



Impacts des incertitudes du cadastre du Québec sur la sécurité des droits fonciers

Thèse

Nathalie Massé

Doctorat en sciences géomatiques
Philosophiae doctor (Ph.D.)

Québec, Canada

© Nathalie Massé, 2017

Résumé

En 1985, le gouvernement du Québec lançait la réforme du cadastre québécois instauré au dix-neuvième siècle. La réforme du cadastre québécois est un projet ambitieux, mais nécessaire afin que le cadastre soit un support efficace pour la publication des droits fonciers tout en améliorant les capacités de gestion de l'État sur son territoire. Le MERN est le maître d'œuvre de la réforme et les arpenteurs-géomètres en sont les artisans.

L'arpenteur-géomètre est investi de pouvoirs consacrés par l'État quant à la détermination des limites d'un fonds et il est le seul à pouvoir le faire. Reconnu comme un expert en mesurage, c'est lui qui réalise le bornage des limites de propriété. La jurisprudence a établi une distinction entre d'une part, son rôle et sa mission lorsqu'il opère en contexte de bornage et d'autre part, son rôle et sa mission lorsqu'il pose des actes professionnels unilatéraux. En contexte de bornage, la méthode visant à fixer la limite séparative entre deux immeubles est connue. La recherche présente une démarche logique pouvant guider l'arpenteur-géomètre lorsqu'il devra indiquer les limites d'un fonds lors de la réalisation d'un acte professionnel unilatéral. La méthode tient compte des présomptions légales, de la jurisprudence et de la doctrine. Elle est applicable lors de la réalisation de mandats de rénovation cadastrale et la recherche expose la relation pouvant exister entre, d'une part, la méthode proposée et, d'autre part, la présomption de concordance conférée par l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* ainsi que la présomption d'exactitude du cadastre conférée par l'article 3027 du *Code civil du Québec*.

Le niveau de qualité du plan du cadastre du Québec demeure une question ouverte. L'analyse effectuée au sein de la recherche a permis d'identifier sept incertitudes qui peuvent sérieusement affecter la prestation de services des arpenteurs-géomètres et par ricochet la sécurité des droits fonciers. Pour ces raisons, la recherche propose une méthode de travail qui aidera les professionnels du droit foncier à adopter un comportement prudent et diligent lorsqu'ils utilisent les données du cadastre du Québec lors de transactions immobilières ou d'opérations visant à opiner sur la position des limites d'un fonds.

La mise en vigueur du cadastre du Québec jumelée à celle du nouveau *Code civil du Québec* en 1994 ont passablement modifié le contexte dans lequel s'effectue les opérations de positionnement des limites d'un fonds au Québec. Les arpenteurs-géomètres sont confrontés au plan du cadastre du Québec, lequel est caractérisé par l'absence de données géométriques complètes. Il en ressort que ce problème doit être étudié de manière à mettre en œuvre une solution qui nécessitera la documentation de la position absolue des limites créées dans le cadastre du Québec.

Table des matières

Résumé	iii
Table des matières	v
Liste des tableaux	xi
Liste des figures	xiii
Tableau des abréviations et acronymes utilisés dans la thèse	xv
Remerciements	xxi
Chapitre 1 : Introduction 1	
1.1 Mise en contexte	1
1.1.1 Situation prévalant avant la mise en vigueur du cadastre du Québec	4
1.1.2 Objectifs visés par le programme de réforme du cadastre québécois relancé en 1992	8
1.1.3 Les incertitudes au sein du cadastre du Québec	12
1.1.4 Les principes de délimitation au sein de la doctrine	15
1.1.5 La qualité des données cadastrales	22
1.1.5.1 Le rapport du vérificateur général	25
1.1.5.2 Les contrôles de qualité du MERN	29
1.1.5.2.1 Le contrôle de qualité effectué lors de la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale	29
1.1.5.2.2 Le contrôle de qualité effectué après le dépôt d'un mandat de rénovation cadastrale	30
1.1.6 Le devoir de conseil de l'arpenteur-géomètre	32
1.1.7 Conclusion sur la mise en contexte	39
1.2 Les éléments du problème	40
1.3 La recherche proposée	42
1.3.1 Objectifs du projet de recherche	42
1.3.2 La question générale de recherche	43
1.3.3 Énonciation de l'hypothèse	44
1.3.4 Résultats attendus	47
1.3.5 Les limites dans la recherche	47
1.4 Cadre opératoire	48
1.5 Choix de la stratégie de vérification	50
1.5.1 Type de recherche	50
1.5.2 Instruments de collecte de l'information	51
1.5.3 Processus de vérification	56
1.5.4 Éthique dans la recherche	57

1.6	Choix des techniques de traitement des données.....	57
1.7	Structure de la thèse	61
Chapitre 2 : Cadre théorique		63
2.1	La gestion de l'incertitude.....	64
2.2	Les régimes de droits fonciers.....	69
2.3	Cadre juridique concernant le cadastre québécois.....	72
2.3.1	Code civil du Québec.....	72
2.3.2	Autres lois concernant le cadastre	74
2.3.3	Rôles du cadastre	75
2.3.4	Portée juridique du cadastre	76
2.3.4.1	Portée juridique du cadastre (territoire non rénové).....	77
2.3.4.2	Portée juridique du cadastre (territoire rénové).....	80
2.4	Déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale et participation des propriétaires.....	86
2.4.1	Livraison 1.....	87
2.4.2	Livraison 8.....	87
2.4.3	Livraison 6 (pré-validation facultative).....	88
2.4.4	Livraison 3.....	88
2.4.5	Livraison 4 (pré-validation obligatoire)	90
2.4.6	Livraison 5.....	91
2.4.7	Livraison 7.....	92
2.4.8	Participation des propriétaires.....	92
2.4.8.1	Participation des grands propriétaires.....	93
2.4.8.2	Participation des propriétaires citoyens.....	96
2.5	Obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre	100
2.5.1	Obligation d'avoir une connaissance complète des faits.....	100
2.5.2	Obligation de consulter la documentation pertinente	102
2.5.3	Obligation de procéder à un levé des lieux	103
2.5.4	Obligation de vérification et de contrôle	104
2.5.5	Obligation d'avoir une opinion justifiée.....	106
2.5.6	Conclusion sur les obligations de l'arpenteur-géomètre	107
2.6	L'identification du propriétaire lors de la confection du document joint	108
2.6.1	Les propriétés fédérales	113
2.6.2	Le domaine de l'État québécois : l'autorité du MERN et du MDDELCC	114
2.6.2.1	L'autorité du MERN.....	117
2.6.2.2	La domanialité des cours d'eau	118

2.6.3	Les chemins.....	121
2.6.3.1	Les routes ou chemins sous l'autorité ou la gestion du MTMDET	121
2.6.3.2	Les anciens chemins de colonisation	125
2.6.3.3	Les routes ou chemins sous gestion municipale.....	126
2.6.4	Les acquisitions du domaine privé en vertu de la loi	133
2.6.4.1	La dévolution de la réserve des 3 chaînes	133
2.6.4.2	Les anciens chemins de colonisation	134
2.6.4.3	Les anciens chemins abolis	134
2.6.4.4	Dispositions diverses	135
2.6.5	Illustration et synthèse de la méthode	136
2.7	Conclusion	143
Chapitre 3 : Positionnement des limites d'un fonds en mission de constatation		147
3.1	Rôle et mission de l'arpenteur-géomètre	150
3.2	Positionnement des limites d'un fonds	156
3.2.1	Limite bornée	156
3.2.2	Limite certaine et déterminée	158
3.2.2.1	Informations internes au titre	159
3.2.2.2	Informations externes au titre	160
3.2.2.3	Arpentage préalable.....	161
3.2.2.4	Autres documents non joints au titre.....	164
3.2.2.5	Traitement des marques d'occupation en présence d'une limite certaine et déterminée.....	164
3.2.3	Limite entre les domaines privé et public.....	166
3.2.3.1	Positionnement de l'arpentage primitif.....	167
3.2.3.2	Positionnement du domaine hydrique.....	169
3.2.3.3	Positionnement des chemins publics.....	170
3.2.3.3.1	Assiette occupée plus grande que l'assiette théorique.....	172
3.2.3.3.2	Assiette occupée moindre que l'assiette théorique.....	174
3.2.3.3.3	Assiette occupée non conforme au titre	175
3.2.3.4	Conclusion sur le positionnement de la limite entre les domaines public et privé....	175
3.2.4	Limite incertaine et indéterminée	175
3.2.4.1	Importance accordée à la contenance	177
3.2.4.2	Identification et qualification d'une marque d'occupation.....	181
3.2.4.3	Traitement de l'animus.....	182
3.2.4.4	Critères d'identification d'une marque d'occupation.....	187

3.2.4.5	Critères de qualification d'une marque d'occupation.....	190
3.2.4.6	Présence d'un corpus	195
3.2.4.7	Absence d'un corpus.....	198
3.2.4.7.1	Détachements successifs d'un immeuble plus grand	199
3.2.4.7.2	Détachements simultanés de plusieurs emplacements	199
3.2.4.7.3	Auteur commun inconnu	200
3.2.4.7.4	Mise en garde en cas d'excédent ou de déficit.....	200
3.2.4.8	Absence d'un corpus et de contenance	201
3.2.5	Illustration et synthèse de la méthode.....	202
3.2.6	La rénovation cadastrale.....	205
3.3	Conclusion.....	207
Chapitre 4 : Identification et gestion des incertitudes du cadastre du Québec.....		211
4.1	Incertitudes liées aux instructions techniques émanant du MERN.....	212
4.1.1	Géométrie cadastrale incomplète	213
4.1.2	Tolérance graphique	220
4.1.3	Représentation cadastrale des cours d'eau et des îles.....	225
4.1.4	Consultation des propriétaires	229
4.1.5	Les nombreuses versions d'instructions	234
4.2	Incertitudes liées au non-respect des règles de l'art	237
4.2.1	Représentation cadastrale affectée d'une tolérance graphique	237
4.2.2	Représentation cadastrale inexacte d'un lot riverain à un cours d'eau ou à un chemin.....	244
4.3	Constat général sur les incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec.....	252
4.4	La gestion des incertitudes du cadastre du Québec.....	254
4.4.1	Morcellement existant au moment de la rénovation cadastrale	258
4.4.1.1	La présomption de concordance.....	259
4.4.1.2	Limite bornée ou certaine et déterminée.....	260
4.4.1.3	Limite incertaine et indéterminée en l'absence de marques d'occupation	263
4.4.1.4	Limite incertaine et indéterminée en présence de marques d'occupation.....	268
4.4.1.4.1	Concordance entre les marques d'occupation et la limite cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec.....	268
4.4.1.4.2	Discordance entre les marques d'occupation et la limite cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec.....	271
4.4.2	Lot créé par une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec	274
4.5	Conclusion.....	282

Chapitre 5 : Conclusion	289
5.1 Synthèse des résultats et des objectifs	289
5.2 Retour sur l'hypothèse et la question de recherche	297
5.3 Perspectives de recherche.....	302
Bibliographie	305
Législation citée.....	305
Jurisprudence citée	306
Doctrines citées	311
Publications gouvernementales citées	316
Sites Internet cités.....	318
Annexe 1. Extraits du <i>Code civil du Québec</i> , RLRQ c C-1991.....	319
Annexe 2. Extraits de la <i>Loi sur le cadastre</i> , RLRQ c C-1.....	322
Annexe 3. Extraits de la <i>Loi sur l'application de la réforme du Code civil</i> , RLRQ c CCQ-1992.....	323
Annexe 4. Extraits de la <i>Loi favorisant la réforme du cadastre québécois</i> , RLRQ c R-3.1.	324
Annexe 5. Extraits de la <i>Loi sur le ministère des transports</i> , RLRQ c M-28.....	326
Annexe 6. Extrait de la <i>Loi sur les terres du domaine de l'État</i> , RLRQ c M-28.....	327
Annexe 7. Extraits de la <i>Loi sur les compétences municipales</i> , RLRQ c C-47.1.	328
Annexe 8. Avis du 31 mai 2000 et du 1 ^{er} décembre 2000	331
Annexe 9. Extraits des messages sur les avis de consultation	333
Annexe 10. Mémoire de la ministre Lise Bacon, 14 avril 1992, partie accessible au public.....	342
Annexe 11. 22 règles de Fortunat Lord	346
Annexe 12. Questionnaire transmis aux juristes pour l'élaboration d'une démarche logique pour positionner les limites des fonds en mission de constatation.	348
Annexe 13. Liste des références en tant qu'auteure et co-auteure	354

Liste des tableaux

Tableau 1 : Abréviations et acronymes utilisés dans la thèse.....	xvii
Tableau 2 : Acronymes utilisés pour l'identification des lois dans les modèles décisionnels et stratégies de gestion des incertitudes.....	xvii
Tableau 3 : Objectifs du projet de recherche	43
Tableau 4 : Exemple de résultats pour des requêtes de consultation sur Azimut.....	55
Tableau 5 : Analyse des procédures d'acquisition des immeubles par le MTMDET	123
Tableau 6 : Synthèse des largeurs de chemins avant 1979.....	131
Tableau 7 : Traitement de l'animus	185
Tableau 8 : Identification et qualification d'une marque d'occupation	194
Tableau 9 : Évolution des messages transmis aux propriétaires via les avis de consultation.....	231
Tableau 10 : Tolérance graphique autorisée et tolérance de positionnement exigée au sein du cadastre du Québec.....	239
Tableau 11 : Classification des incertitudes qui affectent le cadastre du Québec.....	251
Tableau 12 : Impacts positifs des stratégies qui visent l'identification des incertitudes résiduelles via les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre	280

Liste des figures

Figure 1 : Extrait d'un plan de cadastre originaire	5
Figure 2 : Exemple d'un plan cadastral avec des informations géométriques complètes	6
Figure 3 : Illustration fictive du plan du cadastre du Québec.....	11
Figure 4 : Éléments de contexte et du problème.....	41
Figure 5 : Objectifs de recherche reliés au contexte et aux éléments du problème	43
Figure 6 : Fil conducteur de la recherche proposée.....	46
Figure 7 : Cadre opératoire et éléments d'analyse.....	50
Figure 8 : Choix effectués pour la collecte et le traitement des données	60
Figure 9 : Les systèmes au sein des régimes de droits fonciers	69
Figure 10 : Le titulaire du droit, le droit, l'objet et l'exercice du droit.....	72
Figure 11 : Synthèse du déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale	99
Figure 12 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition - Cas des chemins (1 de 5)	138
Figure 13 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition - Cas des chemins (2 de 5)	139
Figure 14 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition - Cas des chemins (3 de 5)	140
Figure 15 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition - Cas des cours d'eau (4 de 5) ...	141
Figure 16 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition pour les situations autres que les chemins et cours d'eau (5 de 5).....	142
Figure 17 : Méthode pour positionner les limites d'un fonds en mission de constatation (1 de 2)	203
Figure 18 : Méthode pour positionner les limites d'un fonds en mission de constatation (2 de 2)	204
Figure 19 : Cycle évolutif de la présomption d'exactitude au sein du cadastre du Québec.....	206
Figure 20 : Illustration fictive pour décrire une position relative.....	214
Figure 21 : Exemple de plan déposé lors de la rénovation cadastrale depuis 1994 (numéros de lots fictifs) .	216
Figure 22 : Exemple des impacts de l'utilisation de la tolérance graphique	222
Figure 23 : Exemple de distances différentes pour un même segment (numéros de lots fictifs)	223
Figure 24 : Inscription d'une seule mesure pour une limite comportant plus d'un segment ou pour 2 courbes consécutives	224
Figure 25 : Exemples d'un cours d'eau non représenté au cadastre du Québec.....	227
Figure 26 : Exemple d'une représentation cadastrale hétérogène d'un cours d'eau (numéros de lots fictifs) .	228
Figure 27 : Versions et dates de mise en vigueur des instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale depuis 1994.....	235
Figure 28 : Représentation cadastrale des lots en litige dans l'affaire <i>Lessnick c. Bastien</i> ,.....	242
Figure 29 : Représentation cadastrale des lots en litige dans l'affaire <i>Lessnick c. Bastien</i> ,.....	242
Figure 30 : Réalité terrain et juridique de trois emplacements montrés au cadastre du Québec	245
Figure 31 : Représentation cadastrale inexacte de lots riverains à un cours d'eau (numéros de lots fictifs) ..	246

Figure 32 : Représentation cadastrale hétérogène de lots riverains à un chemin.....	247
Figure 33 : Mentions faites au sein d'un titre de propriété.....	252
Figure 34 : Synthèse des situations foncières potentielles, caractérisant les limites cadastrales indiquées au plan du cadastre du Québec, en mission de constatation.....	279

Tableau des abréviations et acronymes utilisés dans la thèse

Sigle	Description
BAGQ	Bureau de l'arpenteur général du Québec de la Direction générale de l'arpentage et du cadastre du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
DEC	Direction de l'enregistrement cadastral de la Direction générale de l'arpentage et du cadastre du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
DGAC	Direction générale de l'arpentage et du cadastre du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
DRC	Direction de la rénovation cadastrale de la Direction générale de l'arpentage et du cadastre du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
GPR	Grands propriétaires dans le cadre de la rénovation cadastrale
MDDELCC	Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements climatiques.
MERN	Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, il est le maître d'œuvre du programme de réforme du cadastre québécois. Il a également été porté, selon les années, l'appellation Ministère des Ressources Naturelles (MNR), Ministère des Ressources Naturelles et de la Faune (MRNF), Ministère des Ressources Naturelles, de la Faune et des Parcs (MRNFP).
MTMDET	Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports.
OAGQ	Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec
OCTR1	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec</i> , version 1.0, Québec, Mars 1996
OCTR2	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, <i>Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec</i> , version 2.0, Québec, Février 2003
OCTR3	Ministère des Ressources naturelles et de la Faune – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, <i>Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec</i> , version 3.01, Québec, Juin 2011
RDE	Registre du domaine de l'État

Sigle	Description
SAR	Service d'analyse de la rénovation cadastrale de la Direction de la rénovation cadastrale de la Direction générale de l'arpentage et du cadastre du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
SIC	Service de l'intégrité cadastrale de la Direction de l'enregistrement cadastral de la Direction générale de l'arpentage et du cadastre du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
SITAT	Système d'Information sur la Tenure et l'Affectation des Terres
SOQUIJ	Société québécoise d'information juridique
V1.0	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 1.0, Québec, 1994
V2.0	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 2.0, Québec, Avril 1995
V2.1	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 2.1, Québec, Août 1995
V3.0	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 3.0, Québec, Mars 1996
V3.1	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 3.1, Québec, Avril 1996
V3.2	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 3.2, Québec, Février 1997
V3.3	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 3.3, Québec, Janvier 1998
V4.0	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 4.0, Québec, Février 1999
V4.1	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale du foncier, <i>Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 4.1, Québec, 2000

Sigle	Description
V5.0	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale de l’arpentage et du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d’un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 5.0, Québec, Avril 2001
V5.1	Ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs – Direction générale de l’arpentage et du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d’un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 5.1, Québec, Avril 2003
V5.2	Ministère des Ressources naturelles, de la Faune et des Parcs – Direction générale de l’arpentage et du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d’un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 5.2, Québec, Avril 2004
V5.3	Ministère des Ressources naturelles et de la Faune – Direction générale de l’arpentage et du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d’un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 5.3, Québec, Août 2005
V6.0	Ministère des Ressources naturelles et de la Faune – Direction générale de l’arpentage et du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d’un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 6.0, Québec, Mars 2009
V6.1	Ministère des Ressources naturelles – Direction générale de l’arpentage et du cadastre, <i>Instructions pour la réalisation d’un mandat de rénovation cadastrale</i> , version 6.1, Québec, Janvier 2013

Tableau 1 : Abréviations et acronymes utilisés dans la thèse

Code(s) ou Loi(s)	Acronymes
Code civil du Bas-Canada	C.c.B.-C.
Code civil du Québec, RLRQ c C-1991	C.c.Q.
Code municipal du Québec, RLRQ c C-27.1	CMQ
Loi favorisant la réforme du cadastre québécois, RLRQ c R-3.1	L.F.R.C.Q.
Loi sur les cités et villes, RLRQ c C-19	LCV
Loi sur les compétences municipales, RLRQ c C-47.1	LCM
Loi sur les mines, RLRQ c M-13.1	LM
Loi sur les terres du domaine de l’État, RLRQ c T-8.1	LTDE
Loi sur la voirie, RLRQ c V-9	LV

Tableau 2 : Acronymes utilisés pour l’identification des lois dans les modèles décisionnels et stratégies de gestion des incertitudes

*À papa, pour tous nos souvenirs et les
connaissances que tu m'as partagées, tu es celui
qui m'a montré le chemin et sans toi je ne
pratiquerais pas cette fascinante profession
d'arpenteur-géomètre.*

*À tous les arpenteurs-géomètres du Québec, ce
projet de recherche je l'ai mené à terme pour nous
redonner nos lettres de noblesse !*

Remerciements

Ce projet de recherche, j'y aurai consacré plus de 10 ans de ma vie professionnelle et personnelle. Plusieurs personnes et organisations ont cru en moi, je les remercie du fonds du cœur.

Plus particulièrement je remercie pour leur support financier, les organismes suivants :

- CRSH, le Conseil de recherches en sciences humaines;
- FQRSC, le Fonds de recherches société et culture;
- Fondation Desjardins;
- Fonds Joncas de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec;
- Vice-rectorat aux ressources humaines de l'Université Laval;
- Réseau GÉOIDE;
- Faculté de foresterie, de géographie et de géomatique.

Le soutien financier n'est pas la seule contribution dont j'ai eu besoin. Ce projet de recherche a été très énergivore et j'ai dû y consacrer plusieurs heures de travail. Je ne peux passer sous silence ma reconnaissance à mes employeurs, le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements climatiques et le Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, qui ont autorisé un congé de plus de 2 années et de nombreux aménagements du temps de travail.

Ce projet de recherche, un peu fou, j'ai pu le mener à terme grâce au soutien professionnel inconditionnel de mon directeur de recherche Marc Gervais. Merci Marc pour ta patience, ta confiance et tes nombreux conseils. Je t'en serai toujours reconnaissante. Je remercie également, pour son ouverture, Nicolas Chauvin, mon co-directeur de recherche.

Finalement, tout au long de la réalisation de mes études supérieures, j'ai dû sacrifier de beaux moments en famille. Jean, Thomas, Alexandre et Rose Zhi, en plus de mon amour, vous avez toute ma reconnaissance. Toi Jean, sans ta collaboration, ton ouverture et ta foi en moi, ce projet de recherche n'aurait pas été possible. Vous Thomas, Alexandre et Rose Zhi, merci pour votre compréhension lors de mes nombreuses absences répétées, de corps et d'esprit. Maintenant, vous savez que j'applique mon ennuyeux et sempiternel enseignement ... il faut toujours terminer ce que l'on commence !

J'ai toujours préféré la folie des passions à la sagesse de l'indifférence.

Anatole France, *Le Crime de Sylvestre Bonnard*.

Chapitre 1 : Introduction

Le thème général du projet de recherche est le cadastre du Québec issu d'une rénovation cadastrale postérieure au 22 juin 1992 et réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹. La réflexion porte notamment sur les rôles et obligations de l'arpenteur-géomètre lors de la confection du cadastre du Québec ou de l'utilisation de ses données cadastrales. La mise en contexte qui suit, s'adresse à un public non-expert et elle expose des informations générales qui permettront de mieux comprendre les éléments du problème et la recherche proposée.

1.1 Mise en contexte

Il n'y a pas de « définition unique et complète, officielle ou légale, de l'institution et de l'opération prises ensemble, du cadastre au Québec »². Le cadastre peut être défini comme étant un « registre public définissant la surface et la valeur des biens immobiliers en vue d'établir l'impôt foncier »³. Cette définition traduit notamment, l'objectif recherché par Napoléon lors de la création de son cadastre⁴, soit d'obtenir un catalogue des biens-fonds pour évaluer la richesse foncière⁵.

À travers le temps, la portée ou le rôle du cadastre a évolué afin de tenir compte des besoins de la société⁶. Reid définit le cadastre comme un « registre public qui présente le morcellement de la propriété immobilière dans un territoire déterminé »⁷. Dans le contexte québécois, Sasseville définit le cadastre comme « un système d'immatriculation, d'identification ou d'individualisation de la propriété immobilière. C'est un catalogue

¹ RLRQ c R-3.1.

² Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 86.

³ Marie-Éva DE VILLERS, 2009, *Multi dictionnaire de la langue française*, Montréal, Éditions Québec Amérique inc., p. 244.

⁴ Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, pp. 106-107. Voir également Gilbert SASSEVILLE, 1972, *Le cadastre*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 28.

⁵ La mise en contexte a fait l'objet d'un mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec en février 2009 : depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées développées. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 5-7.

⁶ Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Printemps 2010, « Le système de gestion foncière québécois », *Revue Géomatique*, vol. 37, pp. 10-18.

⁷ Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 55. L'auteur indique que *c'est dans le cadastre que sont répertoriées avec précision les limites de chacune des propriétés.*

de la propriété. C'est encore le registre public dans lequel on retrouve le levé général et la description des biens-fonds d'une circonscription donnée »⁸.

Au sein de la communauté scientifique internationale, le cadastre est défini comme étant :

[...] un inventaire public, arrangé de manière méthodique, de données concernant les propriétés au sein d'un certain pays ou district, basé sur un relevé de leurs limites. Des propriétés de ce genre sont identifiées de manière systématique au moyen d'une désignation distincte. Les limites de la propriété et l'identificateur de la parcelle sont normalement indiquées dans des cartes à grande échelle, qui, conjointement avec les registres, peuvent indiquer pour chaque propriété séparée, la nature, la taille, la valeur et les droits légaux associés à la parcelle. Le cadastre donne des réponses aux questions où et combien⁹.

Généralement on distingue jusqu'à quatre types de cadastres : le cadastre fiscal, le cadastre juridique, le cadastre technique et le cadastre foncier.

Le cadastre fiscal a pour objectif d'identifier et de représenter chaque propriété immobilière en fonction des caractéristiques spécifiques à leur usage telles que le terrain, les bâtiments, les types de cultures, etc. Le cadastre fiscal est utilisé pour l'évaluation des immeubles aux fins de la taxation pour une répartition équitable de l'assiette des impôts fonciers¹⁰. À travers le monde, on retrouve des cadastres agricoles, forestiers, de vignobles, de bâtiments. Au Québec, le rôle d'évaluation foncière et la matrice graphique des municipalités constituent un cadastre fiscal, mais pour éviter une confusion avec le cadastre québécois sous la responsabilité du Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN), cette dénomination n'est pas employée.

Un cadastre juridique fixe les limites de propriété. Ces limites sont matérialisées par la pose de repères officiels sous l'autorité de l'État et sont montrées sur le plan cadastral. Dans ce type de cadastre, les coordonnées jouent un rôle important et ont parfois une valeur légale qui a priorité sur la position du repère constaté sur le terrain. Le cadastre juridique a priorité sur les titres en ce qui concerne la position des limites sur le terrain¹¹.

⁸ Gilbert SASSEVILLE, 1972, *Le cadastre*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 26.

⁹ Jürg KAUFMAN et Daniel STEUDLER, 1998, « Cadastre 2014, vision pour un système cadastral dans le futur », Commission FIG 7, Fédération Internationale des Géomètres, p. 15. Définition traditionnelle du cadastre que l'on retrouve dans les travaux de la FIG pour développer une vision d'un modèle cadastral du futur et basée sur les travaux de Jo Henssen.

¹⁰ Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 90.

¹¹ Gilbert SASSEVILLE, 1972, *Le cadastre*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 30. Voir également : Grégoire GIRARD, Mai 2002, « Le bornage fait sans formalité est-il un nouveau bornage? », *Revue Géomatique*, vol. 29, n° 1, pp. 16-17; Marc VANDERSCHUEREN, 2015, « Distinction entre le cadastre de type juridique et le cadastre de type non juridique. Outils modernes pour une identification sécurisée des biens immeubles » en ligne https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2015/papers/ts05e/TS05E_vanderschueren_7616.pdf.

Le cadastre technique¹² a un seul objectif, celui de cartographier le morcellement foncier. C'est un inventaire graphique des immeubles et il sert principalement à des fins de gestion et d'administration. Généralement ce type de cadastre est en fonction dans les juridictions où le cadastre tombe sous l'administration municipale.

Le cadastre foncier a pour objectif de supporter l'enregistrement des droits fonciers. Il est utilisé pour identifier et immatriculer l'assiette des droits réels (droit de propriété, charges ou obligations). Au Québec, l'article 3027 du *Code civil du Québec*¹³ précise que le cadastre fait partie du registre foncier : le cadastre québécois est un cadastre foncier.

Des auteurs¹⁴ indiquent que depuis le début des années 1990, il y a eu une hausse de l'intérêt international envers la gestion et les réformes foncières. Les recherches effectuées permettent de constater que le Québec n'échappe pas à cet engouement et l'État semble bien au fait de l'importance du maintien d'infrastructures foncières solides¹⁵.

Au Québec, c'est le registre foncier¹⁶ qui tient lieu de système d'enregistrement foncier : il est établi principalement pour la publication des droits immobiliers attachés au domaine privé¹⁷. Le but de la publicité foncière est de (1) faire connaître et reconnaître par tous, ses droits sur un immeuble, (2) protéger ces mêmes droits, (3) exercer librement ses droits sur cet immeuble. Les droits naissent à la signature d'une convention ou d'un contrat entre deux parties¹⁸ ou par l'effet de la loi. La publication d'une transaction ou d'un contrat au registre foncier a pour effet de rendre publics les droits que détient une personne, physique ou morale, sur un immeuble et en conséquence, nul ne peut prétendre ignorer l'existence des droits ainsi publiés¹⁹. Les droits publiés dans le registre foncier sont opposables à toute personne²⁰.

¹² Marc VANDERSCHUEREN, 2015, « Distinction entre le cadastre de type juridique et le cadastre de type non juridique. Outils modernes pour une identification sécurisée des biens immeubles », en ligne https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2015/papers/ts05e/TS05E_vanderschueren_7616.pdf.

¹³ RLRQ c C-1991.

¹⁴ Peter F. DALE et John D. McLAUGHLIN, 1999, *Land Administration*, Oxford, Grande Bretagne, Oxford University Press, p. v ; Ian WILLIAMSON, Stig ENEMARK et Jude WALLACE, 2005, *Sustainability and Land Administration Systems*, Proceedings of the expert group meeting, Melbourne, Australia, Department of geomatics.

¹⁵ Daniel ROBERGE, 2000, « La protection des droits fonciers, facteur-clé de développement durable - L'exemple du Québec », *Geomatica*, vol. 54, n° 3.

¹⁶ <http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca>, consulté le 31 janvier 2015.

¹⁷ Pour la définition du domaine privé, voir Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 141 : (1) *Ensemble des biens appartenant aux particuliers. Ils sont soumis au régime juridique du droit privé.* (2) *Dans le cas d'une municipalité, ensemble des biens que celle-ci utilise de la même manière qu'un particulier et qui n'entrent pas dans son domaine public.*

¹⁸ Article 1385 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

¹⁹ Article 2943 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁰ Article 2941 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991; voir également le site Internet du MERN <https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/systeme-de-la-publicite-fonciere/but-de-la-publicite-fonciere/>, consulté le 8 décembre 2016.

Le cadastre québécois assure le lien entre le registre foncier et le bien-fonds, c'est d'ailleurs sa mission première²¹. Le registre foncier et le cadastre constituent les infrastructures fondamentales à la publication des droits fonciers québécois. C'est le MERN qui est chargé d'assurer leur intégrité sur la portion privée du territoire, de conserver les documents qui s'y rattachent et de les rendre accessibles aux citoyens²².

Ces infrastructures, qui ont été mises en place depuis la fin du 19^{ème} siècle, ont subi d'importantes réformes au cours des 20 dernières années, notamment par le biais de la numérisation du registre foncier, du programme de rénovation cadastrale pour les terres privées et par la mise en place d'un registre du domaine de l'État (RDE) pour les terres publiques. C'est le MERN qui est le maître d'œuvre de ces réformes et le gestionnaire des infrastructures foncières publiques ayant une reconnaissance légale.

1.1.1 Situation prévalant avant la mise en vigueur du cadastre du Québec

Il faut distinguer le territoire non rénové et le territoire rénové. Le territoire non rénové inclut le cadastre originaire et ses plans parcellaires. Le cadastre originaire est « un cadastre parcellaire comprenant un plan non coté et un livre de renvoi donnant la nom du propriétaire ou de l'occupant et une description sommaire de chaque parcelle apparaissant au plan »²³. Le territoire rénové correspond au cadastre du Québec, celui qui est spécifiquement issu d'une rénovation cadastrale postérieure au 22 juin 1992 et réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*²⁴.

En territoire non rénové, l'évolution de la représentation cadastrale peut être analysée selon deux grandes phases depuis l'instauration du système cadastral à partir de 1860²⁵.

Lors de sa première phase, à la fin du 19^e siècle et au début du 20^e siècle, le cadastre originaire a été confectionné²⁶. Les plans déposés étaient préparés selon les normes en application à cette époque et

²¹ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 126 ; Gilbert SASSEVILLE, 1972, *Le cadastre*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 32.

²² <https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/systeme-de-la-publicite-fonciere/officier-de-la-publicite-fonciere/>, consulté le 8 décembre 2016.

²³ Gilbert SASSEVILLE, 1972, *Le cadastre*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 47.

²⁴ RLRQ c R-3.1.

²⁵ *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas-Canada*, S.P.C. 1860, 23 Vict., c.59, dont les dispositions ont été intégrées au sein du *Code civil du Bas-Canada* en 1866, plus particulièrement aux articles 2166 à 2176. Voir également Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, pp. 135-171. L'évolution des instructions techniques de représentation du cadastre québécois a fait l'objet d'un mémoire en 2009 : voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp.12-17; Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », *Revue Géomatique*, vol. 36, p. 30. Voir également Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier, mémoire de maîtrise*, Québec, Université Laval, pp. 66-70.

l'apparence de chacun est assez similaire. Ces plans ne présentent aucune donnée géométrique. On y retrouve une image des lots en position relative, un numéro pour chacun de ceux-ci, ainsi que quelques éléments physiques comme des chemins ou des cours d'eau.

Ces plans sont accompagnés d'un livre de renvoi, une description littérale qui contient au minimum, la superficie des lots et habituellement les mesures de largeur et de profondeur ainsi que les tenants et aboutissants ou en d'autres mots, les *bornants*. Il importe de souligner, qu'à cette époque, les lots étaient créés à partir d'un morcellement existant sur le terrain, notamment dans les secteurs concédés en seigneurie, ou documentés par l'arpentage primitif²⁷ dans les secteurs en tenure cantonale²⁸. Dans les seigneuries, l'arpenteur-géomètre pouvait y retrouver une possession visible sur le terrain (culture, fossé, clôture, etc.), alors que dans les cantons, le cadastre était basé sur les bornes primitives constatées sur le terrain ainsi que sur les plans et notes d'arpentage primitif²⁹. Il faut préciser qu'avant d'être proclamés, tous les cantons devaient faire l'objet d'un arpentage autorisé par l'État. La figure n° 1 montre un exemple de plan de cadastre originaire confectionné lors de la première phase. On peut y remarquer l'absence complète d'informations géométriques comme des angles, mesures et superficies.

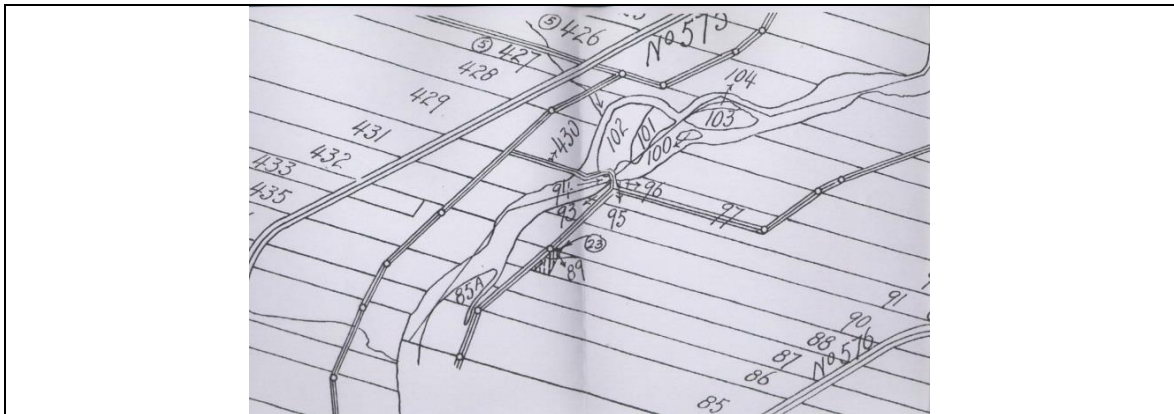


Figure 1 : Extrait d'un plan de cadastre originaire³⁰

²⁶ Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, pp. 140-158. Voir également Gilbert SASSEVILLE, 1972, *Le cadastre*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, pp. 50-58.

²⁷ Premier arpentage exécuté sur les terres publiques, conformément à des instructions émises par l'autorité désignée. Au Québec, l'arpentage primitif comprend différents documents (plans, notes d'opérations, descriptions techniques, spécifications, etc.) conservés dans les archives du Bureau de l'arpenteur général du Québec, et est à la base des titres de propriété concédés par le gouvernement. L'autorité chargée de veiller au maintien de l'arpentage primitif est le Bureau de l'arpenteur général du Québec, définition adaptée du site de l'Office québécois de la langue française, http://www.oqlf.gouv.qc.ca/ressources/bibliotheque/dictionnaires/terminologie_geomatique/arpentage_primitif.html, consulté le 15 mars 2015.

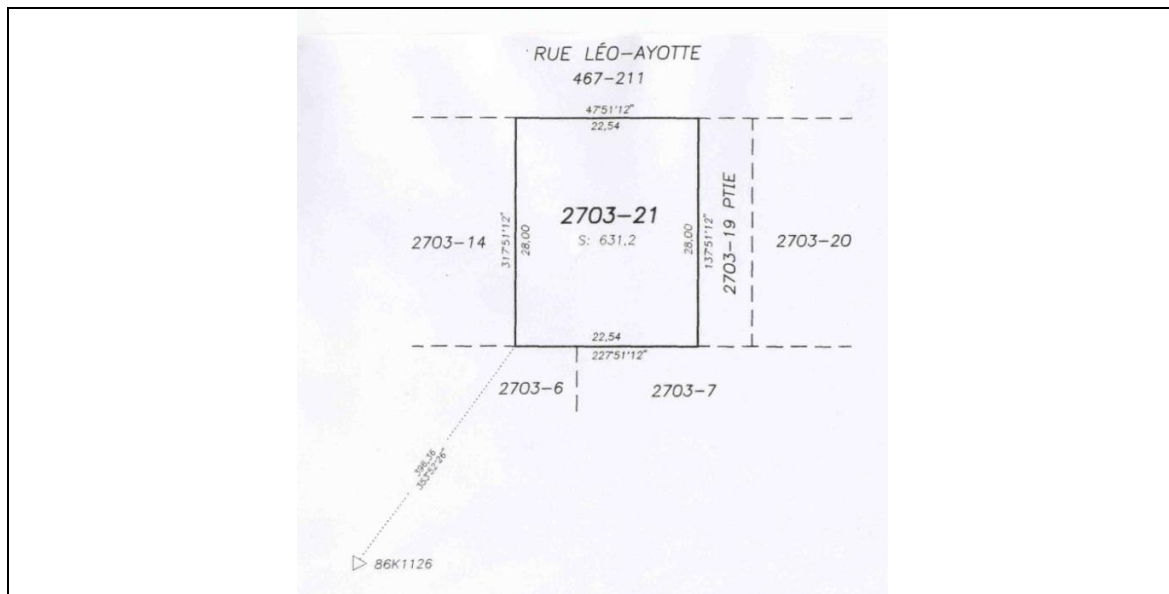
²⁸ Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, pp. 146-158.

²⁹ Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 8.

³⁰ Tiré du site Internet du Registre foncier du Québec, <http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/>.

Lors de sa deuxième phase, les autorités ont bonifié les normes ou instructions³¹ relatives aux opérations cadastrales de manière à indiquer sur les plans cadastraux de plus en plus d'informations sur la géométrie des lots³². Ainsi, progressivement, on a exigé l'inscription des mesures, des angles, des directions dans des systèmes de coordonnées arbitraires, des gisements ainsi que des rattachements au réseau géodésique québécois.

La figure n° 2 montre un exemple de plan cadastral contenant toutes les informations nécessaires pour reconstituer géométriquement le périmètre d'un lot.



En parallèle, le premier programme de réforme du cadastre québécois démarre et entre 1985 et 1992³⁴, les plans réalisés dans les territoires qui conservaient la même dénomination cadastrale, affichent seulement les mesures de distances et de superficies. À cette époque, l'arpenteur-géomètre qui réalise les travaux, est tenu de produire un plan de ses opérations d'arpentage qui indique les vestiges d'arpentage qui sont à la base de son analyse foncière, par exemple des repères identifiés ou des tuyaux de fer, ainsi qu'une liste des coordonnées des sommets des lots, documents qui sont disponibles et diffusés par le MERN.

³¹ Ces instructions s'appliquent en territoire non rénové, jusqu'à ce que celui-ci fasse l'objet d'une rénovation cadastrale qui intègre les lots dans le cadastre du Québec.

³² MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, Juin 2011, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux dans les territoires non rénovés et les territoires rénovés ou révisés entre 1985 et 1992*, Version 3.01.

³³ Tiré du site Internet du Registre foncier du Québec, <http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>.

³⁴ À noter que les lots rénovés entre 1985 et 1992, en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1985, c. 22, n'étaient pas intégrés au cadastre du Québec et sont nécessairement rénovés à nouveau afin d'y être intégrés.

Malgré l'instauration d'un système cadastral, le contexte légal en vigueur dans le territoire non rénové, n'obligeait pas les propriétaires à identifier distinctement chacune des nouvelles parcelles émanant d'un morcellement foncier, la sanction ou les amendes prévues dans la loi de 1860 n'ayant pas été reportées dans le *Code civil du Bas-Canada*³⁵. En territoire non rénové, l'existence de quelque 850 000 propriétés sans numéro cadastral distinct³⁶ était une conséquence de cette carence législative.

Depuis la mise en vigueur des deux premiers plans de cadastre originaire le 2 novembre 1867³⁷, soit celui du village de Laprairie et celui de la paroisse de Laprairie de La Madeleine, il y a eu beaucoup d'activités cadastrales dans les quelque 1450 cadastres originaires mis en vigueur. Des opérations de création ou d'annulation ont touché près de 4 000 000 de lots. Plusieurs de ces lots créés sont considérés par le MERN comme étant en anomalie³⁸. Ces opérations cadastrales apparaissaient sur environ 330 000 plans parcellaires et les outils mis en place ne permettaient pas aux autorités de maintenir à jour un plan global des quelque 3,8 millions de propriétés du territoire privé du Québec³⁹.

Devant le constat d'un registre public incomplet et inexact, l'État a procédé à plusieurs réformes législatives afin d'autoriser des révisions cadastrales parcellaires⁴⁰. Ces révisions étaient ponctuelles et l'obligation d'immatriculation cadastrale favorisant une gestion efficace et sécuritaire du système mis en place, était

³⁵ S.P.C. 1865, 29 Victoria. Voir Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 87 et pp. 164-171. Voir également J.-E. ROY, 1909-1910, « Les défauts du cadastre » 12 *R. du N.* 280; Gilbert SASSEVILLE, 1972, *Le cadastre*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, pp. 64-66; Paul LACHANCE, 1971-1972, « Réflexions sur la mise à jour et la révision cadastrale » 74 *R. du N.* 469, p. 475; Joseph SIROIS, 1917-1918, « Subdivisions cadastrales » 20 *R. du N.* 193; Victor MORIN, 1904, « Défaillances du cadastre » 6 *R. du N.* 258.

³⁶ <https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/>, consulté le 27 novembre 2016.

³⁷ MINISTÈRE DES TERRES ET FORÊTS, 1972, *Répertoire cadastral du Québec*, Québec, p.80, cité dans François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 1.

³⁸ 750 000 lots selon le MERN, <https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/>, consulté le 27 novembre 2016.

³⁹ <https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/>, consulté le 27 novembre 2016.

⁴⁰ *Acte pour amender et étendre l'article 2175 du Code civil sur le cadastre*, S.Q. 1875, 38 Vict., c. 15 ; *Acte pour étendre certaines dispositions de l'acte 38 Vict., chap. 15 concernant le cadastre*, S.Q. 1885, 48 Vict., c. 26 ; *Acte à l'effet d'étendre les dispositions de l'article 2175 du code civil, relativement à certaines subdivisions cadastrales*, S.Q. 1890, 53 Vict., c. 53 ; *Loi étendant les dispositions de l'article 2175 du Code civil à certaines subdivisions cadastrales*, S.Q. 1910, 1 Geo. V (2^e session), c. 48 (sanctionnée l'année suivante, le 14 mars 1911) ; *Loi amendant les articles 2168 et 2175 du Code civil et édictant de nouvelles dispositions relativement aux subdivisions de terrain*, S.Q. 1915, 5 Geo. V, c. 77 ; *Loi concernant certaines subdivisions de terrains*, S.Q. 1925, 15 Geo. V, c. 77 ; *Loi modifiant les articles 2174a et 2175 du Code civil*, S.Q. 1930-31, 21 Geo. V, c. 104 ; *Loi modifiant le Code civil et concernant la mise à jour du cadastre*, LQ 1971, c. 83, à noter que certains plans de révision portent également le titre « rénovation cadastrale » bien qu'il faille plutôt les associer à une révision cadastrale; *Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie*, S.Q. 1948, Geo. VI, c. 37; *Loi modifiant la Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie*, 14-15 Geo.VI, 1951, c. 39; *Loi modifiant la Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie et le district électoral de Saguenay*, 8-9 Eliz. II, 1959, c. 92; *Loi modifiant la Loi relative aux titres de propriété dans certains districts électoraux de la province*, 12-13 Eliz. II, 1964, c. 64; *Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux*, RLRQ c T-11, à noter qu'au moyen de cette opération cadastrale, il y avait adjudication de droits de propriétés. Voir également Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, pp. 246-256; Paul LACHANCE, 1971-1972, « Réflexions sur la mise à jour et la révision cadastrale » 74 *R. du N.* 469; Joseph SIROIS, 1917-1918, « Subdivisions cadastrales » 20 *R. du N.* 193.

toujours absente. La prochaine section présente les objectifs visés par le programme de réforme du cadastre québécois relancé en 1992.

1.1.2 Objectifs visés par le programme de réforme du cadastre québécois relancé en 1992

En 1985, c'est le lancement du programme initial de réforme cadastrale⁴¹. En 1991, les travaux sont arrêtés et le programme est réévalué⁴². Les dispositions législatives mises en place à cette époque ne suffisaient pas à régler les problèmes causés par des discordances entre les titres, la possession et le cadastre⁴³. Ce problème d'ordre juridique faisait partie des raisons qui avaient rendu nécessaire l'imposition d'un moratoire⁴⁴.

En 1992, c'est la relance des travaux⁴⁵. Une nouvelle présomption est introduite, celle de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁴⁶, une présomption de concordance entre la description contenue dans les titres de propriété et celle du plan de rénovation cadastrale. L'assiette de l'immeuble ainsi rénové est protégée subséquemment par la présomption d'exactitude⁴⁷ du plan cadastral.

Les auteurs Lucie Laflamme, Marie Galarneau et Pierre Duchaine écrivent :

Ainsi, la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* vise deux objectifs : 1) l'identification sur un plan cadastral du morcellement d'un territoire, impliquant à l'occasion le changement des dénominations cadastrales, y compris les numérotations; 2) la correction de certains vices de titres inhérents aux désignations de lots ou aux plans cadastraux préparés irrégulièrement ou non entrés en vigueur. Il s'agit clairement d'une loi de publicité, destinée à être supplantée par les articles 3026 et s. C.c.Q., lorsque la rénovation cadastrale aura été réalisée avec un cadastre unique à la grandeur du Québec : le cadastre du Québec⁴⁸.

⁴¹ *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1985, c. 22.

⁴² Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, pp. 260-268.

⁴³ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11.

⁴⁴ Natalie Langevin, 1994, *Les difficultés de la mise en œuvre du programme de réforme cadastrale de 1985*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval.

⁴⁵ Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, pp. 260-268.

⁴⁶ LQ 1985, c. 22, modifiée par la *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1992, c. 29 et aujourd'hui connu sous la référence RLRQ c R-3.1.

⁴⁷ Article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁴⁸ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 125-126. Les auteurs font référence aux propos tenus par les auteurs Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2012, *La publicité des droits*, 5^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, n° 359 et s. ainsi qu'aux articles 9, 19.2 et 20 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

Le gouvernement du Québec confie au MERN la responsabilité de poursuivre le Programme de réforme du cadastre québécois⁴⁹ afin d'atteindre les objectifs d'un système cadastral efficace et sécuritaire, soit :

- constituer une image complète et fidèle du morcellement foncier, qui deviendra l'outil de représentation des propriétés pour la publicité des droits immobiliers;
- assurer la mise à jour constante du cadastre, afin que tout nouveau morcellement soit identifié au cadastre avant de faire l'objet d'une publicité foncière;
- assurer la polyvalence du cadastre, lequel doit pouvoir être superposé à d'autres cartes thématiques (limites des régions administratives, limites des circonscriptions électorales et des municipalités, topographie, évaluation foncière, réseaux de services publics, etc.)⁵⁰.

En 1994, grâce à un projet conjoint entre le MERN et l'entreprise privée et parallèlement avec la mise en vigueur du *Code civil du Québec*, les nouveaux travaux de la réforme du cadastre québécois commencent. Vingt ans plus tard, les travaux de rénovation cadastrale actuellement complétés couvrent en grande majorité des secteurs urbanisés et les territoires à rénover au cours des prochaines années sont les secteurs agroforestiers, de village et de villégiature.

La réforme du cadastre québécois est une réforme légale, notamment par les amendements du cadre législatif relatif au système et au produit, la standardisation, la normalisation et la formalisation des procédures. Elle est également une réforme technologique, par l'informatisation de la base de données cadastrales et des documents qui y sont déposés. « Grâce à la puissance accrue des ordinateurs et au développement de logiciels de gestion de données localisées, le gouvernement québécois, les municipalités et tout utilisateur du cadastre peuvent désormais avoir recours aux applications de la géomatique pour traiter et gérer les volumes importants de données cadastrales à référence spatiale »⁵¹. Le cadastre du Québec est une base de données géospatiales.

Le programme de réforme cadastrale, présentement en cours sur le territoire québécois, comprend deux phases⁵². La première phase vise à procéder d'abord à un inventaire des biens-fonds sur le territoire québécois (la rénovation cadastrale) et, la deuxième, à mettre en place le mécanisme de morcellement

⁴⁹ Article 1 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1. Voir également Albert BÉLANGER, 1986, « Examen critique de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois », *Cours de perfectionnement du Notariat* N° 2, p. 509, par. 23 à 33; Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 270.

⁵⁰ <http://www.mern.gouv.qc.ca/foncier/cadastre/reforme.jsp>, consulté le 27 décembre 2014.

⁵¹ <http://www.mern.gouv.qc.ca/foncier/cadastre/reforme.jsp>, consulté le 27 décembre 2014.

⁵² La description du programme de réforme cadastrale a fait l'objet d'un mémoire en 2009 : depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées développées. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 17-19.

subséquent (la mise à jour du plan du cadastre du Québec). La loi prévoit que le plan cadastral est fait en version informatique⁵³.

La première phase, la rénovation cadastrale, vise à produire l'ossature du plan du cadastre du Québec. L'inventaire des biens-fonds est opéré dans le but d'attribuer un nouveau numéro à chacun d'eux dans une suite séquentielle qui débute avec le lot numéro 1 000 000. La rénovation cadastrale intégrera dans le cadastre du Québec presque toutes les parcelles privées, tant les immeubles déjà identifiés au cadastre par un numéro distinct, que les biens-fonds non immatriculés distinctement (désignés sur parties de lot). Il s'agit donc ici d'une immatriculation cadastrale d'identification puisque les biens-fonds sont déjà dans un patrimoine distinct⁵⁴.

Les limites indiquées sur le plan de rénovation cadastrale devraient donc être, en principe, des limites dont l'intention de délimitation est exprimée dans un acte par tenants et aboutissants ou représentées sur un plan cadastral parcellaire du territoire non rénové.

Comme elle consiste à immatriculer quelque 3,8 millions de lots, la rénovation cadastrale s'effectue graduellement et cette tâche colossale s'échelonne sur une trentaine d'années, la fin étant prévue vers 2021⁵⁵.

Depuis 1994, les propriétés privées du Québec peuvent donc se retrouver dans deux situations distinctes, soit être immatriculées au sein d'un territoire ayant fait l'objet d'un mandat de rénovation cadastrale dûment complété, nommé territoire rénové ou cadastre du Québec, ou être situées au sein d'un territoire n'ayant pas encore été rénové, nommé territoire non rénové.

Le *Code civil du Québec* prévoit un mécanisme de morcellement différent au sein du cadastre du Québec, lequel vise à interdire les transferts de droits de propriété sur la base de descriptions par tenants et aboutissants et à proscrire le morcellement cadastral d'une partie d'un lot seulement. En d'autres mots les dispositions législatives⁵⁶ visent à empêcher l'apparition de parties de lots. La deuxième phase de la réforme cadastrale découle de cette interdiction.

Considérant que les transferts de droits de propriété sur des parcelles non immatriculées ne pourront être inscrits ou publiés, les immatriculations cadastrales réalisées au sein du cadastre du Québec seront

⁵³ Article 21.3 de la *Loi sur le cadastre*, RLRQ c C-1.

⁵⁴ Il importe de souligner que certaines parcelles contiguës peuvent se voir attribuer des numéros distincts malgré qu'elles appartiennent à un même propriétaire. Toutefois, ces parcelles doivent avoir fait l'objet d'un morcellement antérieur, soit par titre ou par immatriculation cadastrale.

⁵⁵ <https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/citoyens/>, consulté le 27 novembre 2016.

⁵⁶ Articles 3030, 3042 et 3043 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991 lus avec les dispositions de l'article 155 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, RLRQ c CCQ-1992.

nécessairement des opérations d'immatriculation cadastrale de morcellement⁵⁷. Chacune des opérations cadastrales réalisées dans le cadastre du Québec est intégrée au plan global, ce dernier étant un nouveau produit au sein du cadastre québécois. Le plan global représente tous les lots actifs au sein du cadastre du Québec et ceux-ci peuvent être issus de la rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁵⁸, d'une opération de division réalisée en vertu l'article 1 de la *Loi sur le cadastre*⁵⁹ ou d'une opération cadastrale courante réalisée en vertu du *Code civil du Québec*⁶⁰.

Outre le caractère numérique du plan cadastral qui ne prévalait pas lors de la rénovation cadastrale réalisée entre 1985 et 1992⁶¹, avec la relance du programme de réforme cadastrale qui est toujours en cours sur le territoire québécois et qui intègre les lots dans le nouveau cadastre du Québec, les instructions adoptées pour sa réalisation et la représentation cadastrale, démontrent un retour en arrière sur certaines caractéristiques du plan cadastral. Le plan du cadastre du Québec n'affichent plus les données permettant de reconstituer la géométrie complète du lot (angles ou gisements), ni les rattachements au réseau géodésique québécois. La figure n° 3 est une illustration fictive du plan du cadastre du Québec.

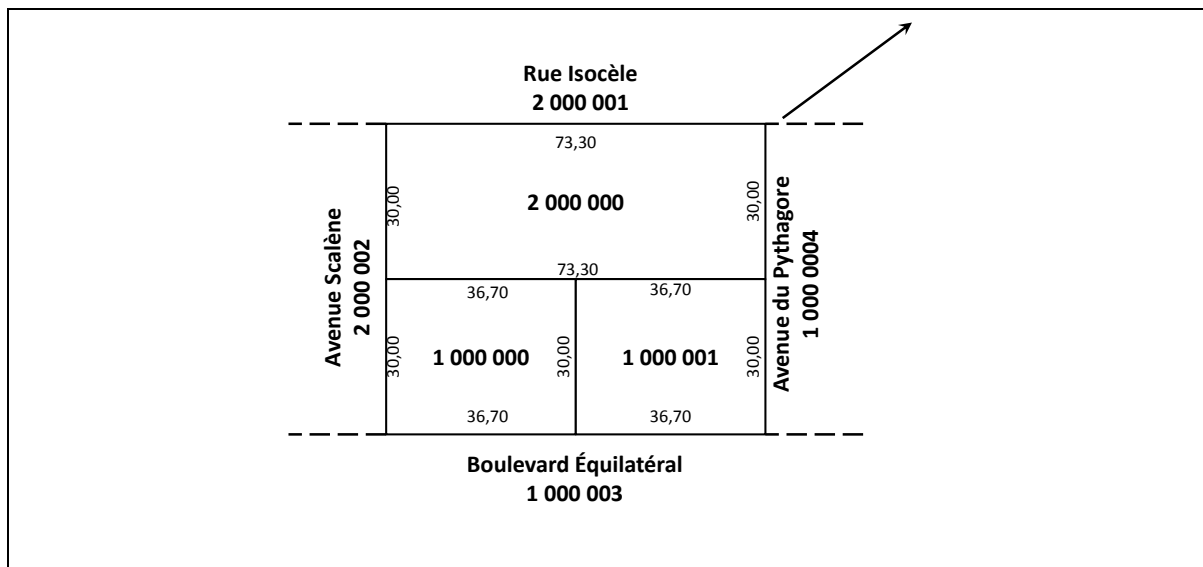


Figure 3 : Illustration fictive du plan du cadastre du Québec

⁵⁷ Voir Daniel FORTIN et Marc GERVAIS, 2004, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », *Revue Géomatique*, vol. 31, n° 2, p. 13. Il faut distinguer *immatriculation cadastrale d'identification* et *immatriculation cadastrale de morcellement*. L'immatriculation cadastrale d'identification consiste à immatriculer un immeuble déjà décrit par tenants et aboutissants dans un acte translatif de propriété et ce type d'immatriculation se distingue par le fait qu'un droit de propriété distinct est déjà créé en vertu d'un acte préalable. L'immatriculation cadastrale de morcellement consiste à morceler un immeuble plus grand, déjà immatriculé, et appartenant à un seul propriétaire et ce type d'immatriculation précède les actes de transfert qui porteront sur les nouveaux numéros immatriculés. Son rôle consiste à créer de nouvelles lignes destinées à devenir des limites de propriété, les droits concurrents n'étant pas encore existants.

⁵⁸ RLRQ c R-3.1.

⁵⁹ RLRQ c C-1.

⁶⁰ Articles 3042 et 3043 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶¹ *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1985, c. 22.

Le plan du cadastre du Québec est redevenu une image ou un cadastre graphique⁶² illustrant des lots en position relative ainsi que leurs mesures et superficies et sa version informatique est supportée par le système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ). Sur le plan du cadastre du Québec, l'arpenteur-géomètre ne peut plus inscrire des angles, orientations ou gisements ainsi que des rattachements au réseau géodésique. Il n'est plus possible pour un arpenteur-géomètre qui consulte le plan du cadastre du Québec de connaître avec certitude la géométrie complète d'un lot. La représentation des lots dans le cadastre du Québec constitue un schisme par rapport à l'évolution qu'avait connue le cadastre québécois dans sa deuxième phase en territoire non rénové et présentée à la section précédente.

Bien que le premier objectif du programme de réforme du cadastre québécois soit de constituer une image complète et fidèle du morcellement foncier, il existe des incertitudes au sein du cadastre du Québec, ce que le législateur a prévu, puisqu'il ne lui a attribué qu'une présomption simple d'exactitude⁶³.

Différents constats ont déjà été réalisés sur les incertitudes qui affectent les données du cadastre du Québec, notamment celle qui concerne la forme actuelle du plan du cadastre du Québec qui rend difficile la reconstitution de la géométrie d'un lot qui y est représenté⁶⁴. La prochaine section présente la connaissance actuelle de la situation telle qu'elle a été décrite au sein de différentes publications.

1.1.3 Les incertitudes au sein du cadastre du Québec

À la lumière de deux publications datant du printemps 1999, un mémoire de maîtrise, réalisé sous la direction du professeur Berthier Beaulieu, et un article de doctrine, cette section vise à présenter les différents constats réalisés sur les incertitudes qui affectent les données cadastrales issues de la rénovation cadastrale.

Dans son mémoire de maîtrise, l'auteur Sébastien St-Pierre⁶⁵ écrit que le

[...] cadastre est censé reconstituer une image complète et fidèle du morcellement foncier. Il ne saurait répondre à cet objectif si, lors de sa confection, le ministre des Ressources naturelles émet des directives afin d'ignorer un mode d'acquisition valablement reconnu par la loi et dont l'effet, sur la situation des lieux, traduit correctement l'intention des parties. Selon toute

⁶² MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Direction des services administratifs, Septembre 2002, *Le plan du cadastre du Québec, guide de l'utilisateur*, version informatique, Québec, p. 5.

⁶³ Article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶⁴ Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 106.

⁶⁵ Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval.

vraisemblance, faire autrement a pour conséquence de dissocier le cadastre de la situation réelle qui prévaut légalement sur le terrain⁶⁶.

L'auteur attise notre curiosité et ne va pas plus loin dans le développement de cette incertitude, à savoir si les instructions techniques du MERN sont conciliables avec la législation foncière et les règles de l'art.

Dans son étude, Sébastien St-Pierre décrit succinctement l'évolution de la représentation cadastrale depuis sa mise en vigueur en 1867 et soulève que la forme actuelle du plan du cadastre du Québec rend difficile la reconstitution de la géométrie d'un lot qui y est représenté⁶⁷. L'auteur traite principalement de la notion de qualité métrique de représentation, la tolérance graphique, et démontre son utilisation sur un échantillon de 40 lots. À la fin de son mémoire, l'auteur suggère l'hypothèse que « des erreurs ou ambiguïtés dans le cadastre rénové auraient, fort probablement, un effet néfaste sur la sécurité des transactions immobilières et affecteraient la fiabilité du registre foncier »⁶⁸.

L'auteur conclut qu'« il serait fort téméraire de sauter à la conclusion que le cadastre actuel ne peut servir de base au système de publicité des droits. En effet, la présente étude n'a porté que sur une minuscule portion du territoire québécois et ne peut donc pas être extrapolée à l'ensemble de la province »⁶⁹.

En mars 1999, les auteurs François Brochu et Berthier Beaulieu écrivaient que même s'« il est encore tôt pour évaluer l'ensemble des conséquences de la rénovation cadastrale sur la pratique notariale, nous pouvons tout de même, à la lumière d'observations personnelles et d'irrégularités qui ont été portées à notre attention, dresser un premier bilan de la réforme »⁷⁰.

Dans la première partie de leur article, François Brochu et Berthier Beaulieu présentent les problèmes réglés par la rénovation cadastrale, notamment la réduction du nombre de parties de lot, la simplification de la désignation des immeubles et la mise à jour permanente de la base de données cadastrales. Les auteurs présentent également la forme du plan cadastral au sein du cadastre du Québec et le mode de consultation des documents publics disponibles dans les bureaux de publicité des droits. Les auteurs indiquent que le « cadastre rénové a été conçu pour être lu et interprété avec d'autres documents. Les cours d'eau, par

⁶⁶ Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 51. L'auteur fait référence aux Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale et à l'article 1425 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶⁷ Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 106.

⁶⁸ Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 123. L'auteur fait référence à Suzanne GRONDIN, 1994, « Le cadastre et la désignation des immeubles », Collection pédagogique, Chambre des notaires du Québec, p. 10.

⁶⁹ Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 128.

⁷⁰ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, pp. 3-4.

exemple, n'apparaissent pas toujours sur le plan cadastral, ce dernier incluant parfois implicitement leur lit dans la représentation d'un lot. Cette façon de faire peut laisser croire que la superficie utile d'un immeuble est plus grande qu'en réalité »⁷¹, ce qui constitue une incertitude bien qu'elle ne soit pas ainsi qualifiée par les auteurs qui ne vont pas plus loin dans le développement de ce constat.

En deuxième partie de l'article, François Brochu et Berthier Beaulieu présentent les problèmes engendrés par la rénovation cadastrale, problèmes qui contrebalancent les avantages présentés en première partie de leur article. Les problèmes présentés sont ceux de la lisibilité du plan cadastral, topologique et temporelle, du regroupement des lots adjacents et de l'absence de concordance entre les titres et le plan cadastral.

Sur la lisibilité du plan cadastral, les auteurs indiquent que le nouveau mode d'attribution des numéros de lots dans le cadastre du Québec ne permettra pas à l'utilisateur de se repérer ni géographiquement, ni temporellement, puisque la numérotation des lots cadastraux n'est pas consécutive.

Sur le regroupement des lots adjacents, les auteurs indiquent que les règles imposées aux rénovateurs, peuvent avoir pour conséquence, de retarder des transactions, d'imposer des dépenses aux propriétaires fonciers ou aux créanciers hypothécaires qui seront parfois dans l'obligation de reconstituer, à leur frais, le morcellement cadastral existant avant la rénovation cadastrale, et d'entraîner la perte de droits acquis ou le paiement de frais municipaux⁷².

Sur l'absence de concordance entre les titres et le plan cadastral, les auteurs écrivent que les « plans cadastraux de rénovation ne rapportent pas toujours intégralement les dimensions des immeubles mentionnés dans les titres »⁷³, puisqu'en contexte de rénovation cadastrale l'arpenteur-géomètre devra ajuster les mensurations des immeubles pour faire concorder les dimensions physiques des lieux avec la représentation cadastrale ou pour opérer la répartition d'un surplus ou d'un déficit. Les auteurs écrivent également qu'en contexte de rénovation cadastrale il existe une qualité métrique de représentation⁷⁴ qui aura une incidence importante pour la pratique notariale, notamment parce qu'il y aura incohérence potentielle entre les mensurations cadastrales et ce qui sera constaté sur les lieux⁷⁵, ce qui constitue une autre incertitude bien qu'elle ne soit pas ainsi qualifiée par les auteurs.

⁷¹ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 10.

⁷² François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, pp. 22-23.

⁷³ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 24.

⁷⁴ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 24.

⁷⁵ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 36. Les auteurs écrivent *et ce qui sera considéré comme une situation normale*.

Les auteurs sont d'avis que des écarts entre les mensurations des titres et celles du cadastre rénové rendent plus difficile l'examen des titres et peuvent avoir des conséquences sur la qualité et la validité du titre⁷⁶, mais qu'il « faut être conscient que le processus d'ajustement des mesures [...] n'est pas seulement une opération technique, mais un procédé qui comporte des appréciations personnelles débouchant sur une opinion professionnelle pouvant faire parfois l'objet de contestations »⁷⁷ et qu'il « faut savoir que les mesures et la contenance des parcelles qui y sont indiquées résultent d'une analyse foncière dont les qualités peuvent être variables »⁷⁸, ce qui constitue en soi une autre incertitude bien qu'elle ne soit pas ainsi qualifiée par les auteurs.

Les auteurs résument leur bilan et écrivent qu'il « n'est pas prévu que la rénovation cadastrale procède par une analyse foncière particulière et précise de chacune des parcelles »⁷⁹ et qu'on « peut sérieusement se questionner sur les conséquences qu'aura ce type de délimitation [...] »⁸⁰. Les auteurs concluent leur article en se référant à l'auteure Denise Proulx et écrivent que les « modifications apportées, en 1992, à la loi de 1985 n'ont pas contribué à faire en sorte que le cadastre devienne un instrument dont on pourra dire qu'il est fiable »⁸¹, notamment parce que les versions d'instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale, jusqu'en 1999, « n'indiquaient pas de façon précise la méthodologie à utiliser. Les contrats de rénovation faisaient tout simplement référence à de vagues 'règles de l'art', particulièrement peu ou mal définies dans le contexte de la réalisation d'un document officiel nouveau sur support informatique »⁸².

La prochaine section présente les règles de l'art auxquelles les auteurs semblent faire référence dans leur article.

1.1.4 Les principes de délimitation au sein de la doctrine

Les principes de délimitation découlent notamment de la loi et de la jurisprudence. La doctrine qui s'ensuit, résume et met en contexte le litige, présente les conclusions du tribunal et dégage les principes. Ces principes

⁷⁶ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 24.

⁷⁷ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 27.

⁷⁸ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 27.

⁷⁹ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 37.

⁸⁰ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 37.

⁸¹ François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 38. Les auteurs réfèrent à Denise PROULX, 1999, « Le nouveau cadastre : une naissance souhaitée mais un accouchement pénible », *Les Affaires*, p.77 et Christian GIROUX, 1996, « De certains effets de la rénovation cadastrale sur la pratique notariale », *Cours de perfectionnement du Notariat*, N°14-15 et 62.

⁸² François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11, p. 38.

de délimitation sont souvent discutés en contexte de bornage, rarement, voire jamais, en contexte de rénovation cadastrale. Mis en concurrence, ils peuvent être contradictoires et source de confusion lorsqu'un arpenteur-géomètre doit opiner en contexte de rénovation cadastrale. Cette section présente les principes de délimitation, en d'autres mots, les règles de l'art, énoncés au sein de la doctrine actuelle.

Avant de traiter du positionnement des limites, il faut préciser que l'arpenteur-géomètre doit, pour opérer ledit positionnement, identifier le propriétaire et son mode d'acquisition. En plus des registres publics, pour connaître les principes juridiques applicables, les arpenteurs-géomètres devront consulter de nombreux textes de loi⁸³ et plusieurs textes de doctrine et formations⁸⁴, traitant distinctement soit du domaine public⁸⁵ foncier, soit de la domanialité des cours d'eau, soit du statut des chemins, soit de la largeur des chemins. En d'autres mots, les arpenteurs-géomètres n'ont pas à leur disposition une démarche logique qui regroupe et hiérarchise les règles juridiques applicables.

Les ouvrages de doctrine qui traitent du positionnement des limites sont majoritairement antérieurs à la mise en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994 et conséquemment les auteurs ne peuvent tenir compte de la jurisprudence récente. Mis à part les auteurs Fortunat Lord⁸⁶ et Marie-Louis Beaulieu⁸⁷, dont les ouvrages traitent du bornage, la lecture des autres ouvrages, ne permet pas toujours de distinguer si les principes de délimitation qui y sont présentés, sont appliqués en contexte de bornage ou non. En d'autres mots, il n'est pas toujours possible de savoir si les auteurs sont d'avis que les principes de délimitation qu'ils présentent peuvent être appliqués en dehors du bornage ou, si au contraire, les principes de délimitation doivent être adaptés au contexte unilatéral qui prévaut dans les circonstances. Quant à l'adaptation qu'il faudrait faire, celle-ci n'est

⁸³ Notamment : *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991; *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1; *Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1; *Loi sur les Cités et Villes*, RLRQ c C-19; *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1; *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁸⁴ Notamment : Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais; Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports; Bernard TREMBLAY, 1991, *La largeur des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec; MINISTÈRE DES TRANSPORTS, Septembre 2013, *Manuel d'arpentage et de géomatique*, Québec; Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2004, *La publicité des droits*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc.; Michel TÉTREAUULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec; François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 2002, *Largeur des routes et chemins du Québec*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, Avril 2013, *Instructions générales d'arpentage*.

⁸⁵ Pour la définition du domaine public, voir Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 141 : (1) *Ensemble des biens appartenant à l'État. [...] Ils sont soumis au régime juridique du droit public.* (2) *Dans le cas d'une municipalité, ensemble des biens qu'elle administre et qui sont affectés à l'usage général et public ainsi que les biens du domaine public provincial dont la propriété lui a été transmise.*

⁸⁶ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée.

⁸⁷ Marie-Louis BEAULIEU, 1937, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, L'Action Catholique et Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil.

décrite dans aucun des ouvrages consultés. Pourtant, dans une cause récente⁸⁸, le juge Bureau qui décidait de rejeter le rapport d'un arpenteur-géomètre produit dans le cadre d'un litige relatif à des droits de passage et d'accès aux rives d'un lac, semble distinguer le contexte du bornage des autres opérations professionnelles qui constituent l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre⁸⁹. Le juge Bureau n'élabore pas sur l'adaptation que doit opérer l'arpenteur-géomètre lorsqu'il ne réalise pas un bornage. Un premier constat est à l'effet que pour connaître les règles de l'art applicables lors de la réalisation d'un mandat unilatéral, notamment un mandat de rénovation cadastrale, un certificat de localisation ou un certificat de piquetage, il faut que les contextes de bornage et de mandat unilatéral confiés à un arpenteur-géomètre soient distingués.

La mise en vigueur du *Code civil du Québec* a introduit des nouveaux articles qui ont un effet sur la délimitation de la propriété. Dans la section du bornage, l'article 977 édicte que « les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les plans cadastraux et la démarcation du terrain ainsi que, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles »⁹⁰. Le ministre écrit dans ses commentaires que cet « article est nouveau. Il codifie une règle jurisprudentielle »⁹¹, généralement en matière de bornage.

L'article 2944 « détermine la force probante qui s'attache à l'inscription sur un registre public. Le premier alinéa énonce qu'on peut se fier au registre des droits personnels et réels mobiliers ou au registre foncier jusqu'à preuve contraire des énonciations qu'on y trouve; il s'agit là d'une présomption simple quant à l'exactitude des registres »⁹².

Dans la section du *Précis de droit de l'arpentage*⁹³ qui traite de la délimitation de la propriété, section qui se termine par la présentation de deux modèles à utiliser pour rédiger un procès-verbal de bornage (aujourd'hui la loi utilise l'appellation procès-verbal d'abornement), et où il est également question d'enquête sans circonscrire ou mettre en contexte les limites ou l'envergure de cette dernière, les auteurs Gérard Raymond, Grégoire Girard et André Laferrière, écrivent que la délimitation de la propriété doit s'appuyer sur les titres et la possession et que les « autres éléments sont le cadastre, les témoignages, les conventions entre

⁸⁸ *Claveau c. Couture*, 2009 QCCS 1747.

