

PROJET / DRAFT

RÈGLEMENT / BY-LAW R-2024-194

**RÈGLEMENT RELATIF À LA
TARIFICATION DES SERVICES DE
L'EAU FOURNIE AUX IMMEUBLES NON
RÉSIDENTIELS POUR L'EXERCICE
FINANCIER 2025**

ATTENDU QUE le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, responsable de la « Stratégie québécoise d'économie d'eau potable », requiert aux municipalités de réaliser plusieurs actions en vue de réduire la consommation de l'eau potable et le taux de fuites du réseau d'aqueduc ;

ATTENDU QUE l'acceptation des programmes de subventions pour des projets d'infrastructures d'aqueduc est liée à l'atteinte d'objectifs de réduction de la consommation d'eau potable énoncés dans la Stratégie ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 19 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1), une municipalité peut adopter des règlements en matière d'environnement ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 244.1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1), une municipalité peut prévoir que tout ou partie de ses biens, services et activités soient financés au moyen d'un mode de tarification ;

ATTENDU QUE la Ville désire tarifier les services de l'eau dans les immeubles non résidentiels ;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), l'avis de motion du présent règlement a été donné et qu'un projet de règlement a été déposé à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 3 décembre 2024 ;

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**BY-LAW CONCERNING THE RATE FOR
WATER SERVICES SUPPLIED TO NON-
RESIDENTIAL BUILDINGS FOR THE 2025
FISCAL YEAR**

WHEREAS *ministère des Affaires municipales et de l'Habitation*, responsible for the Québec Government Strategy for water conservation, requires municipalities to take several actions to reduce potable water consumption and the rate of aqueduct network leaks;

WHEREAS the acceptance of subsidy programs for infrastructure projects is linked to the municipality achieving potable water consumption reduction objectives set out in the Strategy;

WHEREAS under Section 19 of the *Municipal Powers Act* (CQLR, c. C-47.1), a municipality may adopt environmental by-laws;

WHEREAS under Section 244.1 of the *Act Respecting Municipal Taxation* (CQLR, c. F-2.1), a municipality may provide that all or part of its property, services and activities be financed by means of a tariff;

WHEREAS the City wishes to tariff water services in non-residential buildings;

WHEREAS in accordance with section 356 of the *Cities and Towns Act* (CQLR, c. C-19), a notice of motion for this by-law was given and a draft by-law was tabled at the regular meeting of the Municipal Council held on December 3, 2024;

CHAPTER I

GENERAL PROVISIONS

1. The preamble forms an integral part of this by-law.

CHAPITRE II**DÉFINITIONS**

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

Aqueduc (*Aqueduct*) : L'ensemble des ouvrages, conduites d'eau potable, appareils et dispositifs appartenant à la Ville et servant à la fourniture de l'eau potable ;

Bâtiment (*Building*) : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses ;

Compteur (*Metre*) ou « compteur d'eau » : un appareil servant à mesurer la consommation d'eau ;

Immeuble à appartements mixtes (*Mixed apartment building*) : Un bâtiment occupé en partie par un ou plusieurs usages commerciaux et en partie par un ou plusieurs logements ;

Immeuble non résidentiel (*Non-residential building*) : tout immeuble relié à un branchement de service qui remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- a) il est compris dans une unité d'évaluation appartenant à la catégorie des immeubles non résidentiels au sens de l'article 244.31 de la *Loi sur la fiscalité municipale* et faisant partie de l'une des classes 5 à 10 prévues à l'article 244.32 de cette loi. Les classes 5 à 10 de l'article 244.32 de la *Loi sur la fiscalité municipale* correspondent aux immeubles dont la valeur foncière de la partie non résidentielle est supérieure ou égale à 15 % de la valeur totale ;
- b) il est compris dans une unité d'évaluation visées aux articles 244.36 ou 244.51 ou 244.52 de cette loi ;
- c) il est visé par l'un ou l'autre des paragraphes 1° à 9° et 11° à 19° de l'article 204 de la *Loi sur la fiscalité municipale* ;

Logement (*Dwelling*) : un lieu servant ou destiné à servir de résidence à une ou plusieurs personnes, et qui comporte généralement des installations sanitaires de même que des installations pour préparer et consommer des repas, ainsi que pour dormir ;

Loi (*Act*) : la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, chapitre F22.1) ;

