

MUNICIPALITÉS
Cap-Chat, Sainte-Anne-des-Monts, La Martre, Marsoui, Rivière-à-Claude, Mont-Saint-Pierre, Saint-Maxime-du-Mont-Louis,
Sainte-Madeleine-de-la-Rivière-Madeleine et les TNO de la MRC



PROVINCE DE QUÉBEC MRC DE LA HAUTE-GASPÉSIE

EXTRAIT CONFORME DU PROCÈS-VERBAL de la séance ordinaire du conseil de la municipalité régionale de comté de La Haute-Gaspésie, siégeant pour l'administration des territoires non organisés, tenue le douzième jour de mai deux-mille-vingt-six, à 19 h 15, à la salle de conférences du centre administratif de la MRC de La Haute-Gaspésie, situé au 464, boulevard Sainte-Anne Ouest, à Sainte-Anne-des-Monts.

RÉSOLUTION NUMÉRO 12903-05-2026 TNO

Adoption du règlement numéro 2026-442 TNO Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments sur les territoires non organisés de la MRC de La Haute-Gaspésie

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale (RLRQ, chapitre 0-9)*, la Municipalité régionale de comté (MRC) de La Haute-Gaspésie est présumée être une municipalité locale régie par le *Code municipal du Québec (RLRQ, chapitre C-27.1)* à l'égard de ses territoires non organisés (TNO);

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, laquelle a été sanctionnée le 1^{er} avril 2021, les municipalités doivent, cinq ans après la sanction de la *Loi*, se doter d'un règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE la MRC de La Haute-Gaspésie doit adopter, pour ses territoires non organisés, un règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments conforme aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

CONSIDÉRANT QUE le règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments doit minimalement viser les immeubles patrimoniaux tels que définis par la *Loi* afin que ceux-ci soient maintenus en bon état pour éviter leur déperissement;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 445 du *Code municipal du Québec*, un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du 10 mars 2026 et que le projet de règlement numéro 2026-442 Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments a été présenté ;

CONSIDÉRANT QU'une copie du règlement numéro 2026-442 Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments a dûment été transmise par la directrice générale et greffière-trésorière, en vertu de l'article 445 du *Code municipal du Québec (RLRQ, chapitre C-27.1)*, et que les membres du conseil de la MRC de La Haute-Gaspésie présents déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

CONSIDÉRANT QUE l'assemblée de consultation publique a été tenue le 5 mai 2026 ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MME ANNIE BÉLANGER ET RÉSOLU QUE LE CONSEIL DE LA MRC DE LA HAUTE-GASPÉSIE, SIÉGEANT POUR L'ADMINISTRATION DES TERRITOIRES NON ORGANISÉS adopte le règlement numéro 2026-442 TNO *Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments sur les territoires non organisés*.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-442 TNO

Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments sur les territoires non organisés de la MRC de La Haute-Gaspésie

CONSIDÉRANT la résolution numéro 12903-05-2026 titrée *Adoption du règlement numéro 2026-442 TNO Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments sur les territoires non organisés de la MRC de La Haute-Gaspésie*;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR MME ANNIE BÉLANGER ET RÉSOLU QUE LE CONSEIL DE LA MRC DE LA HAUTE-GASPESIE adopte le règlement, portant le numéro 2026-442 TNO, ordonnant et statuant ce qui suit :

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1.1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 1.2 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement numéro 2026-442 TNO porte le titre « *Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments sur les territoires non organisés de la MRC de La Haute-Gaspésie* ».

ARTICLE 1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure.

ARTICLE 1.4 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des TNO de la MRC de La Haute-Gaspésie.

ARTICLE 1.5 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le conseil de la MRC de La Haute-Gaspésie adopte le présent règlement dans son ensemble et, également, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa de manière à ce que si une de ses composantes était ou devait être déclarée nulle par un tribunal, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

ARTICLE 1.6 PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement s'applique à toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 2.1 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

Le genre masculin comprend le genre féminin et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.

Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue.

ARTICLE 2.2 DÉFINITIONS

Au présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots :

Bâtiment

Toute construction résultant d'un assemblage de matériaux qui est érigée édifiée ou construite, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses et qui nécessite un emplacement au sol ou joint à quelque chose qui nécessite un emplacement sur le sol.

Détérioration

État d'un bâtiment ou de l'une de ses composantes qui a subi une dégradation générale de son état initial.

Délabrement

État de détérioration d'un bâtiment ou de l'une de ses composantes, causé par un manque d'entretien qui compromet son intégrité ou l'usage auquel il est destiné ou conçu.

Immeuble patrimonial

Immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002)*, immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou immeuble inscrit dans un inventaire adopté et tenu à jour par la MRC en vertu du premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Logement

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à servir à se loger.

MRC

Municipalité régionale de comté de La Haute-Gaspésie.

Vétusté

État de détérioration produit par l'usure normale due à l'âge et au passage du temps.

ARTICLE 2.3. RENVOIS

Tous les renvois, à une loi ou à un autre règlement, contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que puisse subir la loi ou le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 3.1 APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

La surveillance, l'administration, l'application et le respect du présent règlement sont confiés au fonctionnaire désigné par le conseil de la MRC à titre de responsable de l'émission des permis et certificats ou son adjoint.

ARTICLE 3.2 FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs qui sont prévus au présent règlement.

Le fonctionnaire désigné :

- administre et applique le présent règlement et ses amendements futurs,
- s'assure que les dispositions du présent règlement sont respectées,
- délivre des constats d'infraction relatifs à toute infraction à une disposition du présent règlement,
- tient un registre des avis, des rapports et des inspections effectuées et de tous les documents relatifs à l'application du présent règlement.

ARTICLE 3.3 DROIT DE VISITE

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné ou son représentant peut visiter et examiner entre 7 et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment, partie de bâtiment ou immeuble situé sur le territoire assujéti au présent règlement pour effectuer les inspections nécessaires et pour constater si les dispositions du présent règlement sont respectées.

Les propriétaires, locataires ou occupants de ces bâtiments, parties de bâtiment ou immeuble doivent recevoir le fonctionnaire désigné ou son représentant pour fins d'inspection et répondre aux questions qui leur sont posées relativement à l'application et au respect du présent règlement et lui fournir tout renseignement ou document qu'il requiert.

Le fonctionnaire désigné peut s'adjoindre une ressource professionnelle compétente pour procéder aux vérifications requises et confirmer l'état du bâtiment.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 4.1 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique aux immeubles patrimoniaux qui sont cités conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002)*, ceux situés dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou ceux inscrits dans un inventaire adopté et tenu à jour par la MRC.

Article 4.2 DEVOIR DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire d'un bâtiment ou d'un immeuble doit respecter les dispositions prévues au présent règlement.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

Article 5.1 ENTRETIEN

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment telles que les murs, la fondation, la toiture, les portes et fenêtres, le revêtement extérieur, les balcons, galeries, escaliers extérieurs, rampes, etc., doivent être maintenues en bon état et doivent remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Est également considéré comme étant des parties d'un bâtiment tout autre élément attaché au bâtiment principal ou accessoire.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le propriétaire d'un bâtiment doit notamment s'assurer que :

1. toutes les parties constituantes du bâtiment fassent l'objet d'un entretien nécessaire afin d'assurer la solidité requise pour résister aux charges ou aux pressions auxquelles elles peuvent être soumises;
2. le bâtiment ou partie d'un bâtiment soit entretenu de manière à ce qu'il conserve un bon état lui permettant de servir aux fins auxquelles il est destiné;
3. le bâtiment ou partie d'un bâtiment soit entretenu adéquatement de manière à ce qu'il n'apparaisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon;
4. le bâtiment ou partie d'un bâtiment soit maintenu dans un état qui en assure la conservation et évite sa détérioration partielle ou complète;
5. le bâtiment ou partie d'un bâtiment ne porte pas atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve;

6. le bâtiment ou partie d'un bâtiment doit être maintenue dans un état qui prévient l'infiltration d'eau, d'air, de neige, de moisissure, ou d'infestation de vermine ou de rongeur.