⁸⁹ *Claveau c. Couture*, 2009 QCCS 1747, par. 25-28.

⁹⁰ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, 1993, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome I, Québec, Les Publications du Québec, p. 570.

⁹¹ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, 1993, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome I, Québec, Les Publications du Québec, p. 573.

⁹² MINISTÈRE DE LA JUSTICE, 1993, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome II, Québec, Les Publications du Québec, p. 1850.

⁹³ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

propriétaires, les plans d'arpentage, les écrits secondaires portant sur des transactions telles que les résolutions, les ententes, les croquis et les photographies »⁹⁴.

Les auteurs Fortunat Lord, Gérard Raymond, Grégoire Girard et André Laferrière, sont d'accord à l'effet que le premier guide de l'arpenteur-géomètre est le titre⁹⁵. L'auteur Fortunat Lord écrit les « titres sont la règle. Clairs et précis, ils font foi entre les parties »⁹⁶. Les auteurs Gérard Raymond, Grégoire Girard et André Laferrière, précisent que dans le titre, l'arpenteur-géomètre peut

[...] découvrir l'intention des parties quant à la délimitation et la contenance de l'immeuble [...] Lorsque la désignation des immeubles dans les titres n'est pas claire ou lorsque certaines parties de la désignation contredisent d'autres parties, ou encore lorsque la contenance apparaissant au contrat d'un propriétaire contredit celle de son voisin, il faut faire appel à d'autres éléments afin de départager les prétentions. Ces éléments sont les marques de possession, les témoignages, les conventions, les croquis, les photographies et autres écrits secondaires⁹⁷.

L'auteur Fortunat Lord ajoute que les

[...] écrits secondaires sont utiles parce qu'ils jouent un rôle supplétif. Ils dissipent les ombres des titres, rompent leur silence. Ils parlent pour eux en leur absence. Ils sont précieux quand la possession n'a pas été établie par les voisins ou ne l'a été que d'une façon boiteuse. Au reste, la prudence enjoint à l'arpenteur de ne pas prendre la possession comme la seule base d'opération, elle lui fait un devoir de recourir à tous les puits de lumière. Il devra donc demander et consulter des extraits, des copies des écrits secondaires. Il y trouvera des données utiles ou à tout le moins des éléments de corroboration. Il va sans dire, la loi ne l'autorise pas à les opposer aux titres parfaits ni à une possession certaine⁹⁸.

Il écrit également que les « procès-verbaux d'arpentage, plans, cartes et photographies reproduisent chacun à sa manière les terrains à border et leurs accidents. [...] L'arpenteur se ralliera au document qui lui paraîtra le plus exact et le plus précis »⁹⁹. Les auteurs sont d'avis que si un titre n'est pas clair, l'arpenteur-géomètre pourra faire appel à d'autres éléments et à cet effet, l'auteur Marie-Louis Beaulieu mentionne que les écrits secondaires « aident aussi à comprendre et à appliquer les titres et ils sont encore d'un grand secours pour apprécier la possession »¹⁰⁰.

⁹⁴ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 170.

⁹⁵ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 107 ; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 170.

⁹⁶ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 107.

⁹⁷ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 170-171.

⁹⁸ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, pp. 129-130.

⁹⁹ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 132.

¹⁰⁰ Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 87.

Quant à la possession, Fortunat Lord indique qu'il est important que les parties « sachent en quoi le temps a modifié leurs titres et dans quelles proportions »¹⁰¹. Dans le *Manuel de l'arpenteur-géomètre*¹⁰², on peut lire que les « droits des parties quant à l'étendue de leurs terrains et à la fixation de la ligne qui doit les séparer, résultent de leurs titres et de leur possession »¹⁰³. Ce manuel indique qu'un « bornage fait par un arpenteur sur le simple examen du titre d'acquisition de chacune des parties, sans égard aux titres antérieurs et à la possession de parties et à celle de leurs auteurs, est irrégulier et doit être annulé, lors même qu'il est signé par les deux parties »¹⁰⁴. L'auteur Marie-Louis Beaulieu écrit qu'il « n'y a pratiquement pas de bornage où la possession ne joue pas son rôle. Ainsi, l'arpenteur et la Cour doivent presque toujours en tenir compte. Beaucoup de rapports d'experts ont été annulés ou modifiés parce qu'on n'avait pas suivi cette règle »¹⁰⁵. En contexte de bornage, il semble que la possession doit toujours être étudiée au même rang que le titre.

Pourtant, les auteurs Gérard Raymond, Grégoire Girard et André Laferrière, écrivent qu'en

[...] second lieu, si les titres ne sont pas complets ou s'ils sont imprécis, certains écrits secondaires peuvent venir les expliquer. Ces écrits sont notamment les plans d'arpentage, le cadastre, les photographies aériennes et les croquis faits par les parties au moment du contrat. Ces documents illustrent l'état des lieux à une date donnée et peuvent expliquer certaines descriptions d'immeubles dans les contrats. [...] En troisième lieu, l'arpenteur-géomètre examine les témoignages reçus à l'appui des prétentions des parties¹⁰⁶.

Ainsi, la consultation des écrits secondaires semblerait pouvoir supplanter la possession, à moins que ces auteurs, qui réfèrent aux témoignages dans leur énoncé, traitent plutôt d'un contexte de bornage. Toutefois, les mêmes auteurs écrivent dans le chapitre qui traite du cadastre, que « le recours au cadastre est justifié lorsque les titres et la possession ne permettent pas de retracer avec certitude la limite entre deux lots »¹⁰⁷, laissant croire que dans cette situation, la possession sera considérée avant l'écrit secondaire, soit le plan cadastral.

Pour guider l'arpenteur-géomètre dans l'élaboration de son opinion, l'auteur Fortunat Lord, régulièrement cité en jurisprudence et en doctrine et couramment cité par les arpenteurs-géomètres pour justifier la position

¹⁰¹ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 144.

¹⁰² CORPORATION DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DE LA PROVINCE DE QUÉBEC, 1930, *Manuel de l'arpenteur-géomètre*, Québec, Corporation des arpenteurs-géomètres de la province de Québec.

¹⁰³ CORPORATION DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DE LA PROVINCE DE QUÉBEC, 1930, *Manuel de l'arpenteur-géomètre*, Québec, Corporation des arpenteurs-géomètres de la province de Québec, pp. 173-174.

¹⁰⁴ CORPORATION DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DE LA PROVINCE DE QUÉBEC, 1930, *Manuel de l'arpenteur-géomètre*, Québec, Corporation des arpenteurs-géomètres de la province de Québec, p. 175.

¹⁰⁵ Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 84.

¹⁰⁶ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 173-174.

¹⁰⁷ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 131.

d'une limite de propriété, a dégagé 22 règles qui sont reproduites à l'annexe 11¹⁰⁸. La 4^{ème} règle indique qu'il « est préférable de laisser à l'arpenteur un pouvoir d'appréciation »¹⁰⁹. Cependant, la lecture des autres ouvrages, ne permet pas de dégager des critères ou des balises pour guider l'arpenteur-géomètre dans l'appréciation d'une situation foncière qu'il constate. Au surplus, certaines de ces règles semblent se contredire. Ainsi, bien que la 9^{ème} règle indique que la contenance est presque toujours indiquée dans les actes d'une manière incertaine, celle-ci devient un élément à considérer dans l'application des 13^{ème} et 22^{ème} règles. Quant au partage des surplus et déficits, la 13^{ème} règle, qui prône la compensation d'un propriétaire à un autre en donnant à celui qui est en déficit, le surplus que l'autre a de plus, semble contredire la 14^{ème} règle, qui indique qu'il faut plutôt respecter l'occupation d'une largeur uniforme même si un voisin accuse un déficit. La 13^{ème} règle semble également contredire la 16^{ème} règle, qui indique de respecter la règle *melior est causa possidentis* (avantage au possesseur).

Dans un texte de doctrine plus récent qui traite du bornage, l'auteur Berthier Beaulieu distingue les opérations d'arpentage comme le bornage, qui est une opération contradictoire, et le piquetage, le certificat de localisation et l'opération cadastrale, qui sont des opérations unilatérales¹¹⁰. Il ajoute que ces 4 opérations d'arpentage « donnent lieu à la réalisation de différentes catégories d'expertise envers la délimitation »¹¹¹.

L'auteur définit la délimitation comme « le processus interprétatif et technique visant à déterminer et à indiquer une limite séparative entre deux surfaces qu'il faut distinguer, afin d'en faire connaître le caractère et la position »¹¹² et il indique que l'article 977 du *Code civil du Québec* a une portée générale qui s'applique au bornage et à toute autre opération d'arpentage qui implique une délimitation¹¹³. Au début de son ouvrage, l'auteur Berthier Beaulieu écrit au 2^{ème} paragraphe, que plusieurs

[...] dispositions de droit nouveau concernant la délimitation ont été incluses dans le *Code civil du Québec* ainsi que l'article 19.2 de la *Loi sur la réforme du cadastre québécois*. Elles nous obligent à réexaminer en profondeur la façon traditionnelle d'appliquer les principes de preuve en matière de délimitation. Les dispositions nouvelles ont principalement pour effet de remplacer la force probante de la description du titre par celle du plan cadastral.¹¹⁴

¹⁰⁸ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, pp. 111-115.

¹⁰⁹ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 111.

¹¹⁰ Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 12 à 18.

¹¹¹ Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 17.

¹¹² Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 33.

¹¹³ Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 35.

¹¹⁴ Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 2.

L'auteur traite d'abord de la délimitation en territoire rénové et il écrit que jusqu'à preuve du contraire, la représentation cadastrale, sur le plan du cadastre du Québec, doit être considérée comme correcte et que celui qui croit que celle-ci est erronée a le fardeau de la preuve¹¹⁵. Selon l'auteur, « la preuve d'une erreur de délimitation sera démontrée en établissant que le plan de rénovation n'a pas été établi conformément aux règles de délimitation en vigueur au moment de sa confection. [...] Le test de conformité sera conduit conformément aux règles de délimitation qui prévalaient antérieurement à la rénovation cadastrale »¹¹⁶.

Berthier Beaulieu poursuit sa démonstration sur les principes de délimitation applicables avant la rénovation cadastrale et, compte tenu de ses propos écrits auparavant sur les dispositions de droit nouveau, le lecteur peut penser que l'auteur a réexaminé en profondeur la façon traditionnelle d'appliquer lesdits principes de délimitation. Malheureusement, ce n'est pas le cas. L'auteur Berthier Beaulieu se réfère principalement aux auteurs Fortunat Lord¹¹⁷ et Marie-Louis Beaulieu¹¹⁸, cités plus haut, à d'autres ouvrages de doctrine antérieurs au *Code civil du Québec* et à la jurisprudence également antérieure aux dispositions de droit nouveau, n'apportant aucun éclairage sur la hiérarchisation de la force probante des éléments à considérer pour réaliser une délimitation et aucune distinction sur les principes de délimitation présentés, à savoir s'ils sont appliqués en contexte de bornage ou non. L'auteur termine sa démonstration en écrivant « [...] tant qu'un lot n'aura pas été rénové, la délimitation continuera à se faire suivant la règle établie à l'article 2174 du Code civil du Bas Canada »¹¹⁹.

Force est de constater que les auteurs de doctrine portant sur les principes de délimitation :

1. ne tiennent pas compte de la jurisprudence récente;
2. ne distinguent pas les différentes missions dévolues à l'arpenteur-géomètre selon le contexte du mandat qui lui est confié;
3. ne distinguent pas les différents types d'enquête que l'arpenteur-géomètre doit mener;
4. ne distinguent pas le rôle du tribunal et le rôle de l'arpenteur-géomètre;
5. énoncent des principes selon les règles du *Code civil du Bas-Canada*¹²⁰;
6. ne dressent pas les liens logiques entre les principes énoncés;
7. laissent croire que le traitement de l'obligation de délivrance appartient à l'arpenteur-géomètre ou ne font pas les nuances nécessaires;

¹¹⁵ Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 57, cité dans *Rosa c. Paradis*, 2015 QCCS 930, par. 34.

¹¹⁶ Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 60.

¹¹⁷ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée.

¹¹⁸ Marie-Louis BEAULIEU, 1937, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, L'Action Catholique et Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil.

¹¹⁹ Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 107.

¹²⁰ S.P.C. 1865, 29 Victoria.

8. ne mentionnent pas que les arpenteurs-géomètres doivent s'abstenir de porter un jugement sur la prescription acquisitive autrement qu'en mission de bornage;
9. indiquent sans nuance qu'un lot cadastré est un immeuble certain et déterminé, c'est-à-dire qu'ils ne distinguent pas les lots cadastrés sans géométrie complète ou avec une géométrie défailante et les lots cadastrés avec géométrie complète;
10. ne font pas la différence entre la position relative du cadastre et la position absolue du positionnement des limites de propriété.

Dans le cadre d'une formation continue¹²¹, nous avons pu constater que pour la collectivité des arpenteurs-géomètres du Québec, tous ces principes de délimitation pouvaient être source de confusion et que leur hiérarchisation ne coulait pas de source. Effectivement, au courant de l'hiver et du printemps 2011, nous avons rencontré à 9 reprises, quelque 750 participants, majoritairement arpenteurs-géomètres¹²², qui ont eu à opiner sur une analyse de cas. Tous les participants ont eu accès aux mêmes données et pourtant, pour l'unique situation foncière décrite, 5 positions différentes ont été suggérées pour une même limite, parfois sur la base d'une même règle, appliquée apparemment différemment, parfois sur la base de règles différentes. Force était de constater que les principes de délimitation devaient faire l'objet d'une organisation logique qui devait prévoir et classer le plus de situations foncières potentielles et tenir compte de la législation foncière et des principes de délimitation applicables en dehors du bornage. Le constat des auteurs François Brochu et Berthier Beaulieu, cité plus haut, à l'effet que les mesures et la contenance des lots indiquées au plan cadastral de rénovation résultent d'une analyse foncière dont les qualités peuvent être variables, sont en lien avec les lacunes de la doctrine actuelle.

La prochaine section présente les problèmes de qualités des données cadastrales ainsi que les mécanismes mis en place par le MERN pour assurer la qualité du plan du cadastre du Québec.

1.1.5 La qualité des données cadastrales

On l'a vu à la section 1.1.2, le cadastre du Québec est une base de données géospatiales. Les auteurs Yvan Bédard, Sonia Rivest et Marc Gervais écrivent que les utilisateurs de données géospatiales doivent se soucier de la qualité desdites données¹²³ et qu'il est « impossible d'avoir des données géospatiales d'une qualité irréprochable »¹²⁴.

¹²¹ GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « *Les principes de délimitation (avec égard à la possession)* », cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 2011.

¹²² Environ 1000 arpenteurs-géomètres sont membres de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

¹²³ GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, p. 12, en ligne.

http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf

¹²⁴ GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, p. 22, en ligne.

Les concepts et procédures utilisés pour évaluer la qualité des données géospatiales sont décrits dans la norme internationale ISO 19157 (Organisation internationale de normalisation, 2013)¹²⁵. Les auteurs¹²⁶ semblent unanimes à l'effet que l'évaluation de la qualité d'une base de données géospatiales doit reposer sur des critères qui permettent d'évaluer (1) la qualité interne des données géospatiales soit le « niveau de similitude existant entre les données produites et les données 'parfaites' qui auraient dû être produites »¹²⁷ et (2) la qualité externe des données géospatiales soit le « niveau d'adéquation existant entre un produit et les besoins/attentes des utilisateurs dans un contexte donné »¹²⁸. « La perspective du producteur de données est souvent appelée la qualité interne d'un jeu de données ou ses propriétés intrinsèques qui découlent des méthodes de production de données. La perspective de l'utilisateur correspond à la définition de l'aptitude à l'emploi et est souvent appelée la qualité externe d'un jeu de données ou le niveau d'aptitude entre les caractéristiques des données et les besoins de l'utilisateur »¹²⁹. Ainsi, on peut déduire que le fait qu'un produit soit conforme aux normes imposées pour sa réalisation ne garantit pas nécessairement qu'il réponde adéquatement aux besoins des utilisateurs. En d'autres mots, une bonne qualité interne n'est pas garante d'une bonne qualité externe. Au surplus, « chaque utilisateur peut avoir une perception différente de la qualité externe d'un jeu de données. C'est ce qu'on appelle le concept de la qualité perçue »¹³⁰.

http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf.

¹²⁵ Organisation internationale de normalisation, 2013, *ISO 19157 : 2013 Information géographique – Qualité des données*.

¹²⁶ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, pp. 79-85 ; CERTU (Centre d'Études sur les réseaux les transports l'urbanisme et les constructions publiques), 2007, « La qualité des données géographiques : quels enjeux pour les services ? », Ministère de l'Économie, du Développement et de l'Aménagement Durables, Fiche N° 1, France ; Rodolphe DEVILLERS et Robert JEANSOULIN, 2005, *Qualité de l'information géographique*, Paris, Lavoisier, chapitre 3, p. 44; Sylvie SERVIGNE, Nicolas LESAGE et Thérèse. LIBOUREL, 2005, *Qualité de l'information géographique*, Paris, Lavoisier, chapitre 12, pp. 217-218 ; Rodolphe DEVILLERS, Yvan BÉDARD, Robert JEANSOULIN et Bernard MOULIN, 2007, « Towards Spatial Data Quality Information Analysis Tools for Experts Assessing the Fitness for Use of Spatial Data », *International Journal of Geographical Information Sciences (IJGIS)*, vol. 21, n° 3, p. 264 ; MINNESOTA PLANNING LAND MANAGEMENT INFORMATION CENTER, 1999, « Positional Accuracy Handbook, Using the National Standard for Spatial Data Accuracy to measure and report geographic data quality », p. 1, en ligne http://www.mnplan.state.mn.us/pdf/1999/lmic/nssda_o.pdf ; Mir Abolfazl MOSTAFAVI, Geoffrey EDWARDS et Robert JEANSOULIN, 2004, « Ontology-based method for quality assessment of spatial data bases », *Proceedings of ISSDQ'04/GeoInfo Series*, p. 1; Rodolphe DEVILLERS, Alfred STEIN, Yvan BÉDARD, Nicholas CHRISMAN, Peter FISHER et Wenzhong SHI, 2010, « Thirty years of Research on Spatial Data Quality : Achievements, Failures, and Opportunities », *Transactions in GIS*, vol. 14, n° 4, pp. 387-400. Voir également Organisation internationale de normalisation, 2013, *ISO 19157 : 2013 Information géographique – Qualité des données* ; GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf.

¹²⁷ Rodolphe DEVILLERS et Robert JEANSOULIN, 2005, *Qualité de l'information géographique*, Paris, Lavoisier, p. 43.

¹²⁸ Rodolphe DEVILLERS et Robert JEANSOULIN, 2005, *Qualité de l'information géographique*, Paris, Lavoisier, p.45.

¹²⁹ GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, p. 17, en ligne.

http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf. Voir également Organisation internationale de normalisation, 2013, *ISO 19157 : 2013 Information géographique – Qualité des données*.

¹³⁰ GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, p. 19, en ligne.

La métaqualité fait référence à la qualité de l'information utilisée pour déterminer la qualité d'un jeu de données¹³¹. La norme ISO 19157, indique que la métaqualité fait référence à (1) la confiance, la fidélité d'un résultat, (2) la représentativité, l'échantillon utilisé pour évaluer la qualité produit un résultat qui est représentatif d'un jeu de données, et (3) l'homogénéité, l'uniformité attendue ou testée des résultats obtenus¹³².

La connaissance de la qualité d'un résultat donné a souvent la même importance que le résultat lui-même. La métaqualité peut aider à quantifier le risque associé aux incertitudes des données géospatiales.

Globalement, ces auteurs ont identifié 6 critères pour l'évaluation de la qualité interne soit, (1) la généalogie, (2) l'exactitude (ou précision) géométrique (horizontale et verticale), (3) l'exactitude sémantique, (4) l'exactitude temporelle, (5) l'exhaustivité ou complétude, (6) la cohérence logique.

La généalogie permet de connaître l'historique des données et la méthodologie qui a été utilisée pour la production d'un jeu de données.

L'exactitude géométrique fait référence aux mesures, notamment lorsque les usages prévus nécessitent de connaître la géométrie de certaines entités, leur localisation ou la distance entre ces dernières.

L'exactitude sémantique d'un jeu de données fait référence à l'interprétation de concepts lors de l'élaboration dudit jeu de données, à la classification des entités.

L'exactitude temporelle doit prendre en compte la précision dans la mesure du temps, la mise à jour, la fréquence des mises à jour et la validité dans le temps.

L'exhaustivité indique la complétude d'un jeu de données et fait référence aux omissions (données absentes) et commissions (données excédentaires).

http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf. Les auteurs font référence aux auteurs Joël GRIRA, Yvan BÉDARD et Stéphane ROCHE, 2009, « Spatial Data Uncertainty in the VGI World: Going from Consumer to Producer », *Geomatica*, vol. 64, n° 1, pp. 61-71.

¹³¹ GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, p. 19, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf. Voir également Organisation internationale de normalisation, 2013, *ISO 19157 : 2013 Information géographique – Qualité des données*, pp. 6-29.

¹³² GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, pp. 19-20, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf. Voir également Organisation internationale de normalisation, 2013, *ISO 19157 : 2013 Information géographique – Qualité des données*, pp. 14-15.

Finalement, la cohérence logique est intimement liée aux spécifications de réalisation du jeu de données. Les contraintes d'intégrité doivent être considérées pour la structuration des données (relations entre les entités).

Parfois, ces critères ne permettent pas d'évaluer un élément particulièrement important pour les besoins de l'utilisateur et il peut être nécessaire d'ajouter un ou des critères additionnels, soit ceux qui serviront à l'évaluation de la qualité externe.

Les prochaines sections présentent les différents constats sur la qualité des données cadastrales issues de la rénovation cadastrale, ainsi que les contrôles effectués par le MERN, avant et après la mise en vigueur d'un mandat de rénovation cadastrale, afin de s'assurer que les données cadastrales intégrées au cadastre du Québec, soit d'une qualité adéquate selon ses exigences.

1.1.5.1 Le rapport du vérificateur général

Le programme de réforme cadastrale a été marqué en juin 2006¹³³ par la parution d'un rapport émanant du Vérificateur général du Québec, rapport qui soulève la qualité non uniforme du cadastre du Québec et qui dénonce les impacts financiers de son entretien et de sa mise à jour.

Les principaux constats soulevés dans le rapport sont les suivants :

- Pendant les premières années de la réforme, la qualité des travaux de rénovation cadastrale était inégale;
- Au cours des dernières années, le ministère a accompli diverses actions pour améliorer la qualité des travaux [...], mais la situation demeure préoccupante;
- Il est possible qu'un fournisseur, même s'il a effectué des travaux de mauvaise qualité, obtienne subséquemment d'autres contrats;
- Sur 42 des 191 mandats examinés, 22 % comportaient le risque qu'il y ait un nombre élevé de demandes de correction;
- Depuis le début de la réforme, le MRNF a reçu plus de 6 800 demandes de correction;
- Plus de 3 600 demandes ont donné lieu à des modifications qui ont touché près de 16 000 lots;
- La rénovation cadastrale constitue une opération complexe résultant d'une opinion professionnelle qui repose sur l'analyse d'informations interprétables et dont l'accès, la fiabilité et la cohérence varient selon le type de territoire;
- Quant aux mandats de rénovation, trop ont été exécutés sans supervision immédiate et avec peu de connaissance des faits.

¹³³ VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, 2006, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2005-2006*, Tome 1, pp. 94-122, en ligne, http://www.vgq.gouv.qc.ca/fr/fr_publications/fr_index.aspx.

Depuis la publication du rapport du Vérificateur général, en plus de la mise à jour des *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale* et des *Instructions pour la mise à jour du cadastre du Québec*, certaines actions ont été posées par le MERN dont notamment :

- la mise en place d'un comité de révision pour l'analyse des demandes de modifications cadastrales à la suite d'un refus du prestataire de services de modifier la représentation cadastrale d'un immeuble;
- un assouplissement des règles permettant à un arpenteur-géomètre autre que celui ayant réalisé les travaux de rénovation cadastrale, de modifier les données cadastrales sans avoir à obtenir les signatures de tous les propriétaires des lots touchés par la modification. En d'autres mots, l'opération cadastrale réalisée en vertu du 3^{ème} alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*, n'est plus réservée à l'arpenteur-géomètre ayant réalisé les travaux de rénovation cadastrale.

Le MERN a également offert aux membres de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ), une formation continue qui visait à expliquer le traitement des cours d'eau applicable lors de la réalisation des travaux de rénovation cadastrale ou d'opérations cadastrales courantes¹³⁴.

Le 4 mai 2011, le Vérificateur général a déposé un Suivi de ses recommandations¹³⁵. Dans ce rapport, un constat est à l'effet « qu'il y a eu des progrès notables dans la gestion de la réforme cadastrale depuis 2005-2006 »¹³⁶.

Malgré ce constat, le nombre de demandes de corrections demeure assez élevé en territoire rénové, plus élevé que le nombre de demandes de corrections formulées au sein du territoire non rénové :

En 2005-2006, le MRNF avait reçu plus de 6 800 demandes de correction, dont la majorité à partir de 2002, relativement à des lots pour lesquels la rénovation avait été officialisée. Au 31 mars 2010, ce nombre s'élevait à 13 700, soit un peu plus du double. D'autre part, le MRNF avait aussi reçu, principalement de 1992-1993 à 1998-1999, un peu plus de 2 700 demandes de correction concernant des lots dont la rénovation n'était pas encore officialisée. Au 31 mars 2010, le ministère avait donc ouvert plus de 16 400 dossiers pour traiter l'ensemble de ces demandes et environ 9 100 d'entre elles avaient donné lieu à des corrections touchant 51 000 lots¹³⁷.

¹³⁴ Marc GERVAIS, Christian LORD, et Francis ROY, 2008, *Guide de référence - Traitement des cours d'eau et des lots riverains dans le cadastre du Québec*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, 2008, *Guide de référence pour la représentation cadastrale des cours d'eau et des lots riverains*, Québec.

¹³⁵ VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, 2011, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2010-2011*, Tome II, chapitre 10, « Suivi de vérifications de l'optimisation des ressources », pp. 10-20 à 10-34, en ligne http://www.vgq.gouv.qc.ca/fr/fr_publications/fr_index.aspx.

¹³⁶ VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, 2011, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2010-2011*, Tome II, chapitre 10, « Suivi de vérifications de l'optimisation des ressources », p. 10-22, en ligne http://www.vgq.gouv.qc.ca/fr/fr_publications/fr_index.aspx.

¹³⁷ VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, 2011, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2010-2011*, Tome II, chapitre 10, « Suivi de vérifications de l'optimisation des ressources », p. 10-28, en ligne http://www.vgq.gouv.qc.ca/fr/fr_publications/fr_index.aspx.

Il faut donc conclure que pour une période de 7 ans, le MERN a reçu 2700 demandes de correction cadastrale pour le territoire non rénové, comparativement à 6900 demandes de correction cadastrale pour le territoire rénové pour une période de 5 ans, soit 2,5 fois plus de demandes en territoire rénové qu'en territoire non rénové.

Ce qui est préoccupant c'est que le Vérificateur général indique dans son suivi que « La qualité des travaux de rénovation a un lien étroit avec les demandes de correction que reçoit le MRNF. En effet, lorsqu'une personne est d'avis que sa propriété n'est pas représentée correctement sur le plan cadastral, elle peut soumettre une telle demande au ministère »¹³⁸.

Dans un article récent, un représentant du MERN¹³⁹, qui porte un regard sur la qualité et la fiabilité du cadastre du Québec, présente plusieurs statistiques sur la fréquence des corrections des immeubles qui y sont immatriculés. L'auteur Christian Lord relate un taux de correction généralement faible, 2,8% pour l'ensemble des lots de la banque cadastrale, mais précise que depuis l'an 2000, 67% des demandes de modifications de données cadastrales présentées au MERN, ont nécessité une correction de ces dernières qui, selon toute vraisemblance s'avéraient inexactes. Au surplus, l'auteur ajoute « une demande de modification sur un lot entraîne en moyenne la correction de 4,3 lots »¹⁴⁰.

Christian Lord poursuit son analyse en présentant ce qu'il appelle l'opération *Second début*. L'auteur écrit que le MERN a sous sa loupe les mandats qui présentent un taux de correction significativement supérieur aux autres.

Compte tenu de leur disparité, ces mandats ont donné ou donneront lieu à des vérifications menant à des corrections massives en vue d'en ramener la qualité à un taux acceptable, analogue aux autres. Déjà, depuis les trois dernières années, deux mandats ne répondant pas aux critères de qualité ont été vérifiés lot par lot et corrigés lorsque requis. Deux autres mandats sont actuellement en cours de vérification et d'autres subiront ce traitement, partiellement ou en entier, au cours des prochaines années. L'objectif de cette opération est de fournir une assise foncière fiable et homogène à tous les lots à la grandeur du Québec.

Il n'est pas facile de justifier les raisons pour lesquelles l'exécution d'un mandat n'a pas atteint le niveau de qualité recherché, alors que celui d'autres mandats réalisés dans les mêmes conditions et à la même époque, a passé le test haut la main. Cependant, grâce aux observations faites depuis le début du Programme, il est possible d'affirmer que le secret de la

¹³⁸ VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, 2011, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2010-2011*, Tome II, chapitre 10, « Suivi de vérifications de l'optimisation des ressources », p. 10-28, en ligne http://www.vgq.gouv.qc.ca/fr/fr_publications/fr_index.aspx.

¹³⁹ Christian LORD, Automne 2011, « Le cadastre du Québec : une œuvre évolutive aux multiples qualités », *Revue Géomatique*, vol. 38, p. 16.

¹⁴⁰ Christian LORD, Automne 2011, « Le cadastre du Québec : une œuvre évolutive aux multiples qualités », *Revue Géomatique*, vol. 38, p. 18.

qualité de la réalisation d'un mandat demeure l'effort consacré aux levés terrain et à l'analyse foncière par l'arpenteur-géomètre signataire du plan cadastral de rénovation et son équipe¹⁴¹.

Deux professeurs en sciences géomatiques ont également soulevé les problèmes de qualité du cadastre du Québec. Dans un récent cours de perfectionnement offert par la Chambre des notaires, l'auteur Berthier Beaulieu écrit l'« application des premières versions des instructions a donné lieu à l'officialisation de plans de rénovation de qualité variable. Certains se révèlent excellents alors qu'un certain nombre doit être utilisé avec une grande prudence »¹⁴². De son côté, l'auteur Francis Roy, dans un article qui traite de l'exactitude technique et juridique du cadastre du Québec, écrit qu'on « sait déjà que quelques-uns des secteurs où la rénovation cadastrale a été réalisée posent problème et que des mesures ont été mises de l'avant par l'État pour rectifier la situation »¹⁴³.

Enfin, un autre auteur soulevait également les problèmes de qualité en écrivant :

L'envergure de cette opération ne pouvait faire en sorte que les arpenteurs-géomètres, mandatés comme rénovateurs par le gouvernement, ne puissent inévitablement commettre des erreurs. Face aux nombres croissants de constats d'erreurs et aux délais de traitements administratifs qui s'en suivaient, le ministère des Ressources naturelles et de la Faune a autorisé qu'un arpenteur-géomètre de pratique privée puisse effectuer une opération cadastrale de correction, en vertu de l'alinéa 3 de l'article 3043 du Code civil du Québec, c'est-à-dire en vertu des pouvoirs du ministre responsable du cadastre¹⁴⁴.

Nous ignorons comment le Vérificateur général a procédé pour évaluer la qualité des mandats réalisés par les arpenteurs-géomètres avant de faire part de ses constats. Nous ignorons aussi si l'évaluation de la qualité portait sur la conformité des documents produits par rapport au devis technique imposé par le MERN (qualité interne) et/ou sur la conformité des travaux réalisés par rapport aux règles de l'art et/ou sur l'aptitude du produit cadastral à répondre aux besoins des utilisateurs (qualité externe).

Mis à part les statistiques indiquées par l'auteur Christian Lord, on ne connaît pas non plus l'état actuel de la situation. Ce qui demeure préoccupant, c'est que la cote de fiabilité du cadastre du Québec reste incertaine et qu'il est difficile d'apprécier la situation réelle.

¹⁴¹ Christian LORD, Automne 2011, « Le cadastre du Québec : une œuvre évolutive aux multiples qualités », *Revue Géomatique*, vol. 38, p. 19.

¹⁴² Berthier BEAULIEU, 2011, « L'incidence des opérations cadastrales sur les titres de propriété », *Cours de Perfectionnement du Notariat N° 2*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, par. 52, p. 278.

¹⁴³ Francis ROY, 2011, « L'exactitude technique et juridique du plan du cadastre du Québec » 113 *R. du N.* 593, p.620. L'auteur fait référence à l'article de l'auteur Christian LORD, Automne 2011, « Le cadastre du Québec : une œuvre évolutive aux multiples qualités », *Revue Géomatique*, vol. 38, pp. 14-20.

¹⁴⁴ Jean DORÉ, 2013, *Les opérations cadastrales et la réglementation municipale*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 61.

1.1.5.2 Les contrôles de qualité du MERN

1.1.5.2.1 Le contrôle de qualité effectué lors de la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale

Lors de la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale, le Service d'analyse de la rénovation cadastrale (SAR), de la Direction de la rénovation cadastrale (DRC), de la Direction générale de l'arpentage et du cadastre (DGAC), du MERN a toute la latitude requise pour contrôler les livrables et s'assurer qu'ils soient conformes au devis technique (c'est-à-dire aux instructions techniques de réalisation) imposé contractuellement aux arpenteurs-géomètres mandatés pour réaliser les travaux, et cela est tout à fait justifié. Toutefois, le MERN ne possède aucun pouvoir ou compétence pour évaluer la prestation professionnelle offerte par l'arpenteur-géomètre ou, en d'autres mots, à savoir si l'arpenteur-géomètre a agi conformément aux devoirs et obligations qui lui sont imposés par la loi dans le cadre des fonctions qui lui sont dévolues. De plus, d'aucune manière, les instructions techniques ne peuvent venir changer les devoirs et obligations qui incombent à l'arpenteur-géomètre lorsqu'il réalise un mandat de rénovation cadastrale. Il faut souligner au passage que l'arpenteur-géomètre a l'obligation de sauvegarder en tout temps son autonomie professionnelle¹⁴⁵ et doit donc écarter toute intervention d'un tiers qui serait de nature à la compromettre.

Il appert donc que l'arpenteur-géomètre doit, évidemment, remettre des documents et des plans conformes aux spécifications techniques imposées contractuellement par le MERN, mais rien ni personne ne peut le soustraire à exécuter ses mandats dans le respect des règles de l'art et des obligations qui lui incombent en vertu de la nature de son mandat. D'ailleurs, une mention spécifique à cet égard apparaît au sein des instructions techniques : « Il est à retenir que l'application de ces Instructions ne doit aucunement restreindre l'analyse foncière que le prestataire de services doit effectuer dans le cadre de la rénovation cadastrale. Cette analyse demeure en tout temps régie par les règles qui gouvernent l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre »¹⁴⁶. Ainsi, au regard de sa responsabilité civile, seul un tribunal civil peut se prononcer sur le comportement de l'arpenteur-géomètre et éventuellement conclure sur une faute civile de sa part ainsi que sur la manière de réparer le préjudice subi.

Au plan déontologique, seul le Conseil de discipline de l'OAGQ peut conclure sur une faute disciplinaire et décider de la sanction appropriée que subira l'arpenteur-géomètre fautif. Au besoin, les tribunaux supérieurs pourront être sollicités pour donner leur avis (Ex. : Tribunal des professions, Cour supérieure, etc.).

¹⁴⁵ Article 3.05.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

¹⁴⁶ Pour des fins pratiques, des abréviations seront utilisées, il faut consulter le tableau des abréviations aux pages xiii à xv pour connaître la référence exacte. V4.0, p. 1, V4.1, p. 1, V5.0, p. 1, V5.1, p. 1, V5.2, p. 1, V5.3, p. 1, V6.0, p. 1, V6.1, p. 1.

C'est donc dire que les contrôles effectués par le MERN sont et doivent être limités aux seuls aspects techniques concernant la réalisation d'un plan de rénovation cadastrale. Cela signifie qu'il demeure toujours un risque que les documents n'aient pas été préparés conformément aux règles de l'art applicables dans les circonstances.

1.1.5.2.2 Le contrôle de qualité effectué après le dépôt d'un mandat de rénovation cadastrale

Lorsque le plan de rénovation cadastrale est mis en vigueur, il est encore possible pour les propriétaires fonciers de présenter une demande de modification des données cadastrales¹⁴⁷. Le propriétaire devra tout de même motiver la raison de sa contestation et accompagner sa demande de pièces justificatives. Puisque le cadastre du Québec jouit d'une présomption simple d'exactitude¹⁴⁸, ce sera le demandeur qui aura le fardeau de renverser cette présomption¹⁴⁹. C'est le Service de l'intégrité cadastrale (SIC), de la Direction de l'enregistrement cadastral (DEC), de la DGAC, du MERN qui prend alors le relais pour le suivi des demandes de modifications cadastrales dans le cadastre du Québec.

Comme il n'y a aucun lien contractuel entre le propriétaire foncier et l'arpenteur-géomètre ayant réalisé les travaux de rénovation cadastrale, dès la réception d'une demande de modification cadastrale, le SIC la transmet à l'arpenteur-géomètre ayant réalisé les travaux afin que celui-ci assure le suivi de cette demande et justifie son opinion professionnelle. Le SIC s'appuie sur les clauses contractuelles pour exiger ce service 'après-vente'. L'arpenteur-géomètre ayant réalisé les travaux de rénovation cadastrale informera le SIC du résultat de son analyse additionnelle.

Parmi ses mandats, le SIC analyse la qualité des mandats de rénovation cadastrale aux fins de lever l'obligation contractuelle dévolue aux prestataires de services. Ainsi, l'arpenteur-géomètre ayant réalisé un mandat de rénovation cadastrale affichant une qualité adéquate, selon le MERN, pourrait se voir libérer de son obligation contractuelle d'assurer le suivi des demandes de modification cadastrale. Pour ce faire, certaines conditions doivent être rencontrées, soit que le mandat soit officialisé depuis 5 ans et plus et qu'au cours de cette période, l'arpenteur-géomètre ait assuré, pour ledit mandat, le suivi des demandes de modification cadastrale dans les délais contractuels. Cela dit, il est important de préciser qu'un arpenteur-géomètre est toujours responsable de son opinion professionnelle et passible de poursuite en responsabilité civile professionnelle ou de plainte en déontologie.

¹⁴⁷ Formulaire en ligne <http://www.mern.gouv.qc.ca/guichet/formulaires/formulaires-foncier.jsp>.

¹⁴⁸ Article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

¹⁴⁹ Berthier BEAULIEU, 2014, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 57. Voir également OCTR2, p.3.2 ; OCTR3, p.12; pour des fins pratiques, des abréviations seront utilisées, il faut consulter le tableau des abréviations aux pages xiii à xv pour connaître la référence exacte.

Dans tous les cas d'analyse des données cadastrales post-officialisation, deux conclusions sont possibles, le plan cadastral sera modifié ou il ne le sera pas. Si le plan de cadastral n'est pas modifié, le propriétaire foncier peut se tourner vers un comité de révision.

Depuis le 1^{er} janvier 2010, un comité de révision a été mis en place pour répondre aux propriétaires qui, après avoir présenté une demande de modification des données cadastrales, n'acceptent pas la représentation cadastrale de leur immeuble dans le cadastre du Québec. « Ce comité ne remplace nullement les autres recours à la disposition du citoyen, mais lui offre un appel additionnel et neutre en cas d'insatisfaction, tout en le guidant dans ses éventuelles actions futures »¹⁵⁰.

Le comité, constitué de trois arpenteurs-géomètres de pratique privée, a pour mission d'étudier les dossiers soumis et d'émettre à la DEC une recommandation motivée qui tient compte du rôle et de la portée du cadastre. Aucune donnée n'est disponible pour connaître l'ampleur et la nature des vérifications effectuées par les membres.

De toute manière, comme le SIC et le comité de révision sont des entités du MERN, ils ne possèdent, eux non plus, aucune autorité leur permettant de remettre en cause la conduite ou l'opinion professionnelle d'un arpenteur-géomètre¹⁵¹. Au surplus, le cas échéant, les pressions indues du SIC ou du comité de révision à l'égard d'un arpenteur-géomètre, afin qu'il modifie son opinion professionnelle, pourraient être considérées comme une atteinte à l'autonomie professionnelle, que l'arpenteur-géomètre doit sauvegarder en tout temps¹⁵². Enfin, toute modification cadastrale apportée à un lot qui a des conséquences sur un ou des lots voisins, devra faire l'objet d'un avis qui sera notifié aux propriétaires qui subissent les impacts de cette modification cadastrale ou en d'autres mots, qui se retrouvent avec une représentation cadastrale modifiée sans en avoir fait la demande¹⁵³.

Toute la documentation transmise devra être explicite et complète afin que le propriétaire touché par la modification cadastrale puisse en comprendre les raisons. Une situation semblable a déjà été décrite dans un

¹⁵⁰ Christian LORD, Automne 2011, « Le cadastre du Québec : une œuvre évolutive aux multiples qualités », *Revue Géomatique*, vol. 38, p. 17.

¹⁵¹ À cet effet, comme tout ordre professionnel, la mission principale de l'OAGQ est avant tout d'assurer la protection du public. Pour ce faire, l'État a mis à la disposition des ordres professionnels deux mécanismes d'autorégulation que sont l'inspection professionnelle et la déontologie.

À partir des publications émanant de l'OAGQ, il n'est pas possible d'estimer avec exactitude l'ampleur des efforts investis depuis 1994, pour vérifier la qualité des services rendus ou le comportement des arpenteurs-géomètres lorsqu'ils procèdent à la confection de plans de rénovation cadastrale ou d'opérations cadastrales en territoire rénové. Devant l'importance des travaux d'arpentage effectués à l'intérieur de programme et des impacts potentiels sur le public, il est possible de croire que l'OAGQ a dû mettre en œuvre des moyens de vérification proportionnés à l'ampleur du programme de réforme cadastrale. Cependant, l'ampleur des contrôles effectués par l'OAGQ, notamment par l'entremise de l'inspection professionnelle et de la déontologie, n'a pas été investiguée.

¹⁵² Article 3.05.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

¹⁵³ Article 3043 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

jugement sur le droit au bornage. Dans cette affaire, *Lessnick c. Bastien*¹⁵⁴, le tribunal devait disposer d'une requête introductive d'instance en bornage qui mettait en cause deux propriétés contiguës ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale. La juge Lebel indique, en décrivant le contexte, que le ministère, qui avait décidé de corriger le cadastre rénové à la satisfaction du défendeur, semble réaliser, à la suite de la contestation de cette correction cadastrale par la demanderesse, « que ce qu'il pensait être la correction d'une erreur était au cœur d'une chicane entre deux voisins sur des droits de propriété »¹⁵⁵. En se référant à cette décision de la Cour supérieure, qu'il qualifie de saga judiciaire, l'auteur Berthier Beaulieu déclare que le ministre responsable du cadastre doit être prudent à l'égard de la notion de correction cadastrale¹⁵⁶.

Des problèmes de qualité peuvent être générateurs d'incertitudes. Lorsque celles-ci sont détectées, l'obligation de conseil qui incombe aux professionnels est une manière de les gérer. La prochaine section présente le devoir de conseil de l'arpenteur-géomètre.

1.1.6 Le devoir de conseil de l'arpenteur-géomètre

Trois articles du *Code de déontologie*¹⁵⁷ des arpenteurs-géomètres, prévoient que l'arpenteur-géomètre, a un devoir de conseil envers son client. L'arpenteur-géomètre ne doit pas se limiter à donner des avis ou des conseils, puisqu'en plus de ces derniers, il « doit fournir à son client les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services qu'il lui rend »¹⁵⁸ et il doit également « exposer à son client d'une façon complète et objective la nature et la portée du problème qui, à son avis, ressort de l'ensemble des faits qui ont été portés à sa connaissance »¹⁵⁹. De plus, lorsque l'arpenteur-géomètre réalise un certificat de localisation, il doit, s'il y a lieu, « exposer ou commenter les éléments qu'il a vérifiés »¹⁶⁰. « Cette disposition est de droit nouveau. L'obligation qu'elle édicte fait partie inhérente du devoir déontologique de conseil de l'arpenteur-géomètre »¹⁶¹.

Dans un article de doctrine¹⁶², l'auteur Marc Gervais présente en quoi consiste le devoir de conseil dévolu à l'arpenteur-géomètre en le comparant notamment à un autre professionnel du droit foncier, le notaire.

¹⁵⁴ *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192.

¹⁵⁵ *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192, par. 14 et 15.

¹⁵⁶ Berthier BEAULIEU, 2011, « L'incidence des opérations cadastrales sur les titres de propriété », *Cours de Perfectionnement du Notariat* N° 2, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, par. 40, p. 274.

¹⁵⁷ Articles 3.02.04, 3.02.05 et 3.03.02 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

¹⁵⁸ Article 3.03.02 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

¹⁵⁹ Article 3.02.04 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

¹⁶⁰ Article 9, al.3 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

¹⁶¹ ORDRE DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, 2002, « Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, Commentaires et guide d'interprétation », Québec, p. 34.

¹⁶² Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? », 109 *R. du N* 391.

Marc Gervais se réfère à l'auteur Philippe Le Tourneau en écrivant que l'arpenteur-géomètre est tenu de remplir raisonnablement son devoir de conseil, « ce qui signifie fournir des renseignements exacts, pertinents et adaptés à la situation »¹⁶³. Il précise également que l'arpenteur-géomètre est un officier public et que dans un souci de protection du public, « il serait inconcevable qu'il camoufle les incertitudes susceptibles d'affecter la position des limites de propriété »¹⁶⁴.

Selon Marc Gervais, cette obligation d'information comporte également l'obligation de dénoncer les incertitudes et risques potentiels d'une situation en émettant notamment des mises en garde. À cet effet, il cite deux jugements, un premier ayant reproché à un « arpenteur-géomètre de ne pas avoir avisé ses clients des risques encourus en demandant un permis de construction puisqu'il existait une incertitude quant à la position des limites de propriété »¹⁶⁵ et un deuxième ayant reproché à un arpenteur-géomètre de n'avoir inscrit sur son plan aucune mise en garde « visant à prévenir le lecteur qu'il pourrait y avoir d'autres alternatives évidentes basées sur les titres et les occupations »¹⁶⁶.

L'auteur met en évidence que le devoir de conseil dévolu aux professionnels, notamment le notaire et l'arpenteur-géomètre, vise à combler le manque d'expérience et d'expertise des clients dans le domaine de compétences du professionnel. À cet effet, Marc Gervais réfère le lecteur à l'affaire *Parent c. Fortin* et cite le juge Sheehan qui écrivait :

Le premier devoir d'un notaire, comme tout professionnel, est de bien déterminer la situation dans laquelle se trouvent ses clients. Cela lui exige de poser les questions et d'avoir l'écoute requise pour comprendre correctement les circonstances et les détails de cette situation. Le professionnel possède la formation spécialisée et l'expertise requises pour déceler les dangers que peuvent vivre ses clients. S'il survient une méprise à cet égard en raison d'un manque de vérifications, de questions ou d'écoute par le professionnel, la responsabilité découlant de ce manque reposera, à juste titre, sur les épaules du professionnel et non sur celles de ses clients¹⁶⁷.

Au terme de la démonstration de l'auteur Marc Gervais, il apparaît donc que l'obligation déontologique dévolue à l'arpenteur-géomètre, vise à permettre à un « propriétaire d'avoir une perception claire de la situation juridique de son immeuble quant à sa contenance et à sa délimitation et avoir en main les éléments suffisants

¹⁶³ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 402 ; l'auteur fait référence Philippe LE TOURNEAU, 1995, *La responsabilité civile professionnelle*, Paris, Économica, p. 58.

¹⁶⁴ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 402.

¹⁶⁵ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 404 ; l'auteur fait référence au jugement *Langlois c. Sicé*, (C.Q.) Longueuil, 505-02-008867-974, 7 octobre 2002, par. 34-36.

¹⁶⁶ *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, Québec, (C.D. Arp.) Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p.45 cité dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 404.

¹⁶⁷ *Parent c. Fortin*, 2006 QCCQ 12419, par. 17 cité dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 403.

afin de prendre une décision éclairée quant aux remèdes à adopter, le cas échéant (p. ex. : procéder au bornage) »¹⁶⁸. En d'autres mots, il doit fournir les explications nécessaires à la compréhension et à l'appréciation des services notamment il doit :

1. dénoncer les incertitudes qui affectent les limites de propriété;
2. exposer les risques potentiels et les conséquences propres à la situation constatée;
3. émettre des mises en garde.

Cette obligation professionnelle n'est pas sans impacts dans les territoires ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale. Deux jugements récents de la Cour du Québec¹⁶⁹ démontrent l'importance et les impacts de cette obligation professionnelle dévolue aux professionnels du droit foncier. Les requêtes mettaient en cause les obligations et devoirs d'un notaire, lorsqu'il constate une discordance entre le plan du cadastre du Québec et les titres du propriétaire de l'immeuble concerné et précisent des principes juridiques sur le devoir de conseil d'un notaire quant aux effets de la présomption de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁷⁰. Dans la décision *Poudrier c. Harvey*, le juge Simard se réfère à l'auteur François Brochu¹⁷¹ :

Le notaire chargé de rédiger l'acte de vente d'un immeuble représenté sur un plan de rénovation cadastrale ne correspondant pas à l'ancien cadastre ou à la description du lot contenue dans les titres du vendeur doit se poser la question suivante : existe-t-il un risque que la présomption légale de l'article 19.2 soit renversée? La «clause de concordance» contenue dans le certificat de localisation devrait, normalement, fournir une bonne partie de l'éclairage nécessaire pour répondre à cette question. À défaut, il y a lieu de discuter avec l'arpenteur-géomètre qui a rédigé ladite clause afin d'obtenir non seulement des éclaircissements, mais aussi une nouvelle clause de concordance, claire et complète.

S'il existe un risque que la présomption légale soit renversée, une discussion avec le promettant-acheteur s'impose...¹⁷² (soulignement ajouté).

Selon le juge Simard « le notaire doit exercer son jugement en fonction de l'importance du risque causé par la discordance constatée. Ainsi il peut fort bien se fier à la présomption de l'article 19.2 s'il ne croit pas à la possibilité que cette présomption puisse être renversée »¹⁷³.

Dans cette affaire, la notaire avait conclu que la présomption de concordance représentait une protection suffisante pour son client¹⁷⁴. La notaire avait pu conclure ainsi en s'appuyant sur le commentaire d'un

¹⁶⁸ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 404.

¹⁶⁹ *Poudrier c. Harvey*, 2013 QCCQ 1129; *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245.

¹⁷⁰ RLRQ c R-3.1.

¹⁷¹ François BROCHU, 2010, « Du nouveau au sujet de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois » 112 *R. du N.* 475, p. 479.

¹⁷² *Poudrier c. Harvey*, 2013 QCCQ 1129, par. 22.

¹⁷³ *Poudrier c. Harvey*, 2013 QCCQ 1129, par. 23.

¹⁷⁴ *Poudrier c. Harvey*, 2013 QCCQ 1129, par. 24.

arpenteur-géomètre qui avait constaté une discordance dans son certificat de localisation, et qui avait noté « que la modification faite par le rénovateur respectait l'occupation exercée sur les lieux »¹⁷⁵. Le juge souligne également le raisonnement mathématique « rigoureusement exact »¹⁷⁶ de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé le certificat de localisation. Le juge conclut que la notaire « n'a pas commis d'erreur qui engendre sa responsabilité »¹⁷⁷.

Dans l'affaire *Deschatelets c. Durand*, « le litige porte notamment sur l'impact de la rénovation cadastrale et de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* sur les obligations d'un notaire envers les parties à un acte de vente »¹⁷⁸.

Dans cette affaire, les demandeurs réclament à un notaire un dédommagement puisqu'il aurait « omis de les informer que les titres de propriété étaient viciés »¹⁷⁹ lors de l'acquisition de leur propriété et reprochent à un autre notaire d'avoir nui à la revente de leur résidence, puisqu'il avait recommandé à leur « acheteur de requérir une correction des titres viciés »¹⁸⁰.

Le premier notaire conteste la demande puisqu'il soutient n'avoir commis aucune faute. Selon lui, il « n'avait pas à divulguer aux demandeurs l'existence d'un vice de titres. Le vice a été corrigé à la suite de la rénovation cadastrale, et ce, par l'effet de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* »¹⁸¹. L'acte préparé par le notaire « ne contient aucune mention particulière en lien avec un vice de titres. L'acte réfère au numéro du lot qui fait partie du cadastre rénové, à l'adresse civique de l'immeuble et à un certificat de localisation »¹⁸².

Le deuxième notaire, soit celui ayant instrumenté l'acte lors de la revente, conteste lui aussi la demande puisqu'il soutient n'avoir commis aucune faute, s'étant « conformé aux instructions reçues des parties [...]». Il soutient que la rénovation cadastrale et l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* n'ont pas eu pour effet de corriger le vice de titres »¹⁸³. Au surplus, il n'était pas à l'origine de la décision des demandeurs à l'effet qu'ils déboursent « les frais d'obtention d'un jugement en reconnaissance judiciaire du droit de propriété »¹⁸⁴.

¹⁷⁵ *Poudrier c. Harvey*, 2013 QCCQ 1129, par. 25.

¹⁷⁶ *Poudrier c. Harvey*, 2013 QCCQ 1129, par. 26.

¹⁷⁷ *Poudrier c. Harvey*, 2013 QCCQ 1129, par. 27.

¹⁷⁸ *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 35.

¹⁷⁹ *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 1.

¹⁸⁰ *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 1.

¹⁸¹ *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 2.

¹⁸² *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 6.

¹⁸³ *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 3.

¹⁸⁴ *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 3.

Dans son analyse, le juge Sabourin se réfère au jugement *Poudrier c. Harvey*¹⁸⁵, présenté plus haut, au jugement *Désilets (RE)*¹⁸⁶, ainsi qu'à la doctrine *La responsabilité civile*¹⁸⁷ :

2-166 – Examen des titres – En matière immobilière, la validité des titres de propriété est un élément essentiel des transactions. Un mandat même général peut donc permettre d'inférer l'obligation de procéder à un examen de titres. L'article 10 du tarif des honoraires des notaires, qui a maintenant cessé d'avoir effet, laissait d'ailleurs clairement entendre que cet examen faisait partie de l'obligation générale du notaire dans la préparation et la rédaction de ce type d'actes. La validité des titres n'est, en effet, acquise que dans la mesure où il y a recherche et examen critique de ceux-ci antérieurement à la conclusion de l'engagement. Cette obligation comporte donc à la fois celle de faire les recherches appropriées, et celle de conseiller le client sur la portée et la validité de ceux-ci et, en cas de doute, de l'informer des risques normalement prévisibles susceptibles d'affecter les titres ou les sûretés. Cette obligation varie selon le type de charge qui grève l'immeuble et semble moins lourde en matière de servitude administrative, ou lorsqu'il s'agit de vérifier simplement si une approbation administrative a été donnée. La jurisprudence plus récente s'est d'ailleurs montrée exigeante en la matière et, d'après celle-ci, un notaire ne peut présumer que le travail antérieur d'un collègue a été exécuté convenablement. Il doit le vérifier lui-même. De plus, en procédant à l'examen de titres, le notaire doit adapter cet examen aux circonstances réelles du dossier et non seulement se référer aux normes générales de base en pareille matière. Par ailleurs, le notaire doit-il être tenu responsable des erreurs commises par l'arpenteur-géomètre ? Si certaines décisions penchent pour l'affirmative, avec un auteur, nous sommes d'avis que le notaire n'a pas à mettre en doute le travail de l'arpenteur-géomètre qui est, lui aussi, un professionnel indépendant. L'obligation relativement aux titres ne paraît pas, en jurisprudence, être une obligation de résultat. À moins que le contexte n'indique le contraire, c'est une obligation de simples moyens.¹⁸⁸
(Les soulignements sont du juge Sabourin)

Le juge Sabourin conclut que le « notaire mandaté pour recevoir un acte de vente doit procéder à l'examen des actes qui forment la chaîne de titres. Il doit aussi communiquer les résultats de son examen aux parties à l'acte et les informer de tous les risques susceptibles d'affecter la validité des titres »¹⁸⁹.

Le juge Sabourin conclut également que :

[...] depuis la décision de la Cour supérieure rendue dans Désilets, le notaire doit maintenant évaluer le risque que la présomption légale découlant de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois puisse être renversée. Lorsque son examen des titres révèle des éléments qui pourraient renverser cette présomption légale, il doit les communiquer aux parties à l'acte de vente qu'il s'apprête à recevoir. L'absence de titres sur une portion d'un lot

¹⁸⁵ *Poudrier c. Harvey*, 2013 QCCQ 1129.

¹⁸⁶ *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384.

¹⁸⁷ Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, 2014, *La responsabilité civile*, 8^{ème} édition, vol. 2, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais.

¹⁸⁸ Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, 2014, *La responsabilité civile*, 8^{ème} édition, vol. 2, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, cité dans *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par.33.

¹⁸⁹ *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 34.

renové est certainement une information qui doit être divulguée aux parties à l'acte¹⁹⁰ (soulignement ajouté).

Ces décisions rendues pas la Cour du Québec sont pertinentes d'une part, parce qu'elles précisent le rôle et les obligations du notaire sur l'appréciation des effets correctifs de la présomption de concordance lorsqu'il opère une transaction en territoire renové et d'autre part, parce qu'elles précisent le rôle et les obligations du notaire sur la divulgation des risques susceptibles d'affecter la validité des titres.

Il y a déjà plusieurs années, en 1964, l'auteur Guy Girard écrivait que le notaire doit se prononcer sur la valeur légale du titre d'un immeuble et déterminer à qui appartient le terrain, mais selon lui, ce n'est pas suffisant pour sécuriser une transaction : il faut également statuer sur la légalité de ce qui se trouve sur le terrain¹⁹¹. Les auteurs Lucie Laflamme, Marie Galarneau et Pierre Duchaine écrivent également « que le juriste n'est pas qualifié pour mesurer ou faire des plans et que seul l'arpenteur-géomètre possède la formation requise pour ce faire »¹⁹². Ces auteurs poursuivent en faisant référence à l'auteur Guy Girard qui a tracé fort bien, selon eux, les responsabilités et rôles respectifs de l'arpenteur-géomètre et du notaire. « Le rôle de l'arpenteur est de constater et d'attester ce qu'il a vu. Le rôle du notaire est de juger les découvertes de l'arpenteur et de tirer des conclusions »¹⁹³.

Les auteurs Lucie Laflamme, Marie Galarneau et Pierre Duchaine précisent également l'importance d'avoir un certificat de localisation lors de transactions immobilières réalisées en territoire renové :

[...] le nouveau certificat de localisation avalisera ou non toute concordance du nouveau lot avec l'ancien. À défaut de confirmer la concordance entre le nouveau et l'ancien lot, l'arpenteur-géomètre doit commenter les divergences observées. L'application par le notaire de la présomption réfragable prévue à l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois dépend systématiquement des justifications à l'origine de cette discordance. Un certificat de localisation muet à cet égard doit obligatoirement faire l'objet d'une révision afin d'y retrouver tous les éléments nécessaires permettant au notaire de considérer, selon les règles de l'art, l'opportunité d'appliquer ou non la présomption édictée à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁹⁴ (soulignement ajouté).

¹⁹⁰ *Deschatelets c. Durand*, 2014 QCCQ 12245, par. 39.

¹⁹¹ Guy GIRARD, 1964, « Servitude, mitoyenneté et certificat de localisation » Examen des titres immobiliers, *Cours de perfectionnement*, Montréal, Chambre des Notaires de la Province de Québec, p. 38, repris dans Jean GAGNON, 1994, *L'examen des titres immobiliers*, 2^{ème} édition, Sherbrooke, Éditions Quid Juris inc., p. 45 et cité dans *Barriault c. Carleton - St-Omer (Ville de)*, 2008 QCCS 1386, par. 15. Voir aussi *Brummer c. Trottier*, [2005] n° AZ-50327680 (C.Q.), par. 40 et 41.

¹⁹² Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 43.

¹⁹³ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 43.

¹⁹⁴ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 46. Les auteurs font référence à l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

En 2010, l'auteur Pierre Duchaine écrivait que si l'examineur du titre ne peut considérer judicieusement l'opportunité d'appliquer la présomption édictée à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁹⁵, sans qu'elle risque d'être renversée, il est nécessaire de procéder à la correction¹⁹⁶.

À la même époque, le juge Richard dans l'affaire *Désilets (RE)*¹⁹⁷, réfère à la méthodologie de l'auteur François Brochu pour l'application de l'article 19.2 et l'évitement du recours à la prescription acquisitive du droit de propriété.

En conclusion, les vices de titres qui touchent des lots rénovés peuvent, dans certaines circonstances, être corrigés d'office par le jeu de l'article 19.2 L.F.R.C.Q. plutôt que par la prescription acquisitive. Un certificat de localisation sera souvent le sésame qui permettra de se prévaloir en toute confiance de cette disposition. Le notaire doit, en effet, avoir l'assurance que la rénovation cadastrale a été réalisée dans les règles de l'art, c'est-à-dire qu'elle a corrigé un problème au lieu d'en créer un, s'il veut être certain que personne ne pourra renverser la présomption d'exactitude qui se rattache au cadastre rénové. Un certificat de localisation permet de répondre à cette interrogation lorsque l'arpenteur-géomètre qui l'a rédigé s'est conformé au *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*. Le fait de prévoir une intervention des voisins et de reproduire un extrait du certificat de localisation dans l'acte de vente permet, enfin, au notaire qui s'appuie sur l'article 19.2 pour corriger un vice de titres, d'éviter qu'un doute surgisse dans l'esprit des examineurs de titres qui prendront connaissance de son acte dans le futur¹⁹⁸ (soulignement ajouté).

Dans l'affaire *Thibault*¹⁹⁹, la juge Bergeron privilégie l'article 19.2 à la prescription acquisitive. Elle se réfère aux propos de Me Pierre Pratte, qui écrit sur les problèmes de désignation cadastrale :

Parmi les vices dans la chaîne des titres du possesseur, nous retrouvons, entre autres, les problèmes qui touchent à la désignation cadastrale, soit dans le titre du possesseur soit dans un titre antérieur. À cet égard, en territoire rénové, certains favorisent l'utilisation de la présomption d'exactitude prévue à l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois, plutôt que le recours au jugement en prescription, lorsque le problème de désignation est antérieur à la rénovation cadastrale et qu'il entre dans le cadre de cet article.

[...]

Pour ce faire, ils suggèrent l'obtention d'un certificat de localisation contenant un rapport de concordance, c.-à-d. une explication sur la discordance, de manière à ce que le lecteur du certificat puisse se convaincre qu'il y a peu de risque à voir un renversement de la présomption prévue à cet article. Ils ajoutent qu'il faudrait obtenir une confirmation écrite des voisins à l'effet qu'ils ne contestent pas l'exactitude du plan de rénovation ou qu'ils n'ont aucune prétention à faire valoir à l'égard du lot rénové. Enfin, il faudrait exposer brièvement dans la vente faite par le possesseur :

¹⁹⁵ RLRQ c R-3.1.

¹⁹⁶ Pierre DUCHAINE, 2010, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions ... à haute voix ! », Droit immobilier, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp.15-18, cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 11.

¹⁹⁷ *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384.

¹⁹⁸ François BROCHU, 2007, « Prescription acquisitive et publicité des droits » 107 *R. du N.* 155, p. 171, cité dans *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384, par. 38. Voir également *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 14.

¹⁹⁹ *Thibault*, 2015 QCCS 6259.

i) les raisons pour lesquelles la présomption de l'article 19.2 règle le problème de discordance; ii) l'absence de contestation par les voisins et d'inscription adverse; iii) reproduire la clause de concordance contenue dans le certificat de localisation.

On peut comprendre que plusieurs préfèrent s'adresser au tribunal, lorsqu'à priori cela semble plus simple. Ajoutons que la méthode préconisée ne semble pas encore faire partie des habitudes notariales. L'acquéreur qui accepte aujourd'hui de s'en remettre à l'article 19.2 pourrait bien se voir réclamer un jugement en prescription au moment de la revente, si le notaire du nouvel acquéreur est moins convaincu que son prédécesseur de la suffisance de l'article 19.2.²⁰⁰ (soulignement ajouté).

Malgré le constat de Pierre Pratte sur le manque de popularité de cette méthode, cette dernière a l'avantage d'une part, d'être documentée et reconnue par le Tribunal et différents auteurs de doctrine et, d'autre part, d'outiller les notaires pour opérer efficacement en territoire rénové. Il appert donc que les temps n'ont pas changé depuis 1964²⁰¹, et que ce ne sera qu'au terme d'un véritable travail d'équipe formée par un arpenteur-géomètre et un notaire, que l'appréciation des effets correctifs de la rénovation cadastrale sera possible. Cependant, si aucun document n'indique les règles de l'art, notamment les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables dans le contexte de la réalisation de la rénovation cadastrale, il y a lieu de se poser les questions suivantes :

- comment cette appréciation sera-t-elle possible ?
- comment l'arpenteur-géomètre peut-il comparer ce qui a été fait à ce qui aurait dû être fait ?

1.1.7 Conclusion sur la mise en contexte

Le programme de réforme cadastrale est un projet ambitieux mais, pour assurer, voire améliorer la sécurité des droits fonciers, il était tout à fait pertinent que la société québécoise investisse dans ce programme avant-gardiste.

Un premier constat est à l'effet qu'il existe des incertitudes au sein du cadastre du Québec, ce que le législateur a d'ailleurs prévu en ne lui attribuant qu'une présomption simple, dont certaines ont déjà été identifiées par des auteurs, notamment, une première, celle qui concerne la forme actuelle du plan du cadastre du Québec qui rend difficile la reconstitution de la géométrie d'un lot qui y est représenté et une deuxième, qui a des impacts majeurs sur la qualité du plan du cadastre du Québec, celle qui affecte sa confection, puisqu'aucun document n'indique les règles de l'art, notamment les relations logiques qui unissent

²⁰⁰ Pierre PRATTE, 2014, « La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d'un immeuble », 73 *R. du B.* 509, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 577, cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 10.

²⁰¹ Guy GIRARD, 1964, « Servitude, mitoyenneté et certificat de localisation », Examen des titres immobiliers, *Cours de perfectionnement*, Montréal, Chambre des Notaires de la Province de Québec, p. 38.

les différents principes de délimitation reconnus et applicables dans le contexte de la réalisation de la rénovation cadastrale.

Un deuxième constat est à l'effet que les contextes de bornage et de mandat unilatéral confiés à un arpenteur-géomètre doivent être distingués et que les principes de délimitation doivent faire l'objet d'une organisation logique qui doit prévoir et classer le plus de situations foncières potentielles et tenir compte de la législation foncière et des principes de délimitation applicables en dehors du bornage.

Un troisième constat est à l'effet que les données du cadastre du Québec sont d'une qualité variable. Les conclusions du Vérificateur général en 2006 et 2011, ainsi que les commentaires de différents auteurs, suscitent un questionnement important au regard de la qualité du plan du cadastre du Québec.

Un quatrième constat est à l'effet que le MERN peut contrôler la conformité des plans de rénovation cadastrale par rapport à ses instructions techniques, mais il n'a pas l'autorité requise pour vérifier si les plans de rénovation cadastrale ont été effectués dans le respect des règles de l'art qui gouvernent la profession d'arpenteur-géomètre, ni même d'exiger ou de contraindre l'arpenteur-géomètre pour qu'il modifie son opinion professionnelle avant ou après l'officialisation d'un plan de rénovation cadastrale.

Un cinquième constat est à l'effet que l'arpenteur-géomètre a une obligation de conseil et il doit réagir et dénoncer les incertitudes affectant les limites de propriété ou la situation foncière d'un immeuble, incluant l'évaluation de l'effet correctif de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*²⁰², ou en d'autres mots, l'évaluation de la confection de la rénovation cadastrale à l'effet qu'elle a été réalisée dans les règles de l'art, c'est-à-dire qu'elle a corrigé un problème le cas échéant.

1.2 Les éléments du problème

Un premier élément du problème constaté, est l'absence d'une méthode documentée, ou d'une démarche logique, pour outiller les arpenteurs-géomètres qui réalisent un mandat autre que le bornage, afin que ceux-ci puissent œuvrer dans le respect de leurs obligations professionnelles et des règles de l'art, notamment en appliquant les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus. Une telle méthode contribuerait à harmoniser et uniformiser le positionnement des limites de propriété. La recherche proposée désire analyser cet élément du problème.

Un deuxième élément du problème constaté, est l'absence d'une analyse approfondie pour vérifier dans quel contexte il est possible pour les arpenteurs-géomètres, d'évaluer le risque de renversement de la présomption

²⁰² RLRQ c R-3.1.

de concordance et le risque de renversement de la présomption d'exactitude rattachées au plan du cadastre du Québec. Une telle analyse permettrait de décrire les différentes situations foncières auxquelles les arpenteurs-géomètres peuvent être confrontés en territoire rénové et, de dégager des stratégies de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec. La recherche proposée désire analyser cet élément du problème.

Un troisième élément du problème constaté, est le fait qu'on ne connaît peut-être pas toutes les incertitudes et leurs impacts qui affectent la qualité du cadastre du Québec. De ce fait, il devient difficile d'évaluer le risque de renversement des présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec et de dégager des stratégies de gestion des incertitudes. Depuis le début des travaux de rénovation cadastrale, certains chercheurs ou auteurs ont soulevé des incertitudes au sein du cadastre du Québec, mais les incertitudes soulevées ne sont peut-être pas toujours analysées en profondeur pour en saisir la totalité des impacts. De plus, aucune étude documentée ou aucun ouvrage publié n'indique qu'il y a eu analyse de toutes les versions d'instructions de réalisation de la rénovation cadastrale et il existe peut-être d'autres incertitudes non documentées à ce jour, notamment celles qui découleraient du fait que les instructions puissent être en contradiction avec les règles de l'art. La recherche proposée désire analyser cet élément du problème.

La figure n° 4 illustre le fil conducteur entre le contexte et les éléments du problème.

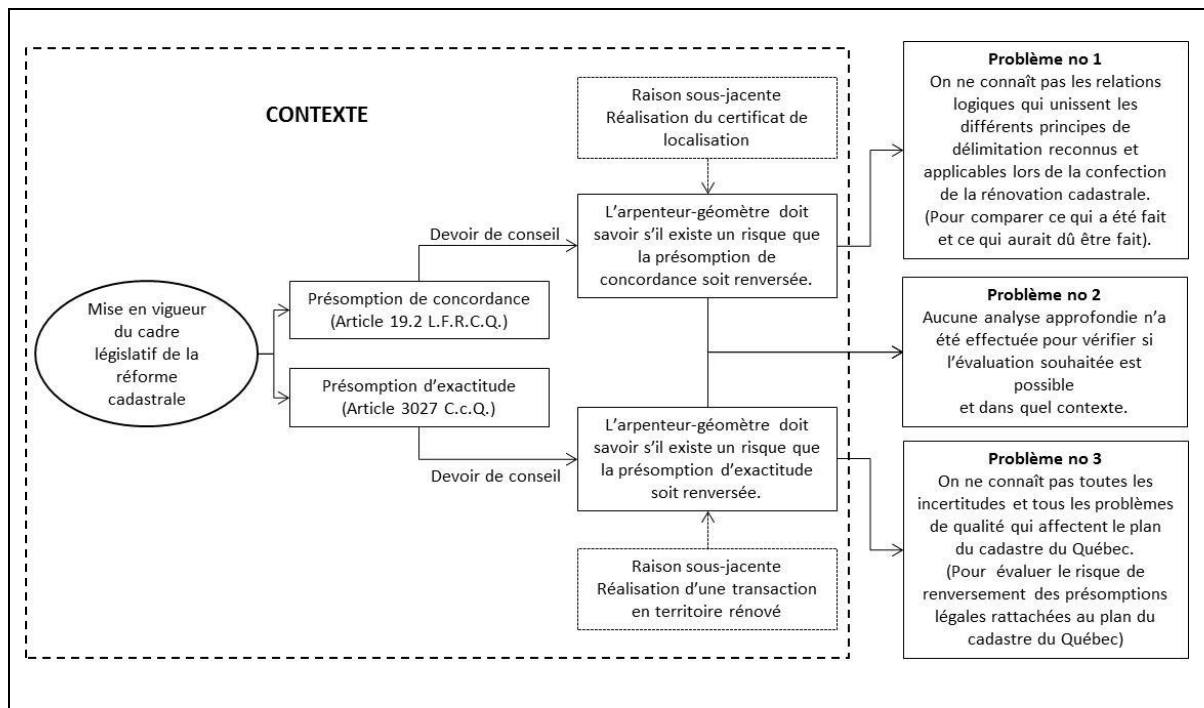


Figure 4 : Éléments de contexte et du problème

La collectivité des arpenteurs-géomètres n'a pas à sa disposition une stratégie de gestion documentée pour réagir face aux incertitudes qui peuvent affecter les données du cadastre du Québec et pour opérer efficacement en territoire rénové.

Le cadastre québécois et le registre foncier contiennent les informations qui doivent être prises en compte par les professionnels du droit foncier. L'information disponible sur l'immeuble et sur le droit de propriété qui le constitue, influe la pratique de ces professionnels et, conséquemment, peut avoir des répercussions sur leur prestation de service et l'intérêt public.

Les éléments du problème dirigent la recherche vers les domaines théoriques qui traitent des concepts scientifiques reliés à l'incertitude et aux différentes stratégies de gestion, des régimes de droits fonciers, de la législation foncière et des obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre.