Propriétaire (*Owner*) : en plus du propriétaire en titre, l'occupant, l'utilisateur, le locataire, l'emphytéote, les personnes à

CHAPTER II**DEFINITIONS**

2. In the present by-Law, unless the context otherwise requires, the following expressions mean:

Aqueduct (*Aqueduc*): All structures, potable water mains, appliances and devices belonging to the City and used to supply drinking water;

Building (*Bâtiment*): any structure used or intended to shelter or accommodate persons, animals or things;

Metre (*Compteur*) or "water meter": a device used to measure water consumption;

Mixed apartment building (*Immeuble à appartements mixtes*): A building occupied partly by one or more commercial use and partly by one or more dwelling units;

Non-residential building (*Immeuble non résidentiel*): any building connected to a service connection that meets one or more of the following conditions:

- a) it is included in a unit of assessment belonging to the category of non-residential immovables within the meaning of section 244.31 of the *Act respecting municipal taxation* and forming part of one of classes 5 to 10 provided for in Section 244.32 of this law. Classes 5 to 10 of Section 244.32 of the *Act respecting municipal taxation* correspond to buildings whose property value of the non-residential part is greater than or equal to 15% of the total value;
- b) it is included in a unit of assessment referred to in Sections 244.36 or 244.51 or 244.52 of that Act;
- c) it is covered by any of paragraphs 1° to 9° and 11° to 19° of section 204 of the *Act respecting municipal taxation*;

Dwelling (*Logement*): a suite used or intended to be used as a residence for one or more persons, and which generally contains sanitary, cooking, eating and sleeping facilities;

Act (*Loi*): an Act respecting municipal taxation (CQLR c F-2.1);

Owner (*Propriétaire*): in addition to the owner in title, the occupant, user, lessee, emphyteutic lessee, the dependants of those

charge ou tout autre usufruitier, l'un n'excluant pas nécessairement les autres ;

Règlement R-2023-179 (*By-law R-2023-179*) : Règlement concernant l'installation et l'entretien des compteurs d'eau en vue de mesurer la consommation de l'eau potable des immeubles non résidentiels ;

Représentants autorisés (*Authorized representatives*) : le directeur général, le directeur du Service des ressources financières et matérielles, le directeur du Service de l'aménagement urbain et de l'ingénierie, le chef de division – ingénierie et les chefs de section de la Division de l'ingénierie responsables de l'application du présent règlement ;

Services d'eau (*Water services*) : La production et la distribution de l'eau potable par l'aqueduc de la Ville ;

Ville (*City*) : La Ville de Dollard-des-Ormeaux ;

persons or any other usufructuary, which terms are not necessarily mutually exclusive;

By-law R-2023-179 (*Règlement R-2023-179*): By-law concerning the installation and maintenance of water meters for the purpose of measuring potable water consumption in non-residential buildings;

Authorized representatives (*Représentants autorisés*): the City Manager, the Director of the Financial and Purchasing Department, the Director of the Urban Planning and Engineering Department, the Division Head – Engineering and the Section Heads of the Engineering Division responsible for the application of the present by-law;

Water services (*Services d'eau*): The production and distribution of drinking water by the City aqueduct;

City (*Ville*): The City of Dollard-des-Ormeaux;

CHAPITRE III

OBJET DU RÈGLEMENT

3. Le présent règlement décrète une tarification pour les services de l'eau dans les bâtiments utilisés ou pouvant être utilisés à des fins autres que résidentielles desservis par l'aqueduc de la Ville.
4. Ce règlement s'applique au propriétaire d'un immeuble non résidentiel muni d'un compteur d'eau conforme aux prescriptions du Règlement R-2023-179 et au propriétaire d'un immeuble à appartement mixte muni d'un tel compteur.
5. Le présent règlement s'applique à l'exercice financier 2025 de la Ville.

CHAPITRE IV

EXCEPTIONS

6. Le présent règlement ne s'applique pas :
 - i) au propriétaire d'un immeuble non résidentiel visé à l'article 204 de la Loi qui est occupé en totalité ou en partie par une personne autre que celles mentionnées à cet article ni à la personne au nom de laquelle une unité d'évaluation a été créée en vertu de l'article 208 de la Loi ;
 - ii) au propriétaire d'un immeuble non résidentiel qui comporte une partie

CHAPTER III

PURPOSE OF THE BY-LAW

3. This by-law establishes the rate for water services in buildings supplied by the City's aqueduct that are used or could be used for purposes other than residential.
4. This by-law applies to the owner of a non-residential building equipped with a water meter compliant with the provisions of By-law R-2023-179 and to the owner of a mixed apartment building equipped with such a meter.
5. This by-law is applicable to the City's 2025 fiscal year.