Dans tous les cas mentionnés précédemment, le bâtiment ou partie d'un bâtiment doit être rénové en conséquence.

ARTICLE 5.2 OCCUPATION

Un logement à l'intérieur d'un bâtiment doit minimalement être pourvu d'équipements ou d'appareils reliés à un système d'alimentation en eau potable, à un système d'évacuation des eaux usées, d'installation de chauffage et d'installation d'éclairage, qui doivent être maintenus en bon état de fonctionnement de manière à pouvoir être utilisés pour les fins auxquelles ils sont destinés. De plus, l'installation de chauffage doit être permanente et permettre le maintien d'une température d'au moins 20 °C mesurée au centre de la pièce.

ARTICLE 5.3 OBLIGATION DE TRAVAUX

Le fonctionnaire désigné qui constate une infraction au présent règlement produit un avis écrit à cet effet et le transmet au propriétaire indiquant les travaux requis pour rendre le bâtiment conforme aux dispositions prévues au règlement et le délai à l'intérieur duquel ils doivent être réalisés.

Le propriétaire doit obtenir un permis ou certificat pour la réalisation des travaux conformément à la réglementation en vigueur.

Le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire qu'un rapport d'un professionnel soit produit ou que des essais soient faits sur les matériaux et les éléments fonctionnels et structuraux de construction ou sur l'état des fondations.

En raison de l'importance des travaux à exécuter, un délai additionnel pourra être accordé par le fonctionnaire désigné à la suite d'une demande déposée par le propriétaire afin de lui permettre de réaliser tous les travaux.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 6.1 RECOURS JUDICIAIRE

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux visant à apporter les correctifs demandés dans le délai prévu, la Cour supérieure pourrait être saisie du dossier. Le cas échéant, la requête de la MRC est instruite et jugée d'urgence et la Cour peut autoriser la MRC à effectuer les travaux et à réclamer le coût auprès du propriétaire.

Le coût des travaux effectués sur le bâtiment ou partie de bâtiment ou immeuble constitue une créance prioritaire, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5^o de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur ce bâtiment ou immeuble.

Article 6.2 AVIS DE DÉTÉRIORATION AU REGISTRE FONCIER

Dans le cas où le propriétaire d'un bâtiment ou d'un immeuble refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, outre la requête à la Cour supérieure, le conseil de la MRC peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration du bâtiment ou de l'immeuble contenant les renseignements suivants :

- la désignation de l'immeuble concerné,
- le nom et l'adresse de son propriétaire,
- le nom de la MRC et l'adresse de son bureau,
- le titre et la date de la résolution par laquelle le conseil de la MRC requiert l'inscription,
- le titre et le numéro du présent règlement,
- une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (chapitre A-2.1).

Le cas échéant, un éventuel acquéreur devra assumer la responsabilité des travaux requis par cet avis.

Article 6.3 AVIS DE RÉGULARISATION AU REGISTRE FONCIER

Si les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil de la MRC doit requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation dans les 60 jours de la constatation.

L'avis de régularisation doit contenir, en plus des renseignements mentionnés dans l'avis de détérioration et le numéro d'inscription au registre foncier de cet avis de détérioration, la mention que les travaux qui y ont été décrits ont été effectués.

Article 6.4 NOTIFICATION ET LISTE DES IMMEUBLES

Lorsqu'il y a inscription d'un avis de détérioration ou de régularisation, dans les 20 jours, la MRC avisera, en plus du propriétaire du bâtiment ou immeuble, tout titulaire d'un droit réel inscrit au registre foncier.