1.3 La recherche proposée

1.3.1 Objectifs du projet de recherche

Pour les arpenteurs-géomètres, depuis le début des travaux de rénovation cadastrale et la mise en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, il n'existe aucune étude ou recherche :

- identifiant les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables en contexte de rénovation cadastrale;
- sur le niveau d'adéquation entre les normes techniques de confection du plan du cadastre du Québec et le cadre juridique applicable;
- identifiant des incertitudes pouvant potentiellement découler de la multiplicité des normes de confection de la rénovation cadastrale.

Pour les utilisateurs des données cadastrales issues du cadastre du Québec, depuis la mise en vigueur des premiers lots immatriculés dans le cadastre du Québec, il n'existe aucune étude ou recherche :

- identifiant les différentes stratégies de gestion possibles en fonction des incertitudes et des différentes situations foncières auxquelles sont confrontés les arpenteurs-géomètres, ainsi que sur les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre qui en découlent.

Les objectifs de la présente recherche, présentés au tableau n° 3, visent à combler ces lacunes.

Objectif n° 1	Identifier les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables lors de la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale.
Objectif n° 2	Analyser les différentes situations foncières afin de déterminer si l'arpenteur-géomètre est capable d'analyser le risque de renversement des présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec et d'opiner.
Objectif n° 3	Analyser le processus de rénovation cadastrale ainsi que les instructions de réalisation des plans de rénovation cadastrale et identifier les incertitudes qui en découlent.

Tableau 3 : Objectifs du projet de recherche

La figure n° 5 illustre le fil conducteur entre le contexte, les éléments du problème et les objectifs du projet de recherche.

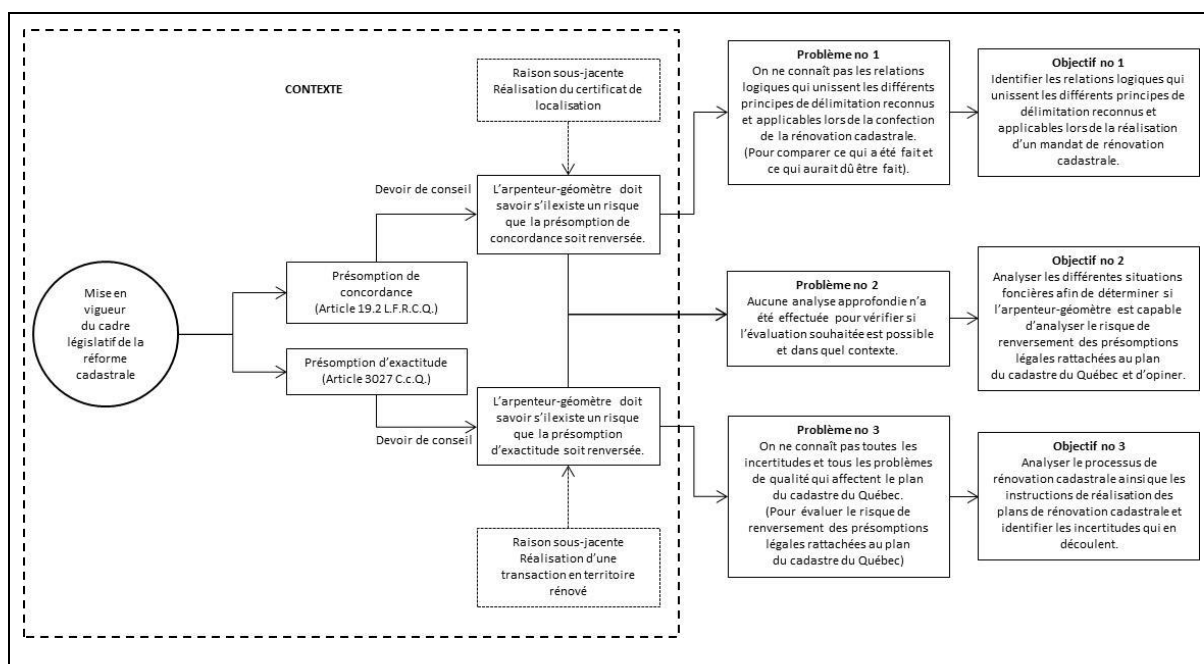


Figure 5 : Objectifs de recherche reliés au contexte et aux éléments du problème

Au terme de la recherche les :

1. arpenteurs-géomètres disposeront d'outils leur permettant de mieux justifier leur opinion professionnelle en contexte de rénovation cadastrale;
2. arpenteurs-géomètres pourront mieux réagir face aux incertitudes potentielles pouvant affecter la représentation cadastrale et ainsi bien remplir leur obligation de conseil et mieux évaluer les risques que les présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec.

1.3.2 La question générale de recherche

Comme mentionné au tout début de l'introduction, le thème général du projet de recherche est le cadastre du Québec issu d'une rénovation cadastrale postérieure au 22 juin 1992 et réalisée en vertu de la *Loi favorisant*

la réforme du cadastre québécois²⁰³. La mise en contexte, les éléments du problème et les objectifs du projet de recherche, permettent de dégager une question générale de recherche.

La géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est-elle suffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances ?

Pour identifier des stratégies efficaces de gestion des incertitudes, il faut connaître d'abord les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation qui auraient dû être appliquées lors de la confection du cadastre du Québec et les facteurs qui génèrent des incertitudes. Pour ce faire, il faut répondre aux sous-questions suivantes :

1. Quels sont les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables en contexte de rénovation cadastrale ?
2. Existe-t-il des facteurs jamais soulevés ou jamais documentés pouvant générer des incertitudes au sein du cadastre du Québec ?
3. Est-ce que les instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale sont en harmonie avec le cadre juridique applicable ?
4. Existe-t-il des incertitudes pouvant découler de la multiplicité des instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale ?

En réponse à la question générale de recherche une hypothèse générale est formulée.

1.3.3 Énonciation de l'hypothèse

Mace²⁰⁴ définit l'hypothèse comme la réponse anticipée à la question de recherche. Elle établit une relation qu'il faut vérifier en la comparant aux faits. L'hypothèse doit être plausible, vérifiable, précise, générale et communicable. « L'hypothèse est à la fois le résultat de la conceptualisation et le point de départ de l'expérimentation ou de la vérification »²⁰⁵.

L'auteur écrit également qu'une « hypothèse ne doit pas servir à démontrer une vérité évidente, elle doit plutôt laisser place à un certain degré d'incertitude. [...] À l'inverse, il est possible de formuler des

²⁰³ RLRQ c R-3.1.

²⁰⁴ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval.

²⁰⁵ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 43.

hypothèses à propos de relations que plusieurs considèrent évidentes mais qui n'ont jamais été vérifiées complètement »²⁰⁶.

Tenant compte de ces caractéristiques, de cette définition et de la question générale de la recherche, l'hypothèse suivante devra être confirmée ou infirmée au terme de la recherche.

La géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est insuffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances.

Pour confirmer ou infirmer l'hypothèse de recherche, il est nécessaire de vérifier les sous-hypothèses suivantes :

1. Des facteurs pouvant générer des incertitudes au sein des données du cadastre du Québec n'ont jamais été soulevés et/ou documentés à ce jour et des impacts peuvent être identifiés.
2. Les instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale ne sont pas en harmonie avec le cadre juridique applicable et génèrent des incertitudes.
3. La multiplicité des instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale génère des incertitudes.

La figure n° 6 illustre le fil conducteur de la recherche proposée.

²⁰⁶ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 44.

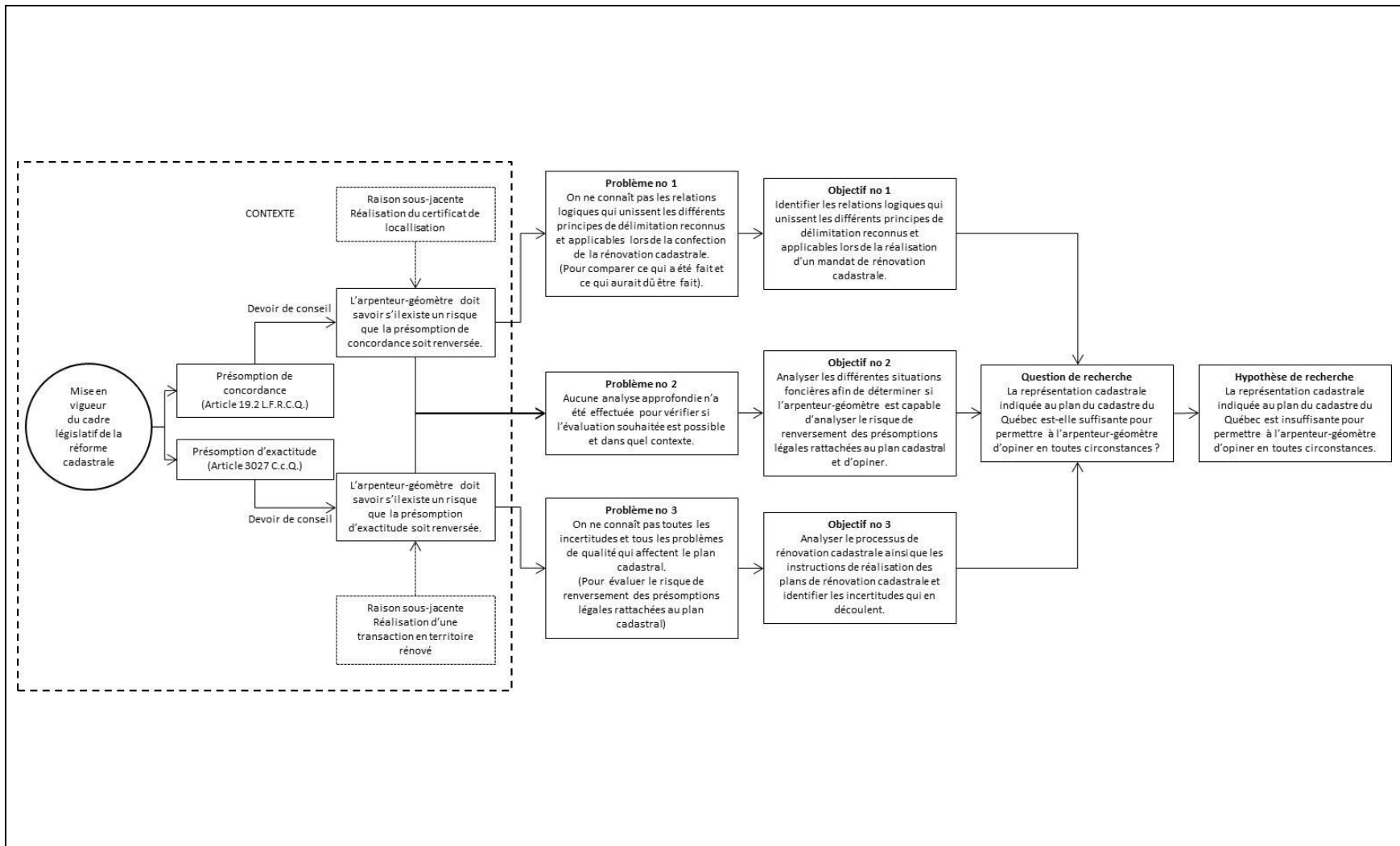


Figure 6 : Fil conducteur de la recherche proposée.

1.3.4 Résultats attendus

En plus de rédiger une thèse de doctorat qui élaborera une méthodologie pour que les arpenteurs-géomètres puissent opiner en situation de données cadastrales incertaines et incomplètes lorsqu'ils réalisent un mandat autre que le bornage dans le cadastre du Québec, les résultats suivants sont escomptés :

1. Une modélisation de la démarche intellectuelle pour identifier le propriétaire d'un immeuble dans les limites des compétences reconnues à l'arpenteur-géomètre;
2. L'identification des relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables en contexte de rénovation cadastrale;
3. L'identification et la classification des incertitudes qui affectent les données du cadastre du Québec en lien avec des critères de qualité reconnus en matière de données géospatiales;
4. L'identification des différents types de morcellement et/ou d'incertitudes auxquels sont confrontés les arpenteurs-géomètres en territoire rénové et de différentes stratégies de gestion possibles et des obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre qui en découlent.

1.3.5 Les limites dans la recherche

La recherche a plusieurs limites et, en conséquence, elle ne couvrira pas les aspects suivants, qui devront faire l'objet de recherches futures ou de décisions judiciaires :

1. L'évaluation de la qualité globale du cadastre du Québec;
2. L'identification des incertitudes pour les autres missions ou usages identifiés pour le cadastre du Québec (fiscalité et gestion du territoire);
3. L'identification des risques d'utilisation par des usagers non-experts;
4. La critique ou l'évaluation du travail des arpenteurs-géomètres ayant réalisé la rénovation cadastrale, les tribunaux se chargeront de cet aspect de la responsabilité civile professionnelle ou une autre recherche pourra le faire;
5. L'analyse des systèmes cadastraux étrangers puisque toutes les analyses, réalisées dans le cadre de mes cours et lectures, ne m'ont pas permis de croire qu'il était pertinent de transposer les concepts étrangers, au cas du Québec, le modèle québécois étant unique tant du point de vue législatif que cadastral;
6. Les questions du droit de superficie et des droits réels innommés.

1.4 Cadre opératoire

L'hypothèse de recherche permet de transformer « les concepts théoriques de la question spécifique en des concepts opératoires »²⁰⁷, mais ce sont des référents empiriques trop larges²⁰⁸. Le cadre opératoire « spécifie ce que nous allons analyser précisément pour vérifier l'hypothèse »²⁰⁹.

Parmi les éléments d'analyse, il faudra déterminer le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre lorsqu'il produit des données cadastrales. Cela sera possible par l'analyse de la doctrine et de la jurisprudence, notamment les jugements portant sur le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre lorsqu'il réalise un bornage, ceux au sein desquels les rapports d'expertise, réalisés par des arpenteurs-géomètres en dehors du bornage, ont été acceptés ou rejetés et finalement, les décisions disciplinaires du Conseil de discipline de l'OAGQ.

Au terme de cette étape, le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre, lorsqu'il ne réalise pas un bornage, seront identifiés, en d'autres mots, nous aurons circonscrit les compétences de l'arpenteur-géomètre reconnues par les tribunaux et les limites de son expertise en dehors du bornage.

Ce concept étant déterminé et sur la base de celui-ci, il faudra identifier une démarche logique pour la réalisation de l'immatriculation cadastrale au sein du cadastre du Québec, ce qui sera possible par l'analyse de la législation foncière, de la jurisprudence et de la doctrine portant sur les principes de délimitation.

Ces deux premières étapes permettront de produire un réseau de concepts, ou des modèles décisionnels, pour indiquer les limites d'un fonds sur un plan, dans le respect des règles de l'art, notamment en posant les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables lors de la réalisation d'un mandat unilatéral. Compte tenu des lacunes de la doctrine actuelle et ancienne, démontrées à la section 1.1.4, ce résultat se veut une contribution originale pour le domaine des sciences géomatiques.

L'investigation se poursuivra avec l'analyse du contenu des 15 versions des instructions techniques de confection du cadastre du Québec et des différents communiqués ou publications sur le cadastre du Québec, ce qui permettra d'identifier des incertitudes liées aux instructions techniques qui émanent du MERN. Cette analyse se réalisera en référence aux 6 critères usuels reconnus pour l'évaluation de la qualité d'une base de données géospatiales et présentés à la section 1.1.5. L'analyse des normes techniques de confection du cadastre du Québec devra également se faire sur la base des modèles décisionnels dégagés en cours de

²⁰⁷ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 52.

²⁰⁸ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 52.

²⁰⁹ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 53.

recherche, ce qui permettra également d'identifier des incertitudes liées au non-respect des règles de l'art. Ce résultat se veut une contribution originale pour le domaine des sciences géomatiques puisque ce sera la première étude documentée de toutes les versions d'instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale, avec analyse des modifications et de leurs impacts, en lien avec les critères usuels reconnus en matière de bases de données géospatiales.

Au terme de cette analyse, il sera possible d'identifier et de qualifier les incertitudes du cadastre du Québec, celles liées aux spécifications techniques et celles liées au non-respect des règles de l'art. Cette démarche permettra de constater l'évolution des normes et du processus de rénovation cadastrale, et de clarifier certains concepts en matière d'immatriculation cadastrale.

La quatrième étape du cadre opératoire consistera à identifier des stratégies pour la gestion des incertitudes présentes au sein du cadastre du Québec. Cette étape tiendra compte des principes énoncés dans la doctrine et la jurisprudence en responsabilité civile ou disciplinaire et elle permettra d'une part, d'identifier les différentes situations foncières possibles au sein du cadastre du Québec et d'autre part, d'identifier des stratégies de gestion des incertitudes pour les arpenteurs-géomètres. Cette analyse devra se faire en tenant compte des incertitudes identifiées au préalable et également sur la base des modèles décisionnels dégagés en cours de recherche. Ce résultat se veut une contribution originale pour le domaine des sciences géomatiques puisque l'identification des situations foncières possibles et des stratégies de gestion des incertitudes du cadastre du Québec n'a jamais été documentée auparavant. La recherche se veut également un apport en matière de réduction de l'incertitude inhérente aux données du cadastre du Québec.

La figure n° 7 indique les liens entre les différents éléments d'analyse et les résultats nécessaires pour répondre à la question de recherche et confirmer ou infirmer l'hypothèse de recherche.

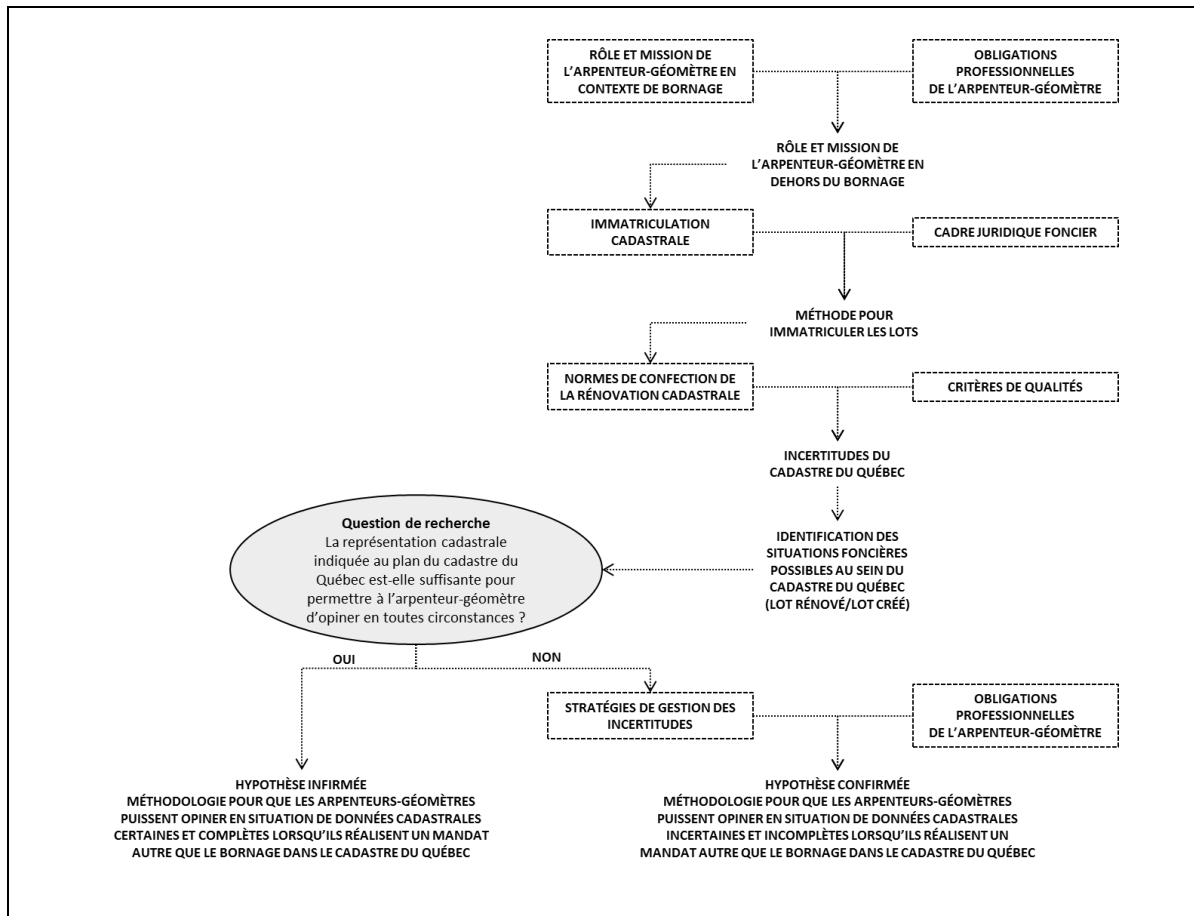


Figure 7 : Cadre opératoire et éléments d'analyse

1.5 Choix de la stratégie de vérification

1.5.1 Type de recherche

Mace définit la stratégie de vérification comme :

[...] un choix général sur la façon de déployer les ressources pour appliquer le plus efficacement possible le cadre opératoire, de manière à obtenir la réponse la plus pertinente à la question spécifique de recherche. C'est le choix que l'on doit faire quant au nombre de cas à utiliser et au type de recherche à réaliser pour assurer la vérification la plus complète possible de l'hypothèse.

[...]

Le choix de la stratégie de vérification [...] servira à déterminer la nature de l'observation à réaliser, le type d'information à recueillir et le type de traitement de données à effectuer²¹⁰.

La recherche est de type qualitatif et comme le mentionne l'auteure Marie-Fabienne Fortin²¹¹, dans ce type de recherche, la collecte et l'analyse des données se font simultanément. Les unités d'analyse seront la législation foncière et les principes de délimitation reconnus par la jurisprudence et la doctrine, les normes techniques de confection pour la réalisation de la rénovation cadastrale et en application dans le cadastre du Québec et les publications traitant du cadastre du Québec.

Mis à part les décisions disciplinaires rendues par le Conseil de discipline de l'OAGQ, pour toutes les unités d'analyse, la couverture temporelle de la recherche sera adaptée aux différentes sources de documentation et elle couvre la période s'étalant de 1867, année de la mise en vigueur du cadastre québécois, jusqu'au moment de la rédaction de la thèse.

En ce qui concerne les décisions disciplinaires rendues par le Conseil de discipline de l'OAGQ, la couverture temporelle de la recherche couvrira la période de 2001 jusqu'au moment de la rédaction de la thèse. 2001 est l'année la plus ancienne pour obtenir lesdites décisions sur les sites Internet consultés et cette date tient également compte de l'entrée en vigueur des règlements actuels sur la norme de pratique relative au certificat de localisation²¹² et celle relative au certificat de piquetage²¹³.

1.5.2 Instruments de collecte de l'information

La collecte d'information se réalisera via une observation documentaire.

Deux recueils de jurisprudence produits par l'OAGQ²¹⁴ permettront de débiter la collecte d'informations sur la jurisprudence en matière de droit foncier. La collecte des informations se poursuivra par la consultation des sites Internet Jugements Québec²¹⁵ et Azimut²¹⁶. Azimut est le site de documentation juridique de la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ) et seuls les abonnés peuvent consulter les informations qui y sont intégrées quotidiennement. Le site Jugements Québec est une collaboration de la SOQUIJ et du ministère de la Justice et tous les usagers peuvent y accéder gratuitement, sans abonnement.

²¹⁰ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval p. 78.

²¹¹ Marie-Fabienne FORTIN, 2006, *Fondements et étapes du processus de recherche*, Montréal, Les éditions de la Chenelière inc., p. 241.

²¹² *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

²¹³ *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, RLRQ c A-23, r 11.

²¹⁴ Luc BOUCHARD et Mario PERONI, 1998, *Recueil de jurisprudence sur le bornage et l'expertise foncière*, Sainte-Foy, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec ; ORDRE DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, 1985, *Recueil de jurisprudence sur le bornage*, Sainte-Foy, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

²¹⁵ <http://www.jugements.qc.ca>. Aujourd'hui le site Jugements Québec pointe vers le site Internet de la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ).

²¹⁶ <https://www.azimut.soquij.qc.ca>.

Les décisions disponibles sur Jugements Québec sont celles de la Cour d'appel, depuis 1987 et celles de la Cour supérieure, depuis septembre 2001. Les décisions disponibles sur Azimut sont celles de la Cour suprême du Canada, toutes celles motivées de la Cour d'appel, depuis 1987, et toutes celles de la Cour supérieure, depuis septembre 2001. Quant aux décisions rendues en Cour supérieure entre 1995 et 2001, seulement les décisions ayant été publiées dans un recueil ou un express de SOQUIJ, depuis 1995, sont disponibles.

Le site Internet Azimut regroupe plusieurs banques de jugements, notamment celle des résumés SOQUIJ et celle des textes intégraux. La banque des résumés SOQUIJ contient une sélection de jugements retenus selon des critères imposés par le *Règlement sur la cueillette et la sélection des décisions judiciaires*²¹⁷, de la *Loi sur la société québécoise d'information juridique*²¹⁸. Ainsi, selon l'article 3 dudit règlement :

Une décision peut être sélectionnée si elle contient un des éléments suivants, savoir :

1. un point de droit nouveau;
2. une orientation jurisprudentielle nouvelle;
3. des faits inusités;
4. une information documentaire substantielle;
5. une problématique sociale particulière.

Ces éléments s'appliquent également à la façon dont sont rapportées ces décisions que ce soit en texte intégral, en résumé, en extraits, en tableaux ou autrement²¹⁹.

Les sites Internet Jugements Québec et Azimut permettent, pour la sélection de jugements, de faire une recherche par mots-clés ou par date de jugement. Toutefois, le site Internet Azimut permet des recherches beaucoup plus exhaustives qui se traduisent par une sélection de jugements très pertinents. Effectivement, il est possible de faire une sélection par législation citée, par doctrine citée ou par sujets, cette dernière étant possible par la consultation d'un plan de classification annoté.

Le plan de classification annoté permet de sélectionner rapidement les décisions du domaine traitant des *BIENS ET PROPRIÉTÉS* et plus spécifiquement des sous-classes traitant du *bornage*, de l'*étendue du droit de propriété*, de *mitoyenneté*, de *possession*, de *prescription acquisitive*, etc. Une classification générale comme celle traitant de l'*étendue du droit de propriété* est beaucoup trop large et il faut préciser la recherche à l'aide de mots-clés comme *empiètement* ou *propriété*. La sélection par sujets, à partir du plan de classification annoté, est possible dans les banques de résumés SOQUIJ et dans celle des textes intégraux.

²¹⁷ RLRQ c S-20, r 1.

²¹⁸ RLRQ c S-20.

²¹⁹ Article 3 du *Règlement sur la cueillette et la sélection des décisions judiciaires*, RLRQ c S-20, r 1.

La banque des résumés SOQUIJ permet la sélection des décisions par législation citée et par doctrine citée. Cette banque de résumés étant élaborée à partir d'une première sélection de jugements, la liste des résultats aura le désavantage d'être moins exhaustive que la liste des résultats obtenue via une recherche par mots-clés dans la banque des textes intégraux ou sur le site Internet Jugements Québec, mais elle aura l'avantage d'afficher uniquement des résultats pertinents dont la consultation nous permet d'accéder à une information complète. Effectivement, chaque résumé SOQUIJ nous permet le téléchargement du texte intégral de la décision et nous informe sur (1) le suivi des décisions, (2) la législation citée, (3) la jurisprudence citée, appliquée et mentionnée, (4) la doctrine citée et (5) le nombre de fois que la décision a fait l'objet de citation²²⁰.

Finalement, peu importe le mode de sélection choisi dans le site Internet AZIMUT, il est possible de combiner plus d'un mode de sélection à la fois, car toutes les requêtes ou questions antérieures sont conservées en mémoire tout au long de la session de consultation et peuvent être récupérées.

La collecte des informations sera bonifiée par la consultation de deux sites Internet²²¹ qui classent les jugements selon les articles du *Code civil du Québec* qui y sont cités.

Finalement, c'est en utilisant un abonnement à un bulletin hebdomadaire²²² qu'il sera possible de tenir à jour la collecte de l'information sur la jurisprudence en matière de législation foncière.

Le moteur de recherche Canlii²²³ permettra de consulter toutes les décisions disciplinaires pertinentes rendues par le conseil de discipline de l'OAGQ depuis 2001.

La lecture des jugements permettra d'identifier des jugements anciens qui ne sont pas répertoriés via les moteurs de recherche, mais qui sont disponibles sur commande. Enfin, la lecture des jugements permettra d'identifier la doctrine pertinente lorsque citée, le tout dans un processus itératif de recherche.

²²⁰ Le Citateur est une fiche d'information qui permet de trouver rapidement quel traitement jurisprudentiel a été accordé aux décisions de la Banque de résumés SOQUIJ qui ont été citées dans des décisions résumées au *Jurisprudence Express* (J.E.), au *Droit du travail Express* (D.T.E.) ou au *Droit fiscal québécois Express* (D.F.Q.E.) ou encore publiées dans certains recueils spécialisés depuis 1987. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2010, Le Citateur comprend les décisions qui ont été publiées dans les Express. Le Citateur reprend des renseignements pertinents et il précise l'utilisation faite par la jurisprudence depuis 1987 de la décision consultée. Il est donc possible de repérer en un seul clic les décisions qui ont expliqué, mentionné, distingué, critiqué ou appliqué ou non une décision consultée dans la Banque de résumés SOQUIJ, ou encore si cette dernière a simplement été citée par les parties. Les fiches Le Citateur sont mises à jour au fur et à mesure que de nouvelles décisions sont publiées dans les Express. Information consultée sur le site Azimut de SOQUIJ le 8 mars 2015, <http://blogue.soquij.qc.ca/2013/01/30/tout-ce-qui-y-a-a-savoir-sur-le-citateur/>.

²²¹ Code civil du Québec annoté, <http://ccq.lexum.com/ccq/fr> ainsi que Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>.

²²² Les Express de SOQUIJ, <http://soquij.qc.ca/identification/express.aspx>.

²²³ <https://www.canlii.org/fr/qc/qcoagq/>.

À titre informatif, le tableau n° 4 à la fin de cette section, indique pour différentes requêtes, le nombre de décisions ayant fait l'objet d'un résumé SOQUIJ.

Les normes gouvernementales en matière de rénovation cadastrale et en application dans le cadastre du Québec²²⁴ sont disponibles en ligne et je possède déjà toutes les versions en vigueur depuis 1994, pour opérer mes activités professionnelles dans le cadre de ma pratique quotidienne.

La consultation du site Internet Infolot²²⁵ et la commande de données cadastrales permettront de collecter des informations sur les représentations et données cadastrales et l'analyse de ces cas permettra l'élaboration d'une démarche logique présentant les différentes situations foncières possibles au sein du cadastre du Québec et la manière de réagir pour les professionnels du droit foncier.

²²⁴ Le lecteur peut consulter le tableau des abréviations aux pages xiii à xv pour connaître les références exactes aux *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale* ou aux *Instruction pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*.

²²⁵ <http://infolot.mrn.gouv.qc.ca/>

Législation citée	Nombre de jugements répertoriés dans la banque de résumés SOQUIJ
Article 34 c. A-23	37
Article 928 C.c.Q.	61
Article 929 C.c.Q.	11
Article 953 C.c.Q.	57
Article 977 C.c.Q.	23
Article 978 C.c.Q.	36
Article 992 C.c.Q.	43
Article 2918 C.c.Q.	59
Article 2941 C.c.Q.	179
Article 2944 C.c.Q.	30
Article 789 c. C-25	23
Article 19.2 c. R-3.1	3
Plan de classification annoté Biens et propriété	Nombre de jugements répertoriés dans la banque de résumés SOQUIJ
Étendue du droit de propriété	372
Bornage	136
Possession	79
Prescription	267
Troubles de voisinage	359
Plan de classification annoté Biens et propriété - Étendue du droit de propriété & Doctrine citée	Nombre de jugements répertoriés dans la banque de résumés SOQUIJ
Girard	2
Lafond	46
Lamontagne	27
Vincelette	54
Raymond	3

Tableau 4 : Exemple de résultats pour des requêtes de consultation sur Azimut²²⁶

²²⁶ <https://www.azimut.soquij.qc.ca>

1.5.3 Processus de vérification

La validité interne des informations provenant de l'observation documentaire s'effectuera par saturation ce qui « vient combler l'absence de critères statistiques pour déterminer la taille de l'échantillon »²²⁷. Lorsque les informations collectées sont répétitives et qu'elles ne produisent plus de nouvelles connaissances, la saturation est atteinte.

Une autre stratégie pour la validation interne est la relecture : les normes techniques ont été lues plus de 3 fois et il en fut de même pour plusieurs jugements.

Au début de la recherche, la réalisation d'un sondage était prévue auprès de 22 juristes, experts en droit foncier, auteurs de doctrine, professeurs ou chargés de cours dans les facultés de droit d'universités québécoises. Le sondage visait à circonscrire les compétences de l'arpenteur-géomètre reconnues par les tribunaux et les limites de son expertise en dehors du bornage. Il visait également à valider une démarche logique lorsque l'arpenteur-géomètre réalise un mandat en dehors du bornage. Le questionnaire transmis aux juristes se retrouve en annexe 12.

L'absence de participation ne m'a pas permis d'utiliser ce processus de vérification. Pour ce processus, des envois postaux ont été faits ainsi que 2 rappels par courrier électronique. Certains juristes m'ont répondu à l'effet qu'ils ne pouvaient donner suite à ma requête, soit par manque de temps, soit parce que le sujet était en dehors de leur champ de leur pratique actuelle. Pour ce volet de la recherche la validation interne des informations et de mes résultats, s'est réalisée par la publication d'un article au sein d'une revue juridique avec comité de lecture, *La Revue du Barreau*²²⁸.

Quant à la validité externe de la recherche, les résultats s'étendent aux arpenteurs-géomètres et aux notaires. Les résultats peuvent être d'intérêt pour des professionnels qui utilisent les données du cadastre du Québec, notamment, les évaluateurs agréés et urbanistes, et également pour les organisations municipales ou gouvernementales qui supportent leur gestion immobilière ou foncière sur les données cadastrales. Cependant, comme mentionné à la section 1.3.5, les résultats ne se généralisent pas à l'extérieur du Québec, le modèle québécois étant unique tant du point de vue législatif que cadastral.

²²⁷ François DÉPELLEAU, 1998, *La démarche d'une recherche en sciences humaines, De la question de départ à la communication des résultats*, Les Presses de l'Université Laval, Québec, p. 375.

²²⁸ Le chapitre 3 est inspiré et reprend des extraits d'un article rédigé par la soussignée en collaboration avec Marc Gervais mon directeur de recherche. Voir Nathalie MASSÉ et Marc GERVAIS, 2011, « Entre le constat et l'expertise, où se situe la limite de propriété ? » 70 *R. du B.* 129, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais.

1.5.4 Éthique dans la recherche

La collecte d'information incluait le sondage mentionné à la section précédente, qui a été transmis à des juristes, experts en droit foncier. Après vérification auprès du Comité d'éthique de la recherche de l'Université Laval, cette étape était exemptée de la démarche imposée par l'Énoncé de Politique des trois conseils. Bien que le sondage comportait des formulaires de consentement et d'engagement à la confidentialité, aucune réponse n'a été obtenue.

1.6 Choix des techniques de traitement des données

Le traitement des données se divise en 2 étapes, soit la classification de l'information et l'analyse des données²²⁹. « La classification de l'information consiste à classer les faits recueillis à l'intérieur de catégories préalablement déterminées [...] »²³⁰ et cette classification permettra de « transformer les faits en données »²³¹ Dans la recherche, chaque jugement étudié sera traité comme un cas.

L'analyse qualitative est un exercice structuré de mise en relation logique de variables et, par voie de conséquence, de catégorie de données. C'est le type d'exercice par lequel on tente de reproduire logiquement un schéma mental de l'évolution d'un phénomène ou d'une interrelation entre phénomènes, en essayant à vérifier, par l'observation, le degré de correspondance entre cette construction de l'esprit et la situation réelle. Naturellement, cette façon de procéder, parce qu'elle ne fait pas appel à la quantification, exige du chercheur une attitude d'extrême prudence étant donné les éléments de subjectivité pouvant intervenir au moment de l'interprétation²³².

L'analyse qualitative des données collectées se fera par une construction d'explication « La construction d'explication [...] propose une explication logique en interreliant des variables et tente de valider ou d'invalider l'explication proposée en la comparant à la situation empirique »²³³. Les explications auront pour base les modes de raisonnements logiques, soit déductif, inductif, causal et analogique.

Pour le classement des informations visant la détermination du rôle et de la mission de l'arpenteur-géomètre, il faudra répondre aux questions suivantes :

1. Quelle question juridique est présentée au tribunal ou sur quoi porte le litige ?

²²⁹ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval p. 103.

²³⁰ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval p. 104.

²³¹ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval p. 104.

²³² Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval p. 110.

²³³ Gordon MACE et François PÉTRY, 2000, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, p. 111.

2. Que reproche-t-on à l'arpenteur-géomètre ou à celui qui a produit l'expertise ?
3. Pour quelles raisons le rapport d'expertise est-il rejeté ?
4. Quelle partie de l'expertise est rejetée ?
5. Quel professionnel aurait dû réaliser l'expertise ?
6. Quelle partie de l'expertise est acceptée par le tribunal ?

L'analyse des réponses à ces questions et la tendance jurisprudentielle majoritaire permettront de définir le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre en dehors du bornage ainsi que ses obligations professionnelles. Il sera également possible de circonscrire le contexte dans lequel l'arpenteur-géomètre doit opérer, ou en d'autres mots, il sera possible de connaître les sources d'informations auxquelles l'arpenteur-géomètre aura accès dans ces circonstances. Il sera également possible de distinguer dans quel contexte l'arpenteur-géomètre peut conclure en matière de droit foncier et dans quel contexte, le fait de pénétrer la sphère du droit foncier, est considéré comme un empiétement non permis dans le rôle du juge ou du juriste.

Les données pour élaborer la démarche logique pour réaliser notamment une immatriculation cadastrale, seront classées selon les réponses aux questions suivantes :

1. Dans quelle(s) circonstance(s) les présomptions légales²³⁴ l'emportent sur celui qui la conteste ?
2. Dans quelle(s) circonstance(s) la preuve a pu renverser les présomptions légales²³⁵ ?
3. Dans quelle(s) circonstance(s) le titre l'emporte sur le cadastre ?
4. Dans quelle(s) circonstance(s) le cadastre l'emporte sur le titre ?
5. Dans quelle(s) circonstance(s) le titre l'emporte sur la possession ?
6. Dans quelle(s) circonstance(s) la possession l'emporte sur le titre ?
7. Dans quelle(s) circonstance(s) le cadastre l'emporte sur la possession ?
8. Dans quelle(s) circonstance(s) la possession l'emporte sur le cadastre ?
9. Dans quelle(s) circonstance(s) le titre est jugé clair et précis ou certain et déterminé ?
10. Dans quelle(s) circonstance(s) le titre est jugé imprécis ou incertain et indéterminé ?
11. Dans quelle(s) circonstance(s) les documents secondaires ont-ils eu une valeur probante ?
12. Dans quelle(s) circonstance(s) la répartition proportionnelle est-elle accordée ?
13. Dans quelle(s) circonstance(s) le rang des droits est-il accordé ?

Lorsque l'analyse des données sera terminée, des situations foncières seront identifiées et pour chacune, le traitement juridique sera connu. Il sera alors possible de définir les circonstances qui agissent sur la valeur

²³⁴ Les présomptions légales qui seront analysées sont notamment celles des articles 921, 923, 925, 928, 2944 et 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991 et celle de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

²³⁵ Les présomptions légales qui seront analysées sont notamment celles des articles 921, 923, 925, 928, 2944 et 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991 et celle de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

probante des éléments à considérer par l'arpenteur-géomètre et de produire un réseau de concepts ou un modèle décisionnel pour l'indication des limites d'un fonds en dehors d'une procédure de bornage.

Pour l'analyse des normes techniques de confection du cadastre du Québec en lien avec les 6 critères usuels reconnus pour l'évaluation de la qualité d'une base de données géospatiales et présentés à la section 1.1.5., les questions suivantes seront posées :

1. Est-ce que les spécifications techniques peuvent provoquer un problème de cohérence logique ?
2. Est-ce que les spécifications techniques nous permettent de connaître l'historique de la donnée cadastrale ? (généalogie et exactitude temporelle)
3. Est-ce que cette spécification technique ébranle la cohérence géométrique des données cadastrales? (exactitude géométrique)
4. Est-ce que cette spécification technique constitue une omission ? (complétude)
5. Est-ce que cette spécification technique laisse place à des interprétations divergentes ? (exactitude sémantique)

L'analyse des normes techniques de confection du cadastre du Québec a également pour but de déterminer si une spécification technique va à l'encontre des relations logiques qui unissent les principes de délimitation applicables en contexte de rénovation cadastrale.

Une réponse positive à une des questions, déclenchera systématiquement l'identification d'une incertitude et permettra de l'associer à au moins un des 6 critères d'évaluation ou au non-respect des règles de l'art. Une validation sera faite, par échantillonnage, à même la base des données cadastrales, afin de s'assurer que les incertitudes identifiées soient réelles. Cependant, la recherche ne vise pas à quantifier le nombre de données cadastrales affectées par une ou des incertitudes, en d'autres mots, la recherche ne vise pas l'analyse de la qualité globale du cadastre du Québec.

L'identification des stratégies de gestion des incertitudes utiles à l'arpenteur-géomètre qui opère en territoire rénové, se réalisera par l'élaboration d'une démarche logique, en fonction des différentes situations foncières possibles au sein du cadastre du Québec et qui tient compte des obligations professionnelles dévolues aux arpenteurs-géomètres.

Quant à l'analyse de l'efficacité de la stratégie de gestion de l'incertitude, l'analyse portera sur les questions suivantes :

1. Est-ce que la stratégie mise en place élimine l'incertitude ?
2. Est-ce que la stratégie mise en place réduit l'incertitude ?
3. Est-ce que la stratégie mise en place permet de gérer les incertitudes résiduelles ?

L'analyse des réponses à ces questions permettra d'évaluer la stratégie de gestion de l'incertitude, mise en place ou proposée, notamment en tenant compte de son effet sur la sécurité des droits fonciers en se référant au cadre théorique portant sur les régimes de droits fonciers.

La figure n° 8 illustre les choix effectués pour la collecte et le traitement des données.

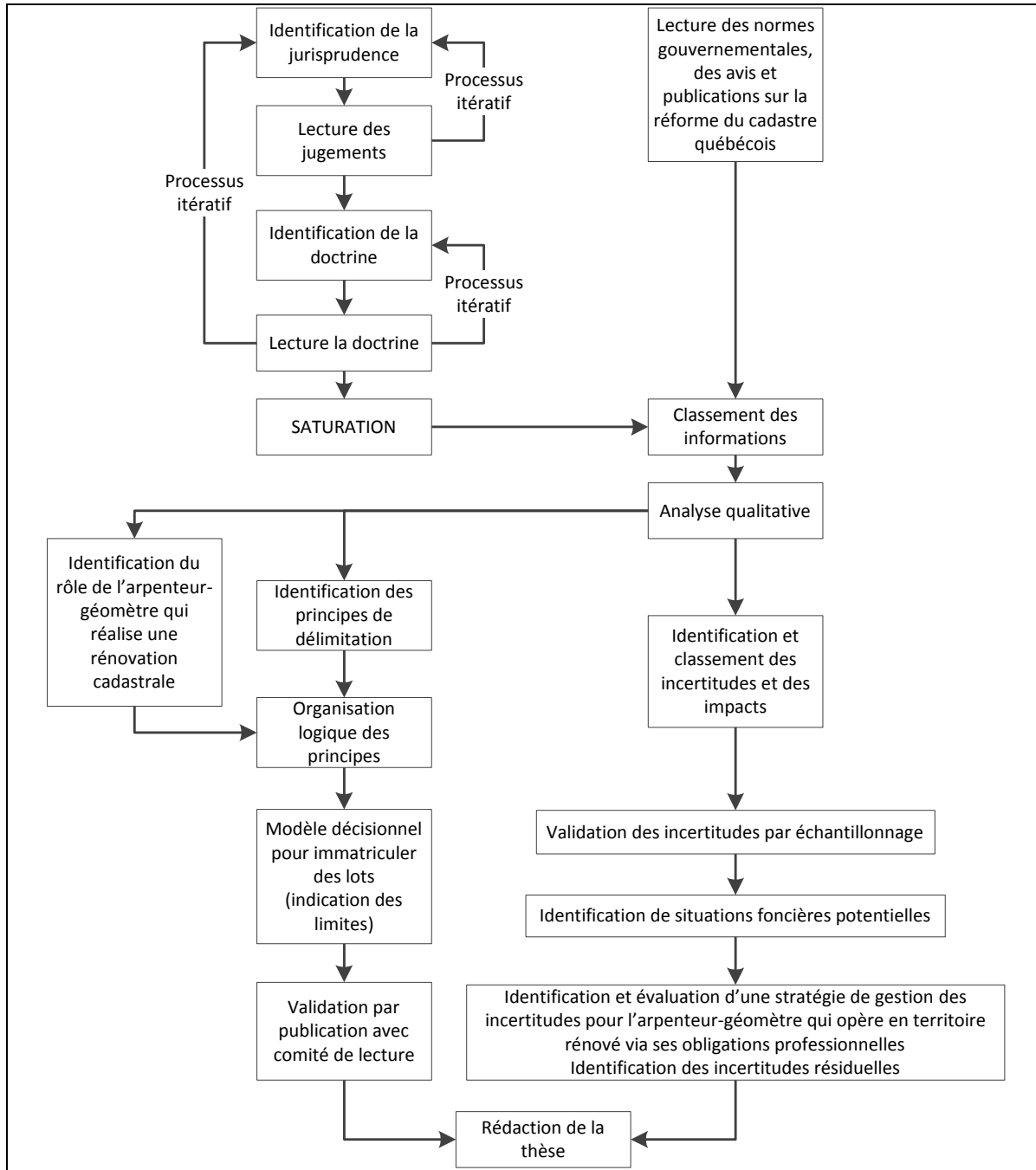


Figure 8 : Choix effectués pour la collecte et le traitement des données

1.7 Structure de la thèse

L'assemblage de la thèse se trame avec comme fil conducteur, le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre lorsqu'il réalise un mandat unilatéral. Ce concept permet de dégager une méthode pour l'indication des limites d'un fonds dans le respect de la législation foncière et des règles de l'art, notamment en posant les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables lors de la réalisation d'un mandat unilatéral. En fonds de scène, le lecteur sera en mesure de comprendre que l'arpenteur-géomètre doit savoir jongler avec les incertitudes, d'une part, il doit les identifier et en évaluer les impacts et, d'autre part, il doit informer son client et le notaire si une transaction est prévue, afin que ces derniers puissent prendre des décisions éclairées. Tout au long de la thèse, il est démontré que la pratique quotidienne de l'arpenteur-géomètre comporte une bonne part de gestion des incertitudes.

La recherche débute avec une revue du cadre théorique, soit les concepts scientifiques reliés à l'incertitude et aux différentes stratégies de gestion, les concepts reliés aux régimes de droits fonciers, le cadre juridique qui concerne le cadastre québécois et le déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale et la participation des propriétaires, les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre, et finalement le cadre juridique qui concerne les modes d'acquisition des immeubles. À la fin du chapitre 2, une méthode d'identification du propriétaire foncier sera dégagée et celle-ci est applicable en phase de confection des données du cadastre du Québec et pour apprécier l'exactitude des données indiquées au document joint au plan du cadastre du Québec.

Au sein du chapitre 3, le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre seront analysés sous le regard de ses obligations professionnelles, de la législation foncière, de la doctrine et de la jurisprudence en semblable matière. Au terme de ce chapitre, une méthode d'indication des limites d'un fonds sera dégagée et celle-ci est applicable en phase de confection des données du cadastre du Québec et pour apprécier l'exactitude de l'immatriculation cadastrale représentée sur le plan du cadastre du Québec.

Le chapitre 4 présente, en première partie, le cadre normatif avec lequel l'arpenteur-géomètre doit produire les données du cadastre du Québec. Au terme de cette première partie du chapitre, des incertitudes seront identifiées, qualifiées et classées en lien avec les 6 critères utilisés pour l'évaluation de la qualité d'une base de données géospatiales et un constat général sera présenté. La gestion des incertitudes est traitée en deuxième partie du chapitre 4, partie qui présente des stratégies de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec. Ces stratégies visent l'élimination des incertitudes ou leur réduction, ainsi que l'absorption des incertitudes résiduelles, ce qui sera possible par l'utilisation d'une démarche logique, qui

suggère des informations et des mises en garde à transmettre à un propriétaire ou à un notaire qui opère, par exemple, une transaction immobilière au sein du cadastre du Québec.

En conclusion, il y aura retour sur les contributions originales, les sous-questions et la question générale de recherche, les sous-hypothèses et l'hypothèse de recherche, les objectifs et les résultats attendus. Finalement, des perspectives de recherches seront identifiées.

Tout au long de la réalisation de la recherche doctorale, dont la majeure partie fut réalisée à temps partiel, j'ai rédigé des articles, un mémoire et présenté des conférences et formations continues. Ceux-ci ont été rédigés avec les constats effectués à la suite de mes lectures et de ma réflexion et ils sont énumérés au tableau de l'annexe 13. Au sein de la thèse, des idées sont reprises textuellement, d'autres sont nuancées et certaines développées. Cet horizon temporel peut donner l'apparence que les contributions originales n'ont plus la fraîcheur de l'époque des publications.

Les éditeurs, mandataires et co-auteurs ont donné leur consentement pour l'utilisation et l'insertion d'extraits provenant de ces documents rédigés en cours de recherche. La présente note est générale et s'applique à l'ensemble de la thèse. Dans les cas où l'insertion est substantielle, une référence en note de bas de page est indiquée pour que le lecteur puisse établir le lien avec le document dont il est issu.

Les grandes personnes ne comprennent jamais rien toutes seules, et c'est fatigant, pour les enfants, de toujours et toujours leur donner des explications.

Antoine de Saint-Exupéry, *Le petit prince*.

Chapitre 2 : Cadre théorique

Le cadastre du Québec, thème de la recherche, demeure l'apanage des arpenteurs-géomètres puisque l'enregistrement cadastral constitue l'exercice exclusif de ces derniers²³⁶, qui occupent notamment des fonctions clés à la DEC. Au Québec, les arpenteurs-géomètres sont les artisans du cadastre²³⁷.

Tel que présenté à la section 1.3.1 de l'introduction, la recherche vise notamment, à identifier des incertitudes présentes au sein du plan du cadastre du Québec et différentes stratégies de gestion possibles en fonction de différentes situations foncières auxquelles sont confrontés les arpenteurs-géomètres, ainsi que sur les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre qui en découlent.

Comme il a été mentionné à la section 1.2 de l'introduction, les éléments du problème nous renvoient aux domaines théoriques qui traitent des concepts scientifiques reliés à l'incertitude et aux différentes stratégies de gestion. Le cadastre québécois, plus particulièrement le cadastre du Québec, étant au cœur de la recherche, il faut également se référer aux domaines théoriques qui traitent des régimes de droits fonciers, de la législation foncière et des obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre. Ces domaines ont déjà été traités en doctrine et/ou par la jurisprudence et ce chapitre présente les principaux concepts.

L'étude présentera succinctement les concepts scientifiques reliés à l'incertitude et aux différentes stratégies de gestion. Après, les fondements des régimes de droits fonciers seront expliqués sommairement. Ensuite, le contexte du cadastre québécois et de sa rénovation sera examiné, soit le cadre juridique, le déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale et la participation des propriétaires fonciers prévue par le MERN dans le processus de rénovation cadastrale : cette participation vise principalement la bonification de la qualité de la rénovation cadastrale, notamment par la consultation des propriétaires concernés. Par la suite, afin de circonscrire les obligations qui incombent à l'arpenteur-géomètre lors de la confection d'un plan de rénovation cadastrale ou lors de l'utilisation des données cadastrales issues du cadastre du Québec, quelques-unes de ses obligations les plus importantes au regard de tels mandats, seront présentées et décrites. Finalement,

²³⁶ Article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23.

²³⁷ Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, p. 87. Voir également Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p.12.

puisque la rénovation cadastrale prévoit l'identification du propriétaire et de son mode d'acquisition, une méthode sera identifiée pour établir cette relation entre l'immeuble et le propriétaire, appelée également la relation *sujet-droit*.

2.1 La gestion de l'incertitude

L'éventuelle qualité variable du cadastre du Québec dénoncée à la section 1.1.5 de l'introduction, laisse présumer que la représentation cadastrale du morcellement foncier affichée au plan du cadastre du Québec peut contenir une part d'incertitude. Au sens commun du terme, l'incertitude peut être définie comme étant une « chose incertaine, mal connue, qui prête au doute »²³⁸. L'incertitude peut être appréhendée sous deux angles possibles, celui du professionnel et celui du client.

Pour le professionnel, l'incertitude peut être définie comme étant la « connaissance d'une possible déviation d'une valeur vraie mais sans connaissance précise de sa magnitude »²³⁹ (traduction libre). Dans ce sens, elle est le degré avec lequel les données diffèrent du monde réel ou diffèrent des données de référence ou de contrôle réputées être de plus grande qualité. Par exemple, un arpenteur-géomètre pourrait déclarer incertaine une mesure inscrite sur le plan cadastral qui diffère de la mesure qu'il a constatée entre deux bornes relevées sur le terrain.

Pour le client, l'incertitude peut être définie comme « une mesure de la différence entre les données et la signification attachée à ces données par l'usager ou, autrement dit, le client »²⁴⁰ (traduction libre). Par exemple, un propriétaire pourrait déclarer incertaine la représentation cadastrale de sa propriété s'il constate qu'un cours d'eau, qui lui appartient en totalité, ne serait pas inclus dans le lot ou les lots affichés sur le plan du cadastre du Québec. L'incertitude pourrait être encore plus grande si ce propriétaire est convaincu ne détenir qu'un seul immeuble alors que le plan du cadastre du Québec lui en attribue deux.

Dans sa thèse de doctorat, l'auteur Yvan Bédard²⁴¹, différencie quatre grands ordres d'incertitude :

²³⁸ ŒUVRE COLLECTIVE, 2003, *Le nouveau Petit Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française*, Paris, Éditions Le Robert, p. 326.

²³⁹ T. J. DAVIS. et C. P. KELLER, 1997, « Modelling and visualizing multiple spatial uncertainties », *Computers & Geosciences*, vol. 23, n° 4, pp. 397-408.

²⁴⁰ P. A. LONGLEY, M.F. GOODCHILD, D.J. MAGUIRE et D.W. RHIND, 2001, *Geographic Information Systems and Science*, England, John Wiley & Sons, p. 454.

²⁴¹ Yvan BÉDARD, 1986, *A Study of the Nature of Data Using a Communication-Based Conceptual Framework of Land Information Systems*, thèse de doctorat, Orono University of Maine. Voir également, Yvan BÉDARD, 1986, « Uncertains in Land Information Systems Databases », Eight International Symposium on Computer-Assisted Cartography, Baltimore, Maryland, American Society for Photogrammetry and Remote Sensing and American Congress on Surveying and Mapping, pp.175-184; GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, p. 16, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_nrcan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf.

1. l'incertitude conceptuelle qui provient de notre incapacité de procéder à une représentation de la réalité de façon parfaite et se réfère au caractère vague de l'identification de la réalité;
2. l'incertitude descriptive qui réfère au caractère vague des valeurs qualitatives et à l'imprécision des valeurs quantitatives utilisées dans la description des attributs de la réalité observée;
3. l'incertitude dans la localisation qui réfère au caractère vague des valeurs qualitatives et à l'imprécision des valeurs quantitatives dans la localisation de la réalité observée autant dans le temps que dans l'espace;
4. la méta-incertitude qui réfère au degré avec lequel les trois premiers ordres sont inconnus.

L'analyse de l'incertitude fait référence à son identification et à son classement en fonction de sa source.

Dans sa thèse de doctorat, Marc Gervais²⁴² élabore sur ces 4 ordres d'incertitude en lien avec la production des données géographiques numériques.

Sur l'incertitude conceptuelle, Marc Gervais indique qu'elle proviendrait du fait qu'il est impossible pour l'être humain de représenter parfaitement la réalité puisque cette dernière est trop complexe. Conséquemment, l'être humain doit procéder à une modélisation de la réalité et cette dernière se réalise au détriment d'une perte de détails, plus ou moins prononcée. La modélisation est subjective, en d'autres mots, elle est propre à chaque individu qui la réalise et elle sera également tributaire du budget et du temps alloué pour réaliser le travail. Pour expliquer l'incertitude conceptuelle appliquée à la réalisation de la rénovation cadastrale, prenons comme exemple, l'arpenteur-géomètre qui doit représenter une limite cadastrale correspondant à la rive sinueuse d'un cours d'eau. Lors de la collecte des données, l'arpenteur-géomètre ou le technicien, devra faire un premier choix de points à relever sur le terrain, notamment en fonction de l'accès et de l'inter-visibilité, ce qui constituera une première perte de détails. Ensuite, lorsque viendra le temps de représenter la limite sur le plan cadastral, l'arpenteur-géomètre ou le technicien, pourrait avoir à faire une deuxième sélection de points parmi les points relevés sur le terrain, afin de représenter les sinuosités de la rive dans son ensemble, ce qui constituera une deuxième perte de détails. Sur l'incertitude conceptuelle, Marc Gervais conclut, en se référant à Yvan Bédard, qu'un modèle n'est pas la réalité mais seulement un *substitut* qui aide à gérer la complexité du monde²⁴³.

²⁴² Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, pp. 44-62.

²⁴³ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, pp. 46-51.

Sur l'incertitude descriptive, Marc Gervais indique qu'elle dépend de plusieurs facteurs. « Toute donnée est le résultat d'une mesure ou d'une approximation »²⁴⁴ et il est parfois impossible d'atteindre la précision ou l'exactitude exigée, particulièrement si la description d'un élément ou d'une frontière est déficiente ou imprécise. Pour expliquer l'incertitude descriptive appliquée à la réalisation de la rénovation cadastrale, prenons comme exemple, la désignation dans un titre qui fait référence à une mesure à laquelle est ajouté le qualificatif *plus ou moins*. Parfois, l'incertitude descriptive provient du fait que les attributs d'un objet seront déterminés par échantillonnage ce qui ne garantit pas la certitude de la représentativité²⁴⁵.

Sur l'incertitude dans la localisation temporelle²⁴⁶, Marc Gervais souligne premièrement, que l'univers est dynamique et, deuxièmement, que les bases de données géographiques ne reflètent pas la réalité au moment de leur consultation. Elle représente plutôt la réalité à un moment donné, par exemple celui du captage sur le terrain, ce qui provoque un écart entre la réalité contemporaine et la représentation de la réalité. Au fil du temps, certaines entités apparaissent, disparaissent, changent de forme ou se déplacent. « L'écart temporel entre le captage des données et leur utilisation devient donc une variable importante »²⁴⁷.

Sur l'incertitude dans la localisation dans l'espace²⁴⁸, Marc Gervais indique qu'elle suscite un grand intérêt au sein de la communauté géomatique. L'auteur précise que la localisation dans l'espace est une source importante d'incertitude. D'abord, il y a 2 catégories de méthode de captage. Une première catégorie est la méthode directe, qui comprend un contact entre le préposé au captage et la réalité à observer, comme les levés conventionnels réalisés à l'aide de stations totales ou d'antennes GPS (*Global Positioning System*). Une deuxième catégorie est la méthode indirecte, qui est caractérisée par une absence de contact entre le préposé au captage et la réalité à observer, comme les levés aériens et satellitaires.

L'incertitude découlant de la méthode directe sera dépendante notamment, de la précision de l'instrument utilisé et des points de référence utilisés, de l'expérience du préposé au captage, de sa rigueur, de ses connaissances, de la configuration des lieux, par exemple un terrain montagneux versus un terrain plat ou un

²⁴⁴ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, p. 51.

²⁴⁵ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, pp. 51-54.

²⁴⁶ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, pp. 54-57.

²⁴⁷ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, p. 55.

²⁴⁸ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, pp. 57-62.

terrain boisé versus un champ de culture de pommes de terre, de la finalité du levé, de la complétude ou de l'exhaustivité du levé qui dépend généralement du temps et du budget alloués pour réaliser le captage. L'incertitude proviendra également de la subjectivité du préposé au captage, comme c'était le cas pour l'exemple donné plus haut pour le captage de la rive sinueuse d'un cours d'eau.

L'incertitude découlant de la méthode indirecte sont également générées par plusieurs facteurs. Dans le cas des photographies aériennes, la précision des points de contrôle au sol, le relief plus ou moins accidenté, l'imprécision des surfaces dues à l'angle de prises de vue, la focale de la caméra, l'instabilité de l'avion, la réfraction atmosphérique, l'acuité stéréoscopique de l'opérateur et son interprétation des objets ou des phénomènes analysés, sont tous des facteurs pouvant générer des incertitudes. De plus, plusieurs objets ne seront pas perceptibles, parce qu'enfouis ou trop petits, ce qui provoque une certaine incomplétude dans la collecte de données.

Marc Gervais présente également l'incertitude découlant de l'utilisation de sources secondaires, notamment via la numérisation. Sur cette méthode, l'auteur écrit la « qualité du résultat final ne pourra être meilleure que la qualité de la source »²⁴⁹. L'auteur termine la section traitant de l'incertitude dans la localisation dans l'espace, en indiquant que la projection cartographique et le système de référence géodésique sont des éléments primordiaux à considérer lorsque plusieurs sources de données différentes sont utilisées²⁵⁰.

Finalement, sur la méta-incertitude, Marc Gervais indique qu'une « méta-incertitude élevée signifie une faible connaissance des trois premiers ordres d'incertitude. Une méta-incertitude faible signifie une connaissance approfondie des trois premiers ordres d'incertitude. [...] plus la méta-incertitude est élevée, plus il existe des dangers ou des risques reliés à l'utilisation de l'information géographique »²⁵¹.

Selon Bédard²⁵², il existe trois stratégies possibles au regard de l'incertitude présente au sein des données géographiques, soit (1) l'absence d'intervention ou de considération de l'incertitude, (2) la réduction de l'incertitude à l'aide de méthodes appropriées et, finalement, (3) l'absorption de l'incertitude résiduelle par un

²⁴⁹ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, p. 61.

²⁵⁰ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, p. 62.

²⁵¹ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, p. 62.

²⁵² Yvan BÉDARD, 1986, *A Study of the Nature of Data Using a Communication-Based Conceptual Framework of Land Information Systems*, thèse de doctorat, Orono University of Maine ; Yvan BÉDARD, 1986, « A study of the nature of data using a communication-based conceptual framework of land information systems », *Le géomètre canadien*, vol. 40, n° 4, p. 456.

ou plusieurs intervenants. Les trois stratégies demeurent applicables peu importe le domaine scientifique du professionnel.

Pour les professionnels du droit foncier, l'absence d'intervention, soit transmettre une opinion sans autres indications ou traitements à l'égard de l'incertitude, constitue, non seulement une solution qui va à l'encontre du devoir de conseil, c'est également une solution risquée ou dangereuse notamment dans un contexte où des clients profanes peuvent y être confrontés sans en saisir les tenants et aboutissants.

La deuxième stratégie consiste à réduire l'incertitude à l'aide de méthodes appropriées. La réduction de l'incertitude est un choix technique²⁵³. Elle est possible dans la mesure où des méthodes fiables existent pouvant permettre de procéder à une certaine évaluation du degré d'incertitude présent au sein des données. Cette évaluation pourrait comporter notamment l'identification des incertitudes et leur analyse en déterminant leurs sources, leurs causes et leurs impacts²⁵⁴. Cette question constitue le problème de recherche. L'analyse des relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation applicables lors de la réalisation d'un mandat unilatéral et des différentes situations foncières auxquelles les arpenteurs-géomètres peuvent être confrontés en territoire rénové, aidera à identifier l'ampleur des efforts que doit entreprendre l'arpenteur-géomètre pour réduire l'incertitude, en d'autres mots, aidera à élaborer une méthode de travail de réduction des incertitudes.

Comme l'élimination complète des incertitudes est difficile à atteindre, voire impossible, la troisième stratégie identifiée par Yvan Bédard, est celle qui vise à absorber partiellement ou totalement l'incertitude résiduelle et l'assurance responsabilité professionnelle est un bel exemple. Il s'agit donc d'identifier qui, entre le professionnel et son client, doit absorber l'incertitude résiduelle toujours présente. En fait, le processus d'absorption de l'incertitude demeure un choix d'organisation ou peut également être établi par convention²⁵⁵ auquel cas, les parties contractantes déterminent la répartition. L'obligation de conseil qui incombe aux professionnels est un mécanisme qui intervient lors du processus d'absorption des incertitudes résiduelles.

²⁵³ Yvan BÉDARD, 1986, « Uncertainties in Land Information Systems Databases », *Eight International Symposium on Computer-Assisted Cartography*, Baltimore, Maryland, American Society for Photogrammetry and Remote Sensing and American Congress on Surveying and Mapping, p.182.

²⁵⁴ Un guide sur la qualité des données géospatiales présente une approche de gestion des risques dont on peut s'inspirer pour la gestion des incertitudes, même si les concepts ne sont pas les mêmes : GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, pp. 60-66, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf.

²⁵⁵ Yvan BÉDARD, 1986, « Uncertainties in Land Information Systems Databases », *Eight International Symposium on Computer-Assisted Cartography*, Baltimore, Maryland, American Society for Photogrammetry and Remote Sensing and American Congress on Surveying and Mapping, p.182.

2.2 Les régimes de droits fonciers

Les régimes de droits fonciers²⁵⁶ permettent à l'État de régir l'utilisation des terres, leur lotissement et les droits que les citoyens sont susceptibles d'y exercer. Les régimes de droits fonciers sont des infrastructures de développement économique durable²⁵⁷. Des études²⁵⁸ indiquent que les systèmes d'arpentage et d'enregistrement favorisent la croissance économique, la protection socioculturelle et la préservation de l'environnement. Ils contribuent notamment à produire du capital, augmenter l'investissement foncier, améliorer le marché foncier, soutenir l'exploitation des ressources naturelles, faciliter la gestion des redevances foncières, protéger la diversité culturelle, promouvoir la justice sociale, diminuer le chômage, faciliter la planification foncière, diriger l'activité humaine vers des tâches socialement constructives et favoriser l'ordre public.

Tel qu'illustré à la figure n° 9, les régimes de droits fonciers sont fondés sur trois systèmes : le système de gestion, le système d'enregistrement ou d'inscription des droits et le système d'arpentage²⁵⁹.

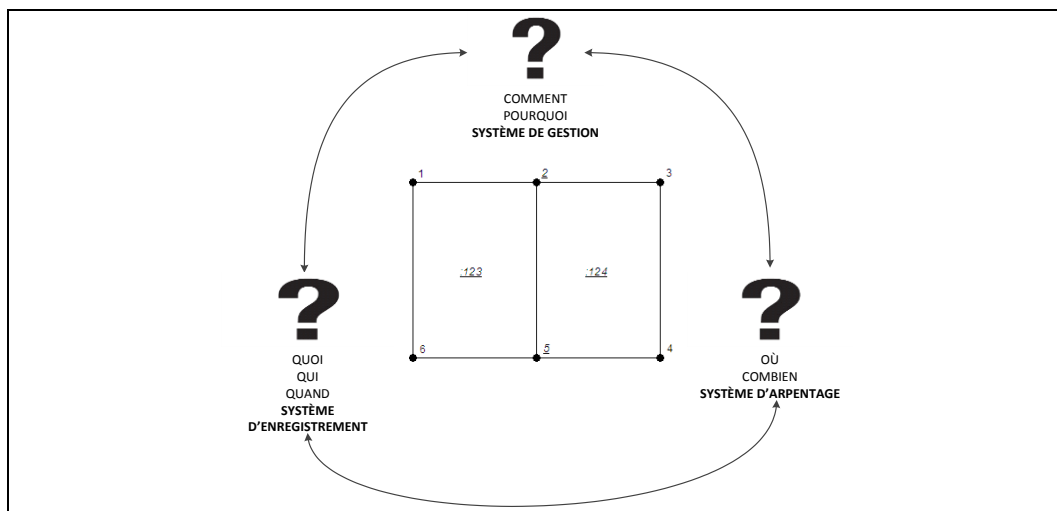


Figure 9 : Les systèmes au sein des régimes de droits fonciers²⁶⁰

²⁵⁶ La section sur les régimes de droits foncier a fait l'objet d'un mémoire en 2009 qui avait été précédé d'un atelier de travail avec la collectivité des arpenteurs-géomètres présents au congrès de l'OAGQ en septembre 2008. Depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées développées. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 2-5. Voir également Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, 2008, *Le droit foncier de demain, une responsabilité de l'arpenteur-géomètre d'aujourd'hui*, Atelier de formation de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

²⁵⁷ Don GRANT et Ian WILLIAMSON, 1991, « BATHURST DECLARATION: Report of the Workshop on land tenure and cadastral infrastructure for sustainable development », United Nations, p. 29.

²⁵⁸ Don GRANT et Ian WILLIAMSON, 1991, « BATHURST DECLARATION: Report of the Workshop on land tenure and cadastral infrastructure for sustainable development », United Nations; Hernando DE SOTO, 2005, *Le mystère du Capital*, Paris, France, Flammarion; Klaus DEININGER, 2005, *Une politique foncière pour la croissance et la lutte contre la pauvreté*, Rapport d'étude de la Banque mondiale, Paris, Éditions ESKA.

²⁵⁹ GOUVERNEMENT DU CANADA, DIVISION DES LEVÉS OFFICIELS, 1990, *Régimes de droits fonciers et systèmes de limites des Terres du Canada (PROVISOIRE)*, Ressources Naturelles Canada, p. 1-1.

Le système de gestion porte sur le *comment* et le *pourquoi*. Il assure le mode d'exercice du droit foncier en établissant la tenure et les restrictions d'usage. Les règles de droit civil ainsi que les diverses législations en matière environnementales, de zonage, d'exploitation des ressources naturelles, d'agriculture et autres, supportent le système de gestion. Au Québec, le système de gestion est administré par les différents ministères et les corporations municipales²⁶¹.

La tenure foncière traite de la nature des droits fonciers que les personnes sont susceptibles d'exercer. Elle est définie par la loi ou la coutume et elle détermine les types de droit foncier, et comment ces droits peuvent être acquis ou transférés²⁶². La tenure foncière définit la relation **sujet-objet** du territoire.

Le système d'enregistrement porte sur le *quoi*, le *qui* et le *quand* relativement aux droits et charges susceptibles d'être détenus sur les terres. Il assure la sécurité des droits fonciers²⁶³ par la mise à jour des registres qui permettent d'en connaître le détenteur. Le système d'enregistrement doit comporter certaines caractéristiques fondamentales dont l'inscription du droit au registre foncier, le consentement formel au transfert du droit et la publicité du registre foncier²⁶⁴. Le système d'enregistrement définit la relation **sujet-droit**.

Quant au système d'arpentage, il porte sur le *où* et le *combien*. Il précise l'étendue du droit. Les fonctions principales du système d'arpentage sont d'assurer pour les limites des droits de propriété, leur définition, leur détermination, leur rétablissement et leur démarcation²⁶⁵. Le système d'arpentage doit permettre la subdivision et le remembrement des parcelles, ainsi que la description des limites politiques, administratives et de tous autres intérêts sur le territoire. Il fournit normalement les éléments de base pour l'établissement des systèmes d'information géographiques (SIG). Le système d'arpentage doit comporter notamment des dispositions permettant de définir les normes d'arpentage, les descriptions territoriales et le cadastre et des dispositions concernant la certification des arpenteurs-géomètres, ainsi que l'archivage, la conservation et la diffusion des

²⁶⁰ Tirée et adaptée de Jaap ZEVENBERGEN, 2004, « A Systems Approach to Land Registration and Cadastre », *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, vol. 1, pp. 11-24.

²⁶¹ Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Printemps 2010, « Le système de gestion foncière québécois », *Revue Géomatique*, vol. 37, pp. 10-18.

²⁶² Peter F. DALE, John.D. McLAUGHLIN, 1999, *Land Administration*, Oxford, Grande Bretagne, Oxford University Press, pp. 17-20.

²⁶³ Peter F. DALE, John.D. McLAUGHLIN, 1999, *Land Administration*, Oxford, Grande Bretagne, Oxford University Press, p. 36.

²⁶⁴ Jo HENSSEN, 1995, « Basic principles of the main cadastral systems in the world » en ligne http://www.fig.net/organisation/comm/7/activities/reports/events/Delft_seminar_95/paper2.html.

²⁶⁵ Peter F. DALE, John.D. McLAUGHLIN, 1999, *Land Administration*, Oxford, Grande Bretagne, Oxford University Press, pp. 52-59.

données d'arpentage²⁶⁶. Il doit également comporter un mécanisme d'arbitrage des conflits qui concernent la position des limites. Le système d'arpentage définit la relation **objet-droit** du territoire.

Au Canada, dans certaines juridictions provinciales²⁶⁷, on utilise un système d'arpentage sur les terres du domaine privé. Au Québec, on utilise un système d'arpentage pour les morcellements opérés au sein des terres du domaine de l'État. Les *Instructions générales d'arpentage*²⁶⁸ constituent l'ouvrage de référence. Ces instructions ne constituent pas uniquement un guide de présentation des documents d'arpentage. Tel que décrit plus haut, ces instructions contiennent également des définitions, explications, principes et méthodes utiles au positionnement des limites entre les domaines public et privé, notamment pour les systèmes de référence géodésique, d'unités de mesure et les modalités d'application en ce qui concerne :

- la convergence des méridiens (au sein du chapitre 2);
- l'établissement et le renouvellement de lignes d'arpentage (au sein du chapitre 3);
- le morcellement foncier (au sein du chapitre 4);
- l'arpentage de territoires à des fins minières (au sein du chapitre 5);
- l'arpentage du domaine hydrique de l'État (au sein du chapitre 6);
- l'arpentage des voies de circulation sous la gestion du MTMDET (au sein du chapitre 7);
- les descriptions des territoires (au sein du chapitre 8);
- les limites des municipalités locales (au sein du chapitre 9);
- le carnet d'arpentage (au sein du chapitre 10);
- le plan d'arpentage (au sein du chapitre 11);
- L'annexe 1 des instructions présente le calcul du facteur combiné et l'annexe 2, la liste de valeurs des méridiens passant par certains points ou lignes dans les cantons.