CHAPTER IV

EXCEPTIONS

6. This by-law does not apply:
 - i) to the owner of a non-residential immovable referred to in Section 204 of the Act which is occupied in whole or in part by a person other than those mentioned in that section nor to the person in whose name an assessment unit was created under Section 208 of the Act;
 - ii) to the owner of a non-residential immovable which includes a part referred to in Section 203 of the Act

visée à l'article 203 de la Loi et une partie visée à l'article 204 de la Loi.

and a part referred to in Section 204 of the Act.

CHAPITRE V

TARIFICATION DE L'EAU

7. Le tarif de 0,85 \$ / m³ sera imposé et prélevé de tout propriétaire d'un immeuble non résidentiel muni d'un compteur d'eau.
8. Dans le cas d'un bâtiment détenu en copropriété divisée muni d'un compteur d'eau, la tarification de l'eau prévue au présent chapitre est calculée en fonction de la consommation d'eau annuelle de ce bâtiment et est répartie entre les copropriétaires divisés de la façon suivante :
 - i) dans le cas d'un bâtiment dont toutes les parties privatives sont des immeubles non résidentiels, la tarification est répartie entre les copropriétaires divisés en proportion de la quote-part respective de chacun selon la déclaration de copropriété ;
 - ii) dans le cas d'un bâtiment comportant des parties privatives qui sont des immeubles non résidentiels et des parties privatives qui sont des logements, la tarification est répartie entre les copropriétaires divisés des immeubles non résidentiels en effectuant consécutivement les opérations suivantes pour chacun d'eux :
 - a) multiplier la tarification de l'eau par la quote-part du propriétaire exprimée en pourcentage selon la déclaration de copropriété ;
 - b) répartir le produit qui résulte de la multiplication prévue au sous-paragraphe a) par la somme, exprimée en pourcentage, des quotes-parts de tous les propriétaires d'immeubles non résidentiels compris dans le bâtiment.
9. Lorsqu'un compteur d'eau n'enregistre pas ou enregistre incorrectement la consommation d'eau, pour la période à tarifier, la Ville impose, au choix, une tarification basée sur :
 - i) la quantité d'eau consommée durant l'année précédente pour l'immeuble non résidentiel ;
 - ii) la moyenne de la consommation quotidienne d'eau dans cet

CHAPTER V

WATER TARIFF

7. The rate of \$0.85 / m³ will be imposed and collected from any owner of a non-residential building equipped with a water meter.
8. In the case of a building held in divided co-ownership (condominium) equipped with a water meter, the water tariff provided for in this chapter is calculated based on the annual water consumption of this building and is distributed between the divided co-owners as follows:
 - i) in the case of a building where all the private portions are non-residential buildings, the water tariff is distributed between the divided co-owners in the proportion of their respective share according to the declaration of co-ownership;
 - ii) in the case of a building comprising of private portions which are non-residential buildings and private portions which are dwellings, the pricing is distributed between the divided co-owners of the non-residential buildings by consecutively carrying out the following operations for each of them:
 - a) multiply the water tariff by the owner's share expressed in percentage according to the declaration of co-ownership;
 - b) distribute the product resulting from the multiplication provided for in subparagraph a) by the sum, expressed as a percentage, of the shares of all the owners of the non-residential immovables included in the building.
9. When a water meter does not record or incorrectly records the water consumption, for the period to be tarified, the City imposes, depending on its choice, a tariff based on:
 - i) the quantity of water consumed during the previous year for the non-residential building;
 - ii) the average daily water consumption in this building for the previous fiscal

immeuble pour l'exercice financier précédent ou, si celle-ci n'est pas disponible, pour l'exercice financier en cours ;

- iii) la quantité d'eau moyenne consommée dans les deux (2) années précédentes de trois (3) immeubles non résidentiels comparables; ou
- iv) estimée par toute autre méthode.

year or, if this is not available, for the current fiscal year;

- iii) the average quantity of water consumed in the previous two (2) years of three (3) comparable non-residential buildings; or
- iv) estimated by any other method.