La MRC tient une liste des bâtiments ou immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Cette liste est publiée sur le site internet de la MRC et contient l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Un bâtiment ou un immeuble est retiré de la liste lorsqu'il a fait l'objet d'un avis de régularisation.

Article 6.5 EXPROPRIATION D'UN BÂTIMENT VÉTUSTE, DÉLABRÉ OU DÉTÉRIORÉ

Lorsque le propriétaire d'un bâtiment ou d'un immeuble vétuste, délabré ou détérioré ne se conforme pas à un avis de détérioration que la MRC a fait inscrire au registre foncier, après 60 jours, la MRC peut acquérir le bâtiment ou l'immeuble, de gré à gré ou par expropriation, si les travaux exigés dans l'avis n'ont pas été effectués et que le bâtiment ou l'immeuble présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

1. il est vacant au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à la *Loi concernant l'expropriation*, depuis un an.
2. son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.
3. il s'agit d'un immeuble patrimonial.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 7.1 INFRACTION

Toute personne commet une infraction à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement lorsqu'elle:

1. ne se conforme pas à une disposition du présent règlement;
2. refuse de laisser le fonctionnaire désigné visiter et examiner un bâtiment ou un immeuble dont elle est propriétaire, locataire, occupant ou mandataire lui permettant de constater si le présent règlement est respecté;
3. ne se conforme pas à un avis produit par le fonctionnaire désigné prescrivant les travaux requis visant à corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement;

4. fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard d'une ou de quelconques dispositions du présent règlement.

ARTICLE 7.2 SANCTIONS

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour ou partie de jour que dure l'infraction :

1^o Pour une personne physique :

- a) d'une amende d'au moins 500\$ et d'au plus 250 000\$ pour une première infraction;
- b) d'une amende d'au moins 1000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une récidive;

2^o Pour une personne morale :

- a) d'une amende d'au moins 1000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une première infraction;
- b) d'une amende d'au moins 2000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une récidive;

Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants :

- 1. le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- 2. la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- 3. l'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- 4. le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux exigés par la MRC ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
- 5. le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
- 6. le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
- 7. les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

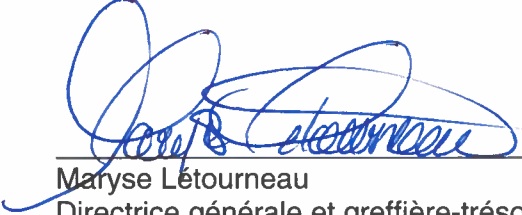
ARTICLE 7.3 RECOURS CIVILS

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut tenter la MRC contre celui-ci y compris les recours civils devant tout tribunal.

ARTICLE 7.4 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Sylvain Tanguay
Préfet

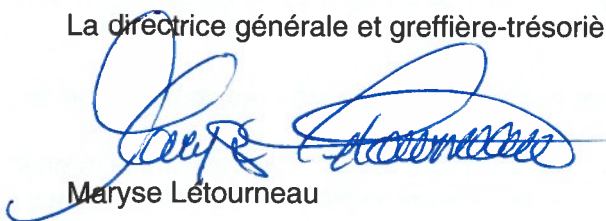


Maryse Létourneau
Directrice générale et greffière-trésorière

(S) SYLVAIN TANGUAY, PRÉFET
(S) MARYSE LÉTOURNEAU, DIRECTRICE GÉNÉRALE ET
GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE

*Copie certifiée conforme
(Sous réserve de son approbation)
À Sainte-Anne-des-Monts
Ce 15^e jour de mai 2026*

La directrice générale et greffière-trésorière,



Maryse Létourneau

Destinataire (s) : - Mme Karine Thériault, aménagiste, MRC HG

c.c. - Mme Maryse Létourneau, directrice générale et greffière-très., MRC HG
- M. Sylvain Tanguay, préfet, MRC HG
- M. Jean-Simon Vigneault, directeur général adjoint, MRC HG