²⁶⁶ Ressources naturelles Canada, Système d'arpentage des terres du Canada, <http://www.rncan.gc.ca/sciences-terre/geomatique/arpentage-terres-canada/systeme-arpentage-terres-canada/10871>, consulté le 30 novembre 2016.

²⁶⁷ Notamment, l'Alberta selon les références suivantes : *Surveys Act*, RSA 2000, c S-26; *Land Surveyors Act*, RSA 2000, c L-3; ALBERTA LANDS SURVEYORS ASSOCIATION, 2011, *Manual of Standard Practice*, en ligne <http://www.alsa.ab.ca/Portals/0/PDF/Member Resources/Historical Acts and Regulations/Manual of Standard Practice 2011.pdf>; l'Ontario selon les références suivantes : *Loi sur l'arpentage*, LRO 1990, c S.30; *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, LRO 1990, c S.29; *Ontario Regulation 525/91, Monuments*, O Reg 525/91; *Loi sur le bornage*, LRO 1990, c B.10; le Nouveau-Brunswick selon les références suivantes : *Loi sur l'enregistrement*, LRN-B 1973, c R-6; *Loi sur l'enregistrement foncier*, LRN-B 1981, c L-1.1; *Loi sur l'urbanisme*, LRN-B 1973, c C-12; *Loi sur l'arpentage*, LRN-B 2011, c 226. La présentation des modèles de l'Alberta, de l'Ontario et du Nouveau-Brunswick, a fait l'objet d'un mémoire et d'un article publié en 2009 qui avaient été précédés d'un atelier de travail avec la collectivité des arpenteurs-géomètres présents au congrès de l'OAGQ en septembre 2008. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 40-48; Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », *Revue Géomatique*, vol. 36, pp. 31-33. Voir également Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, 2008, *Le droit foncier de demain, une responsabilité de l'arpenteur-géomètre d'aujourd'hui*, Atelier de formation de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

²⁶⁸ MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, Avril 2013, *Instructions générales d'arpentage*.

Les systèmes de gestion, d'enregistrement et d'arpentage, contiennent les informations qui permettent de connaître les liens qui unissent les 3 entités illustrées à la figure n° 10.

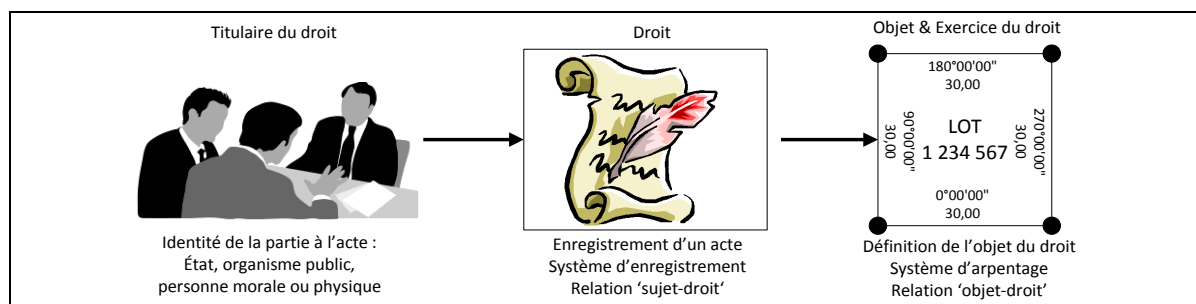


Figure 10 : Le titulaire du droit, le droit, l'objet et l'exercice du droit²⁶⁹

En conclusion, pour assurer sa croissance et l'ordre public, l'État et ses citoyens doivent pouvoir compter sur un régime foncier complet, c'est-à-dire comportant minimalement les trois systèmes indissociables, soit un système de gestion, un système d'enregistrement et un système d'arpentage²⁷⁰.

2.3 Cadre juridique concernant le cadastre québécois

Cette section présente le cadre juridique qui concerne le cadastre québécois, incluant le programme de réforme cadastrale. Ainsi, seront présentés les articles pertinents apparaissant au sein du *Code civil du Québec*, les articles pertinents apparaissant au sein d'autres lois qui concernent le cadastre québécois, pour poursuivre en présentant les différents rôles du cadastre et finalement, la portée juridique du cadastre en matière de détermination des limites d'un fonds. Au besoin, le lecteur peut se référer aux annexes 1 à 7 au sein desquelles sont retranscrits intégralement le contenu de plusieurs articles mentionnés dans ce chapitre.

2.3.1 Code civil du Québec

Les articles du *Code civil du Québec* traitant du cadastre se retrouvent principalement aux chapitres premier *Du plan cadastral*, deuxième *Des modifications du cadastre* et quatrième *Des parties de lot*, du Titre quatrième, *De l'immatriculation des immeubles*, du Livre neuvième, *De la publicité des droits*, plus spécifiquement aux articles 3026 à 3056.

²⁶⁹ Tirée et adaptée de Jürg KAUFMANN et Daniel STEUDLER, 1998, « Cadastre 2014, Vision pour un système cadastral dans le futur », Commission FIG 7, Fédération Internationale des Géomètres, figure 3.16, p. 31. Voir également Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2007, *Les systèmes cadastraux : infrastructures de gouvernance et de développement*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

²⁷⁰ Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 5; Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », *Revue Géomatique*, vol. 36, p. 30.

Pour les fins de la recherche, seuls certains articles seront présentés, notamment, ceux qui traitent du plan cadastral, de la désignation cadastrale, des modifications du plan cadastral et enfin ceux qui prévoient la représentation actualisée du morcellement foncier au plan du cadastre du Québec, qui est obtenue par l'intégration quotidienne des mandats de rénovation cadastrale et des opérations courantes effectuées dans le cadastre du Québec.

Au sein des articles concernant le cadastre, le législateur définit ce qu'est une immatriculation cadastrale²⁷¹, traite ensuite de la présomption d'exactitude du plan cadastral ou, en d'autres mots, de la portée du cadastre²⁷², du moment où le plan cadastral entre en vigueur²⁷³ et de l'obligation de soumettre tout plan cadastral au ministre responsable du cadastre²⁷⁴.

Il prévoit que le numéro de lot est la seule désignation qui doit être utilisée en matière de publicité des droits²⁷⁵ et oblige la tenue à jour du plan global du cadastre du Québec, puisqu'il prévoit qu'aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier, si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct²⁷⁶.

Le législateur prévoit aussi que trois personnes (morale ou physique) peuvent demander une modification du plan cadastral, soit un expropriant, le propriétaire du lot et le ministre responsable du cadastre. Tous sont obligés d'immatriculer les parties résiduelles ou restantes²⁷⁷. Tel que mentionné à la section 1.1.1 de l'introduction, c'est l'absence d'obligation d'immatriculation qui a été une des causes de la désuétude de la première mouture du système cadastral québécois.

Finalement, pour terminer cette section sur le *Code civil du Québec*, il faut mentionner que le législateur impose une représentation actualisée du morcellement foncier réalisé dans le cadastre du Québec, premièrement en obligeant l'immatriculation des parties résiduelles comme mentionné au paragraphe précédent, deuxièmement, en prévoyant un ordonnancement des activités à réaliser pour la publication d'un acte qui constate l'acquisition d'une partie de lot²⁷⁸ et, troisièmement, en obligeant la coïncidence entre la limite bornée et la limite cadastrale²⁷⁹.

²⁷¹ Article 3026 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁷² Article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁷³ Article 3028 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁷⁴ Article 3029 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁷⁵ Article 3032 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991. Lorsque le droit à publier porte sur un immeuble formé de plusieurs lots entiers, chacun des lots doit être individuellement désigné.

²⁷⁶ Article 3030 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁷⁷ Articles 3042 et 3043, du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁷⁸ Article 3054 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁷⁹ Article 2996 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

2.3.2 Autres lois concernant le cadastre

Il est d'abord nécessaire de se référer à la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*²⁸⁰, plus particulièrement aux articles 1 et 155, ce dernier étant reproduit ci-après :

Tant que le territoire dans lequel un immeuble est situé n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, les dispositions du livre neuvième du nouveau code doivent être considérées avec les réserves exprimées ci-après relativement à l'immeuble :

1° le deuxième alinéa de l'article 2996, le premier alinéa de l'article 3030, le dernier alinéa de l'article 3043 et l'article 3054 ne reçoivent pas application;

2° l'exigence de la mention des mesures prévue par les articles 3036 et 3037 ne reçoit pas application et les dispositions suivantes s'appliquent en lieu et place des dispositions du deuxième alinéa de l'article 3037 :

«La désignation d'une partie de lot par distraction des parties de ce lot n'est admise qu'à condition que les parties distraites soient désignées conformément aux dispositions de l'article 3036.»;

3° l'article 3042 ne s'applique pas lorsque la réquisition d'inscription du transfert, de la cession ou du droit visés audit article comporte la déclaration, faite par celui qui est autorisé à exproprier l'immeuble ou à s'approprier un droit de propriété dans celui-ci, que l'immeuble, formé de la partie requise et de la partie résiduelle, correspondait à une ou plusieurs parties de lot au moment de l'inscription de l'avis d'expropriation ou d'appropriation.

En outre, tant que ce territoire n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, postérieure au 22 juin 1992, en application de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (chapitre R-3.1), la présomption d'exactitude qui s'attache au plan cadastral, prévue par l'article 3027 du nouveau code, ne reçoit pas application et les titres relatifs à l'immeuble priment le plan cadastral. (Soulignement et surlignement ajoutés)

Ledit article 155 distingue les territoires rénovés et non rénovés pour l'application ou non de certains articles du *Code civil du Québec* plus haut mentionnés. Avant 2001, soit avant la modification de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*²⁸¹ en vertu de la *Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*²⁸² la distinction à l'égard de la présomption d'exactitude qui s'attache au plan cadastral se trouvait à l'article 153 de *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*²⁸³.

Ensuite, la *Loi sur le cadastre*²⁸⁴, principalement administrative, décrit les mentions que doit contenir le plan cadastral ainsi que les pouvoirs du ministre en matière de conservation du plan cadastral. Cette loi décrit aussi

²⁸⁰ RLRQ c CCQ-1992.

²⁸¹ LQ 1992, c. 57.

²⁸² LQ 2000, c. 42.

²⁸³ LQ 1992, c. 57.

²⁸⁴ RLRQ c C-1.

les territoires d'application²⁸⁵ de certains articles du *Code civil du Québec* et introduit la version informatique du plan cadastral ainsi que l'existence du plan global du cadastre du Québec²⁸⁶.

La *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*²⁸⁷ prévoit l'ordonnancement des activités de réalisation²⁸⁸, de communication²⁸⁹, de consultation de la rénovation cadastrale d'un territoire²⁹⁰ et l'imposition d'un gel légal²⁹¹. Au-delà du mode opératoire de cette opération cadastrale d'une grande envergure, le législateur propose aussi un mécanisme de régularisation distinct au cadastre rénové, soit la présomption de concordance²⁹², qui sera présentée plus loin à la section 2.3.4.2.

2.3.3 Rôles du cadastre

Au Québec, le système cadastral a été instauré²⁹³, dans le but de fournir un inventaire des propriétés et de permettre la publication²⁹⁴ des droits les affectant. En l'absence d'un tel inventaire, l'insécurité menaçait les propriétaires fonciers toujours plus nombreux (±700 000 immeubles). Le cadastre québécois est l'outil de représentation des propriétés pour la publicité des droits immobiliers, il assure le lien entre les droits et le bien-fonds, c'est d'ailleurs sa mission première.

Le cadastre du Québec, celui issu d'une rénovation cadastrale en cours depuis 1994, est une base de données géospatiales, servant à représenter et à immatriculer les immeubles. La représentation graphique est faite sur un plan cadastral et sur ce plan, chaque parcelle est identifiée par un numéro dans un système de numérotation unique débutant à 1 000 000. Le cadastre du Québec est illustré sur un plan global supporté par le système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ).

L'utilité du cadastre peut être multiple. Sa mission première est de servir à l'inscription et la publication des droits réels et conséquemment, celle d'assurer la protection des droits fonciers²⁹⁵. En matière de publication des droits réels, le cadastre est utilisé pour identifier et immatriculer l'assiette des droits réels ou en d'autres mots, l'objet du droit. En plus de sa mission première, le cadastre peut notamment servir de support à la

²⁸⁵ Article 19 de la *Loi sur le cadastre*, RLRQ c C-1.

²⁸⁶ Art. 21.3 de la *Loi sur le cadastre*, RLRQ c C-1.

²⁸⁷ RLRQ c R-3.1.

²⁸⁸ Articles 9 à 18 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

²⁸⁹ Articles 10.1 et 14 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

²⁹⁰ Article 13 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

²⁹¹ Articles 15 à 18 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

²⁹² Articles 19.1, 19.2 et 20 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

²⁹³ *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas-Canada*, S.P.C. 1860, 23 Vict., c.59 dont les dispositions ont été intégrées au sein du Code civil du Bas-Canada en 1866, plus particulièrement aux articles 2166 à 2176. Voir également Marc GERVAIS, Francis ROY et Nathalie MASSÉ, 2016, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, pp. 135-171.

²⁹⁴ Jusqu'en 1994, on parlait d'enregistrement des droits.

²⁹⁵ Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p.13.

fiscalité foncière, à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement et à la détermination des limites d'un fonds, ce dernier rôle lui étant conféré par la loi²⁹⁶. On l'a vu à la section 1.1.4 de l'introduction, le cadastre québécois est reconnu comme un des éléments de preuve dont l'arpenteur-géomètre doit tenir compte pour déterminer les limites d'un fonds²⁹⁷. L'arpenteur-géomètre, officier public, est le délégataire du pouvoir de l'État en matière de détermination des limites d'un fonds²⁹⁸.

Le cadastre québécois, et conséquemment le registre foncier, contiennent les informations qui doivent être prises en compte par les professionnels du droit foncier (notaires et arpenteurs-géomètres).

Le cadastre du Québec²⁹⁹ est un cadastre foncier confectionné dans le but d'inventorier et d'immatriculer chacun des lots faisant l'objet de droit de propriété distinct.

2.3.4 Portée juridique du cadastre

Il est important d'établir la portée juridique du cadastre québécois puisque de nombreux propriétaires lui accordent parfois une portée juridique inappropriée ou encore, une qualité et une exactitude qu'il n'a pas nécessairement.

Tel que mentionné précédemment, le cadastre a été instauré en 1867 afin de pouvoir immatriculer les immeubles et rendre plus efficace le régime d'enregistrement des droits réels³⁰⁰. À cette époque, les moyens mis à la disposition des arpenteurs-géomètres pour confectionner le cadastre étaient limités. Comme l'écrivait Kieran, « L'arpenteur, auteur du cadastre, n'a souvent pas pu, surtout il y a une centaine d'années, analyser tous les éléments du terrain avant de déposer son plan »³⁰¹.

Il est acquis depuis fort longtemps que le cadastre ne peut fonder ni affecter le droit de propriété. Le but du cadastre ne consiste qu'à fournir un numéro à chaque immeuble et non pas d'en garantir la contenance. Toutefois, il peut être utile pour délimiter les héritages, lors d'incertitudes résultant des descriptions des titres, de la prescription ou de la possession³⁰². Le cadastre, à lui seul, ne peut déterminer ou fixer les limites d'un immeuble³⁰³.

²⁹⁶ Article 977 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁹⁷ Article 977 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

²⁹⁸ Article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres du Québec*, RLRQ c A-23.

²⁹⁹ Le cadastre québécois inclut (1) le cadastre originaire dont la mise en vigueur a débuté en 1867, (2) ses plans parcellaires et (3) le cadastre du Québec. Le cadastre du Québec est spécifiquement celui issu d'une rénovation cadastrale postérieure au 22 juin 1992 et réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

³⁰⁰ Sylvio NORMAND et Alain HUDON, 1988, « Confection du cadastre seigneurial et du cadastre graphique » 91 *R. du N.* 184.

³⁰¹ Yvette Marie KIERAN, 1996, « Histoire d'eau – Guide à l'intention des notaires » 98 *R. du N.* 145, note 37.

³⁰² *Héritiers de feu Lucienne Turgeon-Breton (Les) c. Chabot et al.*, [1986] n° AZ-86013030 (C.A.); voir également, Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, art. 3026 en ligne

Il est acquis aussi que le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs contenues dans le plan et le livre de renvoi et nulle erreur dans la description, l'étendue ou le nom, ne peut être interprétée comme donnant à une partie plus de droits à un terrain que ne lui en donne son titre³⁰⁴. Même si un arpenteur-géomètre décidait unilatéralement d'immatriculer un lot au nom d'une personne qui occupe une parcelle de terrain, cette personne ne pourrait en aucun cas invoquer ce moyen pour se faire déclarer propriétaire de ladite parcelle³⁰⁵.

L'auteur Pierre-Claude Lafond, soutenant que le cadastre ne peut établir le droit de propriété, mentionne que « les mentions sur le plan cadastral et dans le livre de renvoi n'ont pas valeur de bornage et ne peuvent servir à trancher un différend portant sur la propriété d'un lot ou d'une partie de lot »³⁰⁶. En effet, au Québec, il n'y a qu'une seule manière de borner une limite de propriété et c'est le bornage³⁰⁷.

On l'a vu à la section 1.1.4 de l'introduction, pour procéder à la détermination de la position des limites d'un fonds, l'arpenteur-géomètre doit se référer impérativement à l'article 977 du *Code civil du Québec* qui édicte que les « limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les plans cadastraux et la démarcation du terrain et, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles ». Cet article de droit nouveau, codifie l'interprétation jurisprudentielle et se retrouve au sein de la section du Code relative au bornage³⁰⁸. À sa lecture, on constate donc que le cadastre peut jouer un rôle actif dans la détermination de la position des limites de propriété et c'est ce qui sera analysé au sein des deux prochaines sections.

2.3.4.1 Portée juridique du cadastre (territoire non rénové)

Il existe des situations où les titres et la possession portent à interprétation ou, du moins, ne permettent pas de trancher de manière certaine quant aux mesures et à la contenance des immeubles et, par ricochet, quant à la position des limites de propriété et vice-versa. En territoire non rénové, il est de jurisprudence constante que le

<http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Vanier c. Québec (Procureur général)*, [1994] n° AZ-94021215 (C.S.); *Québec (Procureur général) c. Auger*, [1995] n° AZ-95011722 (C.A.).

³⁰³ *Marks c. Nadeau*, [2003] n° AZ-50164125 (C.S.), par. 45; voir aussi MINISTÈRE DE LA JUSTICE, 1993, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome II, Québec, Publications du Québec, p. 1911.

³⁰⁴ *Côté c. McKinnon* [1959] B.R. 272, cité dans Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 77; voir aussi *Héritiers de feu Turgeon-Breton (Les) c. Chabot et al.*, [1986] n° AZ-86013030 (C.A.); *Dumont c. Pelletier*, (C.S.) Kamouraska, 250-05-001165-026, 2 décembre 2002, par. 27, rejeté en appel *Dumont c. Pelletier*, (C.A.) Kamouraska, 200-09-004326-036, 10 décembre 2003; *Labrecque-Tawell c. Tawell* (C.A.) Québec, 200-09-000435-872, 14 mars 1991; Marie-Louis BEAULIEU, 1937, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, L'Action Catholique, par. 147, p. 131 et Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 75-76. Voir également l'article 2174 du *Code civil du Bas-Canada*, S.P.C. 1865, 29 Victoria.

³⁰⁵ *Piau c. Dion*, [2002] n° AZ-50139197 (C.S.), par. 47.

³⁰⁶ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 280; voir aussi Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 75 et Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 17.

³⁰⁷ Article 978 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

³⁰⁸ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, 1993, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome I, Québec, Publications du Québec, pp. 570 et 573.

cadastre ne constitue pas un titre et n'établit pas le droit de propriété³⁰⁹. Il ne peut donner ou enlever des droits transmis conformément aux titres de propriété. La portée du cadastre non rénové a été exprimée correctement dans l'Arrêt *Carbonneau c. Godbout* par le juge Tellier (dissident) qui mentionne : « Le cadastre n'est donc pas fait pour renseigner les gens sur la contenance des immeubles, mais pour donner à chaque immeuble un numéro. La contenance ne figure au livre de renvoi que comme moyen de faire connaître ou identifier le lot »³¹⁰.

En 1939, Fortunat Lord³¹¹ opinait dans le même sens puisqu'il considérait le cadastre tel un écrit secondaire au même titre que des procès-verbaux d'arpentage, des cartes ou des photographies sans toutefois écarter que ceux-ci puissent jouer un rôle supplétif lorsque les titres sont silencieux et la possession non établie ou établie d'une façon boiteuse. Le rôle du cadastre n'est assurément pas de fixer des frontières ou des dimensions au(x) lot(s) et l'article 2174 du *Code civil du Bas-Canada*³¹² était éloquent à cet égard :

Le régistrateur ne peut faire aucune correction ou changement sur les plans et, le cas échéant, dans les livres de renvoi; et, en tout temps, s'il s'y trouve des omissions ou erreurs dans la description ou l'étendue d'un lot ou parcelle de terrain, ou dans le nom du propriétaire, il en doit faire rapport au ministre de l'énergie et des ressources, qui peut, chaque fois qu'il y a lieu, en corriger l'original ainsi que la copie, certifiant telle correction.

Telle correction doit être faite cependant sans changer les numéros des lots; et dans le cas d'omission de quelque lot, il est intercalé en le distinguant par des signes ou des lettres qui ne puissent déranger le numérotage primitif.

La correction d'un lot décrit par plan et livre de renvoi peut être faite par plan supplémentaire, sans qu'il soit nécessaire de corriger le livre de renvoi, en autant que les données du livre de renvoi soient reportées sur le plan supplémentaire.

Le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent dans le plan et, le cas échéant, dans le livre de renvoi; et nulle erreur dans la description, l'étendue ou le nom, ne peut être interprétée comme donnant à une partie plus de droit à un terrain que ne lui en donne son titre (soulignement ajouté).

³⁰⁹ *Chalifour c. Parent*, [1900] 31 R.C.S. 224; *Forcier c. Bélanger*, [1907] 16 B.R. 289; *De Angelis c. Mayer-Perron*, [1991] R.D.I. 99 à 106; *Gingras c. Maily*, [1979] C.A. 240; *Dumont c. Pelletier*, (C.S.) Kamouraska, 250-05-001165-026, 2 décembre 2002, par. 27, rejeté en appel *Dumont c. Pelletier*, (C.A.) Kamouraska, 200-09-004326-036, 10 décembre 2003; *Fortin (Ferme avicole 204) c. Fortin*, 2006 QCCS 1235, par. 25.

³¹⁰ *Carbonneau c. Godbout*, [1921] 31 B.R. 69, repris dans *Faucher c. Pouliot*, [1953] B.R. 716; *Fortin (Ferme avicole 204) c. Fortin*, 2006 QCCS 1235, par. 20; *Michaud c. Thériault*, [2002] n° AZ-50120562 (C.S.), par. 86.

³¹¹ Fortunat LORD, 1939, *Termes et bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 129, n° 284 et 285, cité dans *Michaud c. Thériault*, [2002] n° AZ-50120562 (C.S.), par. 87.

³¹² S.P.C. 1865, 29 Victoria.

Dans le même sens, lorsque les bornes de l'arpentage primitif sont disparues, ce n'est pas aux plan et livre de renvoi du cadastre que l'arpenteur-géomètre doit s'en rapporter, mais aux plans officiels et aux notes d'arpentage primitif³¹³.

En 1961, concernant la portée du cadastre, Marie-Louis Beaulieu a écrit dans le même sens :

Une des sources de renseignements de l'arpenteur, avons-nous dit, est le cadastre, les plan et livre de renvoi officiels. Mais il ne faut pas se méprendre sur sa portée. Les plans et livre de renvoi servent à identifier les héritages, à leur donner un nom qui est le numéro cadastral, à établir leur situation par rapport aux véritables voisins, à faire connaître leur description, mais nullement à en déterminer la contenance et fixer les bornes. À plus forte raison, le cadastre n'établit aucun droit de propriété. Le cadastre n'affecte en rien le droit de propriété³¹⁴.

En 1986, un autre Arrêt de la Cour d'appel assurait la continuité jurisprudentielle et doctrinale lorsque le juge Chouinard écrit : « Le cadastre ne peut ni fonder ni affecter le droit de propriété [...] Le but du cadastre n'est que de fournir un numéro à chaque immeuble et non pas de préciser la contenance de ceux-ci »³¹⁵. Cet énoncé fut repris en Cour supérieure³¹⁶.

En 2003, la Cour d'appel a confirmé une fois de plus, qu'en cas de divergence, les titres doivent toujours être préférés au cadastre³¹⁷. Plus récemment, en 2006, la Cour supérieure a repris les mêmes propos en ajoutant qu'il était d'abord nécessaire de se référer à l'occupation et à l'intention de l'auteur commun afin de fixer les bornes des terrains et non de se fier à une interprétation littérale des titres et du plan cadastral qui menait, dans ce cas, à une « situation aberrante »³¹⁸.

La même règle s'applique lorsque l'on doit retracer une limite entre deux lots originaires. Il faut éviter de se baser sur le cadastre théorique, mais plutôt tenter par tous les moyens de recréer la situation telle qu'elle existait avec l'aide des occupations et des titres de propriété³¹⁹.

Par contre, malgré son rang peu élevé dans la hiérarchie de la preuve, la jurisprudence a aussi reconnu que le cadastre peut demeurer utile pour délimiter les héritages³²⁰. Il demeure un des moyens pouvant servir « à faire

³¹³ *Faucher c. Pouliot*, [1953] B.R. 716.

³¹⁴ Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 75 cité dans *Fortin (Ferme avicole 204) c. Fortin*, 2006 QCCS 1235, par. 20; *Deneault c. Anderson*, (C.S.) Terrebonne, 700-05-002686-966 et 700-05-005720-978, le 23 janvier 2004, par. 29; *Michaud c. Thériault*, [2002] n° AZ-50120562 (C.S.), par. 86.

³¹⁵ *Turgeon-Breton c. Chabot*, [1986] R.D.I. 317, 320 repris dans *De Angelis c. Mayer-Perron* [1991] R.D.I. 99 à 106.

³¹⁶ *Michaud c. Thériault*, [2002] n° AZ-50120562 (C.S.), par. 88; *Marks c. Nadeau*, [2003] n° AZ-50164125 (C.S.), par. 48; *Giguère c. Jacques*, 2007 QCCS 6781, par. 22.

³¹⁷ *Dumont c. Pelletier*, (C.A.) Kamouraska, 200-09-004326-036, 10 décembre 2003 repris dans *Morneau c. Langlois*, (C.S.) Montmagny, 300-17-000015-030, 8 mars 2005, par. 28 et *Boucher c. St-Pierre*, 2007 QCCS 1168, par. 78, tous en territoire non rénové.

³¹⁸ *Fortin (Ferme avicole 204) c. Fortin*, 2006 QCCS 1235, par. 24.

³¹⁹ *De Angelis c. Mayer-Perron* [1991] R.D.I. 99 à 106.

disparaître l'incertitude qui peut exister dans la preuve fournie par les titres, la prescription ou la simple possession »³²¹. Ainsi, lorsque les titres et la possession ne permettent pas de retracer avec certitude la limite entre deux lots, le recours au cadastre peut sûrement s'avérer utile³²². Il est notamment perçu comme une preuve lorsque les lieux correspondent au cadastre³²³.

L'utilité du cadastre comme élément de preuve a été confirmée en doctrine, puis confirmée dans un Arrêt de la Cour d'appel³²⁴ en 2005, qui mentionne « devant l'incertitude des titres, le cadastre s'avère utile comme moyen de preuve secondaire dans l'établissement d'une ligne de division entre des terrains »³²⁵. Lorsque la délimitation des terrains est conforme aux autres indices et documents mis en preuve, voire à la configuration des lieux³²⁶, le recours aux plans cadastraux est justifié afin de dissiper les incertitudes dans les titres.

Le cadastre est utile aussi en cas d'erreur manifeste ou d'incertitude lors de l'arpentage primitif. La Cour d'appel a déjà statué que l'arpenteur-géomètre n'était pas « contraint de fonder aveuglément ses opérations sur le site d'une ligne manifestement erronée (sic), fut-elle la ligne primitive »³²⁷. Dans cette affaire, le plan officiel du cadastre, confectionné postérieurement à l'arpentage primitif, n'était pas une copie erronée du plan primitif, mais plutôt un plan corrigé. Dans ce cas, il faut s'en rapporter au cadastre et non aux plans et notes de l'arpentage primitif.

2.3.4.2 Portée juridique du cadastre (territoire rénové)

La portée du cadastre rénové anime depuis longtemps les discussions entre les arpenteurs-géomètres, mais la jurisprudence est quasi demeurée muette à cet égard, même si les premiers changements législatifs sont apparus depuis plus de vingt ans. Au surplus, la doctrine sur ce sujet est demeurée timide aussi. Les arpenteurs-géomètres s'interrogent toujours sur la portée précise du plan du cadastre du Québec confectionné dans le cadre de l'application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³²⁸ et de ses modifications.

³²⁰ *Côté c. McKinnon*, [1959] B.R. 278; *Turgeon-Breton c. Chabot*, [1986] R.D.I. 317, 320; *De Angelis c. Mayer-Perron* [1991] R.D.I. 99 à 106; *Marks c. Nadeau*, [2003] n° AZ-50164125 (C.S.), par. 49.

³²¹ Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 78 cité dans *De Angelis c. Mayer-Perron* [1991] R.D.I.99 à 106.

³²² *De Angelis c. Mayer-Perron* [1991] R.D.I. 99 à 106.

³²³ *Gauthier c. Gignac* [1948] C.S. 382.

³²⁴ *Theile c. Andrex Holdings Ltd.*, 2005 QCCA 1064, par. 22 et 23.

³²⁵ Pierre-Claude LAFOND, 1999, *Précis du droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 285, cité dans *Theile c. Andrex Holdings Ltd.*, 2005 QCCA 1064, par. 22 ; voir également Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 281 et Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 78.

³²⁶ *Forcier c. Bélanger*, [1907] 16 B.R. 289.

³²⁷ *Gauthier c. Barry*, [1990] A.Q. n°612, p. 3, repris dans *Otis c. Fournier*, [1992] R.D.I. 299 à 304 et *Otis c. Otis*, [2001] J.Q. n°2585, par. 41.

³²⁸ LQ 1985, c. 22, modifiée notamment par la *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1992, c. 29 et aujourd'hui connu sous la référence RLRQ c R-3.1.

La Cour d'appel, en s'appuyant sur l'ouvrage de Sylvio Normand³²⁹, soulève la différence entre le statut du cadastre rénové et le statut du cadastre non rénové. « Sous son ancienne forme, le cadastre n'offrait pas les garanties d'exactitude qu'il présente désormais avec la mise en opération du nouveau registre foncier (art. 3027 C.c.Q.) ». La Cour d'appel souligne la valeur accrue du cadastre rénové, attise notre curiosité et ne va pas plus loin dans l'explication de cette différence.

À prime abord, plusieurs éléments semblent bénéficier d'une présomption d'exactitude au regard des articles 3026 et 3027 du *Code civil du Québec*, soit le numéro du lot, la position relative, les limites, les mesures et la contenance apparaissant sur le plan cadastral.

Concernant la présomption d'exactitude du cadastre, il est important de noter que l'interprétation des tribunaux était à l'effet de conférer aussi au cadastre non rénové, une présomption d'exactitude, bien que cette dernière ne fût pas inscrite dans la loi. En effet, la Cour d'appel³³⁰ a déjà statué que le plan cadastral était censé être exact en faisant référence à l'article 2166 de l'ancien *Code civil du Bas-Canada*³³¹ :

À la diligence du ministre de l'énergie et des ressources, chaque bureau d'enregistrement est pourvu d'une copie d'un plan correct, fait conformément aux dispositions de l'article 2 de la Loi du cadastre (Statuts refondus, 1941, chapitre 320), indiquant distinctement les lots de chaque cité, ville, village, paroisse, canton ou partie d'iceux qui en font l'objet et qui sont, compris dans la circonscription du bureau.

À compter du 1er octobre 1985, un plan est fait conformément à l'article 1 de la Loi sur le cadastre (RLRQ, chapitre C-1) (soulignement ajouté).

Au surplus, dans ses commentaires sur l'article 3027 du *Code civil du Québec*, le Ministre confirme ce principe en soutenant que « suivant l'interprétation jurisprudentielle, les mots plan correct de l'article 2166 du Code civil du Bas-Canada signifient un plan censé exact, c'est-à-dire un plan qui est censé représenter fidèlement la réalité »³³² (soulignement ajouté).

La présomption d'exactitude conférée au plan cadastral n'étant pas nouvelle, il faut donc chercher ailleurs pour saisir dans toute son étendue la différence soulevée par la Cour d'appel. Ce n'est pas tant au sein de la présomption d'exactitude du plan cadastral qu'il faille cerner complètement la nouvelle portée juridique du cadastre rénové. Pour comprendre, il faut se référer à l'analyse de l'historique du programme de réforme

³²⁹ Sylvio NORMAND, 2000, *Introduction au droit des biens*, 1^{ère} édition, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 282, cité dans *Theile c. Andrex Holdings Ltd.*, 2005 QCCA 1064, par. 22.

³³⁰ *Côté c. McKinnon*, [1959] B.R. 278, repris dans *Ayers Realities Co. Ltd. c. Gilbert E. Arnold*, [1974] C.S. 281.

³³¹ S.P.C. 1865, 29 Victoria.

³³² MINISTÈRE DE LA JUSTICE, 1993, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome II, Québec, Publications du Québec, p. 1912.

cadastrale et à l'ajout législatif de 1994, soit la présomption de concordance de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³³³.

Comme mentionné dans la mise en contexte, après avoir lancé la première phase du programme de réforme cadastrale en 1985, les autorités ont imposé un moratoire en 1991. Pour comprendre les motifs inhérents à ce moratoire, il apparaît utile de prendre connaissance de certains passages du mémoire présenté par la ministre Bacon au Conseil des ministres en 1992³³⁴ :

Dans notre système de publicité des droits, c'est le cadastre qui sert à identifier l'assiette sur laquelle s'exerce le droit de propriété [...] Le programme de réforme cadastrale a donc été mis sur pied afin de procéder à la rénovation cadastrale du territoire [...] de façon à refléter fidèlement le morcellement actuel du territoire, et de contrôler les morcellements futurs. [...] Les propriétaires, de même que les arpenteurs-géomètres et les notaires, ont pu constater, dans de nombreux cas, que les travaux de rénovation ne faisaient que soulever des problèmes d'occupation et de titres de propriété, sans qu'il soit possible de les solutionner. Des discordances, provenant soit d'anomalies cadastrales, soit d'occupations non conformes aux titres, soit de titres erronés, étaient révélées, obligeant les propriétaires concernés à entreprendre des procédures de correction de titres de propriété. Ces problèmes ont suscité le mécontentement chez les différents intervenants, dont celui de la Chambre des notaires du Québec, qui souhaitait que la loi prévoie un mécanisme de conciliation entre les titres de propriété et le cadastre rénové [...] Le nouveau Code civil, qui vise entre autres à accroître la sécurité des droits immobiliers en donnant des effets juridiques importants à la publicité des droits, justifie encore plus les amendements proposés ; le cadastre étant à la base du système de la publicité des droits, il est primordial que la rénovation du cadastre puisse supporter ce nouveau système, qui imposera de nouvelles contraintes à tous les propriétaires. Les modifications législatives présentées ont été élaborées en tenant compte de ce nouveau contexte et ne pourront que faciliter la mise en œuvre du nouveau Code civil [...] La proposition de modification à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois annexée au présent mémoire vise essentiellement à : [...] faire concorder, par l'effet d'une présomption simple, la description du lot contenue dans les titres de propriété avec celle d'un plan de rénovation, de façon à éviter aux propriétaires d'avoir à corriger leurs titres ; introduire une disposition ayant pour effet d'empêcher l'annulation des titres de propriété et de leur enregistrement pour le seul motif que la description du titre ne concorde pas avec celle du lot rénové; [...] En plus de solutionner les problèmes majeurs soulevés par les divers intervenants fonciers, ces modifications permettront la confection d'un cadastre représentant fidèlement l'ensemble du morcellement foncier du Québec tout en respectant les orientations prévues par le nouveau Code civil. [...] À cause de l'accroissement de la portée juridique de la rénovation cadastrale, le ministère devra exercer un contrôle plus important tout au long du déroulement des travaux. (Soulignements ajoutés).

³³³ LQ 1985, c. 22, modifiée par la *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1992, c. 29 et aujourd'hui connu sous la référence RLRQ c R-3.1.

³³⁴ Source : Secrétaire général associé / Secrétariat du Conseil exécutif - Ministère du Conseil exécutif / Gouvernement du Québec. La partie du mémoire accessible au public est en annexe 10.

Il apparaît donc clairement qu'à cette époque, les dispositions législatives mises en place ne suffisaient pas à régler les problèmes causés par des discordances entre les titres, la possession et le cadastre³³⁵. Il fallait trouver un mécanisme pour faire en sorte que les limites, mesures et contenances, existantes sur le terrain et dûment analysées par l'arpenteur-géomètre, puissent apparaître tel quel au plan de rénovation cadastrale sans avoir l'obligation de procéder à des corrections de titres ou d'obtenir des jugements.

Ce mécanisme s'est traduit en pratique par une nouvelle présomption introduite par l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³³⁶, qui consiste en une présomption de concordance entre la description contenue dans les titres de propriété et celle du plan de rénovation cadastrale :

À compter de l'inscription visée à l'article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, priorités, hypothèques ou autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement.

Ce titre, ces actes et l'inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové (soulignement ajouté).

L'assiette de l'immeuble ainsi rénové et régularisé est protégée subséquemment par la présomption d'exactitude prévue à l'article 3027 du *Code civil du Québec*.

C'est d'ailleurs l'exercice qu'a fait le juge Richard dans la cause *Désilets*³³⁷, une requête qui visait la prescription d'un lot rénové puisque le titre d'acquisition du demandeur contenait un défaut de concordance. Le juge Richard conclut aux paragraphes 56 et 57 de son jugement :

[56] En conclusion, ces diverses réflexions nous amènent donc à proposer la démarche suivante pour l'application de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois :

[57] Si l'examen des titres révèle une des deux éventualités suivantes afin d'appliquer l'article 19.2 :

- a. Erreurs de concordance dans les dimensions des lots;
- b. Erreur de concordance dans la numération des lots;

Et si le notaire instrumentant constate et reçoit l'absence de toute contestation des propriétaires des lots contigus au fonds concerné par rapport aux discordances et que cette absence de contestation peut être confirmée par un affidavit signé par chacun des propriétaires voisins ou par leurs ayants droits et par déclaration notariée des propriétaires;

³³⁵ Voir également François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11.

³³⁶ RLRQ c R-3.1.

³³⁷ *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384.

Alors, pour blinder les titres, la demande en justice ne semble pas nécessaire et utile (soulignement ajouté).

Selon le juge Richard, l'article 19.2 constitue un remède juridique abordable qui assure la pérennité et la stabilité du régime foncier québécois³³⁸.

Cette décision du juge Richard a été largement citée dans un jugement plus récent, une affaire où les faits sont similaires, selon la juge Bergeron, puisque la requête « pose la question de la portée de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* ainsi que de l'utilité et de la nécessité d'une procédure comme celle en l'espèce »³³⁹. Dans cette affaire, les demandeurs désirent parfaire leur titre de propriété sur un « immeuble, dont la désignation du numéro du lot de l'une des parties de lot qui le constituait avant la rénovation cadastrale a été omise »³⁴⁰.

Dans l'affaire *Thibault*³⁴¹, contrairement au juge Richard qui a accueilli la requête du demandeur et a déclaré que celui-ci avait acquis par prescription acquisitive trentenaire le droit de propriété de l'immeuble rénové, la juge Bergeron privilégie l'article 19.2 à la prescription acquisitive et rejette la requête des demandeurs, vu son inutilité³⁴². La juge Bergeron indique dans son jugement :

[21] Il apparaît au Tribunal qu'il s'agit d'un cas clair d'application de l'article 19.2 et que donner suite à la requête serait vider de sens cet article alors que nous sommes dans un cas de concordance de contenance et d'occupation avec le cadastre et qu'il ne s'agit que d'une simple omission de la mention d'un numéro de lot.

[22] Il s'agit de l'objectif de la rénovation cadastrale de rendre acceptables certains actes alors qu'il y a concordance entre les titres et le cadastre rénové et que les voisins qui pourraient contester ou prétendre à être propriétaires d'une parcelle de ce lot confirment leur absence de prétention à l'égard de ce lot.

[...]

[24] Du point de vue du Tribunal, ne pas appliquer la dictée de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, qui confirme que dans ces cas, l'acte ou le titre n'a pas à être corrigé par l'obtention d'un jugement ou autrement, serait refuser et éluder le devoir de fidélité au droit et à la volonté du législateur³⁴³.

³³⁸ *Désilets* (Re) 2010 QCCS 5384, par. 18. Voir également *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 13; Denys-Claude LAMONTAGNE, 2009, *Biens et propriété*, 6^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 466-467. L'auteur écrit au sujet dudit article 19.2 que celui-ci peut assumer le rôle de correction des vices de titres dans le cas des immeubles.

³³⁹ *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 7.

³⁴⁰ *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 6.

³⁴¹ *Thibault*, 2015 QCCS 6259.

³⁴² *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 26.

³⁴³ *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 21, 22 et 24. La juge cite l'auteur Pierre-André CÔTÉ, 2009, *Interprétation des lois*, 4^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, pp. 325-326.

Dans son jugement, la juge Bergeron cite les propos de l'auteur Pierre Duchaine qui est d'avis que ledit article 19.2 « a pour effet de rendre acceptables certains actes conclus antérieurement à la rénovation cadastrale en dispensant le notaire de corriger les désignations qu'ils contiennent »³⁴⁴.

Les auteurs Lucie Laflamme, Marie Galarneau et Pierre Duchaine écrivent au sujet dudit article 19.2 qu'il

[...] corrige les erreurs de description dans les titres publiés antérieurement à la rénovation cadastrale. Ainsi, l'absence de concours de l'épouse commune en biens dans un acte d'aliénation lorsque nécessaire n'est aucunement validée par l'effet de cet article. Par contre, la superficie d'un lot rénové qui ne concorde pas avec celle mentionnée dans les titres de propriété antérieurs à la rénovation, ou un titre de propriété dans la chaîne des titres recelant une désignation coulissante ou irrégulière, sont des problèmes de discordance que l'article 19.2 susdit corrige et que le plan rénové règle, sous réserve cependant d'une preuve contraire.

[...]

L'examineur de titres peut donc recourir à cette présomption de concordance dans les cas où il y a discordance de désignation entre les titres et le plan cadastral rénové, ' mais toujours en s'assurant que cette présomption légale ne risque pas d'être renversée par une preuve contraire. À défaut, un correctif sera nécessaire »³⁴⁵ (soulignement ajouté).

De plus, les auteurs Lucie Laflamme, Marie Galarneau et Pierre Duchaine précisent que si « l'article 19.2 de la Loi remédie essentiellement aux erreurs commises par les contractants, l'article 20 vise surtout à corriger les bévues de l'officier de la publicité des droits »³⁴⁶.

Un premier constat résulte des propos tenus dans le mémoire de la Ministre Bacon, qui témoignent de manière explicite que les travaux, effectués par l'arpenteur- géomètre dans le cadre de la rénovation cadastrale, doivent être effectués conformément à l'article 977 du *Code civil du Québec*, c'est-à-dire tenir compte de tous les éléments pertinents, soit les titres, les plans cadastraux, la démarcation du terrain (possession ou occupation) et, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles.

Cela semble logique, puisqu'à l'époque, l'intention du législateur à l'égard du nouveau du *Code civil du Québec* était d'accroître la sécurité des droits immobiliers en donnant des effets juridiques importants à la publicité des droits donc, par ricochet, au plan cadastral. On voulait s'assurer que le plan cadastral reflète fidèlement le morcellement foncier du territoire au moment des travaux de rénovation. Pour ce faire, pour

³⁴⁴ Pierre DUCHAINE, 2010, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions ... à haute voix ! », Droit immobilier, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp.15-18, cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 11.

³⁴⁵ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 130. Les auteurs font référence à Pierre DUCHAINE, 2012, « Quelques jugements déterminants, dont quelques-uns déroutants !!! », *Cours de perfectionnement du notariat* N° 9, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais et à François BROCHU, 2010, « Du nouveau au sujet de l'article 19.2 de la *Loi Favorisant la réforme du cadastre québécois* » 112 *R. du N.* 475, p. 489.

³⁴⁶ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 130-131.

indiquer chaque limite cadastrale sur le plan du cadastre du Québec, l'arpenteur-géomètre doit soupeser chacun des éléments mentionnés au sein de l'article 977 du *Code civil du Québec*.

Un deuxième constat est à l'effet que le législateur exige, en territoire rénové, qu'il y ait coïncidence entre une limite cadastrale et une limite bornée³⁴⁷ :

Le procès-verbal d'abornement est accompagné du plan qui s'y rapporte et le rapport de bornage peut également y être joint. Le cas échéant, le procès-verbal est présenté avec la réquisition d'inscription du jugement qui l'homologue. Il doit mentionner expressément que la limite entre les propriétés bornées coïncide avec la limite cadastrale des lots qui y sont visés.

À défaut de cette mention, l'inscription sur le registre foncier doit être refusée jusqu'à ce qu'une modification du plan soit indiquée sur le registre foncier et qu'un avis de la modification relatif aux lots visés soit inscrit sur ce registre.

Cette obligation n'existe pas en territoire non rénové³⁴⁸ et témoigne aussi de la valeur accrue que le législateur accorde aux limites des lots immatriculés en territoire rénové.

Un troisième constat est à l'effet que la portée juridique du cadastre s'est accrue principalement après la mise en vigueur de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³⁴⁹. Il faut toutefois souligner que depuis les révisions législatives, la jurisprudence concernant le cadastre du Québec est relativement rare.

Même si, historiquement, il a toujours été reconnu que le cadastre (rénové ou non) ne peut fonder ni affecter le droit de propriété, la volonté manifeste du législateur au regard du programme de réforme cadastrale était de pouvoir compter sur une représentation la plus exacte possible de l'exercice du droit de propriété.

2.4 Déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale et participation des propriétaires

Un mandat de rénovation cadastrale a une durée moyenne de 28 mois³⁵⁰ en tenant compte des contrôles des biens livrables, réalisés par le SAR, et des délais légaux.

Selon les instructions actuellement en application pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale, celui-ci se réalise en 8 étapes, dont deux sont des pré-validations informatiques (livraisons 4 et 6), cinq sont des livraisons comportant des biens livrables, qui font l'objet de contrôles de qualité par le MERN, soit les

³⁴⁷ Article 2996 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

³⁴⁸ Article 155 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, RLRQ c CCQ-1992, se référer à la section 2.3.2.

³⁴⁹ RLRQ c R-3.1.

³⁵⁰ Selon la présentation faite par la DRC aux prestataires de services en décembre 2008, en ligne <http://docslide.fr/documents/rencontre-des-prestataires-de-services-ministere-des-ressources-naturelles-et-de-la-faune-le-5-decembre-2008-direction-de-la-renovation-cadastrale.html>.

livraisons 1, 3, 5, 7 et 8, et l'autre étape est une consultation des propriétaires qui constitue en soi, un contrôle de qualité additionnel et externe au MERN et elle se réalise entre les livraisons 3 et 5.

Les sections suivantes présentent succinctement chacune des livraisons. Le lecteur remarquera l'absence de la livraison 2 (qui n'existe plus) et la séquence des numéros des livraisons qui n'est pas progressive, mais elles sont exposées dans le même ordre qu'elles se réalisent et qu'elles apparaissent au sein des instructions³⁵¹.

Au moment de débiter le mandat de rénovation cadastrale le MERN transmet « un avis de son intention de procéder à une rénovation cadastrale au bureau de la publicité des droits et à la municipalité visée; il transmet également cet avis à chacun des propriétaires des lots visés par la rénovation, à l'adresse apparaissant au rôle d'évaluation »³⁵².

2.4.1 Livraison 1

Le prestataire de services se doit de recueillir toutes les données pertinentes relatives aux droits de propriété publiés dans les registres du bureau de la publicité des droits et dans les autres registres officiels ainsi qu'auprès des grands propriétaires fonciers. Cette collecte d'information permet au prestataire de services d'associer les droits de propriété à chacune des parcelles³⁵³.

Les grands propriétaires (GPR) sont les organismes détenant plusieurs immeubles répartis sur le territoire cadastré du Québec, critère auquel répondent notamment, différents ministères québécois, comme le MDDELCC, le MTMDET, le MERN, les municipalités du Québec, etc. Leur participation est décrite à la section 2.4.8.1.

Les biens livrables de la livraison 1 sont :

- le fichier de recherches sur les titres (FRT);
- le fichier du rapport sur les situations particulières (FRSP), bien livrable qui évoluera tout au long de la réalisation du mandat de rénovation cadastrale.

2.4.2 Livraison 8

Le prestataire de services poursuit sa collecte d'information en recueillant notamment les données terrain nécessaires pour entreprendre l'analyse foncière.
[...]

³⁵¹ V6.1. Le lecteur peut consulter le tableau des abréviations aux pages xiii à xv pour connaître les références exactes aux *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*.

³⁵² Article 10.1 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

³⁵³ V6.1, pp. 7-8. Sans avoir nécessairement la même formulation, la livraison 1 est prévue dans les V1.0, pp. 19-20; V2.0, pp. 19-20; V2.1, pp. 19-20; V3.0, pp. 21-22; V3.1, pp. 21-22; V3.2, pp. 19-20; V3.3, pp. 19-20; V4.0, p. 8; V4.1, pp. 7-8; V5.0, pp. 7-8; V5.1, pp. 7-8; V5.2, pp. 7-8; V5.3, p. 8; V6.0, pp. 7-8.

Le ministre procède au contrôle des biens livrables de la livraison 8 en s'assurant que les points de levé couvrent adéquatement l'ensemble du territoire affecté par le mandat et que ceux-ci ont été relevés conformément à ce qui est inscrit dans la soumission du prestataire de services pour l'obtention du contrat³⁵⁴.

Les biens livrables de la livraison 8 sont :

- le fichier des levés (FLV);
- le fichier du rapport sur les situations particulières (FRSP).

2.4.3 Livraison 6 (pré-validation facultative)

Cette prévalidation (livraison facultative) permet au prestataire de services de s'assurer que les fichiers préparés ont atteint le niveau de qualité escompté. Le prestataire de services soumet les fichiers descriptifs et géométriques contenant la totalité des données (tous les lots du mandat) prévues dans le cadre d'une livraison 3. La prévalidation ne porte que sur le contenu des fichiers. Elle se fait par l'exécution de l'ensemble des contrôles automatisés prévus dans les systèmes informatiques du ministre. Plus d'une version peut être transmise, et ce, autant avant la transmission de la première version de la livraison 3 qu'entre chacune des versions subséquentes, pour un maximum de 9 versions.

Au terme de cette prévalidation, le ministre transmet au prestataire de services un fichier des erreurs et des avertissements décelés sur ses biens livrables³⁵⁵.

2.4.4 Livraison 3

Le prestataire de services poursuit ses recherches afin de compléter son analyse foncière et de mettre à jour les données recueillies en début de mandat. Il complète également la collecte de données terrain. L'analyse foncière lui permet d'établir son opinion sur la position relative et la représentation du morcellement foncier en considérant le cadastre existant, les titres et l'occupation³⁵⁶.

C'est à cette étape que le prestataire de services fait l'exercice de regroupement pour les immeubles constitués de plus d'un lot, à savoir si les lots seront regroupés en un seul lot ou non sur le plan de rénovation cadastrale. À cet effet, le prestataire de services utilise les critères d'usage, d'évaluation foncière, de description aux titres de propriété, des limites cadastrales anciennes, etc.

Les biens livrables de la livraison 3 sont :

³⁵⁴ V6.1, pp. 8-9. La livraison 8 fait son apparition à la version 5.1 des instructions : la livraison 8 est facultative pour les V5.1; V5.2; V5.3 et devient obligatoire à la version 6.0. Sans avoir nécessairement la même formulation, la livraison 8 est prévue dans les V5.1, pp. 8-9; V5.2, p. 8; V5.3, p. 8; V6.0, pp. 8-9.

³⁵⁵ V6.1, p. 11. Sans avoir nécessairement la même formulation, la livraison 6 est prévue dans les V1.0, p. 22; V2.0, p. 23; V2.1, p. 23; V3.0, p. 26; V3.1, p. 26; V3.2, p. 24; V3.3, p. 24; V4.0, p. 11; V4.1, p. 11; V5.0, p. 11; V5.1, p. 12; V5.2, p. 11; V5.3, p. 11; V6.0, p. 11.

³⁵⁶ V6.1, p. 9. Sans avoir nécessairement la même formulation, la livraison 3 est prévue dans les V1.0, pp. 22-23; V2.0, pp. 23-24; V2.1, pp. 23-24; V3.0, p. 26; V3.1, p. 26; V3.2, p. 24; V3.3, p. 24; V4.0, p. 11; V4.1, p. 11; V5.0, p. 11; V5.1, p. 11; V5.2, p. 11; V5.3, p. 11; V6.0, p. 9.

- le fichier des attributs d'un lot (FAL), ce bien livrable évoluera tout au long de la poursuite des travaux de rénovation cadastrale, c'est le fichier qui permettra de constituer le document joint au plan cadastral qui contient les données descriptives des lots projetés;
- le fichier du plan cadastral de rénovation (FPCR), ce bien livrable évoluera tout au long de la poursuite des travaux de rénovation cadastrale, c'est le fichier qui contient les données graphiques des lots projetés;
- le fichier des plans cadastraux complémentaires confectionnés par le prestataire de services (FPCP), c'est le fichier des lots de cadastre vertical (propriétés limitées dans l'espace);
- le fichier des planches d'agrandissements (FPA), nécessaire pour les détails illisibles à l'échelle de représentation du plan;
- le fichier des points de positionnements (FPP), ce sont les points de positionnement qui permettent de faire le lien entre le plan cadastral et la réalité sur le terrain;
- le fichier sur l'exercice de regroupement (FER);
- le fichier des informations générales (FIG);
- le fichier des données de référence (FDR);
- le fichier du plan projet de correction (FPPC);
- le fichier des levés (FLV);
- le fichier du rapport sur les situations particulières (FRSP);
- le fichier des requêtes d'analyse foncière additionnelle (FRAFA).

En plus de ces biens livrables, les documents de la livraison précédente sont exigés.

La livraison 3 est celle qui permet au MERN de prendre connaissance pour la première fois du plan cadastral de rénovation projeté (FPCR) et du fichier des attributs d'un lot (FAL), qui contient les données descriptives pour compléter l'immatriculation cadastrale.

Parmi ses contrôles, le MERN vérifie le lien entre la réalité sur le terrain et le plan cadastral de rénovation, ce qu'il appelle la qualité métrique de positionnement³⁵⁷. Ce lien est établi par les points de positionnement (PP), qui correspondent notamment, à des marques d'occupation, des repères d'arpentage ou des points issus d'une opération réalisée antérieurement par un arpenteur-géomètre³⁵⁸.

³⁵⁷ V4.0, p. 27; V4.1, p. 29; V5.0, p. 30; V5.1, p. 30; V5.2, p. 32; V5.3, p. 32; V6.0, p. 32; V6.1, p. 31. La notion de qualité métrique de positionnement apparaît avec la version 4.0 des instructions. Dans les versions antérieures (V1.0 à V3.3) il est question uniquement de qualité métrique de représentation.

³⁵⁸ V6.1, pp. 32-34. La notion de points de positionnement (PP) apparaît avec la version 4.0 des instructions. Sans avoir nécessairement la même formulation, le rôle et la description d'un PP et les exigences du MERN se retrouvent dans les V4.0, pp. 27-28; V4.1, pp. 29-30; V5.0, pp. 30-31; V5.1, pp. 30-31; V5.2, pp. 32-35; V5.3, pp. 32-35; V6.0, pp. 32-35. Dans les versions antérieures (V1.0 à V3.3) il est plutôt question de points de contrôle d'intégration (PCI). Un PCI ou un PP constitue un point d'appui pour le lien entre l'exercice du droit de propriété dans la réalité (sur le terrain) et sa représentation sur le plan cadastral (le lot). Le rôle et la description d'un PCI et les exigences du MERN se retrouvent dans les V1.0, pp. 38-39 ; V2.0, pp. 40-41; V2.1, pp. 40-41 ; V3.0, pp. 42-46 ; V3.1, pp. 42-46 ; V3.2, pp. 43-47 ; V3.3, pp. 42-46.

Le MERN exige que ces points de positionnement correspondent à des sommets de lots représentés sur le plan cadastral de rénovation et la tolérance de positionnement exigée varie, entre 15 et 30 centimètres, selon l'échelle de création des lots. Autrement dit, il peut y avoir un écart maximal de 30 centimètres, entre la coordonnée du sommet du lot, représenté sur le plan cadastral de rénovation, et la coordonnée du point de positionnement, relevé sur le terrain. Le MERN exige un minimum d'un point de positionnement par trois lots et une répartition uniforme de ces points de positionnement, qui démontre notamment la présence de points de positionnement dans la ligne arrière des lots.

Par ailleurs, le MERN indique en note de bas de page de ses instructions, que le nombre de points de positionnement exigé pour la réalisation des biens livrables « ne s'applique pas pour les fins d'analyse foncière qui nécessite généralement un nombre de points relevés supérieur »³⁵⁹.

Lorsque le MERN juge que les biens livrables sont acceptables, il transmet la demande d'avis technique aux GPR³⁶⁰ concernés et les avis de consultation aux citoyens ou propriétaires concernés.

2.4.5 Livraison 4 (pré-validation obligatoire)

Cette prévalidation (livraison 4) permet au prestataire de services de s'assurer que les fichiers préparés ont atteint le niveau de qualité escompté. Le prestataire de services soumet les fichiers descriptifs et géométriques contenant la totalité des données (tous les lots du mandat) prévues dans le cadre d'une livraison 5. La prévalidation ne porte que sur le contenu des fichiers. Elle se fait par l'exécution de l'ensemble des contrôles automatisés prévus aux systèmes informatiques du ministre. Plus d'une version peut être transmise et ce, à tout moment après la consultation des propriétaires. Cependant, une prévalidation obligatoire est prévue après la dernière mise à jour massive des titres exigée par le ministre, soit pendant la période du gel administratif sur les opérations cadastrales ou lors de la première journée du gel légal.

Au terme de cette prévalidation, le ministre transmet au prestataire de services un fichier des erreurs et des avertissements décelés sur ses biens livrables. Il transmet également deux fichiers comprenant tous les lots modifiés depuis la livraison 3 ainsi que les modifications les affectant (contrôle différentiel des données descriptives et des données géométriques entre les livraisons 3 et 4). Ces fichiers peuvent aider le prestataire de services à valider les avis de modification requis pour la livraison 7 ainsi qu'à justifier les cas où ils ne le sont pas³⁶¹.

³⁵⁹ Note de bas de page 17, V4.0, p. 28 ; note de bas de page 18, V4.1, p. 30; note de bas de page 17, V5.0, p. 32 ; note de bas de page 15, V5.1, p. 32 ; note de bas de page 9, V5.2, p. 35 ; note de bas de page 9, V5.3, p. 35 ; note de bas de page 9, V6.0, p. 35 ; note de bas de page 9, V6.1, p. 34.

³⁶⁰ Les grands propriétaires. Voir la section 2.4.8.1.

³⁶¹ V6.1, p. 16. Sans avoir nécessairement la même formulation, la livraison 4 est prévue dans les V1.0, p. 24; V2.0, p. 25; V2.1, p. 25; V3.0, p. 28; V3.1, p. 28; V3.2, p. 26; V3.3, p. 26; V4.0, p. 16; V4.1, p. 16; V5.0, p. 16; V5.1, p. 17; V5.2, p. 16; V5.3, p. 16; V6.0, p. 16.

2.4.6 Livraison 5

La période suivant la consultation des propriétaires sert pour le traitement de chacune des requêtes formulées lors de la consultation et subséquemment.

[...]

Le prestataire de services doit remettre au ministre, au plus tard le deuxième jour de la période d'interdiction, les biens livrables de la livraison 5.

Un dernier contrôle de qualité est effectué par le ministre sur ces biens livrables. Ce contrôle porte principalement sur les modifications survenues depuis la livraison 3.

[...]

Le ministre procède par la suite à l'officialisation du plan cadastral de rénovation. Ce dernier transmet ensuite les documents appropriés au bureau de la publicité des droits pour la mise en vigueur des lots ainsi qu'aux organismes municipaux concernés³⁶².

Les biens livrables de la livraison 5 sont :

- le fichier des attributs d'un lot (FAL);
- le fichier du plan cadastral de rénovation (FPCR);
- le fichier des plans cadastraux complémentaires confectionnés par le prestataire de services (FPCP);
- le fichier des planches d'agrandissements (FPA);
- le fichier des informations générales (FIG);
- le fichier des données de référence (FDR);
- le fichier du plan projet de correction (FPPC);
- le fichier des levés (FLV);
- le fichier du rapport sur les situations particulières (FRSP).

En plus de ces biens livrables, les documents de la livraison précédente sont exigés.

Au terme de cette livraison, le plan cadastral de rénovation et le document joint seront officialisés et intégrés au plan du cadastre du Québec et le tout sera transmis au bureau de la publicité des droits et aux municipalités concernées. L'officialisation du plan cadastral de rénovation est sous la responsabilité de la DEC. La mise en vigueur du plan cadastral de rénovation est sous la responsabilité du registre foncier et elle consiste en l'établissement des fiches immobilières de chaque lot montré sur le plan de rénovation cadastrale, l'inscription de la « concordance entre le numéro de lot mentionné au titre d'acquisition, le numéro de lot sur

³⁶² V6.1, pp. 16-17. Sans avoir nécessairement la même formulation, la livraison 5 est prévue dans les V1.0, pp. 24-26; V2.0, pp. 24-26; V2.1, pp. 25-26; V3.0, pp. 28-29; V3.1, pp. 28-29; V3.2, pp. 25-27; V3.3, pp. 25-27; V4.0, pp. 15-17; V4.1, pp. 16-18; V5.0, pp. 16-17; V5.1, pp. 17-18; V5.2, pp. 16-18; V5.3, pp. 16-18; V6.0, pp. 16-17.

lequel le titre s'exerçait et le nouveau numéro de lot »³⁶³ et c'est l'opération qui déclenche la présomption de concordance.

2.4.7 Livraison 7

Cette dernière étape est l'envoi des avis de modification par le MERN qui s'assure qu'une suite a été apportée à chacun des avis techniques transmis par les GPR et « à chacune des requêtes d'analyse foncière additionnelle formulées par les propriétaires. Il s'assure aussi que les propriétaires, qui ne sont pas requérants, mais qui possèdent des lots modifiés depuis la livraison 3, soient également avisés »³⁶⁴.

L'avis transmis au propriétaire comprend :

- une lettre d'introduction du ministère;
- un document explicatif intitulé *Information cadastrale spécifique de votre propriété*;
- un plan illustrant le lot concerné.

Les biens livrables de la livraison 7 sont :

- le fichier du rapport sur les situations particulières (FRSP);
- le fichier des requêtes d'analyse foncière additionnelle (FRAFA);
- le fichier des avis de modifications (FAM).

2.4.8 Participation des propriétaires

Le cadre législatif, encadrant les travaux de rénovation cadastrale, prévoit la participation des propriétaires fonciers au processus de rénovation cadastrale.

Lors de la réalisation des travaux de rénovation cadastrale, la DRC identifie des GPR. Comme déjà mentionnée, les GPR sont les organismes détenant plusieurs immeubles répartis sur le territoire cadastré du Québec³⁶⁵, critère auquel répondent notamment, différents ministères québécois, comme le MDDELCC, le MTMDET, le MERN, les municipalités du Québec, etc.

³⁶³ Article 19.1 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

³⁶⁴ V6.1, p. 18. La livraison 7 fait son apparition à la version 5.0 des instructions. Dans les versions antérieures, cette étape faisait partie de la livraison 5 : V1.0, p. 24 ; V2.0, pp. 24-25; V2.1, pp. 25-26; V3.0, pp. 28-29; V3.1, pp. 28-29; V3.2, pp. 25-27; V3.3, p. 25; V4.0, pp. 15-16; V4.1, pp. 15-16. Sans avoir nécessairement la même formulation, la livraison 7 est prévue dans les V5.0, pp. 17-18; V5.1, pp. 18-19; V5.2, p. 18; V5.3, p. 18; V6.0, p. 18.

³⁶⁵ V6.1, p. 21. Sans avoir nécessairement la même formulation, on retrouve la description d'un grand propriétaire dans les V1.0, p. 51; V2.0, p. 56; V2.1, p. 57; V3.0, p. 62; V3.1, p. 62; V3.2, p. 64; V3.3, p. 66; V4.0, p. 19; V4.1, p. 20; V5.0, p. 20; V5.1, p. 20; V5.2, p. 20; V5.3, p. 20; V6.0, p. 21.

L'article 10.1 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³⁶⁶ prévoit qu'au début des travaux de rénovation cadastrale, chaque propriétaire foncier concerné par lesdits travaux reçoit un avis les informant de l'intention du MERN de procéder à la rénovation cadastrale de leur propriété. Dans cet avis, le MERN identifie l'arpenteur-géomètre qui réalisera les travaux et invite les propriétaires et GPR à lui fournir toute documentation pertinente à cet effet.

Les 2 prochaines sections présentent la participation des grands propriétaires et celle des propriétaires citoyens.

2.4.8.1 Participation des grands propriétaires

Les GPR ont l'opportunité de commenter, par le biais d'un avis technique, le projet de plan cadastral de rénovation avant qu'il ne soit mis en vigueur au registre foncier. Une copie de l'avis technique est transmise au MERN. Tout au long de la réalisation de ses travaux de rénovation cadastrale, l'arpenteur-géomètre responsable doit aviser les GPR fonciers de tout écart qu'il constate entre les résultats de son analyse et les prétentions exprimées par ceux-ci³⁶⁷.

L'avis technique permet au GPR de manifester son accord ou son désaccord sur la représentation cadastrale projetée de ses propriétés dans le cadastre du Québec. Il y a lieu de souligner que l'arpenteur-géomètre rénovateur, bien qu'il doive prendre connaissance des commentaires formulés par le GPR, peut soumettre le plan cadastral sans apporter les corrections demandées à l'avis technique.

L'arpenteur-géomètre doit toutefois assurer un suivi, par avis écrit, auprès du GPR ayant demandé des modifications dans son avis technique. Cet avis de modification contient les résultats de son analyse foncière additionnelle et les justifications à l'effet de corriger ou non les données cadastrales soumises pour commentaires. Cet avis de modification est transmis au GPR, après la mise en vigueur du plan de rénovation cadastrale au registre foncier. Après l'officialisation du plan de rénovation cadastrale, le GPR, qui désire contester la représentation cadastrale, devra présenter une demande de modification des données cadastrales³⁶⁸ au SIC.

³⁶⁶ RLRQ c R-3.1.

³⁶⁷ V6.1, p. 9 et pp. 21-23. Sans avoir nécessairement la même formulation, on retrouve le même message dans les V1.0, p. 22 et pp. 51-52 ; V 2.0, p. 22 et pp. 56-57 ; V2.1, p. 23 et pp. 57-58 ; V3.0, p. 25 et pp. 62-63 ; V3.1, p. 25 et pp. 62-63 ; V3.2, p. 23 et pp. 64-68 ; V3.3, p. 23 et pp. 66-70 ; V4.0, p. 11 et pp. 19-20 ; V4.1, p. 11 et pp. 20-21 ; V5.0, p. 11 et pp. 20-21 ; V5.1, p. 12 et pp. 20-22 ; V5.2, p. 11 et pp. 20-23 ; V5.3, p. 11 et pp. 20-23 ; V6.0, p. 9 et pp. 21-23.

³⁶⁸ <http://cadastre.mern.gouv.qc.ca/formulaires/demande-modification.pdf>, consulté le 27 décembre 2014.

Il ne faut pas négliger l'importance de la participation des GPR dans le processus de rénovation cadastrale³⁶⁹ pour deux bonnes raisons.

Premièrement, depuis les premières instructions, il est souligné l'importance de la participation des GPR dans le processus de rénovation cadastrale, leurs commentaires pouvant servir « à décider de la reprise de certains travaux d'analyse foncière ou de la tenue de la consultation des propriétaires »³⁷⁰. De plus, le MERN ajoute aux versions 5.2 et suivantes de ses instructions une mention à cet effet :

Le Ministre accorde une grande importance aux relations entre les Fournisseurs et les grands propriétaires. L'échange d'information doit être soutenu de part et d'autre dès le début du mandat, jusqu'à son dépôt. Dans le but de restreindre les modifications au plan cadastral de rénovation et d'obtenir un document le plus à jour possible pour la tenue de la consultation des propriétaires, le Fournisseur a tout intérêt à présenter aux grands propriétaires le résultat de son analyse en cours de mandat, de sorte que l'avis technique puisse n'être qu'une confirmation des discussions ayant déjà eu lieu, quant à la représentation des lots du grand propriétaire. Le Ministre s'assure du suivi de cette activité par la consultation du répertoire des communications avec les grands propriétaires³⁷¹.

Deuxièmement, le législateur a mis en place des dispositions législatives qui permettent de régulariser certaines occupations sans titre, exercées sur le domaine de l'État par un propriétaire privé, lorsque celles-ci sont détectées lors de la réalisation des travaux de rénovation cadastrale. Cette régularisation s'opère au moment de l'ouverture de la fiche immobilière et sa publicité se fait par une indication à cet effet au document joint du plan de rénovation cadastrale. Ainsi, lors de l'opération de rénovation cadastrale, l'État peut céder à titre gratuit certains droits. En fait, ces transferts de droits sont prévus aux l'article 11.5.1 de la *Loi sur le ministère des transports*³⁷² et 40.1 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*³⁷³ :

11.5.1 Malgré l'article 11.5, le ministre peut, lors d'une opération de rénovation cadastrale, céder, à titre gratuit, tout ou partie d'un immeuble d'une valeur de moins de 5 000 \$ au propriétaire d'un terrain contigu à cet immeuble.

Le ministre, s'il obtient le consentement écrit de ce propriétaire, autorise l'arpenteur- géomètre qui procède à la préparation du plan cadastral de rénovation à l'inscrire comme propriétaire.

L'établissement de la fiche immobilière au registre foncier par l'officier de la publicité des droits opère le transfert de propriété.

³⁶⁹ Le MERN a publié deux guides à l'intention des grands propriétaires à cet effet : MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction de la rénovation cadastrale, Septembre 2013, *Guide à l'intention des grands propriétaires*, Québec ; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction de la rénovation cadastrale, Janvier 2010, *Guide à l'intention des grands propriétaires*, Québec.

³⁷⁰ V1.0, p. 23; V2.0, p. 23; V2.1, p. 24; V3.0, p. 27; V3.1, p. 27; V3.2, p. 24; V3.3, p. 24; V4.0, p. 20; V4.1, p. 21; V5.0, p. 21; V5.1, p. 21; V5.2, p. 22; V5.3, p. 22; V6.0, p. 23; V6.1, p. 23.

³⁷¹ V5.2, p. 21 ; V5.3, p. 21 ; V6.0, p. 21 ; V6.1, p. 21.

³⁷² RLRQ c M-28.

³⁷³ RLRQ c T-8.1.

La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (chapitre D-15.1) et les articles 28 et 29 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1) ne s'appliquent pas à la cession gratuite d'un immeuble consentie par le ministre, conformément au présent article.

40.1 Lors d'une opération de rénovation cadastrale, le ministre peut renoncer à son droit de propriété sur une terre sous son autorité en faveur de l'occupant de cette terre.

Le ministre autorise alors l'arpenteur-géomètre qui procède à la préparation du plan de rénovation à inscrire comme propriétaire l'occupant de cette terre.

L'établissement de la fiche immobilière au registre foncier par l'officier de la publicité des droits opère le transfert de propriété.

Il est donc possible que la simple ouverture d'une fiche immobilière confère de nouveaux droits au propriétaire y apparaissant. Aucune disposition législative semblable n'est prévue pour la régularisation de l'occupation du domaine hydrique de l'État ou des emprises routières.

Si le GPR ne manifeste pas son intention de régulariser l'occupation du domaine de l'État via la rénovation cadastrale, une représentation cadastrale, qui inclurait dans un lot du cadastre du Québec cette partie imprescriptible, par exemple un immeuble hors emprise, peut donner à un propriétaire privé un faux sentiment de sécurité. Après la mise en vigueur du plan cadastral de rénovation, une régularisation de son occupation deviendra nécessaire et il peut également être impossible, pour le propriétaire, de régulariser une telle occupation, puisque la régularisation est tributaire de la volonté du GPR. Lorsque la régularisation est possible, une correction cadastrale, pour exclure la partie imprescriptible, est préalable à la régularisation du droit. Pour les mêmes raisons, une représentation cadastrale, qui inclurait dans un lot du cadastre du Québec une partie du domaine hydrique de l'État ou des emprises routières, peut donner à un propriétaire privé un faux sentiment de sécurité.

Enfin, les municipalités ne devraient pas négliger l'importance de leur participation pour tout ce qui concerne la représentation cadastrale des emprises de leurs voies de circulation. Au Québec, certaines municipalités occupent parfois sans titre, une portion de terrain, à des fins d'utilité publique, pour l'assiette des chemins municipaux. Des dispositions législatives permettent aux municipalités de régulariser cette situation et aujourd'hui, c'est la *Loi sur les compétences municipales*³⁷⁴, qui prévoit, à ses articles 72 à 74 et 247.1, le traitement juridique à appliquer pour ces situations constatées³⁷⁵. La rénovation cadastrale représente une opportunité pour ces municipalités, de faciliter, après la mise en vigueur du plan de rénovation cadastrale, la régularisation de leur droit de propriété reconnu par la loi. Ainsi au moment d'émettre l'avis technique, les

³⁷⁴ RLRQ c C-47.1.

³⁷⁵ Voir à ce sujet, la section 2.6.3.3, portant sur les chemins sous gestion municipale. Voir également Nathalie MASSÉ, Été 2007, « Loi sur les compétences municipales ... toute jeune mais déjà retouchée ! », *Revue Géomatique*, vol. 34, pp. 18-20.

municipalités ont intérêt à s'assurer que l'immeuble représenté sur le plan soumis pour commentaires, corresponde à l'emprise réellement occupée sur les lieux. Dans le cas contraire, suite au dépôt de la rénovation cadastrale, une immatriculation, voire des immatriculations cadastrales si plusieurs propriétés riveraines sont touchées, sera requise ou seront requises pour la régularisation de la situation factuelle.

2.4.8.2 Participation des propriétaires citoyens

Après la livraison 3, lorsque le MERN juge que les documents remis par l'arpenteur-géomètre sont conformes, on procède alors à la consultation des propriétaires citoyens.

Le déroulement de la consultation est de l'entière responsabilité du prestataire de services. Ce dernier doit notamment être en mesure de répondre aux questions qui lui sont adressées. Il doit donc, pour l'occasion, disposer des ressources humaines et matérielles nécessaires (plans cadastraux complémentaires confectionnés par le prestataire de services, titres, plans de cadastre, documents transmis par les propriétaires, plan de travail, etc.).

Le plan de travail exigé doit présenter l'analyse foncière du prestataire de services en fonction du cadastre, des titres de propriété et de l'occupation sur le terrain. Ainsi, ce plan doit contenir au minimum les éléments suivants : la limite du territoire à rénover, la représentation des anciens et des nouveaux lots, les mesures des parties de lots et les mesures aux titres, l'identification des lignes bornées et des lignes d'arpentage primitif, les marques d'occupation relevées et les points de positionnement (PP) avec leur identification et leur nature.

Le prestataire de services a l'obligation de conserver ce plan de travail, et ce, même après l'officialisation. Il peut être exigé en tout temps par le ministre³⁷⁶.

La présence de chaque propriétaire est facultative. Lorsqu'un propriétaire se présente pour consulter le plan cadastral de rénovation, sa présence est enregistrée dans un fichier.

Comme c'est le cas pour les GPR, le propriétaire foncier citoyen concerné par lesdits travaux de rénovation cadastrale, reçoit un avis l'informant de l'intention du MERN de procéder à la rénovation cadastrale de sa propriété. Dans cet avis, le ministère identifie l'arpenteur-géomètre qui réalisera les travaux et invite le propriétaire à lui fournir toute documentation pertinente à cet effet.

Tel que prévu aux articles 13 et 14 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³⁷⁷, le propriétaire foncier sera invité à participer à une séance de consultation. L'avis de consultation envoyé à chaque propriétaire foncier contient les dates et le lieu où se tiendra la consultation et est accompagné de trois documents :

³⁷⁶ Version 6.1, p. 14. Le plan de travail disponible pour consultation est exigé seulement depuis la version 4.0 des instructions. Le déroulement et le suivi de la consultation des propriétaires sont décrits dans les V1.0, pp. 50-51; V2.0, pp. 54-55; V2.1, pp. 55-56; V3.0, pp. 59-60; V3.1, pp. 60-61; V3.2, pp. 62-63; V3.3, pp. 63-65; V4.0, pp. 13-15; V4.1, pp. 14-15; V5.0, pp. 14-15; V5.1, pp. 15-16; V5.2, pp. 14-16; V5.3, pp. 14-16; V6.0, pp. 14-15; V6.1, pp. 14-15.

³⁷⁷ RLRQ c R-3.1.

- un document intitulé *Information cadastrale spécifique de votre propriété* qui explique les résultats de l'analyse réalisée par l'arpenteur-géomètre expert-foncier et qui indique la concordance entre l'ancienne désignation et la nouvelle désignation projetée dans le cadastre du Québec;
- un plan illustrant le lot concerné³⁷⁸;
- un dépliant intitulé *La réforme du cadastre québécois...On a des plans pour vous!*

Lors des séances de consultation publique, le propriétaire foncier peut consulter le plan cadastral de rénovation projeté avant qu'il ne soit mis en vigueur au registre foncier. Il peut également rencontrer l'arpenteur-géomètre responsable et consulter toute la documentation à l'appui de son opinion professionnelle.

Un représentant du MERN est également présent sur les lieux pour répondre aux questions générales posées sur le programme de réforme du cadastre québécois et voir au bon déroulement de la consultation. Il s'assure que les ressources soient disponibles et en nombre suffisant, pour répondre adéquatement aux propriétaires fonciers dans un délai d'attente raisonnable (moins de 30 minutes selon les instructions).

Le propriétaire mécontent de la représentation cadastrale projetée peut manifester son désaccord. Toutefois, bien que l'arpenteur-géomètre doive prendre connaissance des commentaires formulés par le propriétaire et consigner cette contestation dans une requête d'analyse foncière additionnelle (RAFA), il peut soumettre pour officialisation une version finale du plan cadastral sans apporter les corrections demandées. Mentionnons qu'une copie de la requête d'analyse foncière additionnelle (RAFA) est toujours remise à la DRC.

Les propriétaires bénéficient d'une période additionnelle de 3 semaines, après la consultation, pour formuler une requête d'analyse foncière additionnelle (RAFA). L'arpenteur-géomètre « a l'obligation, durant cette période, de présenter le projet de plan cadastral de rénovation à tout propriétaire qui lui en fait la demande »³⁷⁹. Comme c'est le cas avec les GPR, l'arpenteur-géomètre doit aussi assurer un suivi, par avis écrit, auprès du propriétaire ayant demandé des modifications. Cet avis de modification contient les résultats de son analyse foncière additionnelle et les justifications à l'effet qu'il ait corrigé ou non, les données cadastrales soumises pour consultation. Cet avis de modification est transmis au propriétaire, après la mise en vigueur du plan de rénovation cadastrale au registre foncier. Après la mise en vigueur du plan de rénovation cadastrale, le propriétaire qui désire contester la représentation cadastrale de sa propriété dans le cadastre du Québec, devra présenter au SIC, une demande de modification des données cadastrales³⁸⁰.

La consultation des propriétaires est un contrôle additionnel et le ministère peut mesurer la qualité du plan cadastral de rénovation, en analysant la nature et le nombre de requêtes d'analyse foncière additionnelle

³⁷⁸ Le plan accompagne l'avis de consultation seulement depuis la version 6.0 des instructions, soit depuis mars 2009.

³⁷⁹ Version 6.1, p. 15. Voir également V3.2, p. 63; V3.3, p. 65; V4.0, p. 15; V4.1, p. 15; V5.0, p. 15; V5.1, p. 16; V5.2, p. 15; V5.3, p. 15; V6.0, p. 15.

³⁸⁰ Formulaire en ligne <http://www.mern.gouv.qc.ca/guichet/formulaires/formulaires-foncier.jsp>.

demandées par les citoyens concernés. Évidemment, à elle seule, la consultation ne peut constituer un outil de mesure de la qualité des travaux de rénovation cadastrale. Trop de facteurs sont variables, par exemple, le taux de participation, la compréhension ou l'incompréhension des propriétaires, etc.

À la suite de cette consultation, si le ministère évalue que la qualité du plan cadastral est acceptable, la date du gel légal prévu par la loi est fixée. Cette date est celle « à partir de laquelle aucune aliénation d'un droit de propriété n'est permise sur le territoire faisant l'objet de la rénovation cadastrale »³⁸¹. Cette période de quinze jours est précédée d'un gel administratif sur les opérations cadastrales, également d'une durée de deux semaines. C'est le ministre qui publie les avis d'interdiction, en vertu de l'article 15 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³⁸².

Théoriquement, le déroulement prévu pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale, le cadre technologique conçu pour y parvenir et le cadre législatif rigoureux mis en place devraient permettre l'atteinte des objectifs visés par la réforme, soit (1) d'obtenir une image complète et fidèle du morcellement foncier, (2) une mise à jour constante du cadastre et (3) la polyvalence du cadastre. La figure n° 11, présente une synthèse du déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale.

La section 2.5 présente les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre, artisan du cadastre québécois. En plus du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*³⁸³, il faut scruter attentivement la jurisprudence et la doctrine pour circonscrire les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre.

³⁸¹ Version 6.1, p. 16. Voir également V1.0, p. 14; V2.0, p. 15; V2.1, p. 15; V3.0, p. 17; V3.1, p. 17; V3.2, p. 17; V3.3, p. 16; V4.0, p. 15; V4.1, p. 15; V5.0, p. 16; V5.1, p. 16; V5.2, p. 16; V5.3, p. 16; V6.0, p. 16.

³⁸² RLRQ c R-3.1.

³⁸³ RLRQ c A-23, r 3.

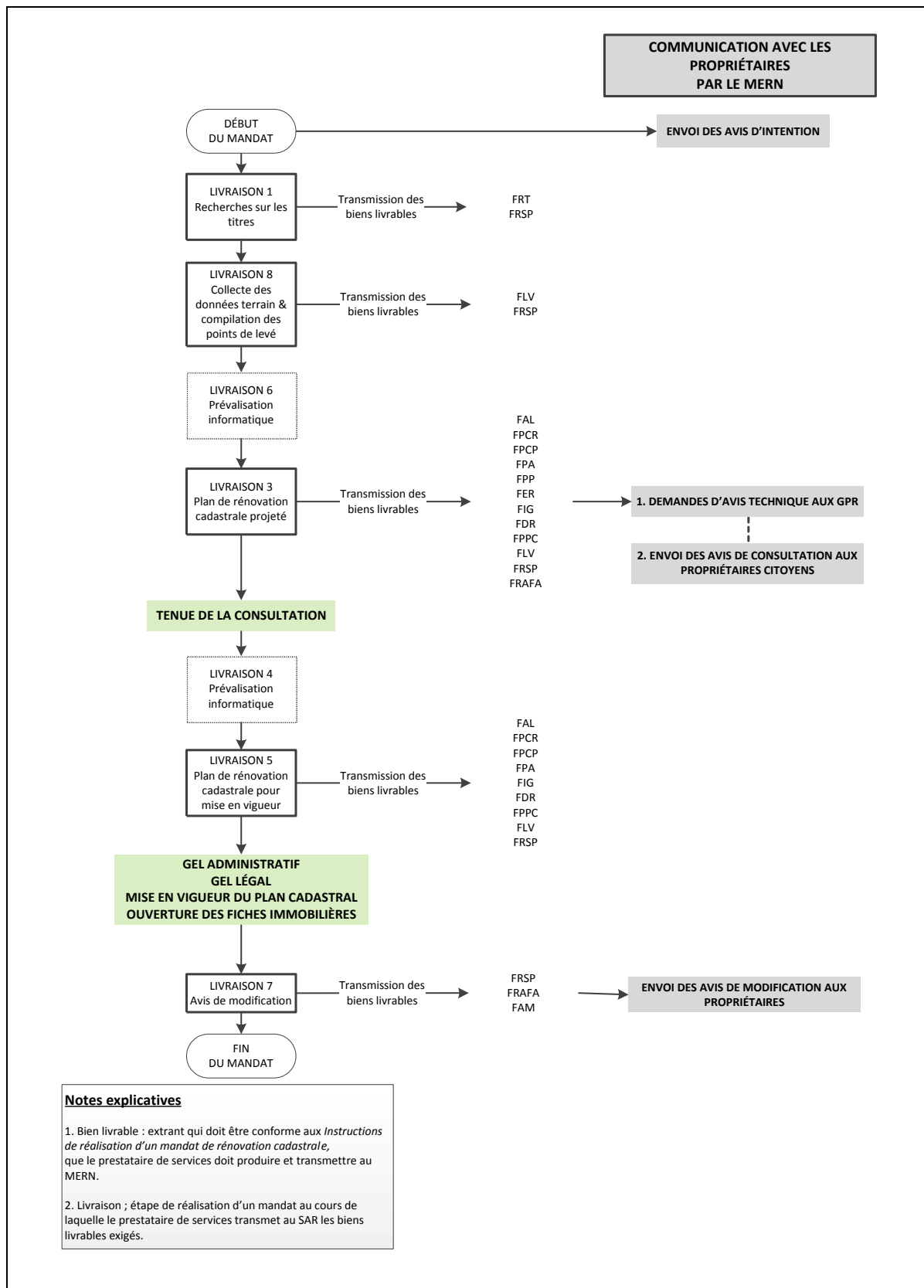


Figure 11 : Synthèse du déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale

2.5 Obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre

L'arpenteur-géomètre est un officier public³⁸⁴. Dans un article de doctrine³⁸⁵, l'auteur Marc Gervais identifie les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre et il réfère à l'auteur Jean Lambert sur le privilège accordé par le titre d'officier public, soit celui « [...] d'exercer, dans son champ de compétence, une partie de l'autorité publique de l'État »³⁸⁶. Marc Gervais écrit également que l'arpenteur-géomètre participe à la sécurité des droits fonciers et qu'« il jouit de privilèges, de devoirs importants et d'un quasi-monopole »³⁸⁷.

L'arpenteur-géomètre est tenu d'agir en tout temps avec objectivité et honnêteté intellectuelle³⁸⁸. De plus, il doit tenir compte des conséquences prévisibles que peut avoir son activité professionnelle sur la société³⁸⁹ et aucun motif n'a été soulevé pour le soustraire de cette obligation lors de la réalisation de mandats de rénovation cadastrale.

Cette section présente quelques obligations générales qui incombent à l'arpenteur-géomètre et qui semblent pertinentes au regard d'un mandat visant notamment à indiquer une limite sur le plan du cadastre du Québec.

Il sera question successivement de l'obligation d'avoir une connaissance complète des faits, l'obligation de consulter la documentation pertinente, l'obligation de procéder à un levé des lieux, l'obligation de vérification et de contrôle, l'obligation d'avoir une opinion justifiée, avant de conclure.

2.5.1 Obligation d'avoir une connaissance complète des faits

Le *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*³⁹⁰ oblige l'arpenteur-géomètre à « chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner un avis ou un conseil »³⁹¹. Selon Marc Gervais, « une connaissance complète des faits est impossible à atteindre, situation équivalente à la recherche de la vérité en science »³⁹². Gervais soulève l'idée que ce serait pour cette raison que le législateur utilise les termes

³⁸⁴ Article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23.

³⁸⁵ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391.

³⁸⁶ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 395 : l'auteur fait référence à Jean LAMBERT, 1992, « La mobilité extra-territoriale des professionnels intéresse-t-elle le notariat québécois ? » 95 *R. du N.* 68.

³⁸⁷ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 395.

³⁸⁸ Article 2.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

³⁸⁹ Article 2.03 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

³⁹⁰ RLRQ c A-23, r 3.

³⁹¹ Article 3.02.05 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

³⁹² Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 401.

nécessaire et suffisant dans les textes réglementaires pour ce qui concerne l'étendue des mesurages³⁹³. Malgré ce constat, le public est en droit de s'attendre à ce que l'arpenteur-géomètre procède, dans la recherche de l'objectivité et de l'honnêteté intellectuelles³⁹⁴, « à une cueillette de données et d'informations élargie »³⁹⁵.

Comme l'écrivait l'auteur François Vandenbroek, la « recherche d'une connaissance complète des faits suppose, si nécessaire, que l'arpenteur-géomètre effectue des visites sur le terrain, qu'il vérifie la chaîne des titres, qu'il effectue certaines mesures »³⁹⁶. Marc Gervais ajoute, en faisant une analogie avec l'ingénieur, que l'arpenteur-géomètre devrait « pousser plus loin son investigation lorsque certains indices l'incitent à le faire »³⁹⁷.

L'arpenteur-géomètre n'aura pas nécessairement à fournir « un résultat précis et déterminé »³⁹⁸, mais il doit utiliser les moyens raisonnables, en agissant avec prudence et diligence. Pour reprocher une erreur à l'arpenteur-géomètre ou pour conclure à une faute de sa part, il faut démontrer non pas qu'il n'est pas arrivé à un résultat précis, mais plutôt qu'il n'a pas pris les moyens raisonnables et n'a pas utilisé les meilleures données disponibles en vue d'obtenir un tel résultat³⁹⁹. L'arpenteur-géomètre a donc une obligation de moyens⁴⁰⁰ et non une obligation de résultat⁴⁰¹ en ce qui concerne la connaissance complète des faits.

³⁹³ Articles 4 et 5 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10; articles 4 et 5 du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, RLRQ c A-23, r 11 cités dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 401.

³⁹⁴ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 R. du N. 391, p. 401 ; l'auteur fait référence à l'article 2.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-3, r 3.

³⁹⁵ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 R. du N. 391, p. 401 ; l'auteur fait référence à François VANDENBROEK, 1996, *L'arpenteur-géomètre et son Code de déontologie*, Trois-Rivières, Éditions Jurimega, p. 102.

³⁹⁶ François VANDENBROEK, 1996, *L'arpenteur-géomètre et son Code de déontologie*, Trois-Rivières, Éditions Jurimega, p. 103 cité dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 R. du N. 391, p. 401.

³⁹⁷ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 R. du N. 391, p. 401 ; l'auteur fait référence au jugement *Ordre des ingénieurs du Québec c. Guillot*, 2006 QCTP 112, par. 46.

³⁹⁸ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 R. du N. 391, p. 397.

³⁹⁹ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 R. du N. 391, p. 397 ; l'auteur fait référence aux jugements *Hébert c. Bédard*, [1999] n° AZ-00036036 (C.Q.), *Guilbault c. Houle* (C.Q.) Joliette, 730-32-003211-013, 17 août 2001, par. 16 ; voir également *Buisson c. David*, [2003] n° AZ-50196396 (C.Q.), par. 66 ; *Bolduc c. Hains*, 2009 QCCQ 1848, par. 26; *Bergeron c. Constructions M.C. Daoust Inc.*, 2012 QCCS 72.

⁴⁰⁰ Pour la définition d'une obligation de moyens, voir Paul-André CRÉPEAU, 1989, *L'intensité de l'obligation juridique, ou des obligations de diligence, de résultat et de garantie*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, n° 11, p. 7, cité dans Jean-Louis BAUDOIN, Pierre-Gabriel JOBIN et Daniel OUELLET, 1998, *Les obligations*, 5^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, consulté en ligne le 26 novembre 2016, <https://vpn-externe1.ulaval.ca/>, EYB1998OBL1. Voir également le site Internet Jurismedia Inc. [CA], Le réseau juridique du Québec, <https://www.avocat.qc.ca/public/iiresp-contract.htm>, consulté le 26 novembre 2016. Voir également Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 284.

Marc Gervais écrit qu'un tribunal a déjà reproché à un arpenteur-géomètre d'avoir émis son opinion professionnelle sans « faire ses propres relevés sur le terrain, faire ses recherches au Bureau de la publicité des droits sur le cadastre et les titres de propriétés, vérifier la possession des propriétaires et de leurs auteurs, dresser un plan, etc. »⁴⁰². L'auteur soutient que même si le travail réalisé par l'arpenteur-géomètre dans cette affaire, était une contre-expertise, il considère que « ces principes demeurent valables dès que l'arpenteur-géomètre formule une opinion sur la position d'une limite de propriété »⁴⁰³.

Dans ce contexte, force est de constater, que pour se conformer à son obligation d'avoir une connaissance complète des faits et pour œuvrer conformément aux dispositions de l'article 977 du *Code civil du Québec*, l'arpenteur-géomètre qui a le mandat de formuler une opinion sur la position d'une limite de propriété, notamment en l'illustrant sur un plan, doit se rendre sur les lieux et consulter la documentation pertinente, dont les titres de propriété et les documents cadastraux⁴⁰⁴.

2.5.2 Obligation de consulter la documentation pertinente

L'arpenteur-géomètre est tenu d'examiner tous les documents pertinents lui permettant de remplir sa mission ou son mandat, c'est-à-dire minimalement, le registre foncier ainsi que tout autre document utile pour formuler une opinion professionnelle justifiée. L'objectif visé consiste à représenter l'étendue physique ou les limites du droit de propriété, le tout dans le respect des règles édictées par la loi et interprétées par la jurisprudence⁴⁰⁵.

L'examen du registre foncier demeure une étape importante des opérations de l'arpenteur-géomètre dans presque tous les mandats qu'il doit réaliser dans le cadre de sa pratique quotidienne. L'examen du registre foncier permet notamment à l'arpenteur-géomètre de consulter les fiches immobilières, les actes publiés, donc opposables aux tiers, et les documents cadastraux pertinents.

⁴⁰¹ Pour la définition d'une obligation de résultat, voir Paul-André CRÉPEAU, 1989, *L'intensité de l'obligation juridique, ou des obligations de diligence, de résultat et de garantie*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, n° 16, p. 11, cité dans Jean-Louis BAUDOIN, Pierre-Gabriel JOBIN et Daniel OUELLET, 1998, *Les obligations*, 5^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, consulté en ligne le 26 novembre 2016, <https://vpn-externe1.ulaval.ca/>, EYB1998OBL1. Voir également le site Internet Jurismedia Inc. [CA], Le réseau juridique du Québec, <https://www.avocat.qc.ca/public/iiresp-contract.htm>, consulté le 26 novembre 2016. Voir également Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 285.

⁴⁰² *McMurray c. Beaulieu*, 2006 QCCQ 12067, par. 138, cité dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 398.

⁴⁰³ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 398.

⁴⁰⁴ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 407 et p. 411; l'auteur fait référence au jugement *Robinson c. Barbe*, [2000] n° AZ-50079895 (C.A.), par. 34.

⁴⁰⁵ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 412 ; l'auteur fait référence aux auteurs Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 165.

Pour parvenir à définir les limites d'une propriété, l'arpenteur-géomètre doit porter une attention particulière aux titres « parce qu'ils constituent la loi entre les propriétaires voisins »⁴⁰⁶. Marc Gervais écrit qu'un arpenteur-géomètre serait fautif s'il ne vérifiait pas « les titres d'un immeuble, le ferait mal ou ne tiendrait pas compte des indications mentionnées dans un acte »⁴⁰⁷.

Comme les titres et le cadastre ne sont pas les seules sources de documents pouvant influencer sur la position des limites de propriété, l'arpenteur-géomètre doit également étendre son analyse à tout autre document utile⁴⁰⁸. Sans prétendre à l'exhaustivité, un document utile peut se retrouver au RDE, être un décret gouvernemental, des lettres patentes foncières, un plan d'arpentage primitif ou des notes d'opérations, un plan d'expropriation, un plan montrant une servitude, un ancien document d'arpentage, un plan-projet de lotissement, une convention entre voisins, un croquis⁴⁰⁹ ou une photographie⁴¹⁰.

2.5.3 Obligation de procéder à un levé des lieux

Les opérations de localisation sont incontournables pour presque tous les mandats réalisés par l'arpenteur-géomètre. Ce dernier (ou ses aides) « doit parcourir le territoire à la recherche de vestiges ou d'occupations pouvant influencer sur la position d'une limite »⁴¹¹. Ces investigations doivent permettre de localiser notamment « les marques de délimitation apparentes comme les clôtures, les murs, les haies, les fossés, les sentiers, les chemins, les marques sur les arbres, les piquets plantés pour indiquer une limite, un cours d'eau et autres accidents de terrain, les bâtiments existants et les vestiges d'anciennes lignes révélées par les témoins »⁴¹², ou tout autre élément physique jugé pertinent ou demandé expressément par le client.

On pardonnerait difficilement à l'arpenteur-géomètre de ne pas procéder à un levé des lieux avant d'émettre une opinion professionnelle⁴¹³, de ne pas localiser et « prendre en considération des marques d'occupation évidentes »⁴¹⁴, de ne pas correctement rapporter ce qui se trouve et est clairement visible sur les lieux⁴¹⁵ ou

⁴⁰⁶ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 173.

⁴⁰⁷ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 408 ; l'auteur fait référence aux jugements *Groupe Du Barry enr. c. St-Pierre*, (C.S.) Hull, 550-05-006276-979, 24 octobre 2000, par. 20 et *Robinson c. Barbe*, [2000] n° AZ-50079895 (C.A.), par. 44.

⁴⁰⁸ Article 977 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁴⁰⁹ *Thibault c. Paradis*, 2006 QCCA 971.

⁴¹⁰ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, Montréal, p. 278.

⁴¹¹ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 407 ; l'auteur fait référence au jugement *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, Québec, (C.D. Arp.) Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 38, 39 et 42.

⁴¹² Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Québec, p. 172 cité dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 407.

⁴¹³ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 414 ; l'auteur fait référence au jugement *McMurray c. Beaulieu*, 2006 QCCQ 12067, par. 137.

⁴¹⁴ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

d'émettre des énoncés factuels faux⁴¹⁶. Finalement, dans « le cas des cantons ayant fait l'objet d'un arpentage primitif, on devrait s'attendre de l'arpenteur-géomètre qu'il parcoure le territoire à la recherche de vestiges éventuels ou de points de référence utiles »⁴¹⁷.

Les *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, instructions imposées aux arpenteurs-géomètres qui réalisent un mandat de rénovation cadastrale, vont d'ailleurs dans le même sens. Il y est indiqué que les arpenteurs-géomètres effectuent, entre autres, des levés des marques d'occupation et autres éléments probants permettant d'illustrer les limites de propriété⁴¹⁸, ce qui est de toute façon, cohérent avec les dispositions de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁴¹⁹ et le contenu de l'article 977 du *Code civil du Québec*. Comme le souligne l'auteur Berthier Beaulieu, c'est à partir de ses mesurages sur le terrain « que le rénovateur pourra détecter toute discordance entre les dimensions indiquées aux titres et l'espace réellement disponible sur le terrain »⁴²⁰. Ainsi, c'est l'arpentage qui détermine fondamentalement le plan cadastral qui en résulte. Les instructions prévoient également que les levés doivent être rattachés au réseau géodésique québécois⁴²¹, ce qui assure notamment l'intégration des mandats provenant de prestataires de services différents dont les travaux peuvent être étalés dans le temps.

2.5.4 Obligation de vérification et de contrôle

L'arpenteur-géomètre ne peut se soustraire à l'obligation de vérification et de contrôle et des dispositions réglementaires le prévoient expressément⁴²². Les dispositions réglementaires du certificat de localisation et du piquetage et de l'implantation, sont identiques et prévoient que le « résultat des opérations d'arpentage doit être confirmé par une source d'information additionnelle, dûment identifiée et consignée dans les notes, notamment par l'une ou l'autre des méthodes suivantes : le mesurage répétitif, le recoupement de données, le

109 R. du N. 391, p. 407 ; l'auteur fait référence au jugement *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, (C.D. Arp.) Québec, n°04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 24.

⁴¹⁵ *Chrétien c. Lavoie*, 2009 QCCQ 14071, par. 10 et 11 ; *Gravel c. Phenix* 2009 QCCS 3320 ; *Coallier c. 9134-6783 Québec Inc.*, 2012 QCCQ 5589.

⁴¹⁶ *Brummer c. Trottier*, [2005] n° AZ-50327680 (C.Q.), par. 37 et 40.

⁴¹⁷ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 407 ; l'auteur fait référence au jugement *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, Québec, (C.D. Arp.) Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 35-36.

⁴¹⁸ V4.0, pp. 14 et 28, V4.1, pp. 14 et 30, V5.0, pp. 14 et 30, V5.1, pp. 15 et 30, V5.2, pp. 14 et 33-34, V5.3, pp. 14 et 33-34, V6.0, pp. 14 et 33-34, V6.1, pp. 14 et 33-34.

⁴¹⁹ RLRQ c R-3.1.

⁴²⁰ Berthier BEAULIEU, 2011, « L'incidence des opérations cadastrales sur les titres de propriété », *Cours de Perfectionnement du Notariat* N° 2, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, par. 16, p. 264.

⁴²¹ V1.0, p. 69, V2.0, p. 79, V2.1, p. 79, V3.0, p. 89, V3.1, p. 89, V3.2, p. 93, V3.3, p. 98, V4.0, p. 95, V4.1, p. 97, V5.0, p. 99, V5.1, p. 103, V5.2, p. 107, V5.3, p. 107, V6.0, p. 111, V6.1, p. 111.

⁴²² Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 404.

rattachement différent à des positions fixes, les recherches ou un plan d'arpentage antérieur ou concomitant »⁴²³.

L'arpenteur-géomètre est autonome dans l'exercice de ses fonctions, notamment en ce qui concerne les choix effectués pour la réalisation de ses mesurages (méthodologie, instruments de mesure, étendue)⁴²⁴. Les auteurs Jürg Kaufmann et Daniel Steudler soutiennent que les « géomètres peuvent en savoir moins sur le processus de mesure proprement dit, mais ils doivent le connaître suffisamment pour juger de la plausibilité de tous les résultats »⁴²⁵.

De l'obligation de vérification et de contrôle découle le devoir de faire preuve d'initiative⁴²⁶, ou en d'autres mots, faire preuve d'efficacité et d'un jugement raisonnable⁴²⁷, notamment en mettant « au profit de son client les aptitudes et les connaissances particulières qu'il possède »⁴²⁸. Ainsi, « il doit décider des actions pertinentes à mettre en œuvre afin de respecter la loi et de combler les besoins de son client en initiant les procédures requises »⁴²⁹.

Il est de la responsabilité de l'arpenteur-géomètre « de déterminer jusqu'où il doit étendre ses mesurages et de choisir les éléments pertinents à localiser pour les fins de son mandat »⁴³⁰.

L'arpenteur-géomètre doit assurer l'exactitude de ses mesurages sur le terrain et des autres informations collectées, jugées pertinentes et nécessaires pour justifier son opinion professionnelle⁴³¹. Cette dernière devra être basée sur des faits vérifiables et non sur des hypothèses non validées, aussi probables soient-elles⁴³².

⁴²³ Article 6 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, A-23, r.10; article 6 du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, RLRQ c A-23, r 11 cités dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 405.

⁴²⁴ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 406.

⁴²⁵ Jürg KAUFMANN et Daniel STEUDLER, 1998, « Cadastre 2014, Vision pour un système cadastral dans le futur », Commission FIG 7, Fédération Internationale des Géomètres, p. 39 cités dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 405.

⁴²⁶ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 405 ; l'auteur Gervais fait référence à l'auteur Philippe LE TOURNEAU, 1995, *La responsabilité civile professionnelle*, Paris, Économica, p. 64.

⁴²⁷ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 405. L'auteur fait référence à l'auteur Réjean BLAIS, 2001, « Le devoir de compétence », Collection de droit 2001-2002, École du Barreau du Québec, vol. 1, Éthique, déontologie et pratique professionnelle, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 79 et indique en note de bas de page que « *manquer de jugement serait équivalent à un manque de compétence* ».

⁴²⁸ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 405.

⁴²⁹ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 405.

⁴³⁰ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 406.

⁴³¹ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

2.5.5 Obligation d'avoir une opinion justifiée

L'arpenteur-géomètre réalise ces investigations dans le but d'émettre une opinion⁴³³. Marc Gervais rappelle certains principes généraux qui sont reliés à l'émission d'une opinion professionnelle⁴³⁴.

Premièrement, « l'opinion émise engage la responsabilité professionnelle de l'arpenteur-géomètre »⁴³⁵. De plus, celui-ci engage pleinement sa responsabilité civile personnelle et il lui est interdit de la limiter⁴³⁶.

Deuxièmement, l'arpenteur-géomètre n'a pas une obligation de résultat relativement à une opinion émise mais il a une obligation de moyens⁴³⁷. L'auteur par « analogie avec l'avocat »⁴³⁸, précise qu'on ne saurait tenir rigueur à un arpenteur-géomètre d'avoir soutenu, sur une limite litigieuse, une opinion qui s'avérerait erronée par la suite⁴³⁹.

Troisièmement, comme mentionné plus haut, « on ne pourra pas exiger de l'arpenteur-géomètre un résultat précis et déterminé »⁴⁴⁰. Par ailleurs, Marc Gervais compare l'arpenteur-géomètre au notaire et il indique qu'il doit utiliser les moyens raisonnables pour obtenir les données disponibles et pertinentes qui lui permettront d'émettre une opinion ou de tirer des conclusions raisonnables⁴⁴¹. Même s'il doit agir avec prudence et

109 R. du N. 391, p. 405.

⁴³² Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 406.

⁴³³ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 396 ; l'auteur fait référence aux articles 2 et 5 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, A-23, r.10; articles 1, 3 et 5 du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, RLRQ c A-23, r 11 ; l'auteur fait également référence aux jugements *Gestion Mécatriel c. Lopez* (C.S.) Longueuil, 505-05-005501-991, 14 août 2002, par. 43; *Langlois c. Sicé*, (C.Q.) Longueuil, 505-02-008867-974, 7 octobre 2002, par. 22.

⁴³⁴ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, pp. 397-398.

⁴³⁵ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 397 ; l'auteur fait référence au jugement *Girard c. Pelletier*, [1998] n° AZ-98021603 (C.S.), par. 35.

⁴³⁶ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 397 ; l'auteur fait référence aux articles 3.04.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3 et 48, alinéa 2 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23.

⁴³⁷ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 397 : l'auteur fait référence aux jugements *Valois et Frères Inc. c. Lemaire*, [1998] n° AZ-99026266 (C.S.) et *Hébert c. Bédard*, [1999] n° AZ-00036036 (C.Q.).

⁴³⁸ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 397 : l'auteur fait référence aux auteurs Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, 1998, *La responsabilité civile*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 912.

⁴³⁹ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 397.

⁴⁴⁰ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 397.

⁴⁴¹ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? »

109 R. du N. 391, p. 397 ; l'auteur fait référence aux jugements *Hébert c. Bédard*, [1999] n° AZ-00036036 (C.Q.); *Guilbault c. Houle* (C.Q.) Joliette, 730-32-003211-013, 17 août 2001, par. 16 et *Dorion c. Roberge*, [1991] 1 R.C.S. 374, par. 51.

diligence, l'arpenteur-géomètre n'a pas l'obligation, en tous temps et en tous lieux, d'établir avec certitude les limites d'une propriété⁴⁴².

L'arpenteur-géomètre peut s'inspirer d'une opinion émise par un autre arpenteur-géomètre⁴⁴³, cependant, il doit « faire preuve d'autonomie, notamment en se forgeant personnellement une opinion et non simplement en répétant l'opinion déjà émise par un autre arpenteur-géomètre sans autres vérifications »⁴⁴⁴. Ainsi, selon les documents consultés ou les éléments retrouvés sur le terrain, il est possible « que deux opinions émises sur la position d'une même limite de propriété soient divergentes »⁴⁴⁵. Le cas échéant, l'arpenteur-géomètre est tenu de motiver pourquoi il rejette l'opinion déjà émise par un autre arpenteur-géomètre⁴⁴⁶.

Quatrièmement, l'arpenteur-géomètre doit utiliser une démarche scientifique et doit faire preuve d'un raisonnement rigoureux⁴⁴⁷.

Enfin, Marc Gervais compare les obligations de l'arpenteur-géomètre à celles du notaire, et indique qu'on ne peut pas « demander à l'arpenteur-géomètre d'être prophète ou devin, par exemple, déterminer d'avance l'issue d'une procédure de bornage. On ne peut exiger non plus qu'il puisse garantir, voire prétendre, que son opinion est nécessairement la meilleure »⁴⁴⁸.

2.5.6 Conclusion sur les obligations de l'arpenteur-géomètre

Comme on peut le constater, les obligations qui incombent à l'arpenteur-géomètre sont lourdes, mais elles sont cohérentes avec son titre d'officier public. Rien ne permet de croire que l'arpenteur-géomètre pourrait se soustraire à ses obligations en contexte de rénovation cadastrale. Toutefois, la jurisprudence au regard de la responsabilité professionnelle de l'arpenteur-géomètre en cette matière semble encore muette.

⁴⁴² Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 397.

⁴⁴³ Article 36, alinéa 2 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23.

⁴⁴⁴ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, pp. 397-398 ; l'auteur fait référence au jugement *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, (C.D. Arp.) Québec, n°04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 19.

⁴⁴⁵ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 398 ; l'auteur fait référence au jugement *Guilbault c. Houle* (C.Q.) Joliette, 730-32-003211-013, 17 août 2001, par. 13.

⁴⁴⁶ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 398 ; l'auteur fait référence au jugement *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, (C.D. Arp.) Québec, n°04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 36.

⁴⁴⁷ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 398 ; l'auteur fait référence au jugement *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, (C.D. Arp.) Québec, n°04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 42. Voir également *McMurray c. Beaulieu*, 2006 QCCQ 12067, par. 138, cité dans Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 398.

⁴⁴⁸ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 398 ; pour établir sa comparaison, l'auteur Gervais fait référence au jugement *Gestion Mécatriel c. Lopez* (C.S.) Longueuil, 505-05-005501-991, 14 août 2002, par. 48.

L'analyse démontre tout de même que l'arpenteur-géomètre doit impérativement chercher à avoir une connaissance complète des faits notamment en procédant à une enquête à deux volets, soit prendre connaissance de toute la documentation disponible et pertinente au regard du mandat qui lui est confié et se rendre sur les lieux afin de procéder à des constats factuels. Cela inclut de prendre des mesures qui doivent représenter fidèlement la situation physique qui prévaut sur les lieux. De plus, l'arpenteur-géomètre doit assurer l'exactitude de ses mesurages et des autres informations collectées.

Il doit aussi pouvoir émettre une opinion dûment justifiée après avoir soupesé toutes les informations foncières qu'il a recueillies pendant son enquête. Pour ce faire, il doit analyser les éléments factuels au travers d'un filtre juridique, soit les principes de délimitation édictés au sein du *Code civil du Québec*, interprétés par la jurisprudence et expliqués dans la doctrine.

L'application des principes de délimitation comprend *a priori*, l'analyse des titres pour l'identification des propriétaires et l'arpenteur-géomètre utilisera les informations indiquées au sein des titres pour réaliser l'exercice de positionnement des limites. La prochaine section présente les règles juridiques pour identifier le propriétaire, en titre ou présumé.

2.6 L'identification du propriétaire lors de la confection du document joint

L'immatriculation cadastrale « est complétée par l'identification du propriétaire, par l'indication du mode d'acquisition et du numéro d'inscription du titre et, le cas échéant, par l'établissement de la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau, ou entre le numéro d'ordre de la fiche de l'immeuble et le numéro cadastral nouveau »⁴⁴⁹. Ces informations se retrouvent au sein du document joint au plan cadastral.

Cette partie du chapitre traite des règles juridiques pour l'identification du propriétaire. Si ces règles sont amplement documentées, elles ont le désavantage d'être disséminées dans de nombreux textes de loi et dans plusieurs ouvrages de doctrine. Sans avoir l'intention de pénétrer la sphère des juristes et du tribunal, la méthode présentée regroupe ces différentes règles et permet à l'arpenteur-géomètre d'associer l'immeuble au propriétaire, en titre ou présumé, en indiquant le mode d'acquisition prévue par la loi⁴⁵⁰.

⁴⁴⁹ Article 3026 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁴⁵⁰ Article 916 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

Les biens appartiennent aux personnes ou à l'État⁴⁵¹. Pour la préparation du document joint, l'arpenteur-géomètre devra appliquer les dispositions de l'article 916 du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit :

Les biens s'acquièrent par contrat, par succession, par occupation, par prescription, par accession ou par tout autre mode prévu par la loi.

Cependant, nul ne peut s'approprier par occupation, prescription ou accession les biens de l'État, sauf ceux que ce dernier a acquis par succession, vacance ou confiscation, tant qu'ils n'ont pas été confondus avec ses autres biens. Nul ne peut non plus s'approprier les biens des personnes morales de droit public qui sont affectés à l'utilité publique.

À la lecture du deuxième alinéa de l'article 916, la logique impose à l'arpenteur-géomètre de positionner les limites imprescriptibles en premier lieu pour connaître le terrain disponible à partager dans le domaine privé. C'est pour cette raison que l'exercice de positionnement des limites est préalable à la préparation du document joint et ce même si l'arpenteur-géomètre utilisera les informations indiquées au sein des titres pour réaliser l'exercice de délimitation. C'est seulement au terme du positionnement des limites, que l'arpenteur-géomètre pourra compléter l'immatriculation cadastrale, premièrement, en établissant la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau qu'il aura constatée, et, deuxièmement, en identifiant le propriétaire en vertu d'un des modes d'acquisition prévus au premier alinéa dudit article 916.

Avant de poursuivre, il est important de rappeler les propos de l'auteur Daniel Morin à l'effet que la « théorie de l'abandon du droit de propriété est un sujet fort complexe, voire controversé »⁴⁵². Selon l'auteur, les juristes semblent rencontrer des difficultés dans la détermination des faits qui l'entourent et au surplus, la jurisprudence est rare. Cette notion, qui dépasse les compétences de l'arpenteur-géomètre, ne sera pas traitée dans la thèse.

L'exactitude de la concordance des couches cadastrales revêt une importance capitale pour déclencher un des effets correctifs de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁴⁵³, soit celui de régulariser l'erreur de concordance dans la numérotation des lots⁴⁵⁴ le cas échéant.

Dans tous les cas, l'arpenteur-géomètre devra consulter le registre foncier pour connaître tous les droits de propriété publiés contre l'immeuble. Il peut, dans certains cas, être dans l'obligation de consulter les Archives

⁴⁵¹ Article 915 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁴⁵² Daniel MORIN, 2014, « La faculté d'abandon du droit de propriété relatif à un immeuble : une prérogative du droit de la propriété pour le moins controversée » en ligne <http://www.editionsyvonblais.com/blog/daniel-morin/>, consulté le 22 novembre 2016.

⁴⁵³ RLRQ c R-3.1.

⁴⁵⁴ *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384, par. 57.

nationales du Québec⁴⁵⁵ pour ce qui concerne les acquisitions réalisées avant la mise en place du régime de publicité des droits au Québec⁴⁵⁶.

L'arpenteur-géomètre devra également considérer les acquisitions prévues par la loi et qui, malheureusement, n'ont pas nécessairement fait l'objet d'une publication au registre foncier. Ainsi, par exemple, il ne pourra ignorer :

- une acquisition par un propriétaire privé découlant notamment de :
 - la dévolution de l'ancienne réserve des 3 chaînes⁴⁵⁷, pour la partie de terre ferme contiguë à un cours d'eau faisant partie du domaine de l'État (voir le texte de loi à l'annexe 6 et les explications à la section 2.6.4.1);
 - l'article 739 du *Code municipal du Québec*⁴⁵⁸, pour l'assiette d'un ancien chemin aboli avant le 20 juin 1996 (voir la section 2.6.4.3);
 - l'article 52 de la *Loi sur la Voirie*⁴⁵⁹, pour le cas des anciens chemins de colonisation (voir la section 2.6.4.2).
- une acquisition par le domaine public découlant notamment des effets de :
 - l'article 247.1 de la *Loi sur les compétences municipales*⁴⁶⁰, pour le terrain qu'occupait, le 31 décembre 2005, tout chemin municipal qui était régi par le *Code municipal du Québec*⁴⁶¹ (voir le texte de loi à l'annexe 7 et les explications à la section 2.6.3.3);
 - l'article 51 de la *Loi sur la Voirie*⁴⁶², pour le cas des anciens chemins de colonisation (voir la section 2.6.3.2).

⁴⁵⁵ <http://www.banq.qc.ca/accueil>, consulté le 31 janvier 2015.

⁴⁵⁶ Par exemple pour connaître la largeur d'un chemin ouvert par un procès-verbal du Grand Voyer, qui avait la charge de pourvoir à l'établissement et l'ouverture des chemins et de routes de la colonie. Voir à ce sujet : Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 193-194 et Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, pp.10 et ss.

⁴⁵⁷ Article 45.1 et 45.1.1 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1.

⁴⁵⁸ RLRQ c C-27.1, article abrogé : *Tout terrain de chemin aboli revient de droit au terrain dont il a été détaché, et est à la charge de l'occupant de ce terrain. Si le terrain du chemin aboli n'a pas été détaché des terrains voisins, il revient de droit aux terrains entre lesquels il est situé, pour moitié à chacun. Néanmoins, si un des propriétaires voisins du chemin aboli fournit le terrain ou une partie du terrain nécessaire au nouveau chemin, le terrain de l'ancien lui appartient en proportion de celui qu'il a fourni.*

⁴⁵⁹ RLRQ c V-9. L'article 52 se lit comme suit :

À compter du 1er avril 1993, les chemins de colonisation qui ne sont entretenus ni par le ministre ni par une municipalité ne sont plus des chemins de colonisation.

S'ils ne sont que tracés ou projetés ou s'ils ne sont pas utilisés, le terrain prévu pour un tel chemin revient de droit au terrain duquel il a été détaché et il est à la charge du propriétaire de ce terrain.

S'ils sont utilisés, ces chemins demeurent propriété de l'État sous l'autorité du ministre des Transports et les dispositions de la Loi sur les terres du domaine de l'État (chapitre T- 8.1) relatives aux chemins du domaine de l'État leur sont applicables jusqu'à ce que le ministre en ordonne la fermeture.

⁴⁶⁰ RLRQ c C-47.1.

⁴⁶¹ RLRQ c C-27.1, article abrogé : *Tout terrain de chemin aboli revient de droit au terrain dont il a été détaché, et est à la charge de l'occupant de ce terrain. Si le terrain du chemin aboli n'a pas été détaché des terrains voisins, il revient de droit aux terrains entre lesquels il est situé, pour moitié à chacun. Néanmoins, si un des propriétaires voisins du chemin aboli fournit le terrain ou une partie du terrain nécessaire au nouveau chemin, le terrain de l'ancien lui appartient en proportion de celui qu'il a fourni.*

⁴⁶² RLRQ c V-9. L'article 51 se lit comme suit :

En contexte de rénovation cadastrale⁴⁶³, les modes d'acquisition acceptés par le MERN sont regroupés dans 8 catégories, soit (1) contrat, (2) succession, (3) accession, (4) jugement, (5) loi, (6) chemin sans titre publié⁴⁶⁴, (7) l'article 11.5.1 de la *Loi sur le ministère des Transports*⁴⁶⁵ et (8) l'article 40.1 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*⁴⁶⁶. Une table de concordance permet à l'arpenteur-géomètre d'associer l'origine du droit de propriété qu'il a constatée, à la ou aux catégories prévues à cet effet⁴⁶⁷. Il est possible que le MERN demande à l'arpenteur-géomètre qui réalise la rénovation cadastrale, de justifier l'utilisation du mode d'acquisition *accession* ou *loi*⁴⁶⁸.

De plus, les instructions du MERN indique qu'en « rénovation cadastrale, dans le cadre de l'immatriculation de la propriété immobilière, le mode d'acquisition par 'prescription' ne peut être retenu. Ce dernier mode doit être nécessairement supporté par un jugement en reconnaissance du droit de propriété (a. 805 C.p.C.), même dans le cas de prescription acquisitive antérieure au 1er janvier 1994 »⁴⁶⁹.

L'arpenteur-géomètre devra faire preuve de prudence au moment d'identifier le propriétaire d'un immeuble puisque comme l'écrivait l'auteur Pierre Labrecque, les « règles de droit privé ne peuvent être transposées sans discernement et appliquées intégralement au domaine public pour une raison fondamentale : le propriétaire, c'est-à-dire l'État, est une personne qui n'est pas totalement assujettie au droit commun »⁴⁷⁰. Au surplus, il est difficile d'apporter une description précise du domaine public foncier puisqu'il est en constante évolution, au mieux, nous pouvons en énumérer les principales composantes⁴⁷¹.

Parmi les biens du domaine public, on retrouve les terres du domaine de l'État fédéral, les terres du domaine de l'État provincial, dont l'autorité est détenue par différents ministères ou organismes publics⁴⁷², et ceux qui

À compter du 1er avril 1993, les chemins de colonisation entretenus par le ministre des Transports et ceux entretenus par les municipalités à cette date cessent d'être des chemins de colonisation et deviennent la propriété des municipalités locales sur le territoire desquelles ils sont situés, sauf ceux situés sur une terre du domaine de l'État qui demeurent propriété de l'État, sous l'autorité du ministre des Transports.

⁴⁶³ Le lecteur peut consulter le tableau des abréviations aux pages xiii à xv pour connaître les références exactes aux *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*.

⁴⁶⁴ Ce mode d'acquisition fait son apparition le 16 mars 2009 à la suite de la publication d'un avis. On le retrouve aux V6.0, p.86 et V6.1, p.85.

⁴⁶⁵ RLRQ c M-28. Ce mode d'acquisition fait son apparition à la version 3.3 des instructions. Voir la section 2.4.8.1.

⁴⁶⁶ RLRQ c T-8.1. Ce mode d'acquisition fait son apparition à la version 3.3 des instructions. Voir la section 2.4.8.1.

⁴⁶⁷ Annexe A des instructions, pour les V1.0, V2.0, V2.1, V3.0, V3.1, V3.2, V3.3, V6.1. Annexe B des instructions, pour les V4.0, V4.1, V5.0, V5.1, V5.2, V5.3, V6.0, V6.1.

⁴⁶⁸ V1.0, p.53, V2.0, p.60, V2.1, p.61, V3.0, p.66, V3.1, p.66, V3.2, p.69, V3.3, p.71, V4.0, p.84, V4.1, p.86, V5.0, p.88, V5.1, p.87, V5.2, p.91, V5.3, p.91, V6.0, p. 86, V6.1, p. 85.

⁴⁶⁹ V1.0, p.53, V2.0, p.60, V2.1, p.61, V3.0, p.66, V3.1, p.66, V3.2, p.70, V3.3, p.72, V4.0, p.84, V4.1, p.86, V5.0, p.88, V5.1, p.88, V5.2, p.92, V5.3, p.92, V6.0, p. 86, V6.1, p. 86.

⁴⁷⁰ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 34-35.

⁴⁷¹ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 329. Voir également Michel TÉTREAUULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 55 de la partie de Pierre Labrecque.

⁴⁷² Article 3 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1. La *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1, s'applique à toutes les terres qui font partie du domaine de l'État provincial.

son la propriété des personnes morales de droit public et qui sont affectés à l'utilité publique⁴⁷³. Hubert Reid écrit sur le domaine privé « (1) Ensemble des biens appartenant aux particuliers. Ils sont soumis au régime juridique du droit privé. (2) Dans le cas d'une municipalité, ensemble des biens que celle-ci utilise de la même manière qu'un particulier et qui n'entrent pas dans son domaine public »⁴⁷⁴. Sur le domaine public l'auteur écrit « (1) Ensemble des biens appartenant à l'État. [...] Ils sont soumis au régime juridique du droit public. (2) Dans le cas d'une municipalité, ensemble des biens qu'elle administre et qui sont affectés à l'usage général et public ainsi que les biens du domaine public provincial dont la propriété lui a été transmise »⁴⁷⁵.

Pour savoir si un immeuble fait partie du domaine public ou du domaine privé d'une personne morale de droit public, par exemple une municipalité, l'arpenteur-géomètre peut questionner cette dernière : il est à noter que la distinction repose sur le fait que l'immeuble soit affecté ou non à l'utilité publique⁴⁷⁶. « Cette disposition est d'interprétation large et libérale de façon à assurer la protection des biens d'utilité publique »⁴⁷⁷.

En ce qui concerne les biens de l'État, deux principes fondamentaux doivent minimalement être pris en considération par l'arpenteur-géomètre lors de son analyse foncière, soit l'imprescriptibilité des biens de l'État et la présomption des titres originaires de l'État.

Les prochaines sections présentent les principes directeurs qui permettent à l'arpenteur-géomètre opérant en territoire cadastré, d'identifier les propriétés fédérales, de distinguer qui détient l'autorité sur une terre du domaine de l'État québécois, d'identifier le propriétaire d'un chemin selon son statut, d'identifier les cas où une municipalité détient un droit sans titre publié et enfin, d'identifier les propriétaires privés lorsque l'acquisition du droit de propriété dépend de la loi.

À la fin du chapitre, des modèles décisionnels illustrent et résument le processus d'identification des propriétaires.

⁴⁷³ Par exemple, les routes sous gestion municipale, les parcs publics, etc.

⁴⁷⁴ Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 141.

⁴⁷⁵ Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 141.

⁴⁷⁶ Voir à ce sujet Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 221. Voir également Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 141.

⁴⁷⁷ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 916, 916/17, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs réfèrent au jugement suivant : *Maçonnerie Demers inc. c. Agence métropolitaine de transport*, REJB 2004-61243 (C.A.).

2.6.1 Les propriétés fédérales

« Avant la *Loi constitutionnelle de 1867*⁴⁷⁸, les biens du domaine public, c'est-à-dire ceux qui appartenaient à la Couronne pour le bénéfice des provinces, pouvaient globalement être définis comme étant les terres non concédées sous un régime ou sous un autre, les eaux intérieures, les droits miniers et les dépendances publiques »⁴⁷⁹. L'auteur Pierre Labrecque explique le principe du pacte confédératif et indique que tous les « biens qui ne sont pas expressément attribués à l'État fédéral par la loi constitutionnelle appartiennent aux provinces sans autre formalité »⁴⁸⁰ et qu'« il s'ensuit que la preuve de propriété incombe à celui qui prétend qu'un bien a été dévolu au gouvernement fédéral par la *Loi constitutionnelle de 1867* »⁴⁸¹.

La *Loi constitutionnelle de 1867*⁴⁸² définit, au jour de la confédération, les droits de propriété fédéraux sur certains biens situés à l'intérieur des provinces⁴⁸³ et « la propriété fédérale sur les biens du domaine public doit être considérée comme un régime d'exception »⁴⁸⁴. Ainsi, les ports et havres publics, les canaux, les bureaux de poste et de douane⁴⁸⁵, sont de propriété fédérale en vertu de la *Loi constitutionnelle de 1867*⁴⁸⁶, à moins qu'il y ait eu aliénation après la confédération.

Outre les biens qu'elle détient en vertu du principe du pacte confédératif, la Couronne fédérale peut avoir acquis son droit de propriété par expropriation ou contrat dûment publié.

Dans le cas des immeubles appartenant à la Couronne fédérale, si l'emplacement a fait l'objet d'un décret lui conférant le statut 'Terres du Canada', il est sous la gestion de Ressources naturelles du Canada, Direction de l'arpenteur général et dans le cas contraire, il est sous la gestion de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada.

⁴⁷⁸ 30 et 31 *Vict.*, c.3 (R.U.) cité dans Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 98. Voir également Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 273.

⁴⁷⁹ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 98.

⁴⁸⁰ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 103.

⁴⁸¹ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 103.

⁴⁸² 30 et 31 *Vict.*, c.3 (R.U.) cité dans Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 98.

⁴⁸³ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 103.

⁴⁸⁴ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 105.

⁴⁸⁵ Voir à ce sujet, Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp.106-110. Voir également Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 274 et Michel TÉTREAUULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 49 de la partie de Pierre Labrecque, note de bas de page 108.

⁴⁸⁶ 30 et 31 *Vict.*, c.3 (R.U.) cité dans Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 98.

2.6.2 Le domaine de l'État québécois : l'autorité du MERN et du MDDELCC

L'État n'a pas à prouver ses titres de propriété. Ces derniers reposent sur sa souveraineté étatique⁴⁸⁷ et, tel que l'édicte le *Code civil du Québec*, les « parties du territoire qui ne sont pas la propriété de personnes physiques ou morales, ou qui ne sont pas transférées à un patrimoine fiduciaire, appartiennent à l'État et font partie de son domaine. Les titres originaires de l'État sur ces biens sont présumés »⁴⁸⁸.

Le Ministre, dans ses commentaires formulés lors de la mise en vigueur du *Code civil du Québec*, vont en ce sens et il écrit que cet « article reprend en partie le premier alinéa de l'article 400 C.c.B.C. Il édicte une présomption relativement aux titres originaires de l'État sur ces biens, qui font partie du domaine public. Pour ces biens, l'État n'aura donc pas à prouver ses titres; ceux-ci reposent sur sa souveraineté. Toutefois, pour les biens qui ont fait l'objet de transferts du droit de propriété, et c'est le cas, par exemple, lorsque l'État acquiert un immeuble d'un particulier, l'État devra prouver ses titres »⁴⁸⁹.

Dans le cadre d'une formation continue offerte à la collectivité des arpenteurs-géomètres, l'auteur Pierre Labrecque faisait référence à une décision de la Cour d'appel qui rappelle ce principe et écrivait qu'il « existe une présomption *juris tantum* contre la concession d'un bien faisant partie du domaine public. Seuls des termes exprès dans l'acte constitutif peuvent permettre de conclure à l'existence de la concession de biens faisant partie du domaine public. Le doute, quant à l'étendue de telle concession, doit se résoudre en faveur du cédant et contre le cessionnaire »⁴⁹⁰.

Pierre Labrecque poursuivait en se référant à une autre décision de la même Cour qui ajoute :

Le débat est limité par deux principes : la concession doit s'interpréter limitativement, et on ne peut prescrire contre la Couronne. [...] Leurs titres et les agissements de leurs ayants droit depuis des temps immémoriaux ainsi que l'attitude du gouvernement à leur égard auraient confirmé qu'elle ne

⁴⁸⁷ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 7. Voir également Michel TÉTREAULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 5 de la partie de Pierre Labrecque. Voir également Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Québec, p. 167 : « En vertu de l'article 109 de la Loi constitutionnelle de 1867, le Québec a maintenu son droit de propriété sur les terres qui lui appartenaient au moment de son entrée dans la Confédération. C'est donc en vertu de son droit de propriété sur ces terres que le Québec administre le domaine public provincial ».

⁴⁸⁸ Article 918 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁴⁸⁹ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, 1993, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome I, Québec, Publications du Québec, p. 539, repris par Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 7 et dans Michel TÉTREAULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 5 de la partie de Pierre Labrecque. Voir également Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 167.

⁴⁹⁰ *Marchand c. Marina de la Chaudière inc.*, REJB 1998-07251 (C.A.), cité dans Michel TÉTREAULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 5 de la partie de Pierre Labrecque.

faisait plus partie du domaine public. Or, la croyance populaire, même entretenue par des représentants publics, ne vaut pas titre. [...] Le gouvernement du Québec a plein pouvoir pour reprendre possession de ce territoire qui a toujours fait partie du domaine public.⁴⁹¹

Dans une affaire⁴⁹² où il était question de la rivière Nicolet, le Tribunal a conclu, après examen de l'article 400 C.c.B.C., de la jurisprudence et de la doctrine, que s'il y a doute ou ambiguïté dans les titres de concession, la question de la propriété doit être tranchée en faveur de la Couronne s'il s'agit d'une rivière navigable et flottable⁴⁹³.

En cas de doute sur le véritable propriétaire d'un bien ou d'une portion d'un bien, le doute doit être interprété en faveur de l'État. La jurisprudence a d'ailleurs établi que « la propriété publique est la règle générale; le fardeau de preuve incombe à celui qui veut prouver le contraire »⁴⁹⁴. « Il faut donc conclure que la Couronne n'a pas à prouver son titre (sous réserve s'il s'agit d'un immeuble déjà sorti du domaine public); le fardeau incombe donc à celui qui allègue qu'un terrain est sorti du domaine public de faire telle preuve. Plus particulièrement dans *Beck vs Cité de Hull*, 1965 C.S. 249, il a été décidé que c'était à celui qui prétend qu'un cours d'eau est du domaine privé qu'il incombe de faire la preuve que ce cours d'eau est non navigable et non flottable »⁴⁹⁵.

En plus du caractère présomptif de propriété en faveur de la Couronne, « les tribunaux considèrent même que le doute, quant à l'existence et l'étendue du droit de propriété, doit jouer en faveur de l'État »⁴⁹⁶. En toute logique, cette présomption de propriété favorable à l'État à l'égard du droit de propriété doit s'appliquer aussi à la position des limites de propriété séparant le domaine public et le domaine privé. Avoir une interprétation restrictive à l'égard de la position des limites de propriété du domaine public, équivaldrait à favoriser le concessionnaire et irait en contradiction avec l'esprit général de la loi.

⁴⁹¹ *Painchaud c. Procureur général du Québec*, REJB 97-3517 (C.A.), cité dans Michel TÉTREAULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 5 de la partie de Pierre Labrecque.

⁴⁹² *Québec (Procureur général) c. Doyon*, EYB 1983-142315 (C.A.), p. 12.

⁴⁹³ Voir également *Club de la Baie du Lac des Deux Montagnes c. Québec (Procureur général)*, REJB 2003-40864 (C.S.), appel rejeté, 2006 QCCA 1358.

⁴⁹⁴ Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 918, 918/1, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs réfèrent aux jugements suivants : *Mailhot c. St-Romuald (Ville de)*, [1992] N° AZ-92023024 (C.S.); *Bédard c. Brisson*, [1989] N° AZ-90023007 (C.S.), appel rejeté REJB 1998-09057 (C.A.). Voir aussi *Marchand c. Marina de la Chaudière inc.*, REJB 1998-07251 (C.A.).

⁴⁹⁵ *Procureur général de la province de Québec c. Aubut*, [1980] C.S. 821, 827, Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 32 et dans Michel TÉTREAULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 10 de la partie de Pierre Labrecque.

⁴⁹⁶ *Québec (Procureur général) c. Doyon*, (C.S.)Trois-Rivières, 400-05-000870-75, 6 octobre 1977, p. 12 cité dans Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 32. Voir également *Vanier c. Québec (Procureur général)*, [1994] n° AZ-94021215 (C.S.) par. 139.

Il y a lieu de se poser la question si les immeubles acquis par l'État québécois, alors que ceux-ci avaient intégrés le domaine privé à la suite d'une concession antérieure, doivent être traités distinctement de ceux qui appartiennent à l'État québécois par droit de souveraineté ? Cette question dépasse largement les compétences de l'arpenteur-géomètre. Pierre Labrecque écrit à ce sujet que « le domaine public foncier englobe la totalité des biens immeubles de l'État, que ces biens soient possédés par celui-ci à titre de détenteur de la puissance publique ou acquis par expropriation, de gré à gré, par déshérence ou au moyen de travaux publics »⁴⁹⁷. Ainsi, l'arpenteur-géomètre peut s'en tenir à ce principe et considérer comme faisant partie du domaine public :

[...] l'ensemble des terres publiques qui n'ont pas été vendues ou cédées à des particuliers, sous un régime ou sous un autre depuis les débuts de la colonie [...] ces terres peuvent être affectées à des fins diverses : forestières, agricoles, parcs, réserves fauniques ou écologiques ou simplement vacantes et sans affectation. Outre les propriétés de l'État en milieu hydrique, il faut également inclure dans le domaine du sol les différentes voies de communication, qu'elles soient terrestres ou maritimes, ainsi que les nombreux immeubles acquis pour fins de travaux publics et autre ouvrages immobiliers⁴⁹⁸.

Pour savoir quelle autorité détient la gestion d'un immeuble faisant partie du domaine de l'État québécois (le nom du ministère ou de l'organisme public), l'arpenteur-géomètre doit consulter le RDE et, en l'absence d'informations au RDE, il devrait valider auprès du gestionnaire prévu par la loi selon qu'il s'agit d'un cours d'eau⁴⁹⁹, d'une route⁵⁰⁰, d'une terre publique⁵⁰¹, ou d'une terre agricole publique⁵⁰².

« Le ministre de l'Énergie et des Ressources naturelles, en sa qualité d'arpenteur général du Québec, constitue et tient à jour le Registre du domaine de l'État (RDE) »⁵⁰³. C'est dans ce registre que sont inscrits tous les actes visés par l'article 26 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*⁵⁰⁴. Ainsi, le RDE contient notamment l'information relative aux droits émis et aux contraintes établies sur le domaine de l'État ainsi que

⁴⁹⁷ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 32-33. L'auteur fait référence aux jugements *Maritime Bank c. The Queen*, [1890] 17 R.C.S. 657 et *Richard Lasalle Construction Limitée c. Concepts Limited*, [1973] C.A. 944, p.949 et aux auteurs J.D.B. MITCHELL, 1968, *Constitutional Law*, 2^{ème} édition, Edinburgh, W. Green and Son, p.172 et ss. ; Gérard-V. LA FOREST, 1969, *Natural Resources and Public Property under Canadian Constitution*, Toronto, University of Toronto Press, p.3 et ss.

⁴⁹⁸ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 34. Voir également Michel TÉTREAUULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 10 de la partie de Pierre Labrecque.

⁴⁹⁹ Il est possible de connaître l'opinion de la Direction de la gestion du domaine hydrique de l'État, du Centre d'expertise hydrique du Québec (CEHQ) du Ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDELCC) via une requête en domanialité.

⁵⁰⁰ Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports (MTMDET) pour savoir si la route est sous sa gestion en vertu d'un décret ou à défaut si la route est sous gestion municipale.

⁵⁰¹ Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) et/ou la Société Immobilière du Québec (SIQ).

⁵⁰² Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ).

⁵⁰³ Site Internet du Registre du domaine de l'État, <https://rde.mern.gouv.qc.ca/index.aspx>, consulté le 23 mai 2015.

⁵⁰⁴ RLRQ c T-8.1. Voir le site Internet du Registre du domaine de l'État, <https://rde.mern.gouv.qc.ca/index.aspx>, consulté le 23 mai 2015.

la localisation géographique et la représentation géométrique du morcellement du territoire public. Le RDE⁵⁰⁵ contient les droits émis sur le domaine de l'État et l'identification des lettres patentes foncières pour les concessions réalisées par l'État et non publiées au registre foncier. Ces lettres patentes foncières sont disponibles au Registre des lettres patentes foncières du Ministère de la Justice du Québec⁵⁰⁶.

Au sein des deux sections suivantes, nous allons traiter de l'autorité du MERN et celle du MDDELCC.

2.6.2.1 L'autorité du MERN

Si au moment de la confection du cadastre originaire, un lot a été identifié comme appartenant à la *Couronne*, que la fiche immobilière de ce lot est vierge et si, au surplus, la consultation du RDE ne nous permet pas de constater une concession par l'État au moyen de lettres patentes foncières, ce lot est présumé n'avoir jamais été concédé et appartenir à l'État. En vertu des dispositions de l'article 3 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*⁵⁰⁷, ces lots sont sous l'autorité du MERN à moins qu'elle ne soit détenue par un autre ministre ou un organisme public par l'effet d'une loi, comme c'est le cas notamment pour certains cours d'eau et certaines routes, ou par l'effet d'un transfert d'autorité dûment inscrit au RDE ou que le lot soit géré par un organisme public par l'effet d'une délégation de gestion dûment inscrite au RDE.

Par ailleurs, lorsque l'État réalise une concession en bordure d'une frontière, la loi prévoit que celui-ci se conserve une réserve en pleine propriété :

Toute vente ou concession d'une terre adjacente à la ligne frontalière entre le Canada et les États-Unis d'Amérique, ou entre le Québec et une province, faite ou consentie après le 15 février 1924, comporte de plein droit en faveur du Québec, une réserve en pleine propriété de la partie de ce terrain située à moins de 18 mètres et 288 millièmes de la ligne et de plus, l'interdiction d'ériger des bâtiments ou de faire des travaux sur cette partie de terre.

La réserve visée au premier alinéa est de 18 mètres dans le cas d'une vente ou concession faite ou consentie après le 22 décembre 1977.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de vente ou concession pour des fins de construction de chemin de fer, d'aqueduc, de ponts, de canaux, de fossés et d'autres travaux d'un caractère public, non plus qu'aux travaux et à l'érection des bâtiments nécessaires à leur exploitation⁵⁰⁸.

⁵⁰⁵ <https://rde.mern.gouv.qc.ca>, consulté le 31 janvier 2015.

⁵⁰⁶ <http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/programmes/rlpf.htm>, consulté le 31 janvier 2015.

⁵⁰⁷ RLRQ c T-8.1.

⁵⁰⁸ Article 46 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1.

Enfin, à défaut d'un transfert d'autorité⁵⁰⁹ dûment inscrit au RDE ou en l'absence d'un décret énonçant un transfert d'autorité, le MERN a autorité sur les chemins de mines secondaires⁵¹⁰.

2.6.2.2 La domanialité des cours d'eau

C'est le MDDELCC qui a autorité sur toutes questions touchant la propriété du domaine hydrique (cours d'eau, grèves, battures), situé au Québec et étant la propriété de la Couronne provinciale.

L'analyse de la domanialité d'un cours d'eau repose sur l'article 919 du *Code civil du Québec* :

Le lit des lacs et des cours d'eau navigables et flottables est, jusqu'à la ligne des hautes eaux, la propriété de l'État.

Il en est de même du lit des lacs et cours d'eau non navigables ni flottables bordant les terrains aliénés par l'État après le 9 février 1918; avant cette date, la propriété du fonds riverain emportait, dès l'aliénation, la propriété du lit des cours d'eau non navigables ni flottables.

Dans tous les cas, la loi ou l'acte de concession peuvent disposer autrement.

Le dernier alinéa revêt une importance capitale et indique qu'il faut toujours se reporter à l'acte de concession pour consulter les mentions expresses qui y sont indiquées.

En l'absence de mention expresse à l'acte de concession, le caractère de navigabilité et de flottabilité devient l'indice de départ pour procéder à l'analyse de la domanialité d'un cours d'eau. À moins d'un jugement qui statue formellement sur ce caractère, toutes les opinions émises par le gestionnaire de l'État ne demeurent qu'une opinion contestable, seul un tribunal a le pouvoir de statuer sur le caractère de navigabilité et de flottabilité d'un cours d'eau. « Il n'existe aucune loi qui définisse les concepts de navigabilité ou même n'en fournisse quelque critère. La navigabilité d'un cours d'eau est une question de fait dont les tribunaux doivent décider selon les circonstances propres à chacun des cas. Seule une décision judiciaire peut déterminer, de façon certaine, le caractère navigable ou non navigable d'un cours d'eau, ou d'une partie de celui-ci »⁵¹¹.

Selon les dispositions de l'article 76 du *Code de procédure civile*⁵¹² :

Dans une affaire civile, administrative, pénale ou criminelle, la personne qui entend mettre en question le caractère opérant, l'applicabilité constitutionnelle ou la validité d'une disposition

⁵⁰⁹ Le transfert d'autorité pourrait être notamment en faveur du MTMDET pour des fins d'entretien.

⁵¹⁰ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 71 et 79 ; Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 202.

⁵¹¹ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 253. Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 275.

⁵¹² RLRQ c C-25.01.

d'une loi du Québec ou du Canada, de tout règlement pris sous leur autorité, d'un décret gouvernemental ou d'un arrêté ministériel ou de toute autre règle de droit doit en aviser le procureur général du Québec.

Elle est aussi tenue de le faire lorsqu'elle demande, à l'encontre de l'État, de l'un de ses organismes ou d'une personne morale de droit public, une réparation fondée sur la violation ou la négation de ses droits et libertés fondamentaux prévus par la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) ou la Charte canadienne des droits et libertés (Partie I de l'annexe B de la Loi sur le Canada, chapitre 11 du recueil des lois du Parlement du Royaume-Uni pour l'année 1982).

Elle est enfin tenue de le faire lorsque, dans une instance, elle met en question la navigabilité ou la flottabilité d'un lac ou d'un cours d'eau ou le droit de propriété du lit ou des rives.

Il ne peut être statué sur aucune de ces demandes sans que cet avis ait été valablement donné et le tribunal ne peut se prononcer que sur les moyens qui y sont exposés (soulignement ajouté).

En l'absence d'un jugement, l'arpenteur-géomètre peut s'en remettre à l'opinion du gestionnaire de l'État⁵¹³, puisqu'on l'a vu, si le lit du cours d'eau fait partie du domaine de l'État, il est imprescriptible.

Un cours d'eau navigable, dont le lit n'a pas fait l'objet d'une concession expresse, fait partie du domaine de l'État sous l'autorité du MDDELCC⁵¹⁴. Si au contraire il y a eu concession expresse du lit, force est de constater que le lit fait désormais partie du domaine privé en vertu d'un contrat.

La situation se complique pour le cas des cours d'eau non-navigable et non-flottable puisque deux traitements sont applicables selon l'époque de la concession réalisée par l'État. Effectivement, comme l'indique le deuxième alinéa de l'article 919 du *Code civil du Québec*, avant le 9 février 1918, la propriété du fonds riverain emportait dès l'aliénation, la propriété cours d'eau. Ainsi, depuis cette date, comme c'est le cas pour un cours d'eau navigable, si le lit n'a pas fait l'objet d'une concession expresse, il fait partie du domaine de l'État sous l'autorité du MDDELCC⁵¹⁵. Si au contraire il y a eu concession expresse du lit, force est de constater que le lit fait désormais partie du domaine privé en vertu d'un contrat.

Avant le 9 février 1918, c'est la propriété du fonds riverain qui détermine le propriétaire du lit du cours d'eau non-navigable et non-flottable. Compte tenu de cette disposition, une autre vérification historique devient alors nécessaire, puisqu'à compter du 1^{er} juin 1884, l'État se conservait systématiquement la propriété du fonds

⁵¹³ Il est possible de connaître l'opinion de la Direction de la gestion du domaine hydrique de l'État, du Centre d'expertise hydrique du Québec (CEHQ) du Ministère du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques (MDELCC) via une requête en domanialité en ligne, https://www.cehq.gouv.qc.ca/Domaine-hydrique/gestion/domania_form.htm.

⁵¹⁴ À moins d'un transfert d'autorité en faveur d'un autre ministère auquel cas, ce transfert d'autorité sera inscrit au RDE.

⁵¹⁵ À moins d'un transfert d'autorité en faveur d'un autre ministère auquel cas, ce transfert d'autorité sera inscrit au RDE.

riverain par l'imposition d'une réserve de 60,35 mètres⁵¹⁶. Ainsi, entre le 1^{er} juin 1884 et le 9 février 1918, en l'absence d'une concession expresse de la réserve par l'État à l'acte de concession, le lit du cours d'eau non navigable et non flottable appartient à l'État, sous l'autorité du MDDELCC⁵¹⁷, puisque l'État demeurait propriétaire du fonds riverain, soit la réserve imposée systématiquement par la loi. Si au contraire, il y a eu concession expresse de ladite réserve, en l'absence d'une mention expresse à l'effet que l'État conservait le lit du cours d'eau non navigable et non flottable dans son domaine, le lit du cours d'eau fera partie du domaine privé, puisque l'acquéreur devenait propriétaire du fonds riverain.

Avant le 1^{er} juin 1884, en l'absence d'une mention expresse à l'acte de concession, à l'effet que l'État conservait le lit du cours d'eau non navigable et non flottable dans son domaine, le lit du cours d'eau fera partie du domaine privé, puisque l'acquéreur devenait propriétaire du fonds riverain. Par ailleurs, si l'État était demeuré propriétaire du fonds riverain par l'imposition d'une réserve mentionnée expressément à l'acte de concession, le lit du cours d'eau non navigable et non flottable appartient à l'État, sous l'autorité du MDDELCC⁵¹⁸, puisque l'État demeurait propriétaire du fonds riverain.

Quant à la date de concession, qui a un impact majeur pour savoir s'il y a eu transfert du lit du cours d'eau au domaine privé dans le cas des rivières non navigables et non flottables, il faut considérer celle du billet de location s'il est postérieur au 30 mai 1849. Avant cette date « le titre préliminaire accordé par l'État avant la délivrance des lettres patentes ne constituait qu'un simple droit de préemption ou promesse de vente assujéti à l'accomplissement de certaines conditions. Ainsi, le concessionnaire ne pouvait prétendre à aucun droit de propriété dans la terre ainsi octroyée, tant qu'il n'obtenait pas ses lettres patentes »⁵¹⁹.

Le billet de location, s'il est postérieur au 30 mai 1849, constitue une vente véritable et prend effet le jour où elle a été faite⁵²⁰. Labrecque ajoute que les conditions qui se rattachent au billet de location « importent peu

⁵¹⁶ Article 45 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1. À partir du 22 décembre 1977, cette réserve est réduite à 60 mètres. Cette réserve est connue sous l'expression 'réserve des 3 chaînes'.

⁵¹⁷ À moins d'un transfert d'autorité en faveur d'un autre ministère auquel cas, ce transfert d'autorité sera inscrit au RDE.

⁵¹⁸ À moins d'un transfert d'autorité en faveur d'un autre ministère auquel cas, ce transfert d'autorité sera inscrit au RDE.

⁵¹⁹ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 84. Voir également Michel TÉTREAUULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 17 de la partie de Pierre Labrecque.

⁵²⁰ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 84-85. Voir également Michel TÉTREAUULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 18 de la partie de Pierre Labrecque. L'auteur réfère à la *Loi amendant la Loi concernant la vente et l'administration des terres publiques et des bois et forêts* S.Q. 1904, c.13, qui est venue modifier les articles 1269 (art. 8) et 1275 (art. 9) des Statuts refondus.

sur l'aspect translatif de propriété, particulièrement lorsque l'accomplissement de celles-ci est constaté ultérieurement par la délivrance de lettres patentes »⁵²¹.

Si le lit du cours d'eau fait partie du domaine de l'État, il est imprescriptible. Ainsi, tout empiètement exercé contre le lit d'un cours d'eau faisant partie du domaine de l'État, ne saurait être identifié à la personne à qui appartient le fonds riverain à l'état naturel, puisque la ligne des hautes eaux dont il est question à l'article 919 du *Code civil du Québec*, doit être considérée comme étant la ligne des hautes eaux avant altération anthropique⁵²².

2.6.3 Les chemins

Identifier le propriétaire d'un chemin au Québec n'est pas aussi simple que d'en positionner les limites puisque « plusieurs des chemins existants remontent au tout début de la colonie »⁵²³. Si la délimitation des chemins est avant tout une question de faits⁵²⁴, l'identification du propriétaire et l'origine de son droit de propriété peuvent être compliqués à déterminer et la consultation du MTMDET, comme gestionnaire, et de la municipalité, comme propriétaire, s'avère bien souvent incontournable.

Au surplus, l'identification d'un chemin n'est pas toujours évidente. Même si l'arpenteur-géomètre constate l'absence d'une voie de circulation sur les lieux, il est possible qu'autrefois, à cet endroit, se trouvait un ancien chemin aujourd'hui fermé à la circulation publique. À défaut d'être présent sur les lieux, des plans ou documents officiels peuvent témoigner de l'existence et de l'utilisation passées d'un chemin. Le droit de propriété de ces anciens chemins doit être analysé en fonction des statuts ancien et actuel.

Les prochaines sections présentent les principes pour identifier le propriétaire d'un chemin au document joint au plan cadastral.

2.6.3.1 Les routes ou chemins sous l'autorité ou la gestion du MTMDET

D'entrée de jeu, il est intéressant d'observer le rôle joué par le MTMDET sur les routes ou les chemins au Québec. Si la voie de circulation est située au sein du domaine de l'État, le MTMDET peut en détenir l'autorité

⁵²¹ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 87. Voir également Michel TÉTREAUULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 20 de la partie de Pierre Labrecque.

⁵²² MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, Avril 2013, *Instructions générales d'arpentage*, Chapitre 6, L'arpentage sur le domaine hydrique de l'État, pp.85-96.

⁵²³ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 193.

⁵²⁴ Article 4 de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9 : « [...] une route comprend son infrastructure et tous les ouvrages et installations utiles à son aménagement et à sa gestion » et article 66 de la *Loi sur les compétences municipale*, RLRQ c C-47.1 : « [...] une voie publique inclut toute route, chemin, rue, ruelle, place, pont, voie piétonnière ou cyclable, trottoir ou autre voie qui n'est pas du domaine privé ainsi que tout ouvrage ou installation, y compris un fossé, utile à leur aménagement, fonctionnement ou gestion ».

puisque c'est l'État qui en est propriétaire. Si la voie de circulation est située au sein du domaine privé, le MTMDET peut en détenir la gestion puisque c'est la municipalité qui en est propriétaire.

La loi prévoit que le MTMDET détermine par décret les routes dont il est responsable de la gestion⁵²⁵. Dès que le MTMDET est identifié comme le gestionnaire de la route, c'est à ce titre qu'il « peut poser tous les actes et exercer tous les droits d'un propriétaire; il est investi des pouvoirs nécessaires à ces fins et assume les obligations y afférentes »⁵²⁶.

En contexte de rénovation cadastrale, l'arpenteur-géomètre devra identifier la municipalité comme propriétaire du corridor routier construit en vertu de la *Loi sur la Voirie*⁵²⁷ et sous gestion du MTMDET : effectivement, la municipalité est propriétaire par l'effet du transfert opéré par l'article 6 de la *Loi sur la Voirie*⁵²⁸. Cependant, en contexte d'immatriculation cadastrale, l'arpenteur-géomètre identifiera la municipalité comme propriétaire dudit corridor routier, mais c'est le gestionnaire qui apposera sa signature, en l'occurrence le MTMDET. En contexte de rénovation cadastrale, c'est le MTMDET qui sera chargé de produire l'avis technique. On l'a vu à la section 2.4.8.1, lors de la réalisation des travaux de rénovation cadastrale, la DRC donne l'opportunité aux GPR de commenter le projet de plan cadastral de rénovation avant qu'il ne soit officialisé, via la production d'un avis technique, un texte accompagné ou non de plans portant sur le résultat du morcellement cadastral projeté.

Le transfert opéré par l'article 6 de la *Loi sur la Voirie*⁵²⁹ ne comprend cependant que l'emprise routière telle qu'elle est définie à l'article 4 de la même loi. Ainsi, si l'étendue de terrain acquise par le MTMDET excède celle requise pour l'emprise routière, la loi a pour effet de créer deux propriétés distinctes : l'emprise routière est la propriété de la municipalité locale et la partie hors emprise (ou l'emprise non-construite) est la propriété du MTMDET. À cet effet, le 1^{er} décembre 2000, le MERN publiait un avis à l'intention des arpenteurs-géomètres qui réalisaient les mandats de rénovation :

L'application de l'article 6 de la Loi sur la voirie (L.R.Q.,c. V-9), a pour effet de transférer la propriété des routes construites ou reconstruites par le gouvernement aux municipalités locales où elles sont situées. Ce transfert ne comprend cependant que l'emprise routière telle qu'elle est définie à l'article 4 de la même loi.

Ainsi, dans les cas où l'étendue de terrain acquise par le ministère des Transports du Québec (MTQ) excède celle requise pour l'emprise de la route, la loi a pour effet de créer deux

⁵²⁵ Article 2 de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁵²⁶ Article 6, alinéa 2, de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁵²⁷ RLRQ c V-9.

⁵²⁸ RLRQ c V-9.

⁵²⁹ RLRQ c V-9.

propriétés distinctes. L'emprise routière étant la propriété de la municipalité locale et la partie extra routière demeurant la propriété du MTQ⁵³⁰.

Lorsque qu'il y a eu expropriation, l'analyse qui vise à identifier l'acte et le moment où le transfert de propriété s'est opéré en faveur de l'autorité publique, doit être conforme aux indications du tableau n° 5. Ce tableau explique et résume les procédures d'acquisition d'immeubles qui varient en fonction de la date de l'expropriation.

Explications relatives à la Loi sur l'expropriation		
Procédures d'acquisition d'immeubles⁵³¹		
Avant le 1er avril 1976	Du 1er avril 1976 au 1er octobre 1983	Depuis le 1er octobre 1983
<i>Par le dépôt du plan et autres documents</i>	<i>Avis d'expropriation - Avis de prise de possession</i>	<i>Avis d'expropriation</i>
	<i>Par la publication au registre foncier : d'un acte de vente ou d'une copie de jugement</i>	<i>Par la publication au registre foncier : d'un avis de transfert de propriété ou d'une vente ou d'une copie de jugement⁵³²</i>
<i>Propriété du ministre</i>		

Tableau 5 : Analyse des procédures d'acquisition des immeubles par le MTMDET

Aujourd'hui, le transfert de propriété s'opère de 4 façons soit par la publication : (1) d'un avis de transfert de propriété; (2) d'un jugement de la Cour supérieure autorisant le transfert; (3) d'une copie de l'ordonnance du Tribunal administratif accompagnée d'un certificat du greffier de la Cour supérieure constatant l'homologation ou par la publication d'une copie du jugement d'homologation de la Cour supérieure prononcé avant le 1^{er} juillet 1986; (4) d'une cession volontaire par l'exproprié en faveur de l'expropriant⁵³³.

⁵³⁰ Cette information est intégrée par la suite dans les *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale* : V5.0, p. 40-41, V5.1, p. 40-41, V5.2, p. 44, V5.3, p. 44, V6.0, p. 48-49, V6.1, p. 48-49. L'avis complet se retrouve à l'annexe 8 de la thèse.

⁵³¹ MINISTÈRE DES TRANSPORTS, Septembre 2013, *Manuel d'arpentage et de géomatique*, Québec, p.6-43 ; MINISTÈRE DES TRANSPORTS, Juin 2008, *Manuel d'arpentage et de géomatique*, Québec, p.35.

⁵³² Voir également Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2004, *La publicité des droits*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., pp. 204-205.

⁵³³ Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2004, *La publicité des droits*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 204-205.

Le ministre des Transports a aussi autorité sur les chemins de mines⁵³⁴.

En 1966, le ministère de la Voirie se voyait conférer l'entretien de quelque vingt et un chemins de mines et ce, en vertu du décret 2018 du 8 novembre 1966 ... Ce n'est qu'en 1972, par la Loi sur les mines, que le ministre des Transports s'est vu confier l'autorité sur tous les chemins de mines existant alors, à l'exception des chemins dits 'secondaires'. On distingue officiellement deux types de chemins miniers publics, les 'chemins de mines' et les 'chemins de mines secondaires'. La distinction se retrouve dans les définitions suivantes :

Chemins de mines : Il s'agit de l'ensemble des chemins décrétés en vertu de la Loi des mines et ce avec l'adoption du chapitre 54 des Lois de 1972.

Chemins de mines secondaires : Il s'agit des chemins de mines secondaires décrétés par le ministère des Ressources naturelles après l'adoption du chapitre 54 des Lois de 1972 et sur lesquels le ministre des Transports n'a aucune juridiction⁵³⁵.

Pour connaître l'existence d'un chemin minier, il faut se référer aux décrets qui présentent une liste des chemins miniers. Il est aussi possible de consulter l'arrêté en conseil n° 2018 retranscrit au sein de l'ouvrage *Le statut des chemins au Québec*⁵³⁶. Il est fortement suggéré de communiquer avec le MTMDET puisqu'il détient un inventaire complet des chemins de mines et des chemins de mines secondaires⁵³⁷.

Pour le cas des autoroutes, l'analyse est plus sophistiquée puisque certaines autoroutes ou parties d'autoroutes n'ont pas été construites en vertu de la *Loi sur la Voirie*⁵³⁸. L'article 6 de cette loi qui prévoit un transfert de propriété à la municipalité, des routes construites ou reconstruites par le gouvernement, ne s'applique pas aux autoroutes ou parties d'autoroutes construites en vertu d'une autre loi⁵³⁹ et conséquemment ces dernières demeurent propriété de l'État sous l'autorité du MTMDET⁵⁴⁰.

Par ailleurs, les dispositions de l'article 6 de la *Loi sur la Voirie*⁵⁴¹ s'appliquent aux autoroutes ou portions d'autoroutes construites en vertu de cette loi. Ainsi, la propriété d'une autoroute peut être partagée par le MTMDET et la municipalité. Enfin, les autoroutes identifiées autoroutes de l'État par décret ou les routes

⁵³⁴ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 79 et Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 201-202.

⁵³⁵ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 69 et 70. Voir également les articles 242 et 248 de la *Loi sur les mines*, RLRQ c M-13.1.

⁵³⁶ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 72 et 75.

⁵³⁷ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 79.

⁵³⁸ RLRQ c V-9.

⁵³⁹ Par exemple, la *Loi sur les autoroutes*, RLRQ, c. A-34, abrogée.

⁵⁴⁰ Article 7 de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁵⁴¹ RLRQ c V-9.

déclarées autoroutes par décret sont ou deviennent propriété de l'État sous l'autorité du MTMDET⁵⁴². Quant aux anciens chemins de colonisation ils sont traités à la section suivante.

2.6.3.2 Les anciens chemins de colonisation

L'ouverture des anciens chemins de colonisation était encadrée par la *Loi sur les chemins de colonisation*⁵⁴³. Le terrain occupé par ces chemins devenait la propriété de l'État, une fois qu'ils étaient construits ou améliorés, dans le cas des chemins qui existaient déjà.

Depuis le 1^{er} avril 1993, les anciens chemins de colonisation qui sont entretenus par une autorité publique⁵⁴⁴, ne sont plus des chemins de colonisation et s'ils sont situés sur une terre du domaine de l'État, ils demeurent propriété de l'État, sous l'autorité du ministre des Transports⁵⁴⁵. Si au contraire, ils ne sont pas situés sur une terre du domaine de l'État, ils deviennent la propriété des municipalités locales sur le territoire desquelles ils sont situés⁵⁴⁶.

Depuis le 1^{er} avril 1993, les anciens chemins de colonisation qui ne sont pas entretenus par une autorité publique⁵⁴⁷ ne sont plus des anciens chemins de colonisation et s'ils sont utilisés à cette date, ils demeurent propriété de l'État, sous l'autorité du ministre des Transports⁵⁴⁸.

Finalement, depuis le 1^{er} avril 1993, les anciens chemins de colonisation qui ne sont pas entretenus par une autorité publique⁵⁴⁹ ne sont plus des anciens chemins de colonisation et s'ils ne sont que tracés ou projetés, ou s'ils existent mais qu'ils ne sont pas utilisés à cette date, ils font désormais partie du domaine privé⁵⁵⁰.

Selon l'auteur Bernard Tremblay, la « difficulté d'interprétation réside dans le sens que l'on donne au mot 'utilisé' »⁵⁵¹. Cette interprétation est réservée exclusivement au tribunal, à qui revient la tâche de statuer sur le caractère d'utilisation d'un chemin. L'auteur cite les propos du juge Banford dans un jugement portant sur la propriété d'un ancien chemin de colonisation : « on ne retrouve pas au texte de loi, la définition des travaux d'entretien. La loi n'indique pas la nature et l'ampleur des travaux tombant dans le cadre de l'expression

⁵⁴² Articles 7 et 8 de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁵⁴³ S.R. 1964, c. 105.

⁵⁴⁴ Le MTMDET ou une municipalité.

⁵⁴⁵ Article 51 de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁵⁴⁶ Article 51 de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁵⁴⁷ MTMDET ou une municipalité.

⁵⁴⁸ Article 52, alinéa 3, de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁵⁴⁹ MTMDET ou une municipalité.

⁵⁵⁰ Article 52, alinéa 2, de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁵⁵¹ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, 1996, p. 98.

utilisée à la loi. C'est l'usage et le sens commun des termes qui doit servir de guide en de telles circonstances »⁵⁵².

Bernard Tremblay croit que, dans le contexte des chemins de colonisation, le terme *utilisé* signifie « se servir, faire servir à une fin précise, employer de façon régulière ou continue »⁵⁵³. Dans le cas des chemins de colonisation, une difficulté d'appréciation s'ajoute puisque l'analyse doit se faire à la date du 1^{er} avril 1993. Enfin, comme il a été suggéré pour les chemins miniers, l'arpenteur-géomètre prudent devrait consulter le MTMDET puisque ce dernier détient l'inventaire des chemins de colonisation décrétés jusqu'au 1^{er} avril 1993.

2.6.3.3 Les routes ou chemins sous gestion municipale

La loi prévoit que la « municipalité locale a compétence en matière de voirie sur les voies publiques dont la gestion ne relève pas du gouvernement du Québec ou de celui du Canada ni de l'un de leurs ministères ou organismes »⁵⁵⁴.

Pour le corridor routier construit en vertu de la *Loi sur la Voirie*⁵⁵⁵ et sous gestion municipale, l'arpenteur-géomètre doit identifier la municipalité comme propriétaire en vertu de la loi, par l'effet du transfert opéré par l'article 6 de la *Loi sur la Voirie*. En contexte d'immatriculation cadastrale, l'arpenteur-géomètre identifiera la municipalité comme propriétaire dudit corridor routier et c'est elle qui apposera sa signature pour approuver ladite immatriculation cadastrale. En contexte de rénovation cadastrale, c'est la municipalité qui sera chargée de produire l'avis technique.

Outre l'application de l'article 6 de la *Loi sur la Voirie*⁵⁵⁶ qui prévoit un transfert de propriété à la municipalité, des routes construites ou reconstruites par le gouvernement⁵⁵⁷, l'origine du droit de propriété de la municipalité sur un chemin existant ou aboli peut être multiple, comme par dédicace ou par abandon du propriétaire ou par usage et possession publique⁵⁵⁸. La dédicace est l'« abandon d'un terrain par son propriétaire dans le but de permettre l'ouverture d'un chemin public »⁵⁵⁹.

⁵⁵² *Bouchard c. Gagnon*, EYB 1994-73677 (C.S.), cité dans Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 98.

⁵⁵³ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 98.

⁵⁵⁴ Article 6 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1.

⁵⁵⁵ RLRQ c V-9.

⁵⁵⁶ RLRQ c V-9.

⁵⁵⁷ L'auteur Labrecque indique qu'en 1912, l'État a remis aux municipalités la propriété des chemins et routes construits par le gouvernement et que l'article 6 de l'actuelle *Loi sur la Voirie*, RLRQ c V-9 est au même effet : Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 215-219.

⁵⁵⁸ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 215-219.

⁵⁵⁹ Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 120.

D'abord, la municipalité peut avoir acquis son droit de propriété par contrat dûment publié ou par la publication d'une déclaration faisant référence aux articles de loi qui visent la régularisation d'une voie ouverte à la circulation publique sans titre⁵⁶⁰. Cependant, il n'est pas rare qu'il soit impossible de retracer l'origine du droit de propriété de la municipalité au registre foncier.

En l'absence d'un droit publié, l'arpenteur-géomètre devrait remonter à l'époque de l'ouverture du chemin. Ainsi, il pourrait être nécessaire pour l'arpenteur-géomètre de remonter jusqu'en 1663, pour consulter le procès-verbal du Grand Voyer⁵⁶¹ qui avait pour tâche de fixer les chemins royaux et les routes et d'en officialiser leur ouverture jusqu'en 1841⁵⁶². Depuis cette date, la tâche du Grand Voyer a été transférée aux municipalités.

Les Grands Voyers, avant toute construction, « devaient dresser un procès-verbal indiquant les travaux à faire, le tracé à suivre, les ponts à construire et la largeur de la future route »⁵⁶³. La procédure qui prévoyait l'homologation d'un procès-verbal d'ouverture (l'adoption d'un règlement d'ouverture) ayant été maintenue pour les municipalités, la recherche au greffe de ces dernières est indiquée pour retrouver le procès-verbal ou le règlement d'ouverture du chemin.

Par ailleurs, même si parfois le procès-verbal d'ouverture constitue la seule assise du droit de propriété⁵⁶⁴ à lui seul il n'a pas pour effet d'attribuer le sol du chemin à la municipalité⁵⁶⁵ et dans ces cas, celle-ci devrait régulariser son droit de propriété⁵⁶⁶. « L'établissement d'un procès-verbal d'ouverture de chemin par un officier municipal et son homologation par le conseil de la municipalité ne dispense pas celle-ci d'acquérir l'assiette du chemin par les voies ordinaires soit le don, la dédicace, l'acquisition de gré à gré ou l'expropriation »⁵⁶⁷.

⁵⁶⁰ Articles 72, 73, 74 et 247.1 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1. Anciennement ces dispositions se retrouvaient au sein de la *Loi sur les Cités et Villes*, RLRQ c C-19. (article 422) et au sein du *Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1 (articles 738 et 738.1, 738.2, 738.3), aujourd'hui abrogés.

⁵⁶¹ Disponible aux Archives nationales du Québec, <http://www.banq.qc.ca/accueil>.

⁵⁶² Voir à ce sujet : Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 193-194 et Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p.10 et ss.

⁵⁶³ Bernard TREMBLAY, 1991, *La largeur des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 6, cité dans Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 263-264.

⁵⁶⁴ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 109.

⁵⁶⁵ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 111; voir également François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 2002, *Largeur des routes et chemins du Québec*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 22.

⁵⁶⁶ Articles 72, 73, 74 et 247.1 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1. Voir également Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transport, p. 113.

⁵⁶⁷ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 113.

Dans l'attente de cette régularisation, l'homologation du procès-verbal ou l'adoption du règlement d'ouverture produit quatre effets : ce geste posé par les autorités municipales vaut déclaration de publicité, emporte la prise de possession du chemin par la municipalité, rend le chemin imprescriptible et inaliénable et fait naître une présomption de propriété en faveur de la municipalité⁵⁶⁸.

Malgré la meilleure volonté, l'enquête de l'arpenteur-géomètre peut s'avérer non seulement difficile mais également vaine. Dans ces situations, l'auteur Pierre Labrecque indique que le principe de la concession des terres avec une réserve de 5% pour les chemins publics, mentionnée à l'acte de concession, demeure d'intérêt « pour fonder un titre de propriété dans le cas des voies de circulation déjà construites, à défaut d'autres éléments juridiques, tels un procès-verbal ou un règlement d'ouverture de chemin »⁵⁶⁹. Par contre, l'auteur écrit qu'il « est assez difficile de ne se fonder que sur celle-ci pour la construction de nouveaux chemins »⁵⁷⁰, compte tenu de l'imprécision de ces dispositions en ce qui concerne la localisation de cette réserve.

Compte tenu de l'incertitude que ce principe de la réserve entraîne, en l'absence d'un titre dûment publié, d'un procès-verbal dûment homologué ou d'un règlement d'ouverture dûment adopté, l'arpenteur-géomètre peut également s'appuyer sur les dispositions législatives⁵⁷¹ qui protègent ce domaine public bien particulier que constituent les routes, voies de circulation ou chemins, en autant que ceux-ci existent réellement et sont utilisés à des fins publiques.

Dans une décision récente, le juge Dumas indique, à propos de l'article 72 de la *Loi sur les compétences municipales*⁵⁷², que « la seule façon d'interpréter cet article est qu'il crée un mode additionnel d'acquisition d'un chemin par une municipalité. Il officialise la dédicace de droit commun qui existe en droit québécois sans être codifié pour autant »⁵⁷³ et il poursuit en écrivant la « prescription est un mode d'acquisition de la propriété qui bénéficie également aux municipalités. La dédicace ainsi que la procédure prévue à l'article 72 de la *Loi sur les compétences municipales* en sont d'autres »⁵⁷⁴.

⁵⁶⁸ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 110.

⁵⁶⁹ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 199.

⁵⁷⁰ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 199.

⁵⁷¹ Articles 72, 73, 74 et 247.1 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1. Anciennement ces dispositions se trouvaient au sein de la *Loi sur les Cités et Villes*, RLRQ c C-19. (art. 422) et au sein du *Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1 (art. 738 et 738.1, 738.2, 738.3).

⁵⁷² RLRQ c C-47.1.

⁵⁷³ *Melbourne (Municipalité du canton de) c. Fournier*, 2009 QCCS 5426, par. 82.

⁵⁷⁴ *Melbourne (Municipalité du canton de) c. Fournier*, 2009 QCCS 5426, par. 83.

Celui qui invoque la dédicace doit la prouver⁵⁷⁵. La dédicace est reliée à la possession, ce qui est factuel⁵⁷⁶. Enfin, pour conclure sur la dédicace, il faut analyser les intentions des parties : l'abandon et l'acceptation sont deux éléments intentionnels et les faits matériels sont recevables en preuve lorsque ces deux éléments sont implicites⁵⁷⁷.

Si le propriétaire du fonds duquel le chemin a été détaché ne réclame pas la propriété de ce dernier, c'est qu'il y a abandon. « Un exemple courant d'abandon est celui qui résulte de la vente d'un lot ou de la totalité d'une propriété dont distraction est faite, lors de la rédaction du contrat, de tout le terrain ayant servi à la construction du chemin par la municipalité ou encore de celui cédé au ministère de la Voirie pour l'élargissement de la route »⁵⁷⁸. Des auteurs ont également indiqué que l'« intention d'un propriétaire d'abandonner un chemin peut s'inférer des faits suivants : 1) la ville ouvre un chemin et l'entretient sans objection du propriétaire; 2) des clôtures ou un fossé existent entre le chemin et le reste de la propriété; 3) le chemin est ouvert aux deux bouts et sert à aller d'un village à un autre; 4) le propriétaire ouvre lui-même le chemin au public »⁵⁷⁹.

Un chemin public est imprescriptible⁵⁸⁰. Par ailleurs, la prescription peut « avoir lieu en faveur de la municipalité si le chemin entretenu par cette dernière a servi à l'usage du public »⁵⁸¹.

Après avoir traité longuement de l'origine du droit de propriété en matière de chemins, il est important de préciser que l'arpenteur-géomètre doit réaliser une analyse additionnelle pour identifier correctement le mode d'acquisition de la municipalité pour toute l'assiette occupée par un chemin. L'arpenteur-géomètre devra d'abord considérer la largeur réelle occupée, et ensuite, il devra la comparer à la largeur théorique. La largeur théorique sera normalement indiquée dans les documents à l'appui de l'acquisition de l'assiette, notamment l'acte d'acquisition, le plan d'expropriation, le plan cadastral, le procès-verbal ou le règlement d'ouverture de

⁵⁷⁵ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 916, 916/12, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs réfèrent aux jugements suivants : *Poulin c. Newport (Corp. municipale du canton de)*, [1990] N° AZ-90023024 (C.S.); *Matane (Ville de) c. Landry*, [1996] N° AZ-96023053 (C.S.); *L'Ancienne-Lorette (Ville de) c. Entreprises Deca inc.*, REJB 1993-57869, appel rejeté REJB 1997-01514.

⁵⁷⁶ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 916, 916/14, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs réfèrent au jugement suivant : *Dubé c. Desjardins*, [1992] N° AZ-92023018 (C.S.).

⁵⁷⁷ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 916, 916/13, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs réfèrent au jugement suivant : *Dubé c. Desjardins*, [1992] N° AZ-92023018 (C.S.). Voir également Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 120.

⁵⁷⁸ Bernard TREMBLAY, 1991, *La largeur des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 79, cité dans Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 270.

⁵⁷⁹ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 916, 916/15, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs réfèrent au jugement suivant : *Aubé c. St-Donat (Corp. municipale de)*, [1992] No AZ-92023012 (C.S.), appel rejeté [1992] R.D.I. 133.

⁵⁸⁰ Article 916 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁵⁸¹ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 270.

chemin. En l'absence de documents à l'appui de l'acquisition de l'assiette ou en l'absence d'information claire au sein de ces documents, pour départager le mode d'acquisition correspondant à chaque portion de l'assiette occupée par le chemin, l'arpenteur-géomètre pourra se référer aux largeurs de chemin minimales qui étaient fixées par la loi avant l'avènement de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*⁵⁸² de 1979. Le tableau n° 6 résume les largeurs minimales exigées par la *Loi* entre 1706 et 1979. Depuis cette date, la largeur des chemins se retrouve au sein des règlements de lotissement municipaux.

⁵⁸² RLRQ c A-19.1.

Période	Loi	Largeur de chemin	Largeur de route	Largeur de rue
1706	<i>Règlement de police du 1^{er} février 1706</i>	Au moins 24 pieds français	N/A	N/A
1775	<i>Traité de police François J. Cugnet</i> Doctrines faisant le résumé des pratiques sous le régime français	24 pieds français (entre deux fossés de 3 pieds chacun)	18 pieds français (entre deux fossés de 3 pieds chacun)	N/A
1777	<i>Ordonnance pour réparer, réformer et entretenir les grands chemins publics et les ponts dans la province de Québec</i> , 17 George III, c. 11	30 pieds français (entre deux fossés de 3 pieds chacun)	20 pieds français (entre deux fossés de 3 pieds chacun)	N/A
1796	<i>Acte pour faire, réparer et changer les chemins et ponts dans cette province, et pour d'autres effets</i> , 36 George III, c. 9	30 pieds français (entre deux fossés de 3 pieds chacun)	20 pieds français (entre deux fossés de 3 pieds chacun)	30 pieds français (Québec et Montréal)
1839	<i>Ordonnance pour amender l'acte passé dans la trente-sixième année du règne de George III, chapitre 9, communément appelé l'Acte des chemins</i> , 2 Vict., c. 7	30 pieds français (entre deux fossés de 3 pieds chacun) - fossés facultatifs - procès-verbal nécessaire	20 pieds français (entre deux fossés de 3 pieds chacun) - fossés facultatifs - procès-verbal nécessaire	30 pieds français
1855	<i>Acte des municipalités et des chemins du Bas-Canada</i> , S.P.C. 1855, 18 Victoria, c. 100	Au moins 36 pieds français - fossés facultatifs - procès-verbal nécessaire	Au moins 26 pieds français - fossés facultatifs - procès-verbal nécessaire	30 pieds français
1870	<i>Code municipal de la province de Québec</i> , S.Q. 1870, 34 Victoria, c. 68	Au moins 36 pieds français entre les clôtures latérales	Au moins 26 pieds français entre les clôtures latérales	30 pieds français
1890	<i>Acte concernant la largeur des chemins et rues dans les cités, villes et villages</i> , 53 Victoria, c. 47	Au moins 36 pieds français entre les clôtures latérales	Au moins 26 pieds français entre les clôtures latérales	66 pieds anglais (sauf dérogation)
1916	<i>Loi concernant le Code municipal, de la province de Québec</i> , S.Q. 1916, 6 George V, vol. 1, c.4. "Tout nouveau chemin ..."	- 36 pieds français entre les clôtures latérales - 26 à 35,99 pieds français (dérogation nécessaire)	N/A	66 pieds anglais (sauf dérogation)
1979	<i>Loi modifiant le Code municipal, la Loi des cités et villes et d'autres dispositions législatives</i> , L.Q. 1979, c. 36, art. 43 et 102	Suppression des exigences antérieures	Suppression des exigences antérieures	Suppression des exigences antérieures

Tiré et adapté de François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 2002, *Largeur des routes et chemins du Québec*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 20.

Tableau 6 : Synthèse des largeurs de chemins avant 1979

En résumé, l'identification du propriétaire et du mode d'acquisition d'un chemin sous gestion municipale devrait suivre la logique suivante :

- la municipalité peut être propriétaire d'un chemin en vertu d'un droit dûment publié (contrat ou déclaration);
- la municipalité peut être propriétaire d'un chemin par l'effet de l'article 6 de la *Loi sur la voirie*⁵⁸³, auquel cas le MTMDET aura au préalable, procédé à une acquisition dûment publiée;
- en l'absence d'un droit dûment publié, la loi⁵⁸⁴ prévoit qu'une municipalité régie par le *Code municipal du Québec*⁵⁸⁵, est propriétaire du chemin qu'elle occupait le 31 décembre 2005 et, le cas échéant, elle détermine les limites de ce terrain et requiert la publication de son droit de propriété⁵⁸⁶;
- en présence d'un droit dûment publié, mais d'une occupation discordante, la municipalité régie par le *Code municipal du Québec*⁵⁸⁷, peut également, si l'assiette du chemin occupé diffère de l'assiette décrite dans son titre, être propriétaire du chemin en vertu de son droit dûment publié et se prévaloir des dispositions législatives applicables pour régulariser son titre sur l'occupation discordante⁵⁸⁸;
- en l'absence d'un contrat dûment publié la municipalité régie par la *Loi sur les cités et villes*⁵⁸⁹, pour devenir propriétaire d'un chemin qu'elle occupe depuis 10 ans, devra accomplir les formalités prévues par la loi⁵⁹⁰;
- la ville de Montréal peut être propriétaire d'un chemin au moment de la mise en vigueur d'un plan cadastral visant notamment, l'immatriculation cadastrale d'une voie de circulation publique⁵⁹¹.

Lorsque l'arpenteur-géomètre constate que la municipalité doit procéder à une régularisation de ses titres, il doit remplir ses obligations d'information, de conseil et de mise en garde. Il ne doit pas être avare de

⁵⁸³ RLRQ c V-9.

⁵⁸⁴ Article 247.1 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1. Anciennement cette disposition se retrouvait au sein *Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1 (art. 738).

⁵⁸⁵ RLRQ c C-27.1.

⁵⁸⁶ Articles 247.1, 73 et 74 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1. Anciennement ces dispositions se retrouvaient au sein du *Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1 (art. 738.1, 738.2, 738.3).

⁵⁸⁷ RLRQ c C-27.1.

⁵⁸⁸ Articles 73 et 74 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1. Anciennement ces dispositions se retrouvaient au sein du *Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1 (art. 738.1, 738.2, 738.3).

⁵⁸⁹ RLRQ c C-19.

⁵⁹⁰ Article 72 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1. Anciennement ces dispositions se retrouvaient au sein de la *Loi sur les Cités et Villes*, RLRQ c C-19. (art. 422).

⁵⁹¹ RLRQ c C-11.4. Voir l'article 192 de l'annexe C du texte de loi qui se lit comme suit :

192. *La ville devient propriétaire des rues, ruelles, voies et places réputées publiques selon l'article 191 et des lots ou parties de lots apparaissant au plan officiel du cadastre comme rues ou ruelles, dès l'accomplissement des formalités suivantes:*

1° l'adoption d'une résolution approuvant la description de l'immeuble;

2° la publication d'un avis à cet effet, une fois par semaine pendant trois semaines consécutives, dans un quotidien de langue française et dans un quotidien de langue anglaise publiés à Montréal;

3° l'inscription au registre foncier d'un avis au même effet, signé par le greffier, et constatant l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes 1 et 2.

Cette inscription se fait par dépôt et l'officier de la publicité des droits est tenu de recevoir l'avis et d'en faire mention au registre foncier.

Le propriétaire de l'immeuble exproprié en vertu du présent article peut réclamer une indemnité de la ville. À défaut d'entente, l'indemnité est fixée par le Tribunal administratif du Québec à la demande du propriétaire ou de la ville et les articles 58 à 68 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

commentaires ou d'explications sur ses constats. Toutefois, au final, ce sera à la municipalité et à son conseiller juridique de décider eux-mêmes du mécanisme de régularisation à déployer dans les circonstances.

2.6.4 Les acquisitions du domaine privé en vertu de la loi

Si l'immeuble ne fait pas partie du domaine de l'État québécois, qu'il n'appartient pas à la couronne Fédérale⁵⁹², qu'il n'est ni un chemin public, ni un cours d'eau public, c'est qu'il appartient à une personne⁵⁹³.

Dans certains cas, il est possible que des acquisitions se soient réalisées par le simple effet de la loi sans publication au registre foncier. C'est le cas notamment pour l'ancienne réserve des 3 chaînes, les anciens chemins de colonisation non-utilisés au 1^{er} avril 1993 et les anciens chemins abolis avant le 20 juin 1996.

Lors de l'opération de rénovation cadastrale tel que mentionné précédemment à la section 2.4.8.1, l'État peut céder à titre gratuit certains droits. En fait, on l'a vu, ces transferts de droits sont prévus aux articles 11.5.1 de la *Loi sur le ministère des transports*⁵⁹⁴ et 40.1 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*⁵⁹⁵ et ces modes d'acquisition, prévus par la loi, doivent être considérés en territoire rénové.

2.6.4.1 La dévolution de la réserve des 3 chaînes

On a vu à la section 2.6.2.2 qu'à compter du 1^{er} juin 1884, l'État se conservait systématiquement la propriété du fonds riverain par l'imposition d'une réserve de 60,35 mètres⁵⁹⁶. À moins que l'immeuble ne fasse partie des exceptions prévues à la *Loi sur les terres du domaine de l'État*⁵⁹⁷ il y a eu, le 17 décembre 1987, dévolution de la réserve des 3 chaînes en pleine propriété au titulaire des lettres patentes foncières ou de l'acte notarié ou à leurs ayants cause⁵⁹⁸. Depuis cette dévolution, cette ancienne réserve fait désormais partie du domaine privé. Toutefois, cette dévolution n'a pas pour effet de transférer le lit des cours d'eau dans le domaine privé. Ainsi, il est possible qu'une personne riveraine à un cours d'eau, soit propriétaire de son

⁵⁹² Les échanges ou cession de droit entre la Couronne provinciale et la Couronne fédérale se réalise par arrêté en conseil et c'est le gestionnaire de l'État québécois qui sera en mesure de transmettre l'information exacte. Les autres acquisitions réalisées par la Couronne fédérale devraient normalement faire l'objet d'une publication au registre foncier.

⁵⁹³ Article 915 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁵⁹⁴ RLRQ c M-28.

⁵⁹⁵ RLRQ c T-8.1.

⁵⁹⁶ Article 45 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1. À partir du 22 décembre 1977, cette réserve est réduite à 60 mètres. Cette réserve est connue sous l'expression 'réserve des 3 chaînes'.

⁵⁹⁷ Article 45.2, 45.2.1 et 45.2.2 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1.

⁵⁹⁸ Article 45.1 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1.

immeuble⁵⁹⁹ en vertu de son contrat et également en vertu de la loi, soit l'article 45.1 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*⁶⁰⁰.

2.6.4.2 Les anciens chemins de colonisation

On l'a vu, depuis le 1^{er} avril 1993, certains anciens chemins de colonisation font désormais partie du domaine privé. Ainsi, il est possible qu'une personne soit propriétaire d'un immeuble en vertu de son contrat et également en vertu de la loi, si son immeuble inclut l'assiette d'un ancien chemin de colonisation correspondant aux conditions décrites au deuxième alinéa de l'article 52 de la *Loi sur la voirie*⁶⁰¹.

2.6.4.3 Les anciens chemins abolis

L'auteur Pierre Labrecque indique qu'avant le 20 juin 1996 :

[...] tout récemment, l'article 739 du *Code municipal* prévoyait que tout terrain de chemin aboli revenait de droit au terrain dont il avait été détaché, et était à la charge de l'occupant de ce terrain. Si le terrain du chemin aboli n'avait pas été détaché des terrains voisins, il revenait de droit aux terrains entre lesquels il était situé, pour moitié à chacun et si un des propriétaires voisins du chemin aboli fournissait le terrain nécessaire au nouveau chemin, le terrain de l'ancien chemin lui appartenait en proportion de celui qu'il avait fourni »⁶⁰².

Pour que cet article trouve application, l'abolition ou la fermeture du chemin devait être approuvée par règlement ou procès-verbal du conseil municipal⁶⁰³.

Ledit article 739 est aboli et depuis le 20 juin 1996, les municipalités conservent la propriété de l'assiette d'un chemin qu'elles abolissent et elles doivent opérer le transfert de propriété par un contrat dûment publié. Ainsi, si son immeuble inclut un ancien chemin aboli correspondant aux conditions décrites plus haut⁶⁰⁴, il est possible qu'une personne soit propriétaire de cet immeuble en vertu de son contrat et également en vertu de la loi, soit l'ancien article 739 du *Code municipal du Québec*⁶⁰⁵.

⁵⁹⁹ La terre ferme à son état naturel, jusqu'à la ligne des hautes eaux. Voir MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, Avril 2013, *Instructions générales d'arpentage*, pp.85-96.

⁶⁰⁰ RLRQ c T-8.1.

⁶⁰¹ RLRQ c V-9.

⁶⁰² Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p.212. Voir également François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 2002, « *Largeur des routes et chemins du Québec* », cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p.24.

⁶⁰³ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p.212. Voir également François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 2002, « *Largeur des routes et chemins du Québec* », cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p.24.

⁶⁰⁴ Existence d'un règlement de fermeture approuvé par le conseil municipal avant le 20 juin 1996.

⁶⁰⁵ RLRQ c C-27.1.

2.6.4.4 Dispositions diverses

L'accession est également reconnue comme un mode d'acquisition. Le droit d'accession est défini à l'article 948 du *Code civil du Québec*. « La propriété d'un bien donne droit à ce qu'il produit et à ce qui s'y unit, de façon naturelle ou artificielle, dès l'union. Ce droit se nomme droit d'accession ».

L'accession immobilière, puisque c'est elle qui nous intéresse, est définie à l'article 954 du *Code civil du Québec*. « L'accession à un immeuble d'un bien meuble ou immeuble peut être volontaire ou indépendante de toute volonté. Dans le premier cas, l'accession est artificielle; dans le second, elle est naturelle ». Le traitement juridique des cas d'accession immobilière naturelle est prévu aux articles 965 à 970 du *Code civil du Québec*, lesquels sont intimement liés au cours d'eau. La recherche jurisprudentielle ne permet pas de dégager, pour l'appréciation de l'arpenteur-géomètre, des concepts clairs pour la détermination des faits qui entourent l'accession immobilière et cette notion ne sera pas traitée plus en profondeur dans la thèse.

Parmi les autres dispositions législatives qui opèrent le transfert de propriété d'un immeuble, il est nécessaire de présenter la *Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux*⁶⁰⁶. Cette dernière :

[...] vise à corriger les problèmes de titres liés à l'occupation des immeubles avec ou sans titre [...] À l'expiration des huit mois qui suivent la date de l'entrée en vigueur des plans dressés par le ministre, celui-ci délivre un certificat de propriété à l'occupant de l'immeuble concerné, avec ou sans titre. Cela laisse entièrement le temps au tiers intéressé de consulter les plans et, le cas échéant, de faire opposition. L'inscription de la liste des lots à l'égard desquels le ministre n'a reçu aucune opposition comporte adjudication de chaque lot à son occupant, à titre de propriétaire. En cas d'opposition, l'une ou l'autre des inscriptions suivantes apparaîtra sur le registre foncier (l'index des immeubles) : un certificat du ministre constatant l'entente écrite intervenue entre l'occupant et le tiers opposant; un certificat de propriété confirmant le droit de l'occupant; un jugement rendu en faveur du tiers⁶⁰⁷ (soulignement ajouté).

Il y a également d'autres lois spéciales, qui demeurent des cas d'exception, et qui ne doivent pas être oubliées dans l'analyse de la situation foncière des immeubles qui y sont assujettis. De plus, comme ce fut le cas pour les pluies diluviennes du Saguenay-Lac-Saint-Jean en 1996, en cas de sinistre, il est possible qu'une loi impose un *effet suspensif* des critères usuels de délimitation.

À titre indicatif, voici une courte liste non exhaustive :

- *Loi concernant le barrage-réservoir des Rapides des Cèdres*⁶⁰⁸;

⁶⁰⁶ RLRQ c T-11.

⁶⁰⁷ Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2012, *La publicité des droits*, 5^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 245-246.

⁶⁰⁸ LQ 1992, c 52. Voir *Dicaire c. Legault-Giroux*, 2010 QCCS 2233. Le texte de loi des articles 2 et 3 de cette loi se lisent comme suit :

- *Loi concernant la reconstruction et le réaménagement des territoires affectés par les pluies diluviennes survenues les 19 et 20 juillet 1996 dans la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean*⁶⁰⁹;
- *Charte de la ville de Montréal*⁶¹⁰ (présenté à la section 2.6.3.3).

En matière d'étendue du droit de propriété, il y a également la *Loi concernant la délimitation du domaine hydrique de l'État et la protection de milieux humides le long d'une partie de la rivière Richelieu*⁶¹¹ :

La Loi concernant la délimitation du domaine hydrique de l'État et la protection de milieux humides le long d'une partie de la rivière Richelieu (2009, chapitre 31) détermine la localisation de la limite du domaine hydrique de l'État en bordure de certaines parties de la rivière Richelieu. Les dispositions de cette loi peuvent notamment viser les lots mentionnés ci-après. Cette loi est susceptible d'avoir modifié, à compter du 19 juin 2009, les limites de ces lots. Il serait donc important de prendre connaissance du contenu de cette loi, particulièrement de son article 4 et de la carte à laquelle il renvoie⁶¹².

2.6.5 Illustration et synthèse de la méthode

Il est possible d'illustrer ces principes sous la forme d'un modèle décisionnel plus synthétique. Il faut voir le modèle comme un processus pouvant orienter l'analyse de l'arpenteur-géomètre vers la solution la plus probable dans les circonstances tout en lui fournissant les justifications appropriées. Toutefois, chaque cas d'espèce devra être analysé au mérite et l'arpenteur-géomètre devra soupeser minutieusement chaque donnée collectée au cours de son enquête. Le modèle ne vise aucunement à restreindre la liberté de pensée de l'arpenteur-géomètre qui doit conserver en tout temps son autonomie professionnelle.

Les figures n° 12 à n° 16 illustrent et résument le processus d'identification du propriétaire et du mode d'acquisition. Comme mentionné au début de cette section, sans avoir l'intention de pénétrer la sphère des

2. Le droit de propriété de la lisière de terrain située au-dessus de la ligne des hautes eaux modifiée et faisant partie du domaine public le 18 décembre 1992 est transféré, à compter de cette date, au propriétaire du terrain contigu en front duquel elle se trouve ou à ses ayants droit, sauf dans les cas prévus à l'article 3, où il est transféré à l'occupant.

3. Lorsque la lisière de terrain visée à l'article 2 est occupée le 18 décembre 1992 par une personne autre que le propriétaire du terrain contigu ou ses ayants droit, le droit de propriété est transféré à cette personne :

1° si elle est admissible à l'obtention d'un titre en vertu du Règlement sur l'aliénation à certains occupants des terres agricoles du domaine public approuvé par le Décret 5-90 (1990, G.O. 2, 150) ou du Règlement sur la régularisation de certaines occupations de terres du domaine public approuvé par le Décret 233-89 (1989, G.O. 2, 1744),

ou

2° si elle a exercé une occupation à titre de propriétaire pendant dix ans à compter du 18 décembre 1982 de façon continue, paisible, publique et non équivoque, l'occupant pouvant joindre à sa possession celle de ses auteurs.

⁶⁰⁹ LQ 1997, c 60. Le texte de loi de l'article 8, qui donne des pouvoirs au ministre des Transports, se lit comme suit :

8. Le ministre transmet à l'exproprié, par courrier recommandé ou certifié ou par le moyen qu'il juge le plus approprié, dans la mesure où il a été possible d'identifier celui-ci, un avis l'informant du transfert de la propriété accompagné d'une demande de déclarer par écrit au ministre, dans le délai qu'il indique, les noms et adresses de ses locataires, la nature, la date, la durée et le loyer de chaque bail ainsi que les noms et adresses des occupants de bonne foi et les conditions auxquelles ils occupent les lieux.

⁶¹⁰ RLRQ c C-11.4. Voir l'article 192 de l'annexe C reproduit à la section 2.6.3.3.

⁶¹¹ LQ 2009, c 31.

⁶¹² Extrait du texte de loi – Annexe II.

juristes et du tribunal, ce dernier étant le seul à pouvoir trancher les incertitudes et ambiguïtés affectant les droits de propriété, ces modèles permettront à l'arpenteur-géomètre d'associer un immeuble à son propriétaire en vertu de ses titres ou à son propriétaire présumé en l'absence de titres, ce que l'arpenteur-géomètre doit faire, notamment lorsqu'il réalise un certificat de localisation, un certificat de piquetage, un mandat de rénovation cadastrale ou une opération cadastrale courante.

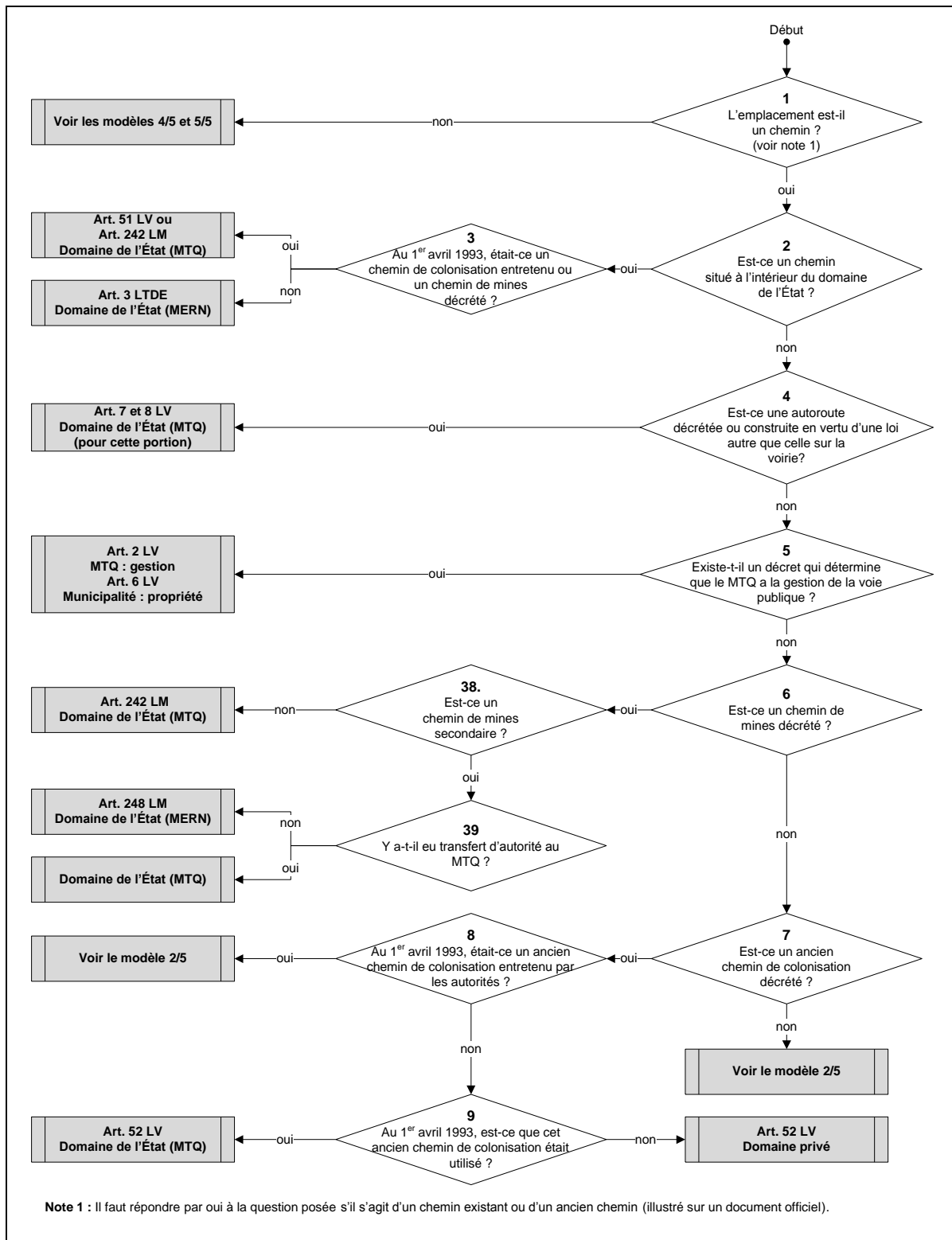


Figure 12 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition - Cas des chemins (1 de 5)

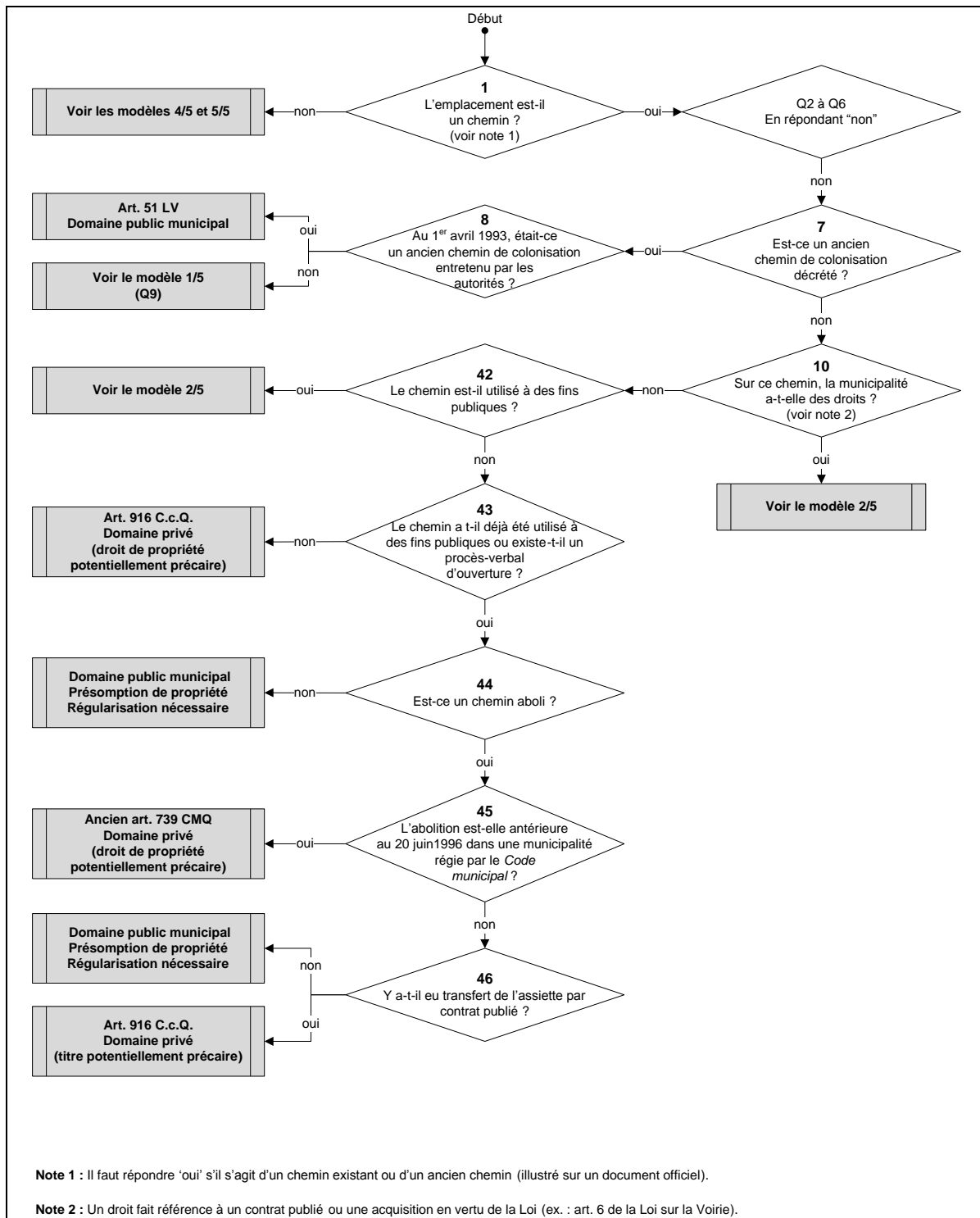


Figure 14 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition - Cas des chemins (3 de 5)

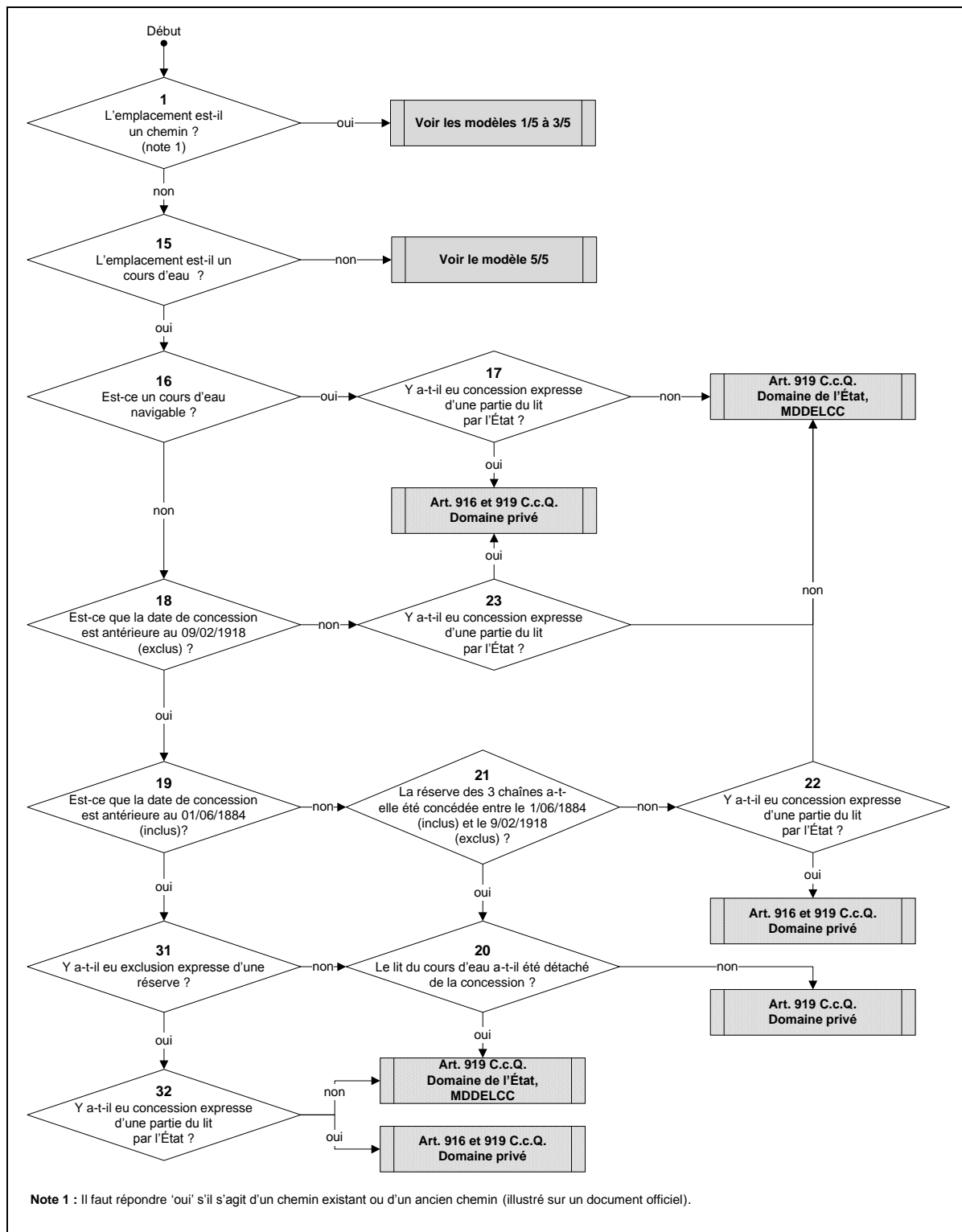


Figure 15 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition - Cas des cours d'eau (4 de 5)

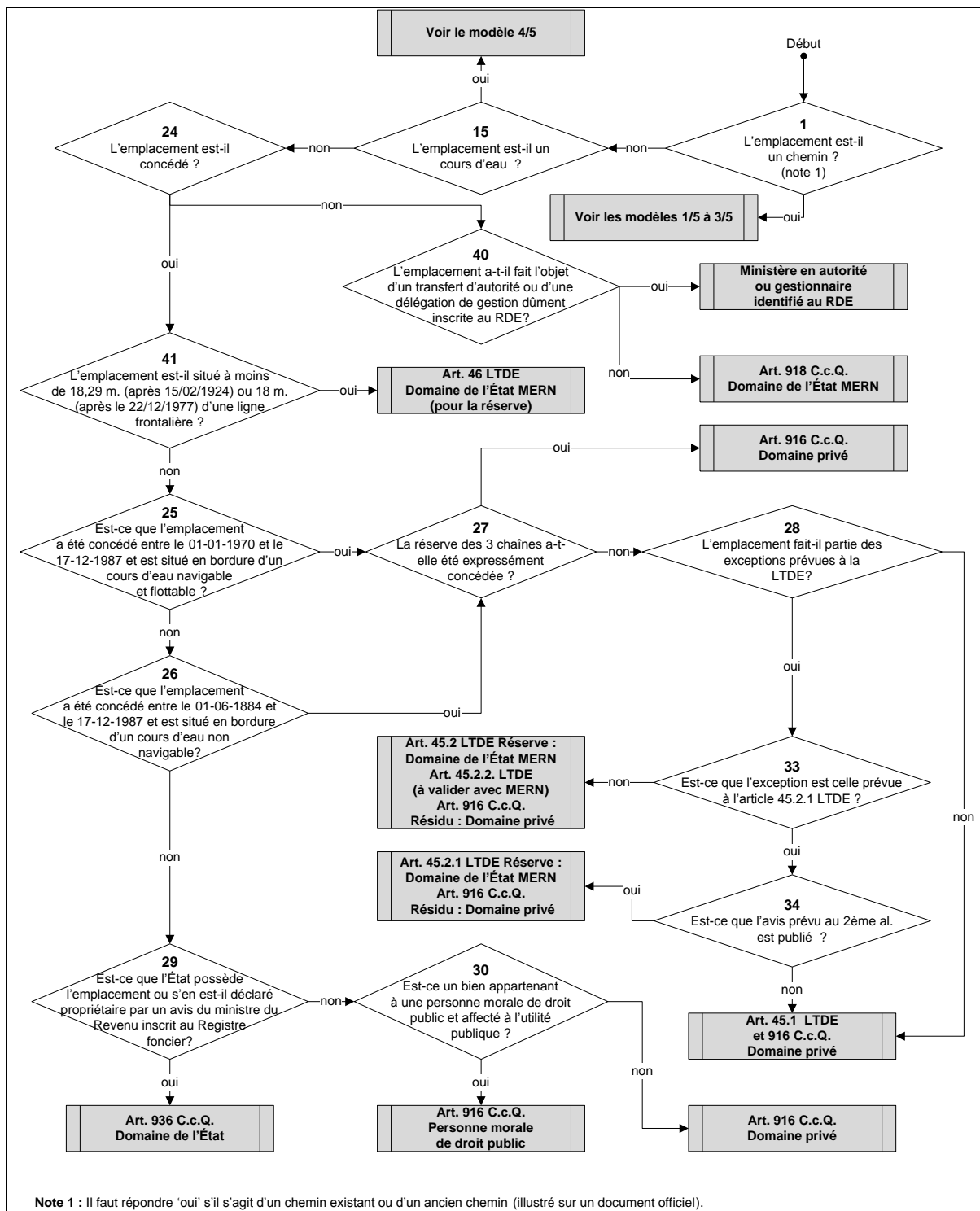


Figure 16 : Méthode pour identifier le propriétaire et le mode d'acquisition pour les situations autres que les chemins et cours d'eau (5 de 5)

2.7 Conclusion

Ce chapitre se voulait une révision des concepts théoriques et juridiques documentés au sein de la loi, de la jurisprudence et de la doctrine. La première partie du chapitre a permis de nous familiariser avec les concepts scientifiques reliés à l'incertitude et aux différentes stratégies de gestion dans le cadre de la production et de l'utilisation des données géographiques numériques et/ou des systèmes d'information foncière numériques. Ces concepts sont applicables à la production et à l'utilisation des données cadastrales numériques.

La production des données numériques nécessite une modélisation d'une réalité parfois complexe, parfois imprécise. L'exactitude et la précision de la modélisation est tributaire notamment de la personne qui la réalise, des appareils de captage et références utilisés, du temps et du budget alloués pour la réaliser. De plus, la modélisation des données se réalise à un moment bien précis et l'écart temporel entre le captage des données et leur utilisation, provoque un écart entre la réalité contemporaine observée et la réalité modélisée. En résumé, les producteurs et les utilisateurs des données numériques doivent manœuvrer avec 4 ordres d'incertitude, soit l'incertitude conceptuelle, l'incertitude descriptive, l'incertitude dans la localisation dans le temps et dans l'espace et la méta-incertitude. Cette dernière réfère au degré avec lequel les trois premiers ordres sont inconnus.

Comme l'élimination de l'incertitude n'est pas toujours possible, on a vu que trois stratégies de gestion des incertitudes demeurent applicables, peu importe le domaine scientifique du professionnel. D'abord, il y a la stratégie la plus risquée, soit l'absence d'intervention ou de considération de l'incertitude. Pour un professionnel du droit foncier, cette stratégie va à l'encontre de son devoir de conseil et il doit lui préférer les deux autres stratégies applicables, soit la réduction de l'incertitude, qui réfère à des choix techniques, ou l'absorption de l'incertitude résiduelle qui réfère à un choix d'organisation ou est basée sur une convention entre les parties contractantes.

Ensuite, on a vu que pour assurer sa croissance et l'ordre public, l'État et ses citoyens doivent pouvoir compter sur un régime foncier complet, comportant minimalement trois systèmes indissociables. Premièrement, un système de gestion, qui assure le mode d'exercice du droit foncier en établissant la tenure et les restrictions d'usage, deuxièmement, un système d'enregistrement, qui définit la relation *sujet-droit* et troisièmement, un système d'arpentage qui définit la relation *objet-droit* du territoire.

La présentation du cadre juridique du système cadastral québécois a permis de circonscrire la portée juridique du cadastre, en territoire non rénové et en territoire rénové. Même s'il a toujours été reconnu que le cadastre, rénové ou non, ne peut fonder ni affecter le droit de propriété, il a été démontré que la volonté du législateur

au regard du programme de réforme cadastrale était de pouvoir compter sur une représentation la plus exacte possible de l'exercice du droit de propriété. Trois constats ont été présentés.

Premièrement, les propos tenus dans le mémoire de la Ministre Bacon témoignent que les travaux, effectués par l'arpenteur- géomètre dans le cadre de la rénovation cadastrale, doivent tenir compte des titres, des plans cadastraux, de la possession et, au besoin, de tous les autres indices ou documents utiles. Deuxièmement, le législateur exige, en territoire rénové, qu'il y ait coïncidence entre une limite cadastrale et une limite bornée. Cette obligation n'existe pas en territoire non rénové et elle témoigne aussi de la valeur accrue que le législateur accorde aux limites des lots immatriculés en territoire rénové. Troisièmement, la portée juridique du cadastre s'est accrue principalement après la mise en vigueur de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁶¹³.

La description du déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale et de la participation des propriétaires fonciers dans le processus de rénovation cadastrale a mis en évidence l'envergure de ce programme colossal. Le MERN a tenté de prévoir un contexte de réalisation qui prévoyait la bonification de la qualité de la rénovation cadastrale, notamment par la consultation des propriétaires concernés.

L'arpenteur-géomètre, qui réalise un mandat de rénovation cadastrale, ne peut se soustraire à ses obligations professionnelles. Pour remplir adéquatement son devoir de conseil, on a vu que l'arpenteur-géomètre doit chercher à avoir une connaissance complète des faits, notamment en procédant à une enquête à deux volets, soit prendre connaissance de toute la documentation disponible et pertinente et se rendre sur les lieux afin de procéder à des constats factuels. De plus, l'arpenteur-géomètre doit assurer l'exactitude de ses mesurages et des autres informations collectées. Il doit aussi pouvoir émettre une opinion justifiée.

Finalement, puisque la rénovation cadastrale prévoit l'identification du propriétaire et de son mode d'acquisition, la dernière partie du chapitre a permis de dégager une démarche logique qui regroupe et hiérarchise, dans le respect des règles de l'art, les principes juridiques applicables à l'identification du propriétaire d'un immeuble, en titre ou présumé. La méthode présentée au sein de ce chapitre se veut une contribution originale pour les arpenteurs-géomètres qui réalisent le plan du cadastre du Québec. Depuis le début des travaux de rénovation cadastrale et la mise en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, la collectivité des arpenteurs-géomètres n'avait à sa disposition aucune étude ou recherche regroupant, au sein d'une seule démarche, les principes juridiques applicables, anciens et nouveaux, pour identifier le propriétaire d'un immeuble et son mode d'acquisition. Ces principes sont disséminés au sein de nombreux textes de loi, de la jurisprudence et de plusieurs textes de doctrine et formations, ces dernières traitant distinctement soit du

⁶¹³ RLRQ c R-3.1.

domaine public foncier, soit de la domanialité des cours d'eau, soit du statut des chemins, soit de la largeur des chemins. Un modèle décisionnel ne peut couvrir toutes les situations possibles rencontrées dans la réalité. L'arpenteur-géomètre devra toujours faire preuve de jugement et tenir compte des spécificités propres à chaque cas d'espèce. Toutefois, la méthode présentée contribuera à faire converger les opinions professionnelles entre arpenteurs-géomètres, opinions que ces derniers pourront dûment justifiées après avoir soupesé toutes les informations recueillies.

Ces concepts théoriques et juridiques constituent l'assise pour l'analyse et le traitement des données collectées lors de la réalisation de la recherche doctorale. Les constats et contributions au domaine des sciences géomatiques sont présentés au sein des deux chapitres suivants.

Le fil conducteur de la recherche nous mène à l'élaboration d'une démarche logique, pour outiller les arpenteurs-géomètres, qui réalisent un mandat autre que le bornage, afin que ceux-ci puissent appliquer les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables dans ce contexte. Le chapitre 3 présente une méthode de travail pour positionner les limites d'un fonds lors de la réalisation d'un mandat unilatéral qui implique le positionnement desdites limites, notamment lors de la confection de la rénovation cadastrale. On l'a vu, l'exercice de délimitation est préalable à la préparation du document joint et c'est seulement au terme du positionnement des limites qui seront indiquées sur le plan de rénovation cadastrale, que l'arpenteur-géomètre pourra compléter l'immatriculation cadastrale⁶¹⁴. De plus, pour évaluer le risque de renversement des présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec, la présomption de concordance⁶¹⁵ et la présomption d'exactitude⁶¹⁶, l'arpenteur-géomètre doit pouvoir comparer ce qui a été fait et ce qui aurait dû être fait.

Le fil conducteur de la recherche nous mène également à analyser dans quel contexte il est possible pour les arpenteurs-géomètres, d'évaluer le risque de renversement des présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec. Cette analyse permettra (1) de décrire les différentes situations foncières auxquelles les arpenteurs-géomètres peuvent être confrontés en territoire rénové, et (2) de dégager des stratégies de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec. Pour ce faire, il faut connaître lesdites incertitudes ainsi que leurs impacts. S'il y a méconnaissance des incertitudes et de leurs impacts, il devient difficile de dégager des stratégies de gestion des incertitudes. Le chapitre 4 identifie et qualifie les incertitudes qui affectent les données du cadastre du Québec. Ensuite, le chapitre présente des stratégies de gestion des incertitudes, lors de l'utilisation des données issues du cadastre du Québec dans un contexte de positionnement des limites d'un fonds ou en d'autres mots, de l'assiette du droit de propriété. Ces stratégies

⁶¹⁴ Article 3026 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶¹⁵ Article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

⁶¹⁶ Article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

visent l'élimination des incertitudes ou leur réduction, ainsi que l'absorption des incertitudes résiduelles. L'analyse des incertitudes et des stratégies de gestion s'opère sur la base des concepts théoriques présentés dans ce chapitre 2 et de la méthode dégagée au chapitre 3.

Au terme du chapitre 4, il sera possible de répondre à la question de recherche à savoir si la géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est suffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances et conséquemment, il sera possible d'infirmer ou de confirmer l'hypothèse de recherche à l'effet que la géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est insuffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances.

L'expérience, ce n'est pas ce qui arrive à un homme, c'est ce qu'un homme fait avec ce qui lui arrive.

Aldous Huxley, *Le meilleur des mondes*

Chapitre 3 : Positionnement des limites d'un fonds en mission de constatation

La jurisprudence a établi une distinction entre d'une part, le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre lorsqu'il opère en contexte de bornage et d'autre part, son rôle et sa mission lorsqu'il pose des actes professionnels unilatéraux comme lors de la confection d'un certificat de localisation, de l'exécution d'un mandat de piquetage, de la réalisation d'une opération cadastrale ou d'un mandat de rénovation cadastrale ainsi que lors de la préparation d'une description technique⁶¹⁷.

L'article 977 du *Code civil du Québec* édicte la manière de déterminer la limite séparative entre deux héritages : « Les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les plans cadastraux et la démarcation du terrain et, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles ». L'énumération des moyens de preuve n'est pas limitative « puisqu'elle ne mentionne pas la preuve par témoignages »⁶¹⁸.

Le libellé de l'article ne précise pas la hiérarchie à adopter entre les différents éléments de preuve. En fait, la préséance d'un élément par rapport à un autre dépend de chaque cas d'espèce et la jurisprudence est fort éloquente à cet effet. Même si, au premier abord, il n'est pas possible de donner priorité à aucun des éléments de preuve énumérés dans l'article, l'analyse, elle, doit suivre une certaine méthode.

Au Québec, le professionnel détenant les compétences nécessaires pour *aider* les propriétaires à déterminer leurs limites de propriété est sans contredit l'arpenteur-géomètre⁶¹⁹. Le terme *aider* est utilisé volontairement puisque l'arpenteur-géomètre ne dispose d'aucune autorité lui permettant de déterminer unilatéralement la position d'une limite de propriété. Seuls les propriétaires concernés et éventuellement le tribunal pourront prendre une décision finale à ce sujet, et ce, même en contexte de bornage.

⁶¹⁷ Ce chapitre a fait l'objet d'un article publié en 2011 : depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées développées. Voir Nathalie MASSÉ et Marc GERVAIS, 2011, « Entre le constat et l'expertise, où se situe la limite de propriété ? » 70 *R. du B.* 129, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais.

⁶¹⁸ *Guillemette c. Girard* [2001] n° AZ-50083592 (C.S.), par. 18.

⁶¹⁹ Article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres du Québec*, RLRQ c A-23.

L'arpenteur-géomètre pourra certes éclairer les propriétaires ou le tribunal en exprimant son opinion sur la position d'une limite de propriété, mais son opinion, aussi solide et parfaite soit-elle, ne pourra jamais s'imposer aux propriétaires ni au tribunal.

En matière de bornage, la méthode visant à fixer la limite séparative entre deux immeubles est largement connue et elle a été très bien résumée par le juge Legris dans la cause *Pomerleau-Fortin c. Chrétien* :

En effet, de façon générale, la détermination d'une ligne séparative de terrains obéit à une certaine méthode : on appliquera d'abord la prescription lorsque ses conditions d'application sont réalisées. À défaut, on appliquera les titres, lorsqu'ils sont d'un auteur commun et qu'ils comportent des mesures précises ou aboutissants précis. À défaut, on appliquera la possession, et enfin, les titres, le cadastre et autres documents utiles. Tant que les titres ne sont pas d'un auteur commun, ils ne sont ni plus ni moins que des actes unilatéraux et n'engagent pas les voisins. On pourra cependant y trouver des indices utiles⁶²⁰.

Toutefois, plusieurs questions surgissent si on tente de circonscrire la méthode applicable lorsque l'arpenteur-géomètre réalise des mandats autres que le bornage. En effet, l'arpenteur-géomètre détient-il ou doit-il s'enquérir de tous les faits et informations nécessaires pour être en mesure d'appliquer la méthode prescrite en contexte de bornage? Si non, qu'est-ce qui n'est plus pertinent ? Doit-il analyser en tout temps la possession, voire donner son appréciation sur la prescription acquisitive ? Lorsqu'il constate des marques matérielles de ligne séparative, ou en d'autres mots, des marques d'occupation, doit-il sonder à tout coup l'*animus* des propriétaires concernés ? Pour les actes translatifs qu'il consulte, doit-il chercher constamment à connaître quelle était alors l'intention des parties ? Peut-il en faire sa propre interprétation ?

Plusieurs des mandats confiés à l'arpenteur-géomètre (ex. : certificat de localisation, immatriculation cadastrale, description technique) sont effectués de manière unilatérale. Dans ce type de mandat, l'arpenteur-géomètre doit aussi indiquer les limites ceinturant un fonds, et ce, même si elles sont affectées par des incertitudes. La précarité des limites établies dans ce contexte est entière, la position des limites pouvant être contestée ou modifiée en tout temps, auquel cas les propriétaires devraient recourir au bornage pour fixer les limites d'une manière définitive et irrévocable.

Malgré le caractère précaire des limites établies dans ce type de mandat, l'arpenteur-géomètre, officier public, ne peut pas pour autant agir de manière arbitraire ou sans justifications. Pour répondre aux questions posées plus haut, il faut scruter attentivement la jurisprudence et la doctrine pour y trouver des éléments de réponse permettant de circonscrire la portée de la mission qui lui est dévolue lorsqu'il pose des actes professionnels autres que le bornage et, pour d'autre part, dégager les relations logiques, qui unissent les différents principes de délimitation, qui lui permettront d'indiquer ou de représenter la position des limites d'un fonds.

⁶²⁰ *Pomerleau-Fortin c. Chrétien*, 2006 QCCS 1650, par. 19.

La démonstration qui suit vise donc à exposer une démarche logique pour positionner les limites des fonds faisant partie du domaine privé, applicable pour les actes professionnels unilatéraux exécutés par l'arpenteur-géomètre. On a vu que le domaine privé est constitué de l'« ensemble des biens appartenant aux particuliers. Ils sont soumis au régime juridique du droit privé »⁶²¹.

La thèse traite du partage du domaine privé. Le caractère imprescriptible des biens du domaine public nécessite une approche distinctive⁶²². De plus, en contexte de rénovation cadastrale, le domaine public jouit d'un traitement particulier, notamment par les actions que doivent poser les GPR, tel que le tout a été présenté au chapitre 2.

On l'a vu, parmi les biens du domaine public, on retrouve, les terres du domaine de l'État fédéral, les terres du domaine de l'État provincial, dont l'autorité est détenue par différents ministères ou organismes publics⁶²³, et ceux qui sont la propriété des personnes morales de droit public et qui sont affectés à l'utilité publique⁶²⁴.

Même si son exercice est de plus en plus restreint et soumis juridiquement ou légalement à de multiples contraintes d'usage, le droit de propriété conserve quasiment encore aujourd'hui son caractère sacré. En effet, les propriétaires fonciers accordent une importance élevée à leur patrimoine et sont parfois disposés à investir des sommes considérables afin de le protéger. Ce lien sacré avec la terre ne date pas d'hier. Déjà, au sein du Deutéronome, était proclamé maudit celui qui déplaçait les bornes de son prochain⁶²⁵ et, le cas échéant, il risquait même de subir la colère de Dieu comme un torrent⁶²⁶.

Être titulaire d'un droit de propriété valide est assurément un bon point de départ, « mais pour exercer légalement ces droits, encore faut-il connaître avec exactitude les limites du sol; les droits de l'un s'arrêtent en effet là où débutent ceux du propriétaire voisin »⁶²⁷.

⁶²¹ Hubert REID, 2016, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, p. 141.

⁶²² Pour en savoir davantage sur le positionnement des limites des fonds appartenant au domaine public, le lecteur peut se référer notamment aux ouvrages suivants : MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, Avril 2013, *Instructions générales d'arpentage*; Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais; Jean BOUFFARD, 1921, *Traité du domaine*, Québec, Les Presses de l'Université Laval; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec; Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports; Bernard TREMBLAY, 1991, *Largeur des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports; François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 2002, *Largeur des routes et chemins du Québec*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec; Guy LORD, 1977, *Le droit québécois de l'eau*, Centre de recherche en droit public, Montréal, Université de Montréal et Ministère des Richesses Naturelles, vol. 1 et 2.

⁶²³ Article 3 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1. La *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1, s'applique à toutes les terres qui font partie du domaine de l'État (provincial).

⁶²⁴ Article 916 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶²⁵ Deutéronome, 27:17, en ligne : <http://sainte bible.com/deuteronomy/27-17.htm>, consulté le 17 octobre 2014.

⁶²⁶ Osée, 5 :10, en ligne : <http://sainte bible.com/hosea/5-10.htm>, consulté le 17 octobre 2014.

⁶²⁷ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 276.

Ce chapitre expose une méthode afin que l'arpenteur-géomètre qui pose des actes professionnels unilatéraux, puisse indiquer les limites des fonds les plus probables en fonction des données disponibles et de la situation qui prévaut sur les lieux, dans le respect de ses obligations professionnelles et des règles juridiques en matière de droit foncier.

Pour ce faire, le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre découlant de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*⁶²⁸ seront précisés. Après, le statut du bornage au sein des titres de propriété sera expliqué et les limites certaines et déterminées, ainsi que les conditions nécessaires permettant de les qualifier comme telles, seront traitées. L'analyse se poursuivra avec le positionnement des limites séparant le domaine privé et le domaine public. Par la suite, l'étude présentera les principes de délimitation des limites incertaines et indéterminées ainsi que les conséquences, pour l'arpenteur-géomètre, de ne pas pouvoir tenir un débat contradictoire avant de se prononcer sur la position d'une limite ainsi qualifiée. Ensuite, il sera discuté de l'utilité de cette méthode en contexte de rénovation cadastrale avant de conclure.

3.1 Rôle et mission de l'arpenteur-géomètre

On l'a vu, le titre d'officier public qui est conféré à l'arpenteur-géomètre, lui accorde des privilèges et également la tâche de contribuer au maintien de la sécurité des droits fonciers⁶²⁹. « En retour, il doit mettre au profit du public ses connaissances particulières »⁶³⁰.

Du titre d'officier public découlent certaines obligations professionnelles, notamment celles de considérer la protection du public comme l'élément primordial à respecter dans le cadre de ses activités professionnelles⁶³¹ et de tenir compte des conséquences prévisibles que peut avoir son activité professionnelle sur la société⁶³². Ainsi, son intervention sur des propriétés ne doit pas avoir pour effet de troubler la possession paisible existante sur les lieux ni de modifier la situation juridique des immeubles.

Pour comprendre le rôle que le législateur confère à l'arpenteur-géomètre, il importe de distinguer le bornage des autres types de mandat que l'arpenteur-géomètre réalise. Dans la cause *Lecours c. 9041-1836 Québec inc.*, la juge Tessier-Couture, juge à la Cour supérieure, cite l'auteur Pierre-Claude Lafond qui a écrit, en traitant du bornage :

⁶²⁸ RLRQ c A-23.

⁶²⁹ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 395.

⁶³⁰ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 395.

⁶³¹ François VANDENBROEK, 1996, *L'arpenteur-géomètre et son Code de déontologie*, Trois-Rivières, Éditions Jurimega, p. 75.

⁶³² Article 2.03 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

Dans sa recherche des bornes d'un terrain, l'arpenteur-géomètre joue un véritable rôle d'enquêteur et d'analyste. Il peut se reporter aux titres, à la situation des lieux, à l'organisation matérielle que les voisins ont donnée à leur propriété respective, à des témoignages, aux marques externes de délimitation et à l'incidence de la prescription acquisitive. Tous les moyens de preuve sont admis pour établir les limites d'un terrain puisqu'il s'agit de faits matériels (article 2857 C.c.Q.)⁶³³.

En 1997, dans la cause *Ruest c. Groupe Gestion 2000 inc.*, le juge Goodwin, juge à la Cour supérieure, écrivait ce qui suit quant au rôle de l'arpenteur-géomètre en matière de bornage :

Sans trop élaborer sur cette question, tout expert, qu'il compare à l'invitation de l'une ou l'autre des parties, n'a qu'un seul mandat : faire bénéficier le Tribunal de l'éclairage particulier que ses expériences ou ses études lui ont permis d'acquérir. Dès qu'il est reconnu, l'expert est le seul témoin pouvant exprimer une opinion !

L'arpenteur-géomètre, toutefois, s'est vu conférer un rôle particulier par le législateur. De ce fait, désigné par la Cour ou accepté par les parties, son rapport revêt un caractère spécial.

On ne lui a pas attribué un titre de juge. Cependant, il remplit un rôle d'enquêteur et d'analyste du terrain, des titres. De plus, il recueille des témoignages sous serment dans un cadre assimilable à une audition judiciaire. Il est tenu notamment de respecter les règles fondamentales de la justice naturelle. Il apprécie la preuve et les autres éléments soulevés par les parties. Ses conclusions sont rédigées de façon à pouvoir les rendre exécutoires soit du consentement des parties ou par décision du Tribunal⁶³⁴.

En fait, le bornage peut être assimilé à une mission d'expertise au cours de laquelle l'arpenteur-géomètre est tenu de procéder à une enquête conforme au principe du contradictoire incluant une enquête complète sur la possession et l'incidence de la prescription acquisitive⁶³⁵. Son travail implique non seulement de faire des constatations, des mesures, des relevés, ainsi que des analyses, des recherches et/ou des hypothèses, mais il implique également une lecture juridique de la factualité.

L'audition des témoins permet notamment de s'enquérir de l'*animus* des propriétaires concernés et d'établir l'historique des différents actes de possession exercés sur les différents fonds concernés ce qui, au final, permet ainsi d'en évaluer les impacts juridiques. De plus, lorsque les titres sont nébuleux, l'audition des témoins permet aussi d'explorer l'interprétation que les parties ont pu faire de leur titre de propriété ou mieux, si l'audition permet d'entendre les parties contractantes⁶³⁶ et/ou l'auteur commun, il est probable qu'elle

⁶³³ Pierre-Claude LAFOND, *Précis du droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 288, cité dans *Lecours c. 9041-1836 Québec inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 40.

⁶³⁴ *Ruest c. Groupe Gestion 2000 inc.*, [1997] n° AZ-97023103 (C.S.).

⁶³⁵ *Bouchard c. Duchesne*, 2007 QCCS 2281, par. 36.

⁶³⁶ *Lecours c. 9041-1836 Québec inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 82.

permettra de connaître l'intention des parties, la ligne directrice de l'analyse des titres⁶³⁷. En de pareilles circonstances, l'arpenteur-géomètre est alors en mesure d'appliquer les titres.

Au terme de son enquête, l'arpenteur-géomètre aura donc en main tous les éléments nécessaires lui permettant de recommander la ou les limites les plus justes dans les circonstances et même de conclure sur une éventuelle prescription acquisitive.

En mission de bornage avec formalités⁶³⁸, les procédures prévues au *Code de procédure civile*⁶³⁹ requièrent de l'arpenteur-géomètre qu'il procède à cette enquête complète et contradictoire, respectant ainsi la règle *audi alteram partem* (entends l'autre partie⁶⁴⁰). L'aspect bilatéral ou contradictoire de l'enquête permet à l'arpenteur-géomètre de prendre connaissance des arguments de chacun des voisins et des preuves que ces derniers peuvent lui remettre au soutien de leurs prétentions. L'envergure de l'enquête et le débat contradictoire sous-jacent expliquent pourquoi le bornage constitue la seule manière de déterminer une limite séparative entre deux propriétés de manière permanente et irrévocable⁶⁴¹. Toutefois, le rôle particulier conféré à l'arpenteur-géomètre par les tribunaux en contexte de bornage ne doit pas trouver application lorsque celui-ci exécute des mandats unilatéraux. Il faut alors s'en remettre exclusivement au libellé de l'article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*⁶⁴² et à sa portée, telle que précisée par la jurisprudence. Ledit article 34 se lit comme suit :

L'arpenteur-géomètre est un officier public.

Constituent l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre :

a) tous arpentages de terrains, mesurages aux fins de borner, bornages, levés de plans, toutes confections de plans, de procès-verbaux, de rapports, de descriptions techniques de territoires, de certificats de localisation et de tous documents ainsi que toutes opérations faites par méthode directe, photogrammétrique, électronique ou autre se rapportant de quelque manière que ce soit au bornage, lotissement, établissement d'assiette de servitude, piquetage de lots, et relevés des lacs, rivières, fleuves et autres eaux du Québec, aux calculs de superficies des propriétés publiques et privées, à toutes les opérations cadastrales ou aux compilations de lots ou de parties de lots, ainsi qu'à la représentation cartographique de territoire aux fins susdites [...] ⁶⁴³ (soulignement ajouté).

⁶³⁷ Article 1425 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991; *Entreprises Michel Duchesneau inc. c. Compagnie immobilière de Shefford Valley inc.*, (C.A.) Montréal, 500-09-000405-910, le 19 février 1997, *Fortin (Ferme avicole 204)* c. *Fortin*, 2006 QCCS 1235, par. 26.

⁶³⁸ Le bornage avec formalités peut être extrajudiciaire ou judiciaire.

⁶³⁹ RLRQ c C-25.01. Voir les articles 231 à 241 qui traitent de l'expertise en général et les articles 469 à 475 qui traitent spécifiquement du bornage.

⁶⁴⁰ Albert MAYRAND, 1994, *Dictionnaire de maximes et locutions latines en droit*, 3^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 44.

⁶⁴¹ Article 978 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶⁴² RLRQ c A-23.

⁶⁴³ Article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23.

L'article prévoit comme exercice exclusif de l'arpenteur-géomètre tous arpentages de terrains et mesurages. Rien dans la loi ne prévoit explicitement que l'arpenteur-géomètre soit habilité ou autorisé à interpréter des contrats ou à évaluer la validité des droits de propriété, rôle légalement reconnu aux juristes et aux tribunaux.

Dans la cause *Claveau c. Couture*, le juge Bureau a d'ailleurs posé les limites du travail de l'arpenteur-géomètre en interprétant ledit article 34 comme suit : « Essentiellement, cette description de l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre démontre qu'il s'agit d'un travail technique impliquant de nombreuses opérations de mesurage et de calculs »⁶⁴⁴. Il poursuit en mentionnant que :

L'arpenteur-géomètre peut, à l'occasion, particulièrement lorsque, tel que prévu aux articles 787 et suivants du Code de procédure civile, il procède à un bornage, avoir à analyser des documents, entendre des témoins, déterminer l'usage et l'occupation des lieux et finalement, donner son opinion spécifique dans le cadre de tels rapports de bornage. Les opérations professionnelles qui constituent l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre nécessitent de celui-ci la connaissance de certaines règles juridiques en matière de droit foncier, particulièrement lorsqu'il doit donner son opinion dans la réalisation d'un bornage⁶⁴⁵.

Dans cette affaire, le juge Bureau critiquait le rapport d'un arpenteur-géomètre au motif que ce dernier avait rendu jugement en lieu et place du juge et que son opinion n'était pas fondée sur des calculs, des levés techniques ou des opérations de mesurage, mais sur l'analyse de contrats, de faits et de circonstances⁶⁴⁶.

Dans le même sens, un autre juge⁶⁴⁷ a considéré qu'un arpenteur-géomètre se prononçant sur le statut juridique d'un chemin avait excédé le domaine de sa compétence tel que conféré par l'article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*⁶⁴⁸.

De par ses compétences particulières et l'exercice exclusif qui lui est conféré par la loi, l'« arpenteur-géomètre est d'abord et avant tout un expert en mesurage, lequel mesurage n'est pas une question de métaphysique ou de philosophie mais d'abord et avant tout une science très précise de l'exercice mathématique de mesurage, d'angle et de calcul, tel qu'il ressort de l'affaire *Paradis* »⁶⁴⁹ (soulignement ajouté). En matière de détermination des limites de propriétés, ces faits objectifs sont essentiels aux tribunaux afin d'en arriver à une décision éclairée. Au surplus, comme les mesures prises par l'arpenteur-géomètre découlent d'une approche

⁶⁴⁴ *Claveau c. Couture*, 2009 QCCS 1747, par. 26.

⁶⁴⁵ *Claveau c. Couture*, 2009 QCCS 1747, par. 27 et 28.

⁶⁴⁶ *Claveau c. Couture*, 2009 QCCS 1747, par. 41. Il est important de préciser que la cause entendue par le juge Bureau n'était pas une cause de bornage, il s'agissait plutôt d'un litige relatif à des droits de passage et d'accès aux rives d'un lac.

⁶⁴⁷ *Cheslock c. Municipalité de Bowman*, 2008 QCCS 6598, par. 89.

⁶⁴⁸ RLRQ c A-23.

⁶⁴⁹ *Demers c. Roy*, 2007 QCCS 3483, par. 37.

méthodique appliquée par un spécialiste⁶⁵⁰, elles ne devraient pas être remises en question en l'absence de motifs laissant croire qu'elles pourraient être erronées.

La mission conférée à l'arpenteur-géomètre dans le cadre de la réalisation de ses mandats autres que le bornage n'équivaut essentiellement qu'à une mission de constatation. Pour preuve, lors de la préparation d'un certificat de localisation, les tribunaux ont statué que la mission de l'arpenteur-géomètre consiste à constater des faits et à rapporter la conformité ou l'irrégularité d'une situation. Ils ont aussi mentionné que son rôle est de constater et d'attester ce qu'il a vu sur les lieux⁶⁵¹. On associe même le certificat de localisation à un simple constat d'occupation dans le sens où celui-ci n'aurait nullement pour objet de délimiter ou de démarquer le périmètre d'un immeuble⁶⁵² ou d'établir la ligne séparative⁶⁵³. D'autres le voient comme un outil permettant de visualiser la situation réelle des lieux⁶⁵⁴.

En matière d'immatriculation cadastrale, le rôle de l'arpenteur-géomètre est similaire. Il doit œuvrer dans le respect de l'article 3026 du *Code civil du Québec* qui édicte que l'« immatriculation consiste à situer les immeubles en position relative sur un plan cadastral, à indiquer leurs limites, leurs mesures et leur contenance et à leur attribuer un numéro particulier ». Comme mentionné au chapitre 2, les tribunaux ont interprété la portée du cadastre à maintes reprises et particulièrement l'article 3026. Comme le mentionnait la juge Trudel, « l'article 3026 C.c.Q. prévoit que le cadastre indique les limites d'un immeuble. Il ne les détermine pas »⁶⁵⁵. Dans l'arrêt *Les Héritiers de feu Lucienne Turgeon-Breton c. Chabot et al.*, la Cour d'appel a précisé le but du cadastre. « Le cadastre ne peut ni fonder ni affecter le droit de propriété. Il ne peut aider à délimiter les héritages lors d'incertitude quant aux descriptions des titres, quant à la prescription ou à la possession. Le but du cadastre n'est que de fournir un numéro à chaque immeuble et non pas de préciser la contenance de ceux-ci »⁶⁵⁶. La confection du cadastre, que ce soit en territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ou non,

⁶⁵⁰ Marie-Isabelle DIONNE et Dominic NAUD, 2007, « *La responsabilité professionnelle des arpenteurs-géomètres* », Service de la formation continue, Barreau du Québec, Développements récents en droit de l'immobilier, vol. 280, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 140.

⁶⁵¹ *Brummer c. Trottier*, [2005] n° AZ-50327680 (C.Q.), par. 40 ; voir aussi Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 244-245 et Jean GAGNON, 1994, *L'examen des titres immobiliers*, 2^{ème} édition, Sherbrooke, Les Éditions Quid Juris Inc., p. 45, cité dans *Barriault c. Carleton-Saint-Omer (Ville de)*, 2008 QCCS 1386, par. 15.

⁶⁵² *Breton c. Fortin* [2000] n° AZ-50079716 (C.S.), par. 29.

⁶⁵³ *Desmarais c. Valiquette-Mondello*, [1994] R.D.I. 706, EYB 1994-28650 (C.Q.); *Langlois c. Sicé*, (C.Q.) Longueuil, 505-02-008867-974, 7 octobre 2002; *Thibault c. Paradis*, 2006 QCCA 971, cité par Denys-Claude LAMONTAGNE, 2009, *Biens et propriété*, 6^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 182, note de bas de page n° 95.

⁶⁵⁴ Marie-Isabelle DIONNE et Dominic NAUD, 2007, « *La responsabilité professionnelle des arpenteurs-géomètres* », Service de la formation continue, Barreau du Québec, Développements récents en droit de l'immobilier, vol. 280, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 140 cité dans *Audet c. Falardeau* 2010 QCCQ 9680, par. 18 et s.

⁶⁵⁵ *Marks c. Nadeau*, [2003] n° AZ-50164125 (C.S.), par. 45.

⁶⁵⁶ *Héritiers de feu Lucienne Turgeon-Breton (Les) c. Chabot et al.*, [1986] n° AZ-86013030 (C.A.); voir également, Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 3026 en ligne <http://www.legisdoc.souqij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Vanier c. Québec (Procureur général)*, [1994] n° AZ-94021215 (C.S.); *Québec (Procureur général) c. Auger*, [1995] n° AZ-95011722 (C.A.).

n'est pas précédée d'un débat contradictoire sur la position des limites du droit de propriété, débat qui pourrait notamment divulguer les prétentions des différents propriétaires ou possesseurs quant à la position de leur limite de propriété. Comme l'écrivait Pierre-Claude Lafond à propos du cadastre : « D'aucune manière, n'établit-il le droit de propriété de quiconque. Les mentions sur le plan cadastral et dans le livre de renvoi n'ont pas valeur de bornage et ne peuvent servir à trancher un différend portant sur la propriété d'un lot ou d'une partie de lot »⁶⁵⁷. Bref, le cadastre ne confère pas le droit de propriété mais le constate⁶⁵⁸.

À la lecture des décisions judiciaires et de la doctrine, il apparaît clairement que la mission conférée à l'arpenteur-géomètre lors de la réalisation de mandats unilatéraux consiste à constater la situation juridique existante de l'immeuble et de la représenter fidèlement sur les documents qu'il prépare. Que ce soit lors de la confection d'un certificat de localisation, de la préparation d'une opération cadastrale, voire de la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁶⁵⁹ ou de la rédaction d'une description technique, la fonction première de l'arpenteur-géomètre est de fournir une représentation fidèle de la situation juridique qui prévaut sur les lieux, et ce, sans tenter d'initier un débat juridique au préalable, ni même de tenter d'interpréter unilatéralement des titres de propriété nébuleux, ce rôle étant du ressort exclusif du tribunal. En effet, la « détermination du caractère clair ou ambigu du contrat doit être faite au cas par cas. La discrétion de décider si un contrat est clair ou, au contraire, ambigu appartient au tribunal »⁶⁶⁰.

La mission de constatation conférée aux arpenteurs-géomètres n'est pas exclusive au Québec. En France aussi, le géomètre-expert n'a pas l'autorité ou la qualité pour s'ériger en juge ou arbitre des différends relatifs au droit de possession ou de propriété, non plus que, même s'il en est sollicité par les propriétaires, pour fixer, d'après les titres ou suivant tout autre mode, la position sur le terrain des limites non apparentes ou contestées⁶⁶¹. Aux États-Unis, la situation n'est guère différente puisque « A registered surveyor can be an expert witness to the court, who through his knowledge attests to physical facts, such as length, angles,

⁶⁵⁷ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 280.

⁶⁵⁸ Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 3026 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Filteau c. St-Nicolas (Ville de)*, [1997] n° AZ-98011080 (C.A.); *Marks c. Nadeau*, [2003] n° AZ-50164125 (C.S.); *Québec (Procureur général) c. Auger*, [1995] n° AZ-95011722 (C.A.) p. 15.

⁶⁵⁹ RLRQ c R-3.1.

⁶⁶⁰ Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 1425, 1425/5, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Forum Entertainment Center Company c. Pepsi Bottling Group (Canada) Co.*, 2010 QCCA 1652; *Société de cogénération de St-Félicien c. Industries Piékouagame inc.*, 2009 QCCA 1487; *Banque de Montréal c. Cinémas Guzzo inc.*, [2004] n° AZ-05019000 (C.A.); *Toronto-Dominion Bank c. 9045-1287 Québec inc. (Ike & Dean)*, 2006 QCCS 3879.

⁶⁶¹ André MAURIN, 2009, *Guide pratique du cadastre*, Aix-en-Provence, Éditions Edilaix, p. 74.

elevations, etc., and mathematical calculations. Without court action, a surveyor cannot establish ownership of a land »⁶⁶².

Puisque son enquête est plus limitée en mission de constatation, nous verrons les conséquences pour l'arpenteur-géomètre de cette limitation quand vient le temps d'indiquer une limite ou de la représenter sur un plan. Dans le cadre de ses opérations, l'arpenteur-géomètre sera confronté essentiellement à trois types de limites, soit une limite bornée, une limite certaine et déterminée ou une limite incertaine et indéterminée.

3.2 Positionnement des limites d'un fonds

3.2.1 Limite bornée

Le bornage n'est pas translatif, mais plutôt déclaratif de propriété⁶⁶³. Les voisins, lorsqu'ils recourent au bornage, ne font entre eux aucun acte d'aliénation. Chacun d'eux est réputé tenir entre les bornes de son héritage ce qu'il n'avait jamais cessé de posséder à titre de propriétaire⁶⁶⁴. Le bornage n'opère, en principe, aucun transfert de droit de propriété⁶⁶⁵.

Le procès-verbal d'abornement ne transfère pas la propriété, mais il ajoute au titre de propriété, le perfectionne⁶⁶⁶. Le bornage peut être vu comme un mécanisme de correction permettant de redresser les titres, voire de les préciser⁶⁶⁷.

Le bornage, qu'il soit exécuté avec ou sans formalité, qu'il soit judiciaire ou extrajudiciaire, constitue le titre réciproque des voisins entre eux. Le procès-verbal qui le constate, signé par les parties ou homologué par le tribunal, fait preuve de la contenance et des limites de leurs propriétés. Dès qu'il est signé par les parties, le procès-verbal d'abornement a la valeur d'un contrat et en produit les mêmes effets⁶⁶⁸. En principe, c'est un titre définitif⁶⁶⁹.

Le premier devoir de l'arpenteur-géomètre, lors d'une mission de constatation, consiste donc à détecter la présence éventuelle de procès-verbaux de bornage et à respecter la position des limites bornées. Lorsqu'il est

⁶⁶² Gaby M. NEUNZERT, 2011, *Subdividing the land, Metes and bounds and rectangular survey systems*, Boca Raton, CRC Press, Taylor & Francis Group, p. 121.

⁶⁶³ Articles 471 et 472 du *Code de procédure civile du Québec*, RLRQ c C-25.01.

⁶⁶⁴ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 14.

⁶⁶⁵ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2009, *L'examen des titres immobiliers*, 3^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 253; voir aussi *Trudel c. Gingras*, [1996] R.D.I. 187 à 189.

⁶⁶⁶ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 149.

⁶⁶⁷ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2009, *L'examen des titres immobiliers*, 3^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 251-252.

⁶⁶⁸ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 147.

⁶⁶⁹ Marie-Louis BEAULIEU, 1937, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, L'Action Catholique, p. 209 ; Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 120.

publié, le procès-verbal d'abornement fait partie intégrante de l'examen des titres réalisé par l'arpenteur-géomètre. Toutefois, il ne vaut que pour les propriétés contiguës et ne saurait engager les autres propriétaires situés à proximité ou modifier les droits à la contenance de ces derniers.

Il demeure possible que les données techniques ou scientifiques inscrites au sein d'un procès-verbal d'abornement ne concordent pas avec la position des bornes sur le terrain. Dans une telle circonstance, les bornes posées sur les lieux ont préséance sur les informations apparaissant au procès-verbal d'abornement en autant que l'arpenteur-géomètre puisse s'assurer que les bornes en question sont demeurées à leur position originale.

[...] un bornage est la marque extérieure et physique d'une ligne imaginaire et théorique. La meilleure manière de retracer une ligne bornée, et la seule qui soit absolument sûre, c'est d'en relever les bornes, c'est-à-dire les poteaux et les témoins (porcelaine et verrerie) qui servent à les identifier. Si l'on trace une nouvelle ligne théorique d'après les données scientifiques, et que cette dernière ne correspond pas aux bornes certaines existantes sur le terrain, il faut rejeter la ligne scientifique et s'en tenir aux bornes, même si les bornes ne correspondent pas aux termes du procès-verbal qui les constate, pourvu que l'on soit certain de l'identité des bornes. En effet le bornage ne consiste pas dans le procès-verbal, mais dans les bornes.

[...]

Tant pis s'il s'est trompé. Son erreur et ses bornes ont été acceptées par les parties en signant le procès-verbal. Ces notes ne contredisent pas le procès-verbal, car elles constatent l'endroit où les bornes ont été posées, et les parties en signant le procès-verbal, prennent pour admis qu'il est conforme au bornage. Les données astronomiques leur échappent, mais les bornes sont la seule chose qu'elles ont vue et acceptée »⁶⁷⁰.

Pour diverses raisons, il arrive que l'arpenteur-géomètre soit dans l'impossibilité de rétablir la position d'une limite bornée ou d'obtenir la preuve (ex. : par témoignage) que les bornes existantes sont à leur position originale. Dans une telle situation, l'article 978 du *Code civil du Québec* prévoit que tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës pour, notamment, rétablir des bornes déplacées ou disparues ou pour reconnaître d'anciennes bornes. Cependant, cette option n'est possible que si tous les propriétaires concernés sont d'accord ou que le tribunal l'ordonne.

Dans le cadre d'une mission de constatation, à défaut de pouvoir dissiper l'incertitude qui affecte la limite bornée, l'arpenteur-géomètre devra, premièrement, aviser son client de la situation problématique et, ensuite, poursuivre son analyse. Dans ce cas, il sera en présence, soit d'une limite certaine et déterminée ou, au contraire, en présence d'une limite incertaine et indéterminée. Le traitement applicable pour chacune de ces limites est présenté aux sections suivantes.

⁶⁷⁰ *Gagnon c. St-Pierre*, [1928] 34 R.L. 245.

3.2.2 Limite certaine et déterminée

Comme le précisait le juge Bureau, les opérations professionnelles qui constituent l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre nécessitent de celui-ci la connaissance de certaines règles juridiques en matière de droit foncier⁶⁷¹. Si, tel que mentionné précédemment, l'arpenteur-géomètre doit éviter, en dehors du bornage, d'entreprendre un débat juridique, voire de rendre jugement en lieu et place d'un tribunal, la question se pose alors à savoir quelles sont les règles juridiques auxquelles fait allusion le juge Bureau.

C'est notamment au travers des différentes présomptions édictées au sein des articles du *Code civil du Québec* et de certains autres principes émis en jurisprudence, que l'arpenteur-géomètre trouvera les assises juridiques nécessaires pour appuyer son opinion professionnelle. Des auteurs avaient d'ailleurs déjà mentionné, à juste titre, que l'arpenteur-géomètre « doit faire preuve de prudence dans son analyse des faits pouvant donner lieu à l'application d'une présomption »⁶⁷².

La première présomption dont doit tenir compte l'arpenteur-géomètre découle de l'article 2944 du *Code civil du Québec* qui édicte que « l'inscription d'un droit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier emporte, à l'égard de tous, présomption simple de l'existence de ce droit ».

Comme le mentionnait le ministre de la justice, cet « article est de droit nouveau ; il détermine la force probante qui s'attache à l'inscription sur un registre public. Le premier alinéa énonce qu'on peut se fier au registre des droits personnels et réels mobiliers ou au registre foncier jusqu'à preuve contraire des énonciations qu'on y trouve; il s'agit là d'une présomption simple quant à l'exactitude des registres »⁶⁷³.

L'article 2944 du *Code civil du Québec* doit se lire conjointement avec la jurisprudence abondante qui confirme le rôle prédominant des titres de propriété. Il a été maintes et maintes fois reconnu en jurisprudence que les titres de propriété offrent la meilleure preuve en matière de droit de propriété et que, s'ils sont clairs et précis, ils ferment la porte à toute autre pièce⁶⁷⁴.

⁶⁷¹ *Claveau c. Couture*, 2009 QCCS 1747, par. 28.

⁶⁷² Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 236.

⁶⁷³ MINISTÈRE DE LA JUSTICE, 1993, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome II, Québec, Publications du Québec, p. 1850.

⁶⁷⁴ *Audette c. Bourgon*, [1997] n° AZ-97011803 (C.A.), cité dans *Fortin (Ferme avicole 204) c. Fortin*, 2006 QCCS 1235, par. 22; voir également *Theile c. Andrex Holdings Ltd.*, 2005 QCCA 1064, par. 21; Marie-Louis BEAULIEU, 1937, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, L'Action Catholique, p. 118, cité dans *Girard c. Gosselin*, 2006 QCCS 2024, par. 76; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 127; Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, par. 235, p. 107.

Le positionnement des limites d'un fonds, ou la délimitation, ne dépend donc que du titre si ce dernier ne souffre d'aucune ambiguïté⁶⁷⁵. Ainsi, le titre doit être le premier guide de l'arpenteur-géomètre dans ses opérations, car il peut y découvrir l'intention des parties quant à la délimitation et la contenance de l'immeuble⁶⁷⁶.

Quand les titres des parties émanent d'un auteur commun, ce sont ces titres qui doivent servir de base aux opérations de l'arpenteur-géomètre⁶⁷⁷, car l'intention réelle des parties lors de la première transaction lie les acquéreurs subséquents⁶⁷⁸. Cela est parfaitement conforme à la méthode exposée par le juge Legris et citée précédemment.

Ce n'est qu'en l'absence de titres clairs et précis qu'on peut avoir recours aux autres modes de preuve⁶⁷⁹. La question qui se pose alors est de savoir en quoi consiste un titre clair et précis dans un contexte de mission de constatation ou, en d'autres mots, dans le cadre de l'exécution d'un mandat unilatéral.

Une limite peut être qualifiée de certaine et déterminée dans deux cas d'espèce. D'abord, c'est le cas lorsque le titre lui-même (description de l'immeuble ou croquis annexé à l'acte) contient des informations suffisamment précises pour établir la position des limites de propriété sans avoir recours à d'autres moyens de preuve. Dans ce cas, le titre est autosuffisant et ne requiert aucun document externe. Dans l'autre cas, le titre peut être relativement muet ou imprécis quant à la position des limites de propriété, mais il peut faire référence à des documents externes, qui eux, permettent de circonscrire sans ambiguïté la position des limites de propriété. Nous allons analyser ces deux situations plus en profondeur.

3.2.2.1 Informations internes au titre

On a considéré que la vente d'un immeuble par tenants et aboutissants était celle d'un corps certain et déterminé et que, dans ces circonstances, on doit avoir égard aux limites précises prévues dans le titre plutôt qu'à la contenance⁶⁸⁰. Toutefois, il ne s'agit pas de n'importe quel tenant ou aboutissant.

⁶⁷⁵ *Thibault c. Paradis*, 2006 QCCA 971 par. 51.

⁶⁷⁶ *Bolduc c. Fortier*, 2008 QCCS 3799, par. 34; *Lecours c. 9041-1836 Québec Inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 42; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 170, repris dans *Fortin (Ferme avicole 204) c. Fortin*, 2006 QCCS 1235, par. 19; *Girard c. Gosselin*, 2006 QCCS 2024, par. 68; *Theile c. Andrex Holdings Ltd.*, 2005 QCCA 1064, par. 21; *Michaud c. Thériault*, [2002] n° AZ-50120562 (C.S.), par. 21; Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 285; Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, pp. 107-108; Marie-Louis BEAULIEU, 1937, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, L'Action Catholique, p. 118; *Ayers Realities Co. Ltd c. Gilbert E. Arnold* [1974] C.S. 281.

⁶⁷⁷ *Robinson c. Barbe*, [2000] n° AZ-50079895 (C.A.), par. 44 et 46.

⁶⁷⁸ *Ayers Realities Co. Ltd c. Gilbert E. Arnold* [1974], C.S. 281. Voir également Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 170 et CORPORATION DES ARPENITEURS-GÉOMÈTRES DE LA PROVINCE DE QUÉBEC, 1930, *Manuel de l'arpenteur-géomètre*, Québec, Corporation des arpenteurs-géomètres de la province de Québec, p. 175.

⁶⁷⁹ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 278.

Pour apporter le degré de précision requis, les limites ou les tenants et aboutissants, au sens où l'entendent les autorités jurisprudentielles et doctrinales, signifient des repères physiques ou topographiques⁶⁸¹, des repères précis et définis, des corps certains⁶⁸², ou encore, des objets apparents et fixes⁶⁸³. Des auteurs ont complété en spécifiant que des limites seraient considérées comme étant certaines et déterminées si elles sont apparentes au moyen de marques de possession ou si elles correspondent à des limites naturelles⁶⁸⁴.

Bref, ce serait la spécificité, voire la tangibilité des tenants et aboutissants, qui leur confèreraient le plus souvent le degré de précision requis pour leur donner préséance sur les autres indications contenues au titre⁶⁸⁵ ou, en d'autres mots, pour en faire des tenants et aboutissants *déterminés*. Comment pourrait-il en être autrement ? Lorsque les parties construisent ou basent leur accord sur des objets physiques, tangibles et apparents, l'échange de consentement a peu de chances d'être vicié⁶⁸⁶.

Au contraire, lorsque les tenants ou aboutissants font référence à des noms de personne, des parties de lot, des limites cadastrales ou autres tenants et aboutissants intangibles, ceux-ci peuvent alors porter davantage à interprétation⁶⁸⁷.

3.2.2.2 Informations externes au titre

Parfois, pour ne pas dire souvent, le titre ne contient pas d'informations explicites quant à la position des limites de propriété, mais fait cependant référence à des documents plus explicites. Deux situations peuvent se présenter.

⁶⁸⁰ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 977, 977/14 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Joncas c. Joncas*, [1951] n° AZ-50303786 (C.S.); *Audette c. Bourgon*, [1997] n° AZ-97011803 (C.A.); *McClarty c. Beaudry*, (C. Rév., 1912-11-29), 19 R. de J. 9; *D'Astous c. Fortin*, 2006 QCCS 37.

⁶⁸¹ *Entreprises Michel Duchesneau inc. c. Compagnie immobilière de Shefford Valley inc.*, (C.A.) Montréal, 500-09-000405-910, le 19 février 1997.

⁶⁸² *Lecours c. 9041-1836 Québec inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 13 (C.S.).

⁶⁸³ *Vincent-Chagnon c. Letendre*, [1997] R.D.I. 421 (C.S.). Voir aussi *Tétrault c. Paquette* [1891] 21 R.L. 62 (C.S.), *Perreault c. St-Georges* [1952] B.R. 763 et *St-Félicien c. Girard* [1980] T.E. 131, cités dans Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 161-162.

⁶⁸⁴ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 153.

⁶⁸⁵ *Mac Farlane c. Slaby*, (C.A.) Montréal, 500-09-011420-015, 27 janvier 2004, par. 34; Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 977 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Cousineau c. Fortin*, [1998] n° AZ-98011513 (C.A.); *Inkel c. Lambert*, [2001] n° AZ-50102489 (C.S.). Voir également *Vallée c. Gagnon*, [1909] B.R. 165, cité dans *Cousineau c. Fortin*, [1995] n° AZ-50401587 (C.S.), confirmé en appel dans *Cousineau c. Fortin*, [1998] n° AZ-98011513 (C.A.).

⁶⁸⁶ Article 1398 et suivants du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶⁸⁷ *Mac Farlane c. Slaby*, (C.A.) Montréal, 500-09-011420-015, 27 janvier 2004, par. 39.

D'abord, il est possible que le fonds ait fait l'objet d'un arpentage préalable, auquel cas des vestiges peuvent avoir été laissés sur les lieux et une documentation correspondante peut exister au sein du greffe de l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les travaux.

Ensuite, certaines précisions importantes quant à la position des limites de propriété peuvent se retrouver au sein de documents qui ne sont pas forcément joints au titre de propriété.

3.2.2.3 Arpentage préalable

Le cas le plus classique est lorsque l'auteur commun requiert les services d'un arpenteur-géomètre avant de morceler son fonds. Que ce soit une description technique, une immatriculation cadastrale de morcellement ou un autre document d'arpentage, dans tous les cas, l'intervention d'un arpenteur-géomètre au moment du morcellement initial a pour effet de laisser des traces ou des vestiges sur les lieux (repères, stations d'opérations, etc.), ainsi qu'une documentation pouvant permettre éventuellement de reconstituer les limites des fonds créées par le morcellement de l'auteur commun, par exemple, des plans et notes d'arpentage primitif (dans le cas d'un morcellement opéré par l'État), des notes d'opérations⁶⁸⁸, des plans cadastraux ou autres plans, des rapports, une géométrie des parcelles, des rattachements à des bâtisses ou des rattachements à un réseau géodésique⁶⁸⁹.

Il importe ici de distinguer l'immatriculation cadastrale *d'identification* et l'immatriculation cadastrale de *morcellement*, puisqu'en matière de délimitation, leur portée est fort différente⁶⁹⁰.

Tout d'abord, l'immatriculation cadastrale d'identification « consiste à immatriculer un immeuble déjà décrit par tenants et aboutissants dans un acte translatif de propriété »⁶⁹¹, autrement dit, à immatriculer un immeuble qui

⁶⁸⁸ Article 56 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres du Québec*, RLRQ c A-23; Article 5 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Durocher*, 2003 CanLII 71307 (QC OAGQ), par. 61; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Dupuis*, (C.D. Arp.) Québec, n° 04-98-000170, 12 février 1999, par. 12; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, (C.D. Arp.) Québec, n° 04-99-000200, 18 octobre 2000, p. 21.

⁶⁸⁹ Le MERN a établi un réseau géodésique de base qui comprend 57 000 points du réseau planimétrique et 22 000 points du réseau de nivellement. Cette infrastructure qui matérialise le système de référence géodésique et le système de référence altimétrique est destinée à la clientèle qui exerce des activités dans les disciplines de la géomatique, telles la cartographie, la topographie ainsi que les systèmes d'information à référence spatiale (source : <http://www.mern.gouv.qc.ca/territoire/expertise/expertise-geodesie.jsp>, consulté le 8 décembre 2014). Il est possible pour l'arpenteur-géomètre de rattacher ses opérations d'arpentage à un ou plusieurs de ces points et ainsi permettre indéfiniment la reconstitution des dites opérations. L'utilisation d'un GPS permet aussi d'atteindre le même but.

⁶⁹⁰ Daniel FORTIN et Marc GERVAIS, 2004, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », *Revue Géomatique*, vol. 31, n° 2, p. 13. L'explication donnée par ces auteurs a été reprise et précisée dans un mémoire et un article publié en 2009. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », *Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec*, pp.10-11 ; Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », *Revue Géomatique*, vol. 36, p.30.

⁶⁹¹ Daniel FORTIN et Marc GERVAIS, 2004, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », *Revue Géomatique*, vol. 31, n° 2, p. 13.

a déjà fait l'objet d'un transfert du droit de propriété, le plus souvent, en étant décrit comme étant une partie de lot. Ce type d'immatriculation se caractérise donc « par le fait qu'un droit de propriété distinct est déjà créé au sein d'un acte préalable »⁶⁹² avant que l'arpenteur-géomètre ne soit saisi du mandat.

L'arpenteur-géomètre doit alors procéder à une analyse foncière complète, c'est-à-dire analyser les titres de propriété (incluant les droits adverses ou voisins déjà créés, le cas échéant), l'occupation sur les lieux, le cadastre et tout autre document utile afin d'exprimer son opinion professionnelle sur la position des limites de propriété⁶⁹³. Au final, il situera l'immeuble en position relative, en indiquera les limites cadastrales, mesures et contenance, pour finalement lui attribuer un numéro particulier⁶⁹⁴.

Quant à elle, l'immatriculation cadastrale de morcellement consiste à morceler un immeuble plus grand appartenant à un seul propriétaire⁶⁹⁵. Dans ce cas, l'immatriculation cadastrale précède le transfert des droits de propriété.

Le plan cadastral doit alors être considéré comme étant la manifestation de l'intention de l'auteur commun quant au morcellement désiré et, par ricochet, quant à la position des limites de propriété projetées. Cette manière d'immatriculer est régulièrement utilisée et elle permet à l'auteur commun de procéder au transfert des droits par des actes dont les désignations reposent uniquement sur les lots immatriculés, ce numéro étant la seule désignation qui suffit dans tout document y référant⁶⁹⁶.

Lors d'une immatriculation cadastrale de morcellement, « l'arpenteur-géomètre n'a pas à se préoccuper des droits concurrents, sauf en ce qui concerne les limites extérieures du périmètre de départ »⁶⁹⁷. Le rôle premier de l'arpenteur-géomètre consiste à créer de nouvelles limites cadastrales. Le travail qui est alors effectué est purement technique. Il ne fait que suivre les directives de l'auteur commun, sans négliger les règles de lotissement en vigueur.

Lorsqu'un auteur commun requiert l'intervention d'un arpenteur-géomètre avant de morceler son fonds, via un morcellement cadastral ou non, et de procéder aux transferts subséquents des droits de propriété, il permet alors à l'arpenteur-géomètre de jouer un rôle clé à l'égard de la sécurité des droits fonciers. En effet, l'intervention de l'arpenteur-géomètre clarifie et précise l'intention de l'auteur commun et ce qui fera l'objet du

⁶⁹² Daniel FORTIN et Marc GERVAIS, 2004, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », *Revue Géomatique*, vol. 31, n° 2, p. 13.

⁶⁹³ Daniel FORTIN et Marc GERVAIS, 2004, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », *Revue Géomatique*, vol. 31, n° 2, p. 13.

⁶⁹⁴ Article 3026 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶⁹⁵ Daniel FORTIN et Marc GERVAIS, 2004, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », *Revue Géomatique*, vol. 31, n° 2, p. 13.

⁶⁹⁶ Article 3032 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁶⁹⁷ Daniel FORTIN et Marc GERVAIS, 2004, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », *Revue Géomatique*, vol. 31, n° 2, p. 13.

consentement des parties tout en contribuant à assurer une pérennité aux nouvelles limites de propriété créées. Ainsi, lorsque les traces matérielles et la documentation laissées par l'arpenteur-géomètre sont suffisantes et concordantes au plan mathématique, il devient alors possible de rétablir, d'une manière certaine et déterminée, la position des limites primitives ou initiales même si le titre semble peu bavard à première vue. Tout devient alors une question de géométrie et c'est par le croisement des mesures, contenances et angles que l'arpenteur-géomètre évaluera la concordance. Toutes ces informations sont donc de première importance et plus elles seront complètes, exactes et précises, plus le résultat qui en découle sera probant.

La reconstitution ultérieure d'une immatriculation cadastrale de morcellement est aussi tributaire du cadre de référence de l'arpenteur-géomètre ou en d'autres mots, de l'étendue de ses mesurages. Idéalement, le cadre de référence devrait inclure notamment, des limites certaines et déterminées localisées sur des emplacements voisins (par exemple, une limite séparative du domaine privé et du domaine public), des limites documentées dans un acte ou dans un rapport d'arpentage, des vieilles marques matérielles de ligne de lot originaire, etc.

L'opération de reconstitution du morcellement initial dépend de la cohérence géométrique des informations apparaissant sur les documents, mais aussi de la concordance entre celles-ci et les éléments physiques localisés ou mesurés sur les lieux tels que des repères d'arpentage ou des tuyaux. Lors de son analyse, l'arpenteur-géomètre doit aussi prendre en considération les procédés et les équipements utilisés par l'arpenteur-géomètre à l'époque du morcellement initial. Ce sera à l'arpenteur-géomètre d'évaluer chaque situation au mérite et d'utiliser la méthode d'analyse de son choix. Toutefois, au final, l'arpenteur-géomètre se retrouvera tout de même devant un constat pur et simple : la corrélation mathématique ou géométrique est suffisante ou elle ne l'est pas. Le seul pouvoir d'appréciation dévolu à l'arpenteur-géomètre repose sur le degré de cohérence devant être atteint afin de confirmer ou non la corrélation.

En résumé, l'immatriculation cadastrale de morcellement représente l'intention de l'auteur commun, ce qui confère une force probante considérable au plan cadastral au regard de la position des limites de propriété créées.

À l'inverse, l'immatriculation cadastrale d'identification n'est que l'expression de l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre sur une ou plusieurs limites séparant des droits concurrents, mais ne représente pas nécessairement le morcellement initial de l'auteur commun. Ainsi, la force probante du cadastre dans cette situation est fortement diminuée puisqu'il n'existe aucune garantie que l'immatriculation cadastrale représente bel et bien l'intention de l'auteur commun. Chaque cas doit alors être analysé au mérite.

3.2.2.4 Autres documents non joints au titre

Même si les indications apparaissant au sein du titre de propriété ne sont pas suffisantes pour permettre à l'arpenteur-géomètre de conclure sur la position des limites de propriété et qu'aucun arpentage préalable n'a été mené avant le transfert du droit, il arrive que des informations capitales se retrouvent ailleurs.

C'est ce qu'on appelle les écrits secondaires, catégorie au sein de laquelle on retrouve notamment d'anciens plans d'arpentage (qui n'ont pas été préparés spécifiquement lors du morcellement par l'auteur commun), les plans cadastraux issus d'une immatriculation cadastrale d'identification, les photographies aériennes, ou encore, les croquis faits par les parties au moment du contrat⁶⁹⁸ et non joints à l'acte. « Ces documents illustrent l'état des lieux à une date donnée et peuvent expliquer certaines descriptions d'immeubles dans les contrats »⁶⁹⁹.

Le recours à des écrits secondaires est tout à fait justifié parce qu'ils jouent un rôle supplétif et aident à comprendre et à appliquer les titres⁷⁰⁰. Ainsi, l'illustration et la localisation d'éléments physiques apparents comme des bâtiments, des chemins, des ruisseaux, des fossés, des clôtures et autres marques matérielles sur le terrain (ex. : bornes, repères, tuyaux) peuvent constituer des indications suffisantes permettant à l'arpenteur-géomètre de déduire la position de limites de propriété⁷⁰¹.

En résumé, pour un arpenteur-géomètre exécutant une mission de constatation, une limite certaine et déterminée découlera soit d'une mention spécifique au sein d'un titre de propriété et faisant référence à des tenants et aboutissants tangibles sur le terrain (informations internes), soit de la reconstitution du morcellement initial en s'appuyant sur les données mathématiques et les vestiges laissés par un arpenteur-géomètre ou en s'appuyant sur des écrits secondaires (informations externes).

3.2.2.5 Traitement des marques d'occupation en présence d'une limite certaine et déterminée

La présomption de l'existence du droit énoncée à l'article 2944 du *Code civil du Québec* pourra parfois être mise en concurrence avec celle du titulariat prévue à l'article 928 dudit Code advenant possession adverse.

⁶⁹⁸ *Thibault c. Paradis*, 2006 QCCA 971.

⁶⁹⁹ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 173-174.

⁷⁰⁰ Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 87.

⁷⁰¹ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 171.

Dans ces circonstances, « pour autant que l'inscription soit démontrée, la première présomption semble avoir priorité sur la seconde, puisque s'imposant 'à l'égard de tous', ce qui pourra obliger le possesseur d'un immeuble à démontrer l'accomplissement de la prescription, l'erreur d'inscription, ou à établir autrement la preuve de sa propriété. On notera que la publicité n'interrompt pas la prescription »⁷⁰².

Pour l'arpenteur-géomètre œuvrant dans le cadre d'une mission de constatation, ce dernier pourra donner priorité à la présomption de l'article 2944 du *Code civil du Québec* seulement s'il est en présence de limites certaines et déterminées, telles que définies auparavant.

Autrement dit, lorsque les faits matériels disponibles démontrent clairement qu'un tiers possède une portion de terrain revenant au propriétaire en titre, l'arpenteur-géomètre devrait alors indiquer la limite conformément aux informations émanant du titre.

L'arpenteur-géomètre n'a pas besoin des autres informations pouvant émaner d'un débat contradictoire pour conclure à une apparence d'empiètement exercé par un tiers. Dans ces circonstances, le titulaire du droit de propriété, dûment informé par l'arpenteur-géomètre, devrait exercer le recours juridique applicable dans les circonstances, l'action pétitoire ou en revendication⁷⁰³. Si le possesseur croît pouvoir bénéficier de la prescription acquisitive (possession au-delà de son titre), ce sera à lui d'entreprendre les procédures judiciaires requises afin de se faire déclarer propriétaire, c'est-à-dire de faire reconnaître l'effet de sa possession en invoquant la prescription acquisitive⁷⁰⁴.

En d'autres mots, lorsqu'un titre de propriété mène à des limites certaines et déterminées, l'arpenteur-géomètre doit s'en tenir exclusivement à ces limites même si des marques d'occupation non concordantes sont présentes sur le terrain.

Au risque de se répéter, en l'absence d'un débat contradictoire, l'arpenteur-géomètre doit éviter de spéculer sur les actes de possession pouvant avoir été posés et de conclure sur de possibles situations de prescription acquisitive. Il doit aussi éviter de spéculer sur l'intention des parties et l'interprétation qu'elles peuvent avoir fait de leurs titres de propriété. Finalement, il doit plutôt remplir son devoir de conseil et laisser le titulaire du droit de propriété décider des actions juridiques à poser.

⁷⁰² Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2004, *La publicité des droits*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 35-36; Denis VINCELETTE, 2004, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, pp. 190-191; Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 234.

⁷⁰³ Articles 912, 953 et 992 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991. Voir également Denys-Claude LAMONTAGNE, 2009, *Biens et propriété*, 6^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 439-440.

⁷⁰⁴ Articles 930 et 2918 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

Avant d'aborder le positionnement des limites incertaines et indéterminées, nous allons traiter dans la prochaine section du positionnement des limites séparant le domaine public du domaine privé. Cet exercice revêt une grande importance parce que ces limites constituent souvent le point de départ du partage des héritages privés et peut influencer sur leur contenance.

3.2.3 Limite entre les domaines privé et public

Dans la très grande majorité de ses mandats, l'arpenteur-géomètre doit indiquer la position d'une limite séparant le domaine public du domaine privé, le plus souvent une rue ou un chemin situé en bordure du bien-fonds à arpenter, et parfois aussi, un cours d'eau.

D'entrée de jeu, cette section ne vise pas être une retranscription des *Instructions générales d'arpentage*⁷⁰⁵ qui constituent l'ouvrage de référence en matière d'arpentage primitif et dont le contenu a été décrit à la section 2.2 du cadre théorique.

Le premier principe à respecter pour le positionnement d'une limite séparant le domaine public du domaine privé est que les biens de l'État sont imprescriptibles⁷⁰⁶. Sur le sujet, l'auteur Pierre Labrecque écrit : « il faut poser comme postulat que tous les biens de l'État sont également imprescriptibles. Cette imprescriptibilité ne trouve pas son fondement dans l'affectation de tel ou tel bien à des fins particulières, mais bien en fonction de la prérogative royale exprimée dans la maxime latine *Nullum tempus occurit regi* qui permet au souverain de se soustraire à la prescription »⁷⁰⁷. Au surplus, l'auteur précise que « dans le cas des biens de l'État, le législateur n'ayant apporté aucune distinction quant à l'affectation de ces biens, comme il l'a fait pour les biens des personnes morales de droit public, c'est l'ensemble des biens de l'État qu'il entendait revêtir de l'imprescriptibilité et ce, sans distinction »⁷⁰⁸.

Contrairement aux biens de l'État qui demeurent en tout temps imprescriptibles, les biens des personnes morales de droit public sont imprescriptibles seulement lorsqu'ils sont destinés à un usage général et public⁷⁰⁹. Cette distinction, appelée concept ou théorie de la dualité domaniale, fait en sorte que les biens d'une municipalité, par exemple, se divise en deux catégories, soit « les biens faisant partie du domaine public de la municipalité, qui sont insaisissables et les biens faisant partie du domaine privé de la municipalité, qui sont

⁷⁰⁵ MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, Avril 2013, *Instructions générales d'arpentage*.

⁷⁰⁶ Article 916, alinéa 2, du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁷⁰⁷ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 18. Voir également Michel TÉTREAULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 7 de la partie de Pierre Labrecque.

⁷⁰⁸ Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 19. Voir également Michel TÉTREAULT et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 7 de la partie de Pierre Labrecque.

⁷⁰⁹ Article 916, alinéa 2, du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

saisissables [...] Ainsi, un bien sera considéré comme étant affecté à l'utilité publique s'il est destiné à l'usage public et général, s'il est essentiel au fonctionnement de la municipalité ou s'il est gratuitement à la disposition du public en général »⁷¹⁰.

Compte tenu de l'imprescriptibilité des biens de l'État et des biens affectés à l'utilisation publique des personnes morales de droit public, lors de son analyse visant l'indication de la position de la limite séparant le domaine public du domaine privé, l'arpenteur-géomètre ne pourra pas tenir compte des actes de possession posés par certains propriétaires limitrophes, et ce, que le délai de prescription soit atteint ou non. Même une possession ininterrompue pendant de nombreuses années à l'intérieur du domaine public imprescriptible n'aura aucun effet quant à un éventuel transfert de droit.

Celui qui occupe au-delà de son titre doit comprendre qu'il serait vain d'entreprendre des procédures judiciaires afin de se faire déclarer propriétaire en invoquant la prescription acquisitive. Lorsqu'il est confronté à cette situation, l'arpenteur-géomètre doit remplir ses obligations d'information, de conseil et de mise en garde et ainsi, il ne doit pas être avare de commentaires ou d'explications sur ses constats. Toutefois, au final, ce sera à l'État ou à la personne morale de droit public ainsi qu'au possesseur, de décider eux-mêmes du mécanisme de régularisation à déployer dans les circonstances, le cas échéant.

Les prochaines sections présentent des principes généraux établis par la loi, interprétés par la jurisprudence ou mentionnés au sein de la doctrine.

3.2.3.1 Positionnement de l'arpentage primitif

L'arpentage primitif constitue le canevas de base sur lequel sont appuyés tous les arpentages ultérieurs. Ceci découle des dispositions de l'article 1 de la *Loi sur les arpentages*⁷¹¹, mais également des principes de hiérarchie de la preuve en arpentage procédant des décisions constantes des tribunaux. « La Loi sur les arpentages accorde une grande importance à l'arpentage primitif pour ce qui est des cantons »⁷¹².

Les marques ou repères posés lors de la confection de l'arpentage primitif constituent de ce fait des bornes véritables. Les limites des terres provenant de première main du domaine de l'État, faisant désormais partie d'un patrimoine privé, sont clairement matérialisées, proprement documentées et jouissent de la protection de la loi qui leur reconnaît valeur de bornes véritables. Outre leur apparence extérieure qui permettait de les reconnaître et de les distinguer facilement des repères conventionnels⁷¹³, les bornes étaient autrefois

⁷¹⁰ *Bâtiments Kalad'Art inc. c. Construction D.R.M. inc.*, [2000] R.J.Q. 72 (C.A.), par. 18 et 21 ; voir également Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 125.

⁷¹¹ RLRQ c A-22.

⁷¹² *Roy c. Foresterie V.I.G. Inc.*, [2000] N° AZ-50077925 (C.S.), par. 47, appel rejeté REJB 2002-33335.

⁷¹³ On exige d'ailleurs que certaines inscriptions spécifiques soient portées sur toutes les bornes.

obligatoirement accompagnées de témoins matériels durables, par exemple, des poteaux, des fosses, des buttes de terre ou de pierres, des arbres de direction, des repères secondaires ou des balises de repères.

Il ne faut pas écarter une ligne de l'arpentage primitif sous le motif qu'elle ne correspond pas à la réalité d'aujourd'hui. « Le tribunal estime qu'il faut d'abord situer la ligne de rang et, en deuxième lieu, vérifier si l'une ou l'autre des parties a établi, au-delà de cette ligne de rang, une possession utile pour fins de prescription »⁷¹⁴.

Le caractère de borne véritable dévolu par la loi jumelé aux procédures strictes auxquelles est tenu l'arpenteur-géomètre garantit que les bornes posées remplissent parfaitement leur rôle. Au surplus, toutes les opérations d'arpentage sont consignées au sein du carnet d'arpentage et représentées sur un plan, lesquels sont conservés au greffe de l'arpenteur général du Québec⁷¹⁵.

Sur les terres du domaine de l'État, le cadastre est confectionné suite aux opérations d'arpentage primitif et directement basé sur celui-ci, à moins d'erreurs manifestes. Le cadastre, représentant les nouveaux morcellements, repose donc toujours sur des bornes véritables préalablement posées, mais il « n'a pas la portée de l'arpentage primitif »⁷¹⁶.

L'article 1 de la *Loi sur les arpentages*⁷¹⁷ permet d'écarter le cadastre pour privilégier l'arpentage primitif, notamment si le cadastre est plutôt source de confusion⁷¹⁸. En principe, dans les cantons, la *Loi sur les arpentages*⁷¹⁹ prévoit que les lignes se replacent à partir de l'arpentage primitif. Il faut donc d'abord tenter de reconstruire le canevas initial de l'arpentage primitif⁷²⁰.

Dans les cantons, si les bornes posées lors d'un arpentage primitif sont disparues, l'arpenteur, pour délimiter de nouveau les immeubles, doit se baser non sur le livre de renvoi du cadastre, mais sur les notes et plans d'opération de l'arpentage primitif⁷²¹.

Cependant, lorsqu'une erreur a été commise lors de l'arpentage primitif, il est possible de se référer au cadastre comme moyen de preuve pour déterminer la largeur des héritages. Il est vrai que le cadastre ne

⁷¹⁴ *Roy c. Foresterie V.I.G. Inc.*, [2000] N° AZ-50077925 (C.S.), par. 45, appel rejeté REJB 2002-33335.

⁷¹⁵ Souvent cité sous l'appellation archives du Bureau de l'arpenteur général du Québec (BAGQ).

⁷¹⁶ *Roy c. Foresterie V.I.G. Inc.*, [2000] N° AZ-50077925 (C.S.), par. 60, appel rejeté REJB 2002-33335.

⁷¹⁷ RLRQ c A-22.

⁷¹⁸ *Roy c. Foresterie V.I.G. Inc.*, [2000] N° AZ-50077925 (C.S.), par. 64, appel rejeté REJB 2002-33335.

⁷¹⁹ RLRQ c A-22.

⁷²⁰ *Vallerand c. Bélanger*, 2006 QCCS 97, par. 25, confirmé en partie en appel, *Vallerand c. Bélanger*, 2007 QCCA 878.

⁷²¹ *Ayers Realities Co. Ltd. c. Gilbert E. Arnold*, [1974] C.S. 281; *Faucher c. Pouliot*, [1953] B.R. 716.

constitue pas un titre, mais il peut devenir un outil privilégié pour l'établissement d'une ligne de division lorsqu'il est manifeste qu'une erreur s'est glissée à l'arpentage primitif⁷²².

Il arrive que l'arpenteur-géomètre constate que les lignes, poteaux ou bornes sont oblitérés, effacés, perdus ou déplacés. Dans ces situations, la loi et les instructions sont claires et l'arpenteur-géomètre doit s'y référer⁷²³.

En résumé, le morcellement sur les terres du domaine de l'État est précédé d'opérations de délimitation et de démarcation caractérisées par la pose de bornes véritables, lesquelles sont documentées à l'aide de plans et de notes d'opérations ou en d'autres mots, le morcellement sur les terres du domaine de l'État est appuyé sur un système d'arpentage tel que décrit à la section 2.2 du cadre théorique. Les notes de l'arpentage primitif constituent un tout. Il faut revoir l'ensemble pour les interpréter correctement⁷²⁴.

3.2.3.2 Positionnement du domaine hydrique

En plus de traiter de la domanialité des cours d'eau, l'article 919 du *Code civil du Québec* édicte le principe général visant la délimitation du domaine hydrique de l'État :

Le lit des lacs et des cours d'eau navigables et flottables est, jusqu'à la ligne des hautes eaux, la propriété de l'État.

Il en est de même du lit des lacs et cours d'eau non navigables ni flottables bordant les terrains aliénés par l'État après le 9 février 1918; avant cette date, la propriété du fonds riverain emportait, dès l'aliénation, la propriété du lit des cours d'eau non navigables ni flottables.

Dans tous les cas, la loi ou l'acte de concession peuvent disposer autrement.

L'article établit la ligne de référence qui sépare la propriété d'un riverain et la propriété publique du lit du cours d'eau, soit la ligne des hautes eaux⁷²⁵. Ainsi, la délimitation foncière entre les lots riverains faisant partie du domaine privé et le lit de tous les lacs, fleuves et rivières appartenant au domaine public se réalise à la ligne des hautes eaux⁷²⁶.

La loi demeure silencieuse quant à la définition du concept de ligne des hautes eaux qui sert à distinguer, en droit de l'eau, le domaine privé du domaine public⁷²⁷. Il faut donc se référer à la jurisprudence pour circonscrire

⁷²² *Otis c. Fournier*, [1992] R.D.I. 299 à 304.

⁷²³ Articles 2 à 5 de la *Loi sur les arpentages*, RLRQ c A-22 : MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, Avril 2013, *Instructions générales d'arpentage*, pp. 29-30.

⁷²⁴ *Nipising Helicopters (1984) Inc. c. Hunt*, 2008 QCCS 1394, par. 113.

⁷²⁵ *Vanier c. Québec (Procureur général)*, [1994] n° AZ-94021215 (C.S.).

⁷²⁶ Isabelle MARCIL, 1997, « La ligne des hautes eaux, critère de délimitation du domaine hydrique québécois », *Revue Arpenteur-géomètre*, vol. 23, n° 5, p. 5.

⁷²⁷ *Larouche c. Québec (Procureur Général)*, 2007 QCCS 6152, par. 49.

l'interprétation faite par les tribunaux. Les *Instructions générales d'arpentage* y consacrent un chapitre⁷²⁸ également. Plusieurs auteurs⁷²⁹ ont dénoncé le fait que le concept de ligne des hautes eaux est une source d'insécurité juridique lorsque vient le moment de la positionner sur le terrain.

3.2.3.3 Positionnement des chemins publics

D'entrée de jeu, il importe d'établir que le positionnement des limites de l'assiette d'un chemin public est une question de faits.

À cet effet, les dispositions législatives, tant de la *Loi sur la voirie*⁷³⁰ que de la *Loi sur les compétences municipales*⁷³¹ précisent qu'une voie publique inclut toutes ses composantes soit, son infrastructure et tout ouvrage ou installation, y compris un fossé, utile à leur aménagement, fonctionnement ou gestion. L'auteur Bernard Tremblay précise que cette disposition législative « vise notamment les travaux de drainage, les viaducs, les ponts, les voies d'accès, les systèmes d'éclairage et de signalisation, les murs d'insonorisation et les plantations »⁷³². Il indique également que pour positionner les limites de l'assiette d'un chemin public, il faut se référer aux structures sur le terrain, apprécier la possession⁷³³ et « départager les dépendances du chemin et la propriété privée »⁷³⁴. Le même auteur cite une décision qui signale l'importance de considérer l'occupation pour le positionnement des limites de l'assiette d'un chemin public :

À la lumière des documents examinés, aucune mention de largeur n'est indiquée et aucune obligation d'en fixer n'est imposée au gouvernement. Il faut donc en conclure que l'arpenteur-géomètre qui aura à déterminer la largeur d'un chemin de colonisation devra d'abord essayer de retracer le document qui a créé ce chemin et qu'en l'absence d'indication pour la largeur, il devra s'en reporter à l'occupation⁷³⁵.

Dans une décision récente, le juge Dumas développe également sur la notion d'occupation de l'assiette d'un chemin :

⁷²⁸ MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, Avril 2013, *Instructions générales d'arpentage*, chapitre 6, pp. 86-96.

⁷²⁹ Jules BRIÈRE, 1969, chapitre VIII d'un ouvrage publié sous la direction de Raoul-P. BARBE, *Droit administratif canadien et québécois*, Ottawa, Éditions de l'Université d'Ottawa, pp. 57-59, cité dans Pierre LABRECQUE, 1997, *Le domaine foncier public au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 268. Voir également Michel TÉTREAU et Pierre LABRECQUE, 2001, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 31-32 de la partie de Pierre Labrecque.

⁷³⁰ Article 4 de la *Loi sur la voirie*, RLRQ c V-9.

⁷³¹ Article 66 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1.

⁷³² Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 190.

⁷³³ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, pp. 114-117.

⁷³⁴ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 119.

⁷³⁵ Bernard TREMBLAY, 1991, *La largeur des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 59, cité dans *Morin c. St-Georges-de-Windsor (Municipalité de)*, EYB 2003-507-84 (C.S.), par. 27.

D'autre part, on ne peut limiter l'assiette du chemin au seul endroit où les automobiles passent effectivement. Il est en preuve que la municipalité fauchait le foin et les broussailles sur une distance d'environ 8 à 9 pieds de chaque côté du chemin. Il s'agit d'un acte posé à titre de propriétaire. L'emprise d'un chemin est souvent plus large que l'endroit où circulent les automobiles. Les photographies I-18 et I-28 (en liasse) confirment clairement que le chemin était entretenu sur un espace plus large que le chemin de gravier. D'ailleurs, nous constatons sur ces photographies que des clôtures et une ligne d'arbres longent le chemin Crack et correspondraient approximativement à l'assiette [...].⁷³⁶

L'assiette du chemin comprend les dépendances du chemin et ces dernières suivent le même sort que le chemin lui-même. L'exécution des travaux sur une partie de la largeur seulement équivaut à une prise de possession sur le tout. Les dépendances sont, entre autres, les accotements, le talus, les fossés, rigoles et ponts, les fondrières, précipices, eaux profondes et autres endroits dangereux, à combler ou à travailler de manière à prévenir tout accident et tout l'espace servant à l'égouttement et à la sécurité⁷³⁷.

Pour calculer la largeur d'un chemin, il est donc impératif de procéder à un levé des lieux incluant, notamment, le centre du pavage, les parties hautes des fossés du côté extérieur, les clôtures d'emprise, les murs ou murets de béton, les trottoirs, les talus (remblai et déblai), les ponceaux, les bâtiments ou structures montrés en référence sur des documents (plans d'expropriation ou d'arpentage), les repères ou bornes existantes, les lignes de services d'utilité publique ou tout autre élément structural.

Plus particulièrement pour une autoroute, le levé devrait inclure la localisation, du centre du fossé situé au centre de l'autoroute, des bords de pavage de chaque côté de chacune des deux voies, des alignements le plus loin possible, des clôtures d'emprise et des éléments physiques apparaissant en référence sur les plans d'expropriation.

Enfin, il est d'usage en arpentage de situer les emprises du chemin en mesurant à partir du centre de la chaussée, de part et d'autre, la demie de la largeur décrétée. « Malheureusement, cette pratique ne semble pas avoir été souvent débattue par nos juristes. Du moins nos recherches en ce sens ne signalent pas de décisions répétées susceptibles de faire jurisprudence »⁷³⁸.

Au plan mathématique, l'arpenteur-géomètre devrait toujours reconstituer la géométrie théorique du chemin, telle qu'elle est illustrée sur les plans de référence à l'appui du droit de propriété, et comparer cette dernière avec l'occupation effective.

⁷³⁶ *Melbourne (Municipalité du canton de) c. Fournier*, 2009 QCCS 5426, par. 96.

⁷³⁷ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, pp. 145-146.

⁷³⁸ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 178.

En l'absence d'un droit de propriété dûment publié ou de documents de référence, la consultation de la législation en vigueur, lors de l'ouverture du chemin et présentée au tableau 5 de la section 2.6.3.3 du cadre théorique ou celle actualisée, s'avère nécessaire pour comparer l'assiette théorique à celle réellement occupée sur les lieux. Comme mentionné plus haut :

L'intervention municipale ou celle du ministère n'apparaît pas utile lorsque l'on retrouve sur le terrain la représentation fidèle de ce que contiennent les titres. Mais chaque fois qu'il y a discordance, il y va de l'intérêt général que l'autorité administrative soit avisée, car c'est d'abord à elle qu'il incombe de décider où sont les limites de chemin; c'est elle seule qui en a le pouvoir et qui peut en assumer la responsabilité.⁷³⁹

Lors du positionnement de l'emprise d'un chemin public, trois types de discordance peuvent être constatés, soit (1) une assiette occupée plus grande que l'assiette théorique, (2) une assiette occupée moindre que l'assiette théorique et (3) une assiette occupée non conforme aux titres.

Dans tous les cas de discordances, lorsque l'arpenteur-géomètre constate que l'autorité publique doit procéder à une régularisation de ses titres de propriété, il ne doit pas être avare de commentaires ou d'explications sur ses constats. L'arpenteur-géomètre doit remplir ses obligations d'information, de conseil et de mise en garde et laisser l'autorité publique et son conseiller juridique décider eux-mêmes du mécanisme de régularisation à déployer dans les circonstances. Les prochaines sections présentent les dispositions législatives prévues pour que les municipalités puissent régulariser ces trois types de discordances, dispositions législatives qui ont des impacts sur le positionnement de l'assiette du chemin public.

3.2.3.3.1 Assiette occupée plus grande que l'assiette théorique

La première discordance qui peut être constatée est celle d'une assiette occupée plus grande que l'assiette théorique, selon le titre, ou le procès-verbal d'ouverture, ou la largeur applicable⁷⁴⁰. Dans cette situation, puisqu'« il s'agit de minima, les chemins, routes ou rues pourront avoir une largeur plus grande »⁷⁴¹. La municipalité, selon qu'elle est régie par le *Code municipal du Québec*⁷⁴² ou par la *Loi sur les cités et villes*⁷⁴³, pourra se prévaloir du mécanisme de régularisation prévu à cet effet⁷⁴⁴.

⁷³⁹ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 170.

⁷⁴⁰ Voir le tableau n° 5 à la section 2.6.3.3.

⁷⁴¹ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 172.

⁷⁴² RLRQ c C-27.1.

⁷⁴³ RLRQ c C-19.

⁷⁴⁴ Articles 72, 73, 74 et 247.1 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1. Anciennement ces dispositions se retrouvaient au sein de la *Loi sur les Cités et Villes*, RLRQ c C-19 (article 422) et au sein du *Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1 (articles 738, 738.1, 738.2 et 738.3), aujourd'hui abrogés.

Deux dispositions législatives favorisent les municipalités régies par le *Code municipal du Québec*⁷⁴⁵ puisque celles-ci, contrairement aux municipalités régies par la *Loi sur les cités et villes*⁷⁴⁶, bénéficient premièrement de l'application de l'article 247.1 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁴⁷ qui édicte :

Toute municipalité locale est propriétaire du terrain qu'occupait, le 31 décembre 2005, tout chemin municipal qui était régi par le Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) et qui était, à cette date, sous sa direction ou sous celle d'une autre municipalité locale ayant alors compétence sur le territoire comprenant ce terrain.

Lorsque aucun document, ayant pour objet de rendre public son titre, n'a été publié au registre foncier à l'égard d'un terrain qui lui appartient en vertu du premier alinéa, la municipalité détermine les limites de ce terrain et requiert la publication de son droit de propriété en suivant, compte tenu des adaptations nécessaires, les formalités prévues aux articles 73 et 74.

La propriété du terrain visé au premier alinéa est conférée, rétroactivement au 1^{er} janvier 2006, à la municipalité locale qui a compétence sur le territoire visé le 14 décembre 2006.

Toutefois, si une autre municipalité locale a eu compétence sur le territoire visé avant cette seconde date, cette autre municipalité est réputée avoir été propriétaire du terrain à compter du 1^{er} janvier 2006 et jusqu'à ce que la municipalité visée au troisième alinéa ne succède aux droits et obligations de l'autre à l'égard du territoire visé (soulignement ajouté).

Deuxièmement, en l'absence d'un droit de propriété dûment publié, les municipalités régies par le *Code municipal du Québec*⁷⁴⁸, bénéficient de la protection de l'article 74 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁴⁹, qui précise que tout « droit réel auquel peut prétendre une personne à l'égard du terrain visé par la description prévue à l'article 73 est éteint à compter de la première publication de l'avis prévu à cet article ». Ainsi, ces municipalités qui procèdent à la régularisation de leur droit de propriété sur un chemin en vertu des dispositions de l'article 73 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁵⁰, ne sont pas aux prises avec un titre contestable pour une période de trois ans, comme c'est le cas pour les municipalités régies par la *Loi sur les cités et villes*⁷⁵¹, qui procèdent à la régularisation de leur droit de propriété sur un chemin en vertu des dispositions de l'article 72 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁵², pour devenir propriétaire de la voie publique. Effectivement, selon cet article 72, tout « droit relatif à la propriété du fonds de la voie visée auquel un tiers pourrait prétendre est prescrit si le recours approprié n'est pas exercé devant le tribunal compétent dans les trois ans qui suivent la dernière publication prévue au paragraphe 3^o du premier alinéa ».

⁷⁴⁵ RLRQ c C-27.1.

⁷⁴⁶ RLRQ c C-19.

⁷⁴⁷ RLRQ c C-47.1.

⁷⁴⁸ RLRQ c C-27.1.

⁷⁴⁹ RLRQ c C-47.1.

⁷⁵⁰ RLRQ c C-47.1.

⁷⁵¹ RLRQ c C-19.

⁷⁵² RLRQ c C-47.1

Enfin, il est bon de préciser que selon la publication intitulée *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*⁷⁵³, l'article 72 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁵⁴ reprend le contenu de l'article 422 de la *Loi sur les cités et villes*⁷⁵⁵ et que cette « disposition codifie la dédicace (mode d'acquisition en common law) »⁷⁵⁶. Quant à l'article 73 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁵⁷, il reprend le contenu des articles 738.1 et 738.2 du *Code municipal du Québec*⁷⁵⁸ et l'article 74 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁵⁹ reprend le contenu de l'article 738.3 du *Code municipal du Québec*⁷⁶⁰.

3.2.3.3.2 Assiette occupée moindre que l'assiette théorique

La deuxième discordance probable « survient lorsqu'en l'absence de titre en faveur de la corporation, l'occupation de la voie publique s'exerce sur une largeur moindre que celle exigée par la loi »⁷⁶¹. L'article 247 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁶² prévoit que les « chemins municipaux existant le 2 novembre 1871 peuvent conserver la largeur qu'ils ont le 17 juin 2004, bien que cette largeur soit moindre que celle requise par la loi en vertu de laquelle ces chemins ont été établis ».

Selon *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*⁷⁶³ l'article 247 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁶⁴ reprend le contenu de l'article 740 du *Code municipal du Québec*⁷⁶⁵ et qu'il « facilite le travail des arpenteurs dont la pratique consiste à utiliser l'occupation d'un chemin pour valider sa largeur. Cet article sert surtout pour l'établissement de l'occupation actuelle ou la fermeture de très vieux

⁷⁵³ MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET RÉGION - *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*, Janvier 2006, en ligne http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/ministere/legislation/loi_competchences_municipales_commentee.pdf.

⁷⁵⁴ RLRQ c C-47.1.

⁷⁵⁵ RLRQ c C-19.

⁷⁵⁶ MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET RÉGION - *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*, Janvier 2006, pp. 34-35, en ligne http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/ministere/legislation/loi_competchences_municipales_commentee.pdf.

⁷⁵⁷ RLRQ c C-47.1.

⁷⁵⁸ RLRQ c C-27.1. Ces articles 738.1 et 738.2 sont abrogés. Voir *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*, Janvier 2006, pp. 35-36, en ligne http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/ministere/legislation/loi_competchences_municipales_commentee.pdf.

⁷⁵⁹ RLRQ c C-47.1.

⁷⁶⁰ RLRQ c C-27.1. Cet article 738.3 est abrogé. Voir *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*, Janvier 2006, p. 37, en ligne http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/ministere/legislation/loi_competchences_municipales_commentee.pdf.

⁷⁶¹ Bernard TREMBLAY, 1996, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, p. 172.

⁷⁶² RLRQ c C-47.1.

⁷⁶³ MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET RÉGION - *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*, Janvier 2006, pp. 34-35, en ligne http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/ministere/legislation/loi_competchences_municipales_commentee.pdf.

⁷⁶⁴ RLRQ c C-47.1.

⁷⁶⁵ RLRQ c C-27.1. Cet article 740 est abrogé. Voir *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*, Janvier 2006, p. 115, en ligne http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/ministere/legislation/loi_competchences_municipales_commentee.pdf.

chemins, lorsque les titres ou plans originaires sont insuffisants. Il permet de référer à la largeur légale des chemins de l'époque (1871) : trente-six pieds français »⁷⁶⁶.

3.2.3.3 Assiette occupée non conforme au titre

Finalement, la troisième discordance survient quand « l'assiette d'une voie publique existante n'est pas conforme aux titres »⁷⁶⁷. Effectivement, elle pourrait être de la même largeur que l'assiette théorique, mais localisée à un endroit différent ou avec une orientation différente ou une géométrie différente. Dans cette situation, une municipalité pourra se prévaloir du mécanisme de régularisation prévu à l'article 73 de la *Loi sur les compétences municipales*⁷⁶⁸ ce qui implique que le positionnement de l'assiette de la voie publique devra tenir compte de l'occupation qui prévaut sur les lieux.

3.2.3.4 Conclusion sur le positionnement de la limite entre les domaines public et privé

Avant de poursuivre avec les principes applicables pour le positionnement des limites incertaines et indéterminées, rappelons que si, pour une limite de propriété, l'arpenteur-géomètre est en mesure de reconstituer le morcellement initial, c'est qu'il est en présence d'une limite certaine et déterminée et qu'il devra s'en tenir à la position originale de la dite limite. Si, au contraire, l'arpenteur-géomètre n'est pas en mesure de rétablir le morcellement initial qui sépare le domaine public imprescriptible et le domaine privé, il est plus prudent qu'il communique avec le gestionnaire du domaine public afin de connaître ses prétentions.

Le positionnement des limites certaines et déterminées et des limites entre les domaines public et privé, permet à l'arpenteur-géomètre de constituer un périmètre de référence pour le positionnement des limites incertaines et indéterminées, ce qui sera traité dans les prochaines sections.

3.2.4 Limite incertaine et indéterminée

À défaut de pouvoir compter sur des informations internes ou externes suffisamment précises pour établir les limites de propriété, ou si l'arpenteur-géomètre n'est pas en mesure de localiser les éléments tangibles mentionnés au titre de propriété ou d'obtenir la corrélation mathématique désirée, il devra donc considérer qu'il est en présence d'une limite incertaine et indéterminée.

En présence de limites incertaines et indéterminées, l'arpenteur-géomètre doit alors s'écarter de la situation de droit (le titre), floue et génératrice d'incertitudes quant à la position des limites de propriété, et se rabattre

⁷⁶⁶ MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET RÉGION - *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*, Janvier 2006, p. 115, en ligne http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/ministere/legislation/loi_compétences_municipales_commentee.pdf.

⁷⁶⁷ Article 73 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1.

⁷⁶⁸ RLRQ c C-47.1

sur la situation de faits (la possession)⁷⁶⁹. Il doit donc respecter les marques matérielles de ligne séparative existantes sur les lieux, soit l'occupation constatée, et donner priorité à la présomption de titulariat prévue à l'article 928 du *Code civil du Québec*.

En effet, la possession actuelle présumée à titre de titulaire d'un droit réel ne peut être écartée que par un titre préférable et opposable⁷⁷⁰. Lorsqu'un tel titre est absent et que la preuve de la propriété n'est pas clairement établie, le bien est conservé entre les mains du possesseur⁷⁷¹ parce que la possession devient alors le meilleur interprète des titres⁷⁷², et ce, même si la possession n'a pas toujours duré suffisamment longtemps pour prescrire⁷⁷³.

Dans ces circonstances, c'est alors au propriétaire en titre de faire la preuve de son droit de propriété⁷⁷⁴, la priorité des présomptions devenant donc inversée. Si aucun débat judiciaire ne vient modifier l'exercice du droit de propriété, le passage du temps cristallisera graduellement les limites qui pourront devenir permanentes par l'effet de la prescription acquisitive. La prescription acquisitive est un mode d'acquisition du droit de propriété⁷⁷⁵ qui découle d'une situation de faits et, tout comme le bornage, elle vise à dissiper l'incertitude affectant une situation de droit. Ce faisant, elle assure la sécurité et la stabilité des transactions⁷⁷⁶.

Finalement, en présence de limites incertaines et indéterminées, l'arpenteur-géomètre appliquera un raisonnement similaire à celui qui prévaut en bornage, c'est-à-dire qu'à défaut de pouvoir compter sur des limites certaines et déterminées émanant du titre, on appliquera la possession et la position de la ligne séparative devra correspondre à la position des marques matérielles constatées sur les lieux, soit l'occupation. Il est reconnu depuis longtemps que la possession peut aussi servir à établir la délimitation des lots⁷⁷⁷.

⁷⁶⁹ Denis VINCELETTE, *La possession*, R.D. – Biens- Document 5, par. 3 et 4, cité dans Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 77.

⁷⁷⁰ Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 928, 928/3 en ligne <http://www.legisdoc.souqij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *Assh c. Lévis (Cité de)*, [1938] n° AZ-50304463 (C.S.).

⁷⁷¹ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 233.

⁷⁷² *Boucher c. St-Pierre*, 2007 QCCS 1168, par. 76 à 81; *Gingras c. Mailly* [1979] C.A. 240, cité dans Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 129; Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 231; Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 84.

⁷⁷³ *Berlinguet c. Parent*, 2007 QCCQ 2453, par. 40.

⁷⁷⁴ *Girard c. Gosselin*, 2006 QCCS 2024, cité dans *Giguère c. Jacques*, 2007 QCCS 6781, par. 25; *Bédard c. Brisson*, [1989] N° AZ-90023007 (C.S.), pp. 120, 122 et 124, appel rejeté REJB 1998-09057 (C.A.).

⁷⁷⁵ Article 916 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁷⁷⁶ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 1074.

⁷⁷⁷ Denis FERLAND et Benoît EMERY, 2003, *Précis de procédure civile du Québec*, vol. 2, 4^è édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 554, cité dans *Giguère c. Jacques*, 2007 QCCS 6781 par. 25.

3.2.4.1 Importance accordée à la contenance

Il est parfois tentant pour l'arpenteur-géomètre, expert de la mesure, d'indiquer la position des limites d'un bien-fonds en se fiant sur la contenance⁷⁷⁸ mentionnée au sein des titres de propriété sous le motif que le vendeur est tenu à l'obligation de délivrance.

Il est vrai que le vendeur « est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat, que la vente ait été faite à raison de tant la mesure ou pour un prix global, à moins qu'il ne soit évident que le bien individualisé a été vendu sans égard à cette contenance ou à cette quantité »⁷⁷⁹. Ainsi, ce serait au vendeur qui désire se prévaloir de l'exception prévue de « démontrer de façon claire que la contenance du bien n'avait pas d'importance pour l'acheteur »⁷⁸⁰.

La question épineuse est donc la suivante : sous le motif qu'un vendeur est soumis à l'obligation de délivrance, est-il alors acceptable pour l'analyste arpenteur-géomètre d'indiquer la position d'une limite de propriété au-delà de l'occupation existante sur les lieux ? Autrement dit, en l'absence de limites certaines et déterminées et en présence de marques d'occupation, l'arpenteur-géomètre doit-il donner priorité à l'obligation de délivrance plutôt qu'aux présomptions relatives à la possession ? Deux cas d'espèces peuvent être rencontrés, soit que les mesures et contenance exprimées dans l'acte sont approximatives ou soit que les mesures et contenance exprimées dans l'acte sont précises.

Dans le cas où les mesures et contenance exprimées dans l'acte sont approximatives, ces indications ne font tout simplement pas le poids contre les présomptions relatives à la possession⁷⁸¹. En effet, « les mots 'environ' et 'plus ou moins', 'sans garantie de contenance précise' ajoutés à l'indication de contenance de l'immeuble, peuvent indiquer que l'intention des parties n'était pas d'accorder une grande importance à la contenance »⁷⁸².

⁷⁷⁸ Dans la doctrine traitant du droit foncier, le terme 'contenance' est régulièrement utilisé : écrire que la 'contenance' soit l'équivalent de la superficie d'un immeuble serait une définition restrictive, puisque la notion de 'contenance' pourrait également inclure toutes les mesures inscrites dans les titres. Par ailleurs, les articles 3026 et 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991 mentionne que le plan cadastral indique les mesures et la 'contenance', ce qui laisse croire que la 'contenance' indiquée au plan cadastral correspond à la superficie. Au sein de la thèse, la 'contenance' est considérée dans un sens plus général que restrictif.

⁷⁷⁹ Article 1720 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁷⁸⁰ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 1720, 1720/14, en ligne <http://www.legisdoc.soujij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Turgeon c. Germain Pelletier ltée*, [2001] n° AZ-50082341 (C.A.); *Mackey c. Lagacé*, [2005] n° AZ-50346110 (C.Q.).

⁷⁸¹ Articles 921, 925 et 928 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁷⁸² *Lehman c. Newman* [1997] n° AZ-97021560 (C.S.); voir aussi *Société nationale immobilière Sonatim inc. c. Société de développement de l'île Bizard inc.*, (C.A.) Montréal, 500-09-000804-948, 17 avril 1998; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 158, cité dans *Girard c. Gosselin*, 2006 QCCS 2024 par. 58 et *Lecours c. 9041-1836 Québec Inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 53.

Même si un propriétaire soutenait, qu'en pareilles circonstances, il aurait quand même droit minimalement à la contenance indiquée au contrat, les tribunaux soutiennent qu'ils ne voient pas quels termes on pourrait « employer pour dire plus clairement que les mesures données ne sont que des approximations »⁷⁸³. Les indications précisant que les mesures sont approximatives visaient, semble-t-il, à éviter les recours inutiles, « soit toute possibilité de s'adresser aux tribunaux lorsque l'écart de contenance est faible, sans être minuscule »⁷⁸⁴.

Dans le cas où la description exprimée dans l'acte fait référence à des mesures et contenances précises, les marques d'occupation auront encore préséance sur la contenance indiquée au contrat, puisqu'en mission de constatation, l'arpenteur-géomètre ne disposera pas de toutes les informations lui permettant d'évaluer la force probante de telles inscriptions.

Premièrement, il persistera toujours le doute sur la manière dont la mesure aura été prise éventuellement par les parties et sur les véritables points de départ et d'arrivée du segment mesuré. Par exemple, la localisation de l'emprise d'une route est un exercice quotidien pour un arpenteur-géomètre alors que cela dépasse largement les compétences d'un citoyen ordinaire. Ainsi, lorsque les parties ont convenu entre elles de la profondeur de l'immeuble à acquérir, elles peuvent s'être méprises sur la position véritable de l'emprise de la voie publique située en front ce qui, indéniablement, aura un impact sur la position de la limite en profondeur. Dans ces circonstances, si la même mesure est appliquée par un arpenteur-géomètre mais, cette fois, à partir de la véritable emprise de la voie publique, le résultat peut très bien ne pas représenter le consentement intervenu entre les parties. Le même doute existe lorsqu'un tenant et aboutissant est un cours d'eau⁷⁸⁵.

Deuxièmement, outre l'inexactitude ou l'imprécision sur les points de départ et d'arrivée du segment mesuré, l'exactitude de la mesure elle-même porte à caution lorsqu'elle est issue d'opérations menées par des non-experts. Comme le mentionnaient des auteurs de « nombreuses erreurs de désignations proviennent du fait que les données fournies par le client sont erronées ou insuffisantes, ou encore de l'impossibilité pour un non-expert de décrire adéquatement un terrain sans les instruments de mesure absolument nécessaires »⁷⁸⁶.

⁷⁸³ *Côté c. McKinnon* [1959] B.R. 272; *Lecours c. 9041-1836 Québec Inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 54; Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 74.

⁷⁸⁴ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2009, *L'examen des titres immobiliers*, 3^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 123; voir aussi Denys-Claude LAMONTAGNE et Bernard LAROCHELLE, 2000, *Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat*, Droit spécialisé des contrats, vol. 1, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 89.

⁷⁸⁵ *Lecours c. 9041-1836 Québec Inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 76.

⁷⁸⁶ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2009, *L'examen des titres immobiliers*, 3^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 129.

L'inexactitude peut provenir parfois de la difficulté des non-experts d'obtenir des distances horizontales exactes lorsque le terrain où se prend la mesure présente diverses pentes, ou encore, lorsque plusieurs obstacles doivent être contournés lors de la prise de mesure⁷⁸⁷.

Même de bonne foi, les parties peuvent procéder à un arpentage, mesurage ou marquage rudimentaire et transmettre par la suite des données erronées ou inexactes que le notaire, lui aussi de bonne foi, inclura au sein de la description apparaissant à l'acte. Dans un tel cas, l'erreur « ne change strictement rien au piquetage qu'elles ont fait et à l'accord de volonté qui est intervenu »⁷⁸⁸. Et même si après, les parties avait fait appel à un professionnel de l'arpentage, « le chat serait sorti du sac, ce qui n'aurait absolument rien changé quant à la ligne de division établie conjointement par les parties : sur le terrain, elle n'aurait pas changé de place »⁷⁸⁹.

Troisièmement, une largeur constatée entre des marques d'occupation existantes sur le terrain qui est inférieure à une mesure précise mentionnée au sein du titre de propriété n'est pas nécessairement le signal que le vendeur a failli à son obligation de délivrance. Cela signifie peut-être tout simplement que les parties ont modifié leur entente subséquemment à la transaction.

La conduite des parties, somme toute, est la meilleure preuve de ce qu'a été le contrat. Mais ce peut être aussi l'indication de ce qu'il n'est plus, parce que, d'un commun accord, les parties l'ont ensuite modifié. Il arrive en effet que la conduite contractuelle devienne, de part et d'autre, inconciliable avec le texte même du contrat et laisse présumer, par la réunion de faits graves, précis et concordants, qu'à l'entente originale elles ont substitué une autre. D'après la seule conduite des parties alors, et par le jeu des présomptions, le tribunal reconstitue la nouvelle entente.⁷⁹⁰

Quatrièmement, l'évaluation du caractère primordial de la contenance de l'immeuble repose sur le contrat complet intervenu entre les parties⁷⁹¹. Le contrat peut donc comprendre, selon les circonstances, ce qui peut se trouver à la fois au sein des ententes postérieures, tel que mentionné ci-dessus, mais aussi au sein des conventions antérieures⁷⁹². Par exemple, l'importance que les parties ont accordée à la contenance peut dépendre des informations apparaissant au sein de l'offre d'achat⁷⁹³, document qui ne fait normalement pas partie de l'enquête effectuée par l'arpenteur-géomètre.

Le principe général est plutôt à l'effet que la recherche de l'intention des parties quant à l'importance qu'elles ont attachée à la contenance de l'immeuble vendu demeure une question de faits dont l'appréciation est laissée aux tribunaux. Ces derniers doivent alors considérer non seulement les termes de la description et de

⁷⁸⁷ *Lecours c. 9041-1836 Québec Inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 76.

⁷⁸⁸ *Placements LHV inc. c. Morin*, 2009 QCCS 19, par. 40.

⁷⁸⁹ *Placements LHV inc. c. Morin*, 2009 QCCS 19, par. 42.

⁷⁹⁰ François GENDRON, 2002, *L'interprétation des contrats*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 100.

⁷⁹¹ *Parrot c. Thompson*, [1984] n° AZ-84111011 (C. S. Can.).

⁷⁹² *Turgeon c. Germain Pelletier Ltée*, [2001] n° AZ-50082341 (C.A.), par. 69.

⁷⁹³ François FRENETTE, 1999, « La responsabilité du notaire et le défaut de contenance » 101 *R. du N.* 229.

l'acte de vente, mais aussi l'ensemble des circonstances entourant la vente⁷⁹⁴, lesquelles circonstances échappent normalement à l'arpenteur-géomètre œuvrant en mission de constatation.

En cas de conflit ou de discordance entre les mesures constatées entre les marques d'occupation et les mesures précises mentionnées au contrat, seul un tribunal pourra déterminer si le vendeur devait livrer la contenance prévue au contrat et choisir l'une des options édictées au sein du *Code civil du Québec* en pareille circonstances :

Lorsque le vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat et qu'il est dans l'impossibilité de le faire, l'acheteur peut obtenir une diminution du prix ou, si la différence lui cause un préjudice sérieux, la résolution de la vente.

Toutefois, l'acheteur est tenu, lorsque la contenance ou la quantité excède celle qui est indiquée au contrat, de payer l'excédent ou de remettre celui-ci au vendeur.⁷⁹⁵

Comme mentionné au début de cette section portant sur les limites incertaines et indéterminées, à défaut d'avoir accès à un titre autosuffisant ou à des documents explicites il semble plus prudent, plus sensé et plus rigoureux pour l'arpenteur-géomètre d'appuyer son opinion professionnelle sur des marques d'occupation apparentes et bien réelles que sur de pures spéculations quant à l'importance que les parties ont pu accorder à la contenance mentionnée au sein de leur titre de propriété.

Il ne faut pas conclure que la contenance indiquée au titre est totalement inutile et sans effet, loin de là. La contenance devra être prise en considération dans les situations foncières caractérisées par une absence de marques d'occupation, c'est-à-dire par une absence de *corpus*⁷⁹⁶, ce qui sera traité à la section 3.2.4.7.

En conclusion, en présence de limites incertaines et indéterminées, que les mesures et contenances soient approximatives ou précises, l'arpenteur-géomètre doit toujours donner priorité à l'exercice effectif ou apparent du droit de propriété sur les lieux puisque, « si la preuve de la propriété n'est pas clairement établie, le bien sera conservé entre les mains du possesseur »⁷⁹⁷.

⁷⁹⁴ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 1720, 1720/3, en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Turgeon c. Germain Pelletier ltée*, [2001] n° AZ-50082341 (C.A.); *Larose c. Couture*, [2000] n° AZ-50071433 (C.Q.); *Trudeau c. Châle*, [1991] n° AZ-91031102 (C.Q.); *Martin c. Marcon*, 2008 QCCS 2708; *Ouellet c. Édifice 10 St-Jacques inc.*, 2008 QCCS 4253; *Habitations Jestel inc. c. Le Pellée*, [1993] n° AZ-93023015 (C.S.); *Ferme Klosterhos Inc. c. Ferme JPRA Inc.*, [1988] n° AZ-89023051 (C.S.); *Rainville c. Gallant*, [1994] n° AZ-95031006 (C.Q.); *Belec c. Alta ltée*, [1992] n° AZ-92031128 (C.Q.); Voir également Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 154.

⁷⁹⁵ Article 1737 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁷⁹⁶ La section 3.2.4.7 et ses sous-sections traitent de l'importance à accorder à la contenance mentionnée dans un acte, lorsqu'il y a absence d'un corpus et que le titre mène à des limites incertaines et indéterminées.

⁷⁹⁷ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 233.

L'érection d'un élément matériel de la possession (clôture, muret, haie, etc.) n'est pas un geste anodin et provoque instantanément⁷⁹⁸ le déclenchement des présomptions édictées au sein du *Code civil du Québec*⁷⁹⁹, lesquelles protègent le possesseur.

La règle est simple pour un propriétaire, toute marque d'occupation érigée le long d'une ligne séparative ne devrait se situer ni en deçà (empêchant ainsi la prescription acquisitive par le voisin), ni au-delà (afin d'éviter tout empiètement)⁸⁰⁰.

On l'a vu, lorsqu'une limite est incertaine et indéterminée, c'est à celui qui prétend détenir un droit de propriété au-delà d'une marque d'occupation d'en faire la preuve lors d'un débat judiciaire. Le bornage est d'ailleurs tout indiqué pour faire cette preuve.

À défaut d'un débat judiciaire, au terme du délai fixé pour la prescription acquisitive, soit dix ans, si le propriétaire n'a pas réagi de manière à empêcher la prescription de se réaliser, « c'est qu'il y a eu insouciance ou négligence de sa part combinée souvent à un abandon de son droit »⁸⁰¹.

Si l'existence d'une marque d'occupation est déterminante dans la construction de l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre, encore faut-il être en mesure de reconnaître ou de qualifier ce qu'est une marque d'occupation. C'est ce qui sera abordé au sein de la prochaine section.

3.2.4.2 Identification et qualification d'une marque d'occupation

Les deux éléments à la base d'une possession utile, pouvant mener à une prescription acquisitive, sont l'élément intentionnel (*animus*) et l'élément matériel (*corpus*)⁸⁰². Il est prévu par la loi que la possession aura un effet juridique lorsque les deux éléments sont réunis⁸⁰³. Concernant l'élément intentionnel (*animus*), au début de cette section du chapitre, il a été expliqué qu'en mission de constatation l'arpenteur-géomètre devait éviter à tout prix d'initier un débat juridique ou d'interpréter unilatéralement des titres de propriété nébuleux, ce

⁷⁹⁸ Article 925 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁷⁹⁹ Articles 921, 925 et 928 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁸⁰⁰ Denys-Claude LAMONTAGNE, 2009, *Biens et propriété*, 6^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 219.

⁸⁰¹ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 1075.

⁸⁰² Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 921, 921/9 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Bilodeau c. Dufour*, [1952] n° AZ-50293070 (C.S. Can.); *Tardy c. Touchette*, 2010 QCCS 2139; *Doyon c. Breton*, [1987] n° AZ-87023020 (C.S.); *Souhleris c. Therrien*, [1998] n° AZ-98031445 (C.Q.). Voir également Denys-Claude LAMONTAGNE, 2009, *Biens et propriété*, 6^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 440; Denis VINCELETTE, 2004, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 6 (l'auteur fait référence aux décisions *Municipalité de Messines c. P.G.Q.*, J.E. 2002-1889 (C.S.) et *Municipalité de Lac Simon c. Cadieux*, REJB 2002-30958 (C.S.); Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 78.

⁸⁰³ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 921, 921/11 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *Desjardins c. Montréal (Ville de)*, [1989] n° AZ-89011751 (C.A.).

rôle étant du ressort exclusif du tribunal. La question qui se pose consiste à établir l'ampleur des investigations que doit mener l'arpenteur-géomètre lorsqu'il constate la présence de marques matérielles de ligne séparative⁸⁰⁴. Par exemple, pour chacune des marques matérielles de ligne séparative, doit-il s'enquérir de l'*animus* du ou des propriétaires ou possesseurs concernés ?

3.2.4.3 Traitement de l'*animus*

Dans le cadre d'un bornage, l'article 470 du *Code de procédure civile*⁸⁰⁵ prévoit que l'arpenteur-géomètre investi d'une mission d'expertise doit procéder sous son serment d'office et de la même manière qu'un expert. L'article doit alors être lu conjointement avec l'article 236 dudit Code qui prévoit que l'expert « commis par le tribunal agit sous l'autorité de celui-ci pour recueillir la preuve dont il a besoin pour accomplir sa mission. Il peut ainsi [...] avec l'autorisation du tribunal, recueillir des témoignages sous serment [...]»⁸⁰⁶ (soulignement ajouté). Même si l'article indique une possibilité et non une obligation, il est reconnu en jurisprudence⁸⁰⁷ et en doctrine⁸⁰⁸ que l'arpenteur-géomètre peut difficilement faire l'économie d'une audition des témoins lors de ses opérations de bornage. En matière de bornage, l'arpenteur-géomètre doit donc procéder à un levé des lieux, à l'examen des titres et recueillir tous les témoignages dans le cadre d'un débat contradictoire. En d'autres termes, il doit s'enquérir et traiter les différents *animus* exprimés par les témoins interrogés. Cela confirme et explique pourquoi le bornage (et le débat contradictoire sous-jacent) constitue la seule manière de fixer définitivement une limite séparative entre deux propriétés⁸⁰⁹.

Par ailleurs, lors de la réalisation d'un mandat de piquetage, l'article 8 du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*⁸¹⁰, impose l'obligation à l'arpenteur-géomètre de procéder à une enquête lorsqu'il constate que la pose de ses repères serait susceptible de troubler la possession de son client ou d'un voisin de ce client. Dans ce cas, il doit mener une enquête auprès de celui dont la possession est susceptible d'être troublée afin de valider les signes d'occupation constatés. Il s'agit essentiellement pour l'arpenteur-géomètre de s'enquérir de l'*animus* du propriétaire ou du possesseur qui serait potentiellement lésé par la position du futur repère. Toutefois, l'enquête dont il est question ici ne peut assurément pas être

⁸⁰⁴ La collectivité des arpenteurs-géomètres utilise le terme '*marques d'occupation*' pour désigner les marques matérielles ou les signes apparents qui démontrent la volonté du propriétaire d'exercer son droit de propriété, comme par exemple, l'installation d'une haie, d'une clôture, une limite de culture, etc. En d'autres mots, le terme '*marques d'occupation*' s'apparente au *corpus*. Ce terme '*marques d'occupation*' apparaît au sein du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10 et du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, RLRQ c A-23, r 11.

⁸⁰⁵ RLRQ c C-25.01.

⁸⁰⁶ RLRQ c C-25.01.

⁸⁰⁷ *Ruest c. Groupe Gestion 2000 inc.*, [1997] n° AZ-97023103 (C.S.).

⁸⁰⁸ Pierre-Claude LAFOND, *Précis du droit des biens*, Les Éditions Thémis, Montréal, p. 288, cité dans *Lecours c. 9041-1836 Québec inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 52.

⁸⁰⁹ Article 978 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁸¹⁰ RLRQ c A-23, r 11.

assimilée à une enquête menée au sein d'un débat contradictoire. Le seul objectif visé par cette disposition consiste à imposer à l'arpenteur-géomètre de vérifier la présence d'un conflit potentiel (*animus* divergents). Si tel est le cas, il doit alors cesser immédiatement ses opérations de démarcation et dresser un plan accompagné d'un rapport écrit qu'il remet au client ou à son mandant⁸¹¹. Le plan et le rapport devront contenir toutes les explications nécessaires à la compréhension de la situation ainsi que les recommandations de l'arpenteur-géomètre. Par contre, si l'enquête de l'arpenteur-géomètre infirme son opinion que la pose de repères serait susceptible de troubler la possession, il doit alors compléter le piquetage par la pose de repères et la production du certificat de piquetage, en y incluant les éléments significatifs et les conclusions de son enquête⁸¹². Cette disposition réglementaire est tout à fait justifiée pour éviter que le piquetage effectué par l'arpenteur-géomètre soit perçu ou devienne un geste agressif, geste qui pourrait potentiellement être suivi d'une poursuite en responsabilité civile⁸¹³, voire en discipline⁸¹⁴. L'article ne prévoit pas qu'il doive tenter de concilier les *animus* divergents ou de décider lequel serait prépondérant, comme en bornage.

Mis à part ces deux situations, aucune autre disposition législative n'impose ou ne prévoit expressément l'obligation pour l'arpenteur-géomètre de procéder à une enquête sur l'*animus*⁸¹⁵. Ainsi, dans le cadre d'une mission de constatation, lorsque l'arpenteur-géomètre a été incapable de reconstituer le morcellement initial et qu'il est confronté à des marques matérielles de ligne séparative, il faut conclure que l'arpenteur-géomètre doit détecter et localiser toutes démarcations au terrain (élément matériel ou *corpus*) mais n'a pas à s'enquérir de l'élément intentionnel (*animus*) des différents propriétaires et/ou des possesseurs. En l'absence d'un débat contradictoire, l'arpenteur-géomètre doit plutôt respecter la présomption prévue à cet égard, soit celle édictée

⁸¹¹ Article 8 du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, RLRQ c A-23, r 11.

⁸¹² Article 8 du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, RLRQ c A-23, r 11.

⁸¹³ Constant RIVEST, 2003, *Le piquetage obligatoire*, England, Université of East London. L'auteur cite les décisions *Lavoie c. Cloutier*, C.P. [1967] R.L. 115, *Ravid c. Jasmin*, [1939] 66 B.R. 279, *Corporation du canton de Hope c. Thériault*, [1924] 38 B.R. 188, *La Cité de Montréal c. Lévis*, [1925] 40 B.R. 205.

⁸¹⁴ *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Plante*, 2015 CanLII 3844 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, 2014 CanLII 54918 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Juair*, 2014 CanLII 50879 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Carrier*, 2013 CanLII 71867 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. St-Pierre*, 2013 CanLII 29038 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Régimbald*, 2013 CanLII 8421 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Huet*, 2013 CanLII 8447 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Harnois*, 2012 CanLII 23578 (QCOAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Paquette*, 2011 CanLII 93246 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Simard*, 2010 CanLII 97563 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Gagnon*, 2010 CanLII 97554 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Paquette*, 2010 CanLII 98541 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Tremblay*, 2009 CanLII 90507 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Audet*, 2009 CanLII 90497 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Bergeron*, 2009 CanLII 90485 (QCOAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Thiffault*, 2009 CanLII 90501 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Gosselin*, 2009 CanLII 90505 (QCOAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Caouette*, 2009 CanLII 90496 (QCOAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Roy*, 2009 CanLII 90486 (QCOAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Grutman*, 2008 CanLII 88375 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Giroux*, 2007 CanLII 81527 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Giroux*, 2007 CanLII 81515 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Ladouceur*, 2005 CanLII 78543 (QC OAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Roy*, 2004 CanLII 72255 (QCOAGQ); *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Gendron*, 2004 CanLII 72273 (QC OAGQ).

⁸¹⁵ Par exemple le *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

à l'article 921 du *Code civil du Québec* qui prévoit que la volonté d'être titulaire du droit de propriété est présumée.

Ce ne sera qu'au terme d'un véritable débat contradictoire qu'il sera possible de découvrir, d'analyser et de conclure sur les impacts juridiques découlant de l'*animus* des propriétaires ou possesseurs ayant une limite commune. Puisqu'il en va de l'étendue de leur droit de propriété, il apparaît risqué pour un arpenteur-géomètre d'initier une enquête visant à clarifier une limite nébuleuse sauf si les parties intéressées ont convenu de procéder au bornage de la limite. La quête de l'*animus* dépasse les objectifs d'une simple mission de constatation.

Certains pourraient voir au travers de l'article 50 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*⁸¹⁶ la reconnaissance, voire l'obligation, pour l'arpenteur-géomètre d'interroger des témoins à chaque fois que la situation le requiert. En effet, le premier alinéa de l'article prévoit que l'arpenteur-géomètre peut interroger sous serment toute personne qu'il croit en état de donner des renseignements ou en possession d'écrits, plans ou documents concernant les bornes ou limites d'un terrain qu'il est chargé d'arpenter. Comme, jusqu'à présent, la portée de cet article n'a pas encore été débattue devant les tribunaux, ce pouvoir d'enquêter demeure discrétionnaire à l'arpenteur-géomètre. Toutefois, il ne doit être mis en œuvre que pour servir les fins du mandat octroyé à l'arpenteur-géomètre ou lorsque la loi le prévoit expressément. Dans l'éventualité où l'arpenteur-géomètre désire s'en prévaloir, il peut le faire, mais dans le respect de la portée de la mission qui lui est confiée. Par conséquent, lorsque son mandat n'est ni un piquetage ni un bornage, le pouvoir conféré par ledit article 50 ne devrait servir qu'à obtenir des documents ou autres faits objectifs qui permettraient à l'arpenteur-géomètre de compléter sa mission de constatation et non pour initier un débat juridique sur la position des limites de propriété ou pour s'enquérir de l'*animus* des différents propriétaires ou possesseurs. En dehors d'un débat contradictoire, toute enquête partielle visant à clarifier une limite de propriété confuse ou incertaine demeure extrêmement délicate, voire dangereuse, dans la mesure où l'arpenteur-géomètre risque alors de baser son opinion professionnelle sur des informations partielles et conséquemment de présenter des conclusions biaisées. Au surplus, il risque d'initier un débat qui, autrement, n'aurait pas eu lieu.

Lors de ses interventions, l'arpenteur-géomètre ne semble pas autorisé à briser l'équilibre ou la possession paisible qui existe ou prévaut sur les lieux. Ce sera à chacun des propriétaires ou possesseurs d'initier un débat juridique s'il le juge approprié à la lumière des constats effectués par l'arpenteur-géomètre. Ainsi, lorsque l'arpenteur-géomètre constate la présence de marques matérielles de ligne séparative, le traitement réservé à la découverte de l'élément intentionnel (*animus*), ou la portée de l'enquête devant être menée par l'arpenteur-géomètre, se présente de la manière suivante :

⁸¹⁶ RLRQ c A-23.

Types de mandat	Traitement de l' <i>animus</i> des parties concernées
Bornage	Enquête et/ou débat contradictoire sur l' <i>animus</i>
Piquetage	Enquête limitée à la découverte de l'existence potentielle de deux <i>animus</i> divergents
Autres	Aucune obligation d'enquêter sur l' <i>animus</i>

Tableau 7 : Traitement de l'*animus*

En résumé, en mission de constatation, l'arpenteur-géomètre doit éviter à tout prix de se substituer aux propriétaires et/ou à leurs auteurs en tentant d'interpréter leurs contrats, de déduire l'intention de l'auteur commun, de déduire l'*animus* des propriétaires ou possesseurs effectifs ou d'initier une enquête partielle qui ne comporterait pas toutes les qualités d'un débat contradictoire.

La principale conséquence de l'absence d'un débat contradictoire est donc l'impossibilité pour l'arpenteur-géomètre de se prononcer sur la prescription acquisitive. Il ne pourra jamais conclure que la possession avait les qualités et la durée requises pour conduire à la prescription et ainsi l'emporter sur les titres⁸¹⁷.

Or, pour être en mesure d'appliquer la méthode exposée par le juge Legris, deux constats s'imposent. Premièrement, l'élément prioritaire à considérer et qui peut se substituer aux titres, soit la prescription acquisitive, ne peut être examiné lors de l'analyse foncière menée par l'arpenteur-géomètre en mission de constatation.

Deuxièmement, en l'absence d'un débat contradictoire, l'arpenteur-géomètre devra plutôt justifier son opinion professionnelle en se basant sur certaines présomptions prévues au sein du *Code civil du Québec* et qui ont un impact au regard de la position des limites de propriété, notamment la présomption de titulariat édictée à l'article 928, dans le cas des limites incertaines et indéterminées.

La question de l'*animus* étant réglée, il importe maintenant d'analyser le traitement applicable au *corpus*. Comme la possession « est une situation de fait et résulte d'actes matériels posés montrant l'exercice du droit de propriété »⁸¹⁸, l'arpenteur-géomètre devra donc investiguer les lieux afin de détecter et localiser des signes

⁸¹⁷ Marie-Louis BEAULIEU, 1937, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, l'Action Catholique, par. 10, p. 14; Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 79; Voir également *Van Duyse c. Cowan*, [2000] n° AZ-50080712 (C.S.), par. 78 à 80, 87 et 88.

⁸¹⁸ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 921, 921/6 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *McNeil c. McGill*, [2004] n° AZ-50219678 (C.S.).

matériels témoignant d'une maîtrise physique d'un fonds, c'est-à-dire ce qui constitue un exercice effectif du droit de propriété⁸¹⁹.

L'élément matériel ou le *corpus* « est le fait d'avoir matériellement le bien en son pouvoir et d'être à même d'accomplir sur lui des actes matériels de détention, d'usage ou de transformation »⁸²⁰. On parle aussi d'actes d'utilisation, d'occupation ou de jouissance⁸²¹. La jurisprudence et la doctrine ont identifié un grand nombre d'actes matériels témoignant d'une emprise physique ou matérielle d'un fonds.

On a reconnu notamment que la récolte du foin, la culture du sol, le pâturage des animaux, la coupe de bois, l'érection, l'entretien ou la démolition d'un immeuble, l'installation de clôtures, la plantation ou la coupe normale du bois, des forages et l'exploitation d'un banc de gravier, l'entretien d'un immeuble, la démolition ou l'érection d'une bâtisse, d'un chalet, d'une remise, d'une patinoire ou seulement de clôtures, le fait de planter une tige de fer indiquant la limite du terrain ou marquer à cette fin des arbres de plaques, de creuser un fossé, d'installer un aqueduc et des égouts, d'abaisser le niveau d'un barrage de castor, d'effectuer des travaux de drainage ou de remplissage, d'occuper un chalet ou un immeuble en général, d'aménager une cour, d'asphalter et de déneiger pouvaient tous constituer potentiellement des actes matériels pouvant fonder l'élément matériel de la possession d'une propriété⁸²².

Au cours de ses investigations sur le terrain, l'arpenteur-géomètre sera confronté à de multiples marques physiques ou actes matériels pouvant potentiellement fonder un *corpus*. Mais, leur seule présence ne permet pas toujours de conclure si ces marques et ces actes matériels servent vraiment à délimiter les immeubles respectifs⁸²³. Autrement dit, une marque physique peut exister à un endroit donné sans pour autant signifier la présence d'une frontière entre deux immeubles.

Évidemment, seul un débat contradictoire pourra ultimement faire la lumière sur le véritable rôle d'une marque physique. Toutefois, certains signes apparents peuvent permettre à l'arpenteur-géomètre de ne retenir que les marques physiques les plus probantes, c'est-à-dire celles qui constituent potentiellement une frontière entre deux fonds pour ensuite éliminer les autres.

⁸¹⁹ Article 928 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991; Denis VINCELETTE, 2004, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, pp. 7-8.

⁸²⁰ Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 921, 921/10 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *Bilodeau c. Dufour*, [1952] n° AZ-50293070 (C.S. Can.).

⁸²¹ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 78-79.

⁸²² Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 78-79 ; Denis VINCELETTE, 2004, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, pp. 15-16.

⁸²³ Denis VINCELETTE, 2004, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 16, notes de bas de page, p. 54.

De manière à éviter que les décisions de l'arpenteur-géomètre ne soient totalement arbitraires à cet égard, l'auteur Marc-André Jutras⁸²⁴ a identifié dix critères permettant d'identifier et de qualifier les différentes marques matérielles constatées sur les lieux. La liste des critères n'est pas nécessairement exhaustive, mais elle a le mérite de constituer une base sur laquelle l'arpenteur-géomètre peut justifier son opinion professionnelle.

3.2.4.4 Critères d'identification d'une marque d'occupation

C'est connu, pour être utile, c'est-à-dire produire des effets, la possession doit être paisible, continue, publique et non équivoque⁸²⁵. Il faut analyser chacune de ces quatre qualités pour en ressortir celles qui peuvent être prises en considération par l'arpenteur-géomètre en mission de constatation.

Tout d'abord, le caractère paisible de la possession est intimement lié à l'état d'esprit qui anime les personnes partageant une limite de propriété. Sans interrogatoire contradictoire portant spécifiquement sur cet aspect, il n'est pas possible de détecter des situations foncières affectées, par exemple, par la crainte ou la violence⁸²⁶. En mission de constatation, l'arpenteur-géomètre ne peut donc pas se prononcer sur le caractère paisible de la possession et aucune présomption n'existe spécifiquement sur cet aspect au sein des articles du *Code civil du Québec* traitant de la possession.

En ce qui concerne le caractère continu, ce dernier jouit d'une présomption simple prévue à l'article 925 du *Code civil du Québec* qui édicte que le possesseur actuel est présumé avoir une possession continue depuis le jour de son entrée en possession. À moins de circonstances rarissimes, en mission de constatation, l'arpenteur-géomètre ignorera tout simplement le début de l'entrée en possession du possesseur. Il peut arriver que des informations mises à la disposition de l'arpenteur-géomètre, comme un ancien document d'arpentage, démontrent une certaine continuité de la possession. Mais, au final, faute d'un débat contradictoire, l'arpenteur-géomètre ne pourra probablement pas conclure définitivement sur cet aspect.

Le seul élément pouvant être considéré par l'arpenteur-géomètre à l'égard du caractère continu de la possession réside dans le degré de *permanence* de l'élément matériel sous analyse. La permanence est un des critères identifiés par Marc-André Jutras qui écrit que la « permanence traite de l'aspect continu (dans le

⁸²⁴ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval. Cette section intègre les concepts dégagés dans ce mémoire de maîtrise qui mérite d'être consultée par tout lecteur intéressé par le sujet. L'ouvrage peut être consulté ou téléchargé à l'adresse suivante : <http://theses.ulaval.ca/archimede>.

⁸²⁵ Article 922 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁸²⁶ *Forest c. Lemay*, 2007 QCCS 4270, par. 54 (C.S.); *Goulet c. Fiducie Jean-Joseph Tremblay*, [2004] n° AZ-50234645 (C.Q.), par. 98.

temps) d'une marque, à savoir une marque exempte d'indices qu'il ne s'agit que d'une installation sommaire ou amovible »⁸²⁷.

Une marque d'occupation qui n'est pas ancrée dans le sol d'une manière durable met non seulement en doute le caractère continu de la possession, mais cela ébranle même le concept d'emprise matérielle d'un fonds. Ainsi, toute marque d'occupation empreinte d'un caractère raisonnable de permanence devrait être considérée à prime abord par l'arpenteur-géomètre.

L'arpenteur-géomètre ne devrait considérer que les marques d'occupation qui semblent, en apparence, pouvoir perdurer dans le temps, ou encore, qui semblent se situer au même endroit depuis une longue période. On dit bien *en apparence*, parce qu'une clôture peut être construite à l'aide de vieux matériaux laissant supposer qu'elle existe à cet endroit depuis belle lurette, alors qu'il n'en est rien. Et, à l'inverse, une clôture peut être construite à l'aide de matériaux récents laissant supposer qu'elle existe à cet endroit depuis peu, alors qu'elle remplace une ancienne clôture érigée au même endroit depuis l'époque de Matusalem !

L'arpenteur-géomètre n'aura donc pas d'autres choix que de détecter et de considérer des marques d'occupation durables et de s'appuyer sur la présomption de continuité ci-dessus relatée.

Quant au caractère public de la possession, il signifie que les actes de possession et les marques d'occupation doivent être apparents et visibles, non pas nécessairement par tous, mais minimalement par la personne intéressée, soit celle à qui on veut opposer la possession⁸²⁸.

Au cours de ses investigations sur le territoire, l'arpenteur-géomètre doit donc faire les efforts nécessaires afin de détecter la présence de tout élément physique pouvant s'apparenter à une marque d'occupation ou de tous signes apparents découlant d'un acte de possession⁸²⁹. Marc-André Jutras a identifié ce critère sous le vocable de *visibilité*. « La visibilité traite de l'aspect public d'une marque, à savoir une marque pouvant être à même d'être constatée par un arpenteur-géomètre prudent et diligent lors de son levé des lieux »⁸³⁰. Une marque d'occupation visible laisse présumer une possession publique.

⁸²⁷ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 88.

⁸²⁸ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 922, 922/19 en ligne <http://www.legisdoc.socij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Roy c. Foresterie V.I.G. inc.*, [2000] n° AZ-50077925 (C.S.), appel rejeté REJB 2002-33335; *Chouinard c. Boislard*, [1945] R.L. 527; *Rivermead Golf Club c. Connaught Park Jockey Club*, [1965] R.P. 174.

⁸²⁹ *Gravel c. Phenix* 2009 QCCS 3320, par. 78; *Coallier c. 9134-6783 Québec inc.*, 2012 QCCQ 5589, par. 19, *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, (C.D. Arp.) Québec, n°04-98-000174, 19 juillet 1999, p.24.

⁸³⁰ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 83.

La simple présence d'une marque d'occupation visible et permanente n'est pas suffisante pour conclure à une possession utile. Encore faut-il qu'elle ait une signification en termes de frontière entre les deux héritages contigus, puisque « le simple fait d'avoir érigé une clôture ailleurs que sur la ligne séparative, sans intention de délimiter, peut tout au plus indiquer une possession équivoque insuffisante pour soutenir la prescription »⁸³¹.

Nous sommes donc face à la dernière des quatre qualités de la possession, soit son caractère non équivoque. En dehors d'un bornage avec formalités, l'absence d'un débat contradictoire ne permet pas de conclure de manière définitive sur l'intention des personnes concernées ou de leur *animus* au regard d'une marque d'occupation. Il en est de même pour les actes de pure faculté ou de simple tolérance, lesquels ne pourront être révélés et confirmés que lors d'un débat contradictoire.

Dans ces circonstances, l'arpenteur-géomètre n'a guère d'autres choix que de s'appuyer sur la présomption édictée à l'article 921 du *Code civil du Québec*. Ainsi, à toute emprise matérielle d'un bien-fonds sera conjuguée automatiquement la volonté pour le possesseur d'être titulaire du droit de propriété puisque, pour un possesseur, « le seul fait du corpus entraîne la preuve d'une volonté d'agir dans son intérêt et non à titre de possesseur précaire »⁸³².

En résumé, il faut donc retenir deux critères d'identification des marques d'occupation qui méritent une attention particulière de l'arpenteur-géomètre en mission de constatation. Ce dernier devra s'attarder prioritairement aux marques d'occupation visibles et apparentes (critère de *visibilité*) et dont leur organisation physique démontre un degré raisonnable de durabilité (critère de *permanence*).

À défaut d'un débat contradictoire, les autres qualités de la possession ne peuvent être soupesées, ce qui explique en partie pourquoi l'arpenteur-géomètre ne peut pas se prononcer sur la prescription acquisitive en dehors du bornage avec formalités.

Une fois qu'une première sélection des marques physiques aura été effectuée par l'arpenteur-géomètre, ce dernier devra ensuite analyser les caractéristiques propres à chacune afin de décider si elles seront retenues dans l'application des principes de délimitation.

⁸³¹ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 922, 922/32 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Brouillard c. Bellerive*, [1987] n° AZ-87023005 (C.S.); *Moreau c. Grenier-Lafontaine*, [1998] n° AZ-98026662 (C.S.).

⁸³² Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 921, 921/11 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *Desjardins c. Montréal (Ville de)*, [1989] n° AZ-89011751 (C.A.).

3.2.4.5 Critères de qualification d'une marque d'occupation

Il n'est pas tout de détecter et de localiser d'éventuelles marques d'occupation, il faut aussi s'assurer que les marques d'occupation témoignent d'une certaine volonté de départager deux fonds. Les huit critères qui seront présentés dans cette section visent à qualifier les marques matérielles, visibles et permanentes, retrouvées lors des opérations de levé effectuées par l'arpenteur-géomètre.

Les trois premiers critères concernent principalement l'aspect physique observable ou apparent pouvant caractériser les marques d'occupation. Les trois critères suivants concernent les particularités géospatiales des marques d'occupation, soit leur forme et leur organisation dans l'espace. Les deux derniers critères reposent sur le degré de corrélation pouvant exister entre plusieurs marques d'occupation et sur le degré de corrélation pouvant exister entre les marques d'occupation et d'autres informations ayant été captées par l'arpenteur-géomètre lors de son enquête.

Le premier critère à considérer dans l'analyse est le *non-accès* qui « traite de la propension qu'a une marque d'empêcher l'accès de façon à assurer une possession exclusive sur une parcelle de terrain »⁸³³. Lorsqu'une marque d'occupation (ex. : clôture) est érigée de manière à empêcher toute personne d'atteindre et d'utiliser une parcelle de terrain, il s'agit alors d'un indice important que cette clôture sert à la délimitation et à la conservation de façon exclusive de cette parcelle de terrain⁸³⁴.

Le deuxième critère, l'*usage distinct* « traite du changement d'usage ou d'utilisation apparent entre deux fonds de terre »⁸³⁵. En d'autres mots, l'utilisation différente qui est faite sur chacun des fonds partageant une même limite de propriété. Une marque d'occupation, qui se situe à l'endroit où il est possible de constater le passage d'un usage à un autre, constitue un indice apparent de l'intention des propriétaires ou des possesseurs et constituent la meilleure expression de leur volonté⁸³⁶.

⁸³³ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 91.

⁸³⁴ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 91. L'auteur fait référence aux jugements *Dubé c. Savoie McNeil*, 2010 QCCS 1046, par. 30 et 31 (C.S.), *Tessier c. Lepage*, [2001] n° AZ-01026241 (C.S.), *Crevier c. Tao*, (C.A.) Montréal, n° 500-09-000679-860, 16 juin 1989 et à l'auteur Walter G. ROBILLARD et Donald A. WILSON et Curtis M. BROWN, 2006, *Evidence and procedures for boundary location*, 5th edition, Hoboken, New Jersey, John Wiley & Sons, p. 382.

⁸³⁵ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 97.

⁸³⁶ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 97. L'auteur fait référence aux jugements *Hamel c. Giroux*, 2008 QCCS 3298, par. 58 et 60.

Il importe de préciser que la présence d'une marque matérielle (ex. : clôture, muret), n'est pas une condition nécessaire pour considérer une limite apparente entre deux usages (ex. : limite séparant deux types de culture différents).

Le troisième critère repose sur la présence ou non de signes apparents pouvant témoigner d'une possession exclusive ou commune d'une marque de possession. On peut affirmer, sans crainte de se tromper, qu'une majorité de marques d'occupation ne possèdent pas de signes apparents permettant de conclure définitivement. Mais, certaines situations de fait permettent tout au moins d'inférer des probabilités.

Par exemple, lorsqu'un fossé est borné de chaque côté par des clôtures ou lorsqu'une clôture le traverse de façon irrégulière, on pourrait en déduire que les clôtures sont de propriété exclusive⁸³⁷ et que le fossé est de propriété commune, ce dernier faisant office de limite séparative entre les deux fonds⁸³⁸.

Un autre exemple de propriété exclusive se retrouvait au sein de l'article 511 du *Code civil du Bas-Canada*⁸³⁹, lequel se lisait comme suit :

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné; lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui ont été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets.

Dans son analyse, l'arpenteur-géomètre devra donc prioriser les marques d'occupation qui semblent, en apparence, être de *propriété commune*, ce qui est le vocable donné à ce quatrième critère. Ainsi, « toute marque exempte de signe laissant présumer que cette marque soit la propriété exclusive de l'une ou l'autre des parties devrait se voir attribuer une force probante accrue »⁸⁴⁰.

Il faut bien comprendre ici que la recherche d'une propriété commune ne vaut que pour les marques d'occupation et non pour les actes de possession. En effet, les actes de possession doivent révéler « l'intention de posséder à titre de propriétaire exclusif et non à titre de copropriétaire »⁸⁴¹.

⁸³⁷ Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 1003, 1003/5 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *Champagne c. Beausoleil*, [1930] n° AZ-50304386 (C.S.).

⁸³⁸ Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 1002, 1002/6 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *Lapointe c. Judd*, [1998] n° AZ-98026192 (C.S.).

⁸³⁹ S.P.C. 1865, 29 Victoria, cité dans Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 112.

⁸⁴⁰ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 113.

⁸⁴¹ Jean-Louis BAUDOUIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 922, 922/27 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements

Les trois prochains critères concernent la forme et l'agencement des marques d'occupation sur le terrain.

Le quatrième critère dont doit tenir compte l'arpenteur-géomètre repose sur la *dimension géospatiale*. Une marque d'occupation peut avoir l'une des quatre figures géométriques suivantes, soit (1) le point, (2) la ligne, (3) la surface ou (4) le volume. Par exemple, un piquet de clôture serait considéré comme un point, un fossé comme une ligne, une entrée pavée comme une surface et un bâtiment comme un volume.

L'intérêt de ce critère repose sur le principe qu'il faille donner une force probante moindre à des marques d'occupation ayant une dimension géospatiale de type point par rapport à des marques d'occupation ayant une dimension géospatiale de type ligne, surface ou volume.

En effet, même si des éléments ponctuels peuvent être parfois d'une grande utilité pour positionner une limite de propriété (ex. : reconstitution d'une opération cadastrale de morcellement à l'aide de repères d'arpentage), ces derniers peuvent difficilement témoigner d'une emprise matérielle d'un fonds. Par exemple, lorsque deux éléments ponctuels (ex. : tuyaux de fer situés à chaque extrémité d'une limite) fondent une possession, la limite qui les relie est alors imaginaire, donc invisible.

Les éléments ponctuels peuvent parfois exprimer l'intention d'un possesseur, mais il demeure ardu de conclure sur le rôle précis joué par une marque d'occupation ponctuelle surtout lorsqu'aucun témoignage ne vient le corroborer.

Par contre, les marques d'occupation qui épousent la forme d'une ligne, d'une surface ou d'un volume font ressortir davantage une frontière physique et apparente entre deux fonds, ce qui incite à leur donner une force probante accrue⁸⁴².

Le cinquième critère concerne l'*étendue linéaire* d'une marque d'occupation et peut être exprimé sous la forme d'un ratio, soit « le rapport entre la longueur de la marque et la longueur de la limite séparative entre deux emplacements »⁸⁴³. Le principe à la base de ce critère est à l'effet que, plus une marque d'occupation couvre une proportion importante d'une limite séparative, plus sa force probante sera accrue. La conclusion serait la

suivants : *Danis c. Thibault*, [1909] n° AZ-50304260 (C.S.); *Tanguay c. Simard*, [1989] n° AZ-89011944 (C.A.); *Gignac c. Gignac*, [1956] B.R. 586; *Morel c. Dorval*, [1907] 16 B.R. 448; *Doyon c. Breton*, [1987] n° AZ-87023020 (C.S.); *Xenos c. Gagnon*, [1987] n° AZ-87023041 (C.S.); *Shaink c. Dussault*, [1955] n° AZ-50303917 (C.S.); *Hansard c. Placements Eloy inc.*, [2002] n° AZ-50146304 (C.Q.).

⁸⁴² Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 104.

⁸⁴³ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 99.

même pour un ensemble de marques d'occupation partielles qui, combinées ensemble, couvriraient la majeure partie d'une limite entre deux fonds⁸⁴⁴.

Le sixième critère repose sur l'*orientation* générale d'une marque d'occupation ou d'un ensemble de marques d'occupation. Plus une marque d'occupation fait ressortir une frontière définie et droite, plus elle devrait avoir une force probante accrue⁸⁴⁵. Ainsi, plus il est possible de déduire un alignement général d'une marque d'occupation ou d'un ensemble de marques d'occupation, plus forte est la probabilité que cette marque d'occupation ou que cet ensemble de marques d'occupation témoigne d'une emprise matérielle significative.

Le septième critère, la *cohérence spatiale*, « traite des relations entre la position des différentes marques retrouvées sur le terrain »⁸⁴⁶. Par exemple, plus la corrélation, entre la position d'une clôture et la position de repères d'arpentage situés à ses extrémités, est forte, plus la probabilité que cette clôture fasse office de limite séparative entre les deux immeubles est forte⁸⁴⁷. Le même raisonnement s'applique lorsque plusieurs marques d'occupation sont fortement corrélées entre elles.

Le dernier critère, qui englobe tous les autres, correspond tout simplement au principe directeur en droit civil, c'est-à-dire la *balance des probabilités* ou la prépondérance de la preuve⁸⁴⁸. Ce critère requiert de l'arpenteur-géomètre qu'il mette dans la balance les autres informations qu'il détient à l'égard des limites de propriété, que ce soit des informations tirées des titres, du cadastre, des opérations de levé sur les lieux ou de toute autre source pertinente. Par exemple, plus la distance séparant deux marques d'occupation, correspond à la distance mentionnée au titre de propriété, plus la probabilité est forte que ces marques d'occupation témoignent des limites séparatives⁸⁴⁹.

Une synthèse des différents critères servant à identifier et à qualifier une marque d'occupation est présentée dans le tableau n° 8.

⁸⁴⁴ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 100. L'auteur fait référence au jugement *Paluck c. Jémus*, 2011 QCCS 2448, par. 9.

⁸⁴⁵ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 108.

⁸⁴⁶ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 114.

⁸⁴⁷ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 114.

⁸⁴⁸ *Parent c. Lapointe*, [1952] 1 R.C.S. 376; *Dodds c. Schierz*, [1986] R.J.Q. 2623, p. 2627 (C.A.).

⁸⁴⁹ Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 119.

Identification d'une marque d'occupation	
Critères	La force probante est accrue si :
visibilité	la marque est visible et apparente
permanence	la marque montre un degré raisonnable de durabilité
Qualification d'une marque d'occupation (caractéristiques physiques apparentes)	
Critères	La force probante est accrue si :
non-accès	la marque démontre une limitation de l'accès à un fonds
usage distinct	la marque démontre un usage distinct
propriété commune	la marque démontre une propriété commune
Qualification d'une marque d'occupation (forme et organisation dans l'espace)	
Critères	La force probante est accrue si :
dimension géospatiale	la marque démontre une frontière apparente
étendue linéaire	la marque couvre une portion importante d'une limite
orientation	la marque démontre une frontière définie et droite
Qualification d'une marque d'occupation (corrélation)	
Critères	La force probante est accrue si :
cohérence spatiale	plusieurs marques sont en corrélation entre elles
balance des probabilités	les marques sont en corrélation avec d'autres informations

Tableau 8 : Identification et qualification d'une marque d'occupation⁸⁵⁰

L'ensemble des critères présentés dans cette section constitue une base pour identifier et qualifier les marques matérielles qui ont potentiellement un effet juridique en matière de possession. Autrement dit, les critères permettent de conserver dans l'analyse foncière seulement des marques physiques qui témoignent d'une probable emprise matérielle d'un fonds et d'éliminer les autres. Les marques matérielles retenues peuvent alors être qualifiées de marques d'occupation.

Il demeure possible que l'arpenteur-géomètre retienne ou rejette à tort certaines marques matérielles. En effet, lors d'un bornage subséquent, il se peut que les parties confirment par témoignage⁸⁵¹ le rôle important joué

⁸⁵⁰ Tiré et adapté de la grille des marques de possession de Marc-André JUTRAS, 2013, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, tableau n° 2, p. 128.

par une marque matérielle alors que l'arpenteur-géomètre l'avait peut-être écartée de son analyse lors d'une mission de constatation (ex. : lors de la confection d'un certificat de localisation).

Il serait difficile de porter un grief contre l'arpenteur-géomètre dans une telle situation puisque son enquête est forcément plus limitée en mission de constatation. L'important, c'est qu'il puisse exposer les justifications au soutien de son opinion professionnelle. Sa conduite pourrait toutefois être fautive si ses décisions étaient prises de manière totalement arbitraire.

La qualification d'une marque matérielle par l'arpenteur-géomètre demeure un exercice potentiellement complexe et représente assurément une décision tout aussi importante que celle portant sur la qualification d'une limite (certaine et déterminée ou incertaine et indéterminée). Dans un cas comme dans l'autre, les décisions de l'arpenteur-géomètre auront un impact subséquent sur l'application des principes de délimitation. Cependant, dans un cas comme dans l'autre, les décisions de l'arpenteur-géomètre sont basées exclusivement sur des données factuelles ou mathématiques et en aucun temps, elles ne doivent être basées sur des interprétations juridiques ou devenir des conclusions de droit.

Après avoir circonscrit comment l'arpenteur-géomètre peut détecter et analyser la force probante des marques matérielles constatées sur les lieux et les qualifier de marques d'occupation, nous allons maintenant analyser les principes de délimitation applicables en pareilles circonstances, c'est-à-dire en présence d'un *corpus*.

3.2.4.6 Présence d'un corpus

Dans le cas où l'arpenteur-géomètre doit appuyer ses opérations sur la présomption de l'article 928 du *Code civil du Québec* et qu'une seule marque d'occupation divise deux fonds, la situation est assez simple. L'arpenteur-géomètre doit alors localiser le centre de ladite marque matérielle et indiquer la limite séparative à cet endroit. Ce sera en fonction de la position ainsi établie que l'arpenteur-géomètre pourra déduire les mesures et contenances de l'immeuble.

Toutefois, la situation est moins limpide, lorsqu'à l'endroit de la limite séparative entre deux immeubles, l'arpenteur-géomètre constate la présence de deux marques matérielles juxtaposées ou de deux ensembles de marques matérielles juxtaposées. Dans cette situation, puisque les titres de chacun des possesseurs ne mènent pas à des limites certaines et déterminées, et donc, qu'il existe une ambiguïté quant à la position des limites séparatives, chacun des possesseurs pourrait éventuellement se voir déclarer propriétaire de la zone incertaine située entre les deux marques d'occupation juxtaposées ou les deux ensembles de marques matérielles juxtaposées.

⁸⁵¹ *Fortin (Ferme avicole 204) c. Fortin*, 2006 QCCS 1235, par. 26.

En effet, « celui dont la possession n'est ni certaine ni exclusive ne possède pas l'animus nécessaire pour prescrire »⁸⁵². Lorsque deux personnes jouissent d'un même bien et qu'il n'est pas possible de distinguer qui agit à titre de propriétaire, la possession devient alors équivoque⁸⁵³.

En l'absence d'un débat contradictoire, aucun des possesseurs ne peut faire la preuve de son droit de propriété de manière absolue à l'intérieur de la zone incertaine et ce n'est certes pas à l'arpenteur-géomètre de trancher ce débat de manière unilatérale.

Jusqu'à ce qu'un débat judiciaire ou contradictoire vienne apporter l'éclairage nécessaire pour résoudre définitivement l'ambiguïté, il faut considérer que les héritages n'ont pas de bornes ni de limites fixes.

Les héritages contigus, qui n'ont pas de bornes, n'ont pas de limites, ils sont dans l'indivision. Il règne sur leur contenance, leur identité, un vague que réprovent l'intérêt public et l'intérêt privé. Leurs propriétaires sont assimilés aux copropriétaires d'un bien indivis. Ils ne savent où commencent et finissent leurs héritages [...] Or, pour les héritages voisins, le mode de rompre l'indivision, c'est le bornage⁸⁵⁴ (soulignement ajouté).

En d'autres termes, les deux possesseurs antagonistes doivent faire vie commune le temps que dure l'incertitude. Tant qu'un débat juridique ne sera pas enclenché afin d'identifier le véritable propriétaire, cette situation provisoire est donc caractérisée par l'indivision. En mission de constatation, l'arpenteur-géomètre n'a pas le mandat de procéder à un bornage qui pourrait ainsi rompre l'indivision.

Dans l'attente qu'un bornage survienne, il faut donc considérer l'ensemble des marques matérielles comme un seul ouvrage de clôture faisant office de ligne séparative entre les deux immeubles et mettre en application la présomption de mitoyenneté prévue à l'article 1003 du *Code civil du Québec*. Lorsqu'un ouvrage de clôture n'est possédé exclusivement ni par l'un ni par l'autre des deux voisins, l'ouvrage de clôture est alors présumé mitoyen⁸⁵⁵.

Comme l'écrivait Migneault, « lorsque la chose qui est commune entre deux personnes consiste en un objet intermédiaire, servant de séparation à des fonds contigus, la communauté de cette chose s'appelle 'la

⁸⁵² Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 921, 921/15 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *Paquette c. Robillard*, [2005] n° AZ-50324177 (C.Q.).

⁸⁵³ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 922, 922/21.1 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence au jugement suivant : *Tardy c. Touchette*, 2010 QCCS 2139. Voir aussi *Sivret c. Giroux*, 1997 CanLII 10472 (QC CA), cité dans *Dubois c. Gagné*, 2010 QCCS 5996, par. 79; *Rondeau c. Pichette*, [2003] n° AZ-50160458 (C.S.), par. 47; Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 220.

⁸⁵⁴ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, p. 13.

⁸⁵⁵ Pierre-Basile MIGNAULT, 1897, *Le Droit civil Canadien*, Tome 3, Montréal, Éditions Théoret, p. 98, cité dans *Lefrançois c. Sheito* [1996] n° AZ-97021130 (C.S.). Dans le texte du jugement où il est question d'une haie mitoyenne, le juge Chabot utilise les termes « réputée mitoyenne ». Il est préférable d'utiliser les termes « présumée mitoyenne » de manière à se conformer au texte de l'article 1003 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

mitoyenneté'. La mitoyenneté est donc, en général, la copropriété, par portions indivises, d'un objet intermédiaire servant de limite et de séparation à deux propriétés contiguës »⁸⁵⁶. En fait, la présomption de mitoyenneté durera jusqu'à ce qu'il y ait une preuve de propriété exclusive de l'un des propriétaires⁸⁵⁷, voire des deux, dans une proportion qui reste à déterminer. Ainsi, tout comme pour un ouvrage mitoyen, l'espace détenu en indivision devra servir de ligne de division théorique et provisoire entre les deux fonds. Comme l'écrivait aussi Migneault à propos de la mitoyenneté : « Il est vrai que, le mur et le sol qui le porte étant communs et indivis dans chacune de leurs parties entre les deux propriétaires, il est impossible, en pur droit, de trouver un point milieu qui puisse servir de ligne de séparation; mais, comme, en définitive, on ne peut ni faire abstraction du mur, ni placer la ligne de séparation d'un côté plutôt que de l'autre, force est bien de la placer au milieu »⁸⁵⁸.

Lorsque deux fonds pour lesquels la position des limites demeure incertaine et indéterminée, il serait préférable pour l'arpenteur-géomètre de calculer les distances ou les dimensions des fonds respectifs en prenant le centre de l'espace considéré en indivision. Ainsi, dans une telle situation et jusqu'à preuve du contraire, la ligne devrait être établie au centre. L'indivision provisoire, dans laquelle sont plongés les possesseurs, ne cessera que le jour où l'un d'eux fournira une preuve de propriété exclusive par le biais d'un débat contradictoire.

Finalement, lorsqu'une marque matérielle ou un ensemble de marques matérielles est érigé seulement sur une partie d'une ligne séparative, cette dernière devra alors être indiquée dans la direction ou le prolongement de ladite marque matérielle ou de l'ensemble de marques matérielles⁸⁵⁹, à moins d'indices ou d'informations contraires.

Ce principe repose sur la prémisse, qu'à moins de mention ou de preuve contraire, une ligne doit être droite et il faut retenir une solution qui se rapproche le plus possible d'une ligne droite⁸⁶⁰.

⁸⁵