CHAPITRE VI

PÉRIODE D'IMPOSITION

- 10. La période d'imposition de la tarification pour les services de l'eau s'étend du 1^{er} septembre de l'année précédente au 31 août de l'année courante.
- 11. Toutefois, lorsque la consommation d'eau d'un bâtiment dans lequel se trouve au moins un immeuble non résidentiel, est supérieure à 40 000 mètres cubes, la période d'imposition peut être scindée en des termes approximatifs et consécutifs de trois (3) mois.

CHAPITRE VII

PRISE DE MESURES DE CONSOMMATION

- 12. Les compteurs sont lus au moins deux (2) fois durant l'exercice financier.

CHAPITRE VIII

L'ÉTABLISSEMENT DE LA CONSOMMATION D'EAU ANNUELLE

- 13. Aux fins d'application des dispositions du présent règlement, la consommation d'eau annuelle relative à un logement est établie à 225 m³.
- 14. La consommation d'eau annuelle relative à un compteur lié à un immeuble non résidentiel ou à un bâtiment détenu en copropriété divisée est égale à la consommation d'eau, exprimée en mètres cubes, mesurée par ce compteur pour la période du 1^{er} septembre de l'année précédente au 31 août de l'année courante, sous réserve de l'article 15.
- 15. Lorsqu'une lecture de compteur est effectuée avant le 1^{er} septembre 2024, à la date A pour les fins de l'équation ci-après, et que la lecture suivante est effectuée durant l'exercice financier 2025, à la date B pour les fins de l'équation ci-après, la consommation d'eau relative à un compteur lié à un

CHAPTER VI

TAXATION PERIOD

- 10. The taxation period to tariff water services extends from September 1 of the previous year to August 31 of the current year.
- 11. However, when the water consumption of a building in which at least one non-residential building is located exceeds 40,000 cubic metres, the taxation period may be divided into approximate and consecutive three (3) month terms.

CHAPTER VII

RECORDING WATER CONSUMPTION

- 12. The water meters are read at least two (2) times during the fiscal year.

CHAPTER VIII

ESTABLISHING THE ANNUAL WATER CONSUMPTION

- 13. For the purposes of applying the provisions of this by-law, the annual water consumption of a dwelling is established at 225 m³.
- 14. The annual water consumption relating to a meter linked to a non-residential building or to a building held in divided co-ownership is equal to the water consumption, expressed in cubic meters, measured by this meter for the period of September 1 of the previous year to August 31 of the current year, subject to Section 15.
- 15. When a meter is read before September 1, 2024, on date A for the purposes of the equation below, and the next reading is taken during the 2025 fiscal year, on date B for the purposes of the equation below, the water consumption relating to a meter linked to a non-residential building or to a building

immeuble non résidentiel ou à un bâtiment détenu en copropriété divisé pour la période comprise entre la date A et le 31 août 2025 est égale au résultat, exprimé en mètres cubes, de l'équation ci-après :

$$\frac{\text{Volume lu à la date B} - \text{volume lu à la date A}}{\text{Nombre de jours entre les dates A et B}} \times$$

held in divided co-ownership for the period between date A and August 31, 2025 is equal to the result, expressed in cubic meters, from the equation below:

$$\text{Nombre de jours entre la date A et le 31 août 2025}$$

$$\frac{\text{Volume read at date B} - \text{volume read at date A}}{\text{Number of days between dates A and et B}} \times$$

$$\text{Number of days between date A and August 31 2025}$$

16. La consommation d'eau annuelle d'un immeuble non résidentiel est établie selon les règles suivantes :

i) dans le cas d'un immeuble utilisé en totalité à des fins non résidentielles, la consommation est égale à la somme des consommations d'eau annuelles relatives à tous les compteurs liés à cet immeuble non résidentiel établies en vertu de l'article 15 ;

