la taxe est ajusté au prorata du nombre de jours d'inexploitation, selon la formule prévue à l'article 12, compte tenu des adaptations nécessaires.

SECTION III

EXONÉRATIONS

29. Est exonéré de la taxe un bâtiment :

1° qui fait l'objet d'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

L'exonération débute le jour du dépôt de la demande, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- a) la demande est conforme au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville;
- b) les frais relatifs à la demande ont été dûment payés.

L'exonération prend fin le jour de l'adoption de la résolution du conseil municipal statuant sur la demande.

2° qui fait l'objet d'une demande de permis de construction ou de réparation dont les travaux ont pour effet d'empêcher l'exploitation du bâtiment ou de sa portion commerciale, communautaire ou d'utilité publique, le cas échéant.

L'exonération débute le jour du dépôt de la demande de permis, lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- a) la demande est conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville;
- b) les frais relatifs à la demande ont été dûment payés.

Lorsque les conditions ci-dessus ne sont pas rencontrées, l'exonération débute le jour où elles le deviennent.

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.

Lorsque les travaux faisant l'objet du permis ne sont pas commencés dans les 3 mois qui suivent la délivrance du permis ou du certificat, l'exonération cesse immédiatement de s'appliquer.

3° 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.

Pour être admissible à une exonération en vertu du paragraphe 3°, les conditions suivantes doivent être remplies :

- 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); et
- 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.

4° qui fait l'objet d'une force majeure.

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

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 :

- a) 12 mois suivants la date du versement de la prestation de l'assurance couvrant le bâtiment;
- b) 24 mois suivants la date de la force majeure.

(23-057, a. 28.)

30. Lorsque la durée de l'exonération est de moins d'une année, le montant de celle-ci est ajusté au prorata du nombre de jours exonérés, selon la formule prévue à l'article 12, compte tenu des adaptations nécessaires.

SECTION IV

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES, PÉNALES, TRANSITOIRES ET FINALES

31. Les personnes suivantes, ainsi que toute personne exerçant les mêmes fonctions sous un autre titre d'emploi, sont responsables de l'application du présent règlement et peuvent agir, pour et au nom de la Ville :

- 1° le directeur du Service des ressources financières;
- 2° le chef de la Division – Revenus;
- 3° les inspecteurs en évaluation;
- 4° le greffier et l'assistant-greffier;
- 5° le chef de la Division – Permis et inspection;
- 6° les inspecteurs en bâtiment résidentiel;
- 7° les inspecteurs en bâtiment commercial;
- 8° les inspecteurs en aménagement et salubrité.

Dans le cadre de leurs fonctions, ces personnes peuvent notamment :

- 1° exiger tout renseignement ou tout document relatif à l'application du présent règlement, dont 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, ils peuvent, entre autres :

- a) prendre des photographies des lieux visités et des mesures;
 - b) effectuer des relevés ou des prises de mesures diverses;
 - c) 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;
 - d) être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise;
- 3° 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;

4° intenter, au nom de la Ville, une poursuite pénale pour les infractions aux dispositions du présent règlement;

5° prendre toute action nécessaire afin d'appliquer le présent règlement.

32. 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.

33. 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.

34. 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 partie à l'infraction et est passible de la peine prévue pour cette infraction.

35. 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.

36. 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.

37. L'application du présent règlement relève du Service des ressources financières de la Ville.

38. Le présent règlement ne s'applique pas aux bâtiments qui, entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} juillet 2023, ont fait l'objet d'une cession du droit de propriété, conformément au paragraphe 3^o de l'article 28.

Le présent article est abrogé à compter du 4 septembre 2025.

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

ANNEXE I

(Article 2)

Tableau 2A (faisant partie intégrante de l'article 2)

Tableau 2A – Secteur centre-ville élargi

Limite	Délimitation
Nord	Boulevard René-Lepage Est Boulevard René-Lepage-Ouest Rue Moreault (du 326 rue Saint-Germain Est à la rue Talbot)
Ouest	Boulevard de la Rivière (du boulevard René-Lepage Ouest à la rue Saint-Jean-Baptiste Ouest) Avenue Sirois (de la rue Saint-Jean-Baptiste Ouest à la 2 ^e Rue Ouest)
Sud	Rue Saint-Jean-Baptiste Ouest (du boulevard de la Rivière à la rue Sirois) 2 ^e Rue Ouest (de l'avenue Sirois à l'avenue de la Cathédrale) 2 ^e Rue Est (l'avenue de la Cathédrale à l'avenue Belzile) Rue Saint-Pierre (de l'avenue Belzile à la rue Léonard) Rue Taché (de la rue Léonard à la rue Talbot)
Est	Accès au boulevard René-Lepage Est à partir de la rue Saint-Germain Est (Accès voisin du 326 rue Saint-Germain Est) Rue Talbot (de la rue Moreault à la rue Taché) Rue Léonard (de la rue Taché à la rue Saint-Pierre) Avenue Belzile (de la rue Saint-Pierre à la 2 ^e Rue Est)

ANNEXE II
(Article 2)

Plan 2A (faisant partie intégrante de l'article 2)

Plan 2A – Secteur du centre-ville élargi

Secteur du centre-ville élargi