16. The annual water consumption of a non-residential building is established according to the following:

i) in the case of a building used entirely for non-residential purposes, the consumption is equal to the sum of the annual water consumptions relating to all the meters linked to this non-residential building established under Section 15;

ii) dans le cas d'un immeuble utilisé en partie à des fins non résidentielles, la consommation est égale au résultat que l'on obtient en soustrayant de la somme obtenue au paragraphe i), la somme des consommations d'eau annuelles relatives à tous les logements, prévues à l'Article 13. Si le résultat obtenu est négatif, la consommation est réputée être égale à zéro ;

ii) in the case of a building used partly for non-residential purposes, the consumption is equal to the result obtained by subtracting from the sum obtained in paragraph i), the sum of the annual water consumption relating to all dwellings, provided for in Section 13. If the result obtained is negative, consumption is deemed to be equal to zero;

iii) dans le cas d'un immeuble utilisé en partie à des fins non résidentielles pour lequel le ou les compteurs mesurent uniquement la consommation d'eau attribuable aux parties non résidentielles de l'immeuble, la consommation est égale à la somme des consommations d'eau annuelles relatives à tous ces compteurs ;

iii) in the case of a building used in part for non-residential purposes for which a meter or several meters only measure the water consumption attributable to the non-residential parts of the building, the consumption is equal to the sum of the annual water relating to all these meters;

iv) dans le cas où un immeuble non résidentiel devient un immeuble mentionné à l'Article 6 au cours de l'exercice financier 2025, la consommation correspond à la consommation calculée du 1^{er} septembre 2024 jusqu'à la date de l'événement ;

iv) in the case where a non-residential immovable becomes an immovable mentioned in Section 6 during the 2025 financial year, the water consumption is equal to the consumption calculated from September 1, 2024, until the date of the event;

v) dans le cas où un immeuble non résidentiel cesse d'être un immeuble mentionné à l'article 6 au cours de l'exercice financier 2025, la consommation correspond à la consommation calculée de la date de l'événement jusqu'au 31 août 2025.

v) in the case where a non-residential immovable ceases to be an immovable mentioned in Section 6 during the 2025 financial year, the water consumption corresponds to the consumption calculated from the date of the event until August 31, 2025.

17. La consommation d'eau annuelle d'un bâtiment détenu en copropriété divise est établie en fonction des règles prévues aux sous paragraphes i) à iii) de l'article 16, avec les adaptations nécessaires.
18. Dans le cas où l'eau fournie et mesurée par compteur est employée pour éteindre un incendie dans un immeuble non résidentiel ou dans un bâtiment détenu en copropriété divise, une réduction de la consommation d'eau annuelle est accordée pour la quantité d'eau ainsi employée, basée sur la moyenne de la consommation quotidienne d'eau dans cet immeuble ou ce bâtiment pour l'exercice financier précédent ou, si celle-ci n'est pas disponible, pour l'exercice financier en cours.
19. Si, à la suite d'une enquête le représentant autorisé constate qu'un compteur est imprécis, défectueux ou ne peut autrement être lu, la consommation d'eau annuelle est établie, selon les données disponibles, sur la base de la consommation moyenne antérieure ou ultérieure à la défectuosité du compteur, ou sur celle des deux à la fois.
17. The annual water consumption of a building held in divided co-ownership is established based on the provisions set out in subparagraphs i) to iii) of Section 16, with the necessary adaptations.
18. In the case where water supplied and measured by a water meter is used to extinguish a fire in a non-residential building or in a building held in divided co-ownership, a reduction in the annual water consumption is granted for the quantity of water used, based on the average of the daily water consumption in this immovable or in this building for the previous fiscal year or, if this is not available, for the current fiscal year.
19. If, following an investigation, the authorized representative finds that a meter is inaccurate, defective or cannot otherwise be read, the annual water consumption is established, according to available data, on the basis of the average consumption before or after the meter defect, or on both at the same time.

CHAPITRE IX

PAIEMENT DE LA TARIFICATION

20. La tarification de l'eau exigé en vertu du présent règlement est payable dans les quarante-cinq (45) jours qui suivent la date de l'émission de la facture par la Ville.
21. Le taux d'intérêt et la pénalité tels que prévus au Règlement sur les taxes pour l'exercice financier 2025 s'appliquent à la perception des montants dus de la tarification de l'eau prévue par le présent règlement.

CHAPTER IX

PAYMENT OF THE WATER TARIFF

20. The water tariff imposed under this by-law is payable within forty-five (45) days following the issue date of the invoice by the City.
21. The interest rate and the penalty as provided for in the By-law concerning taxes for the fiscal year 2025 apply to the collection of the amounts due from the water tariff provided for by this by-law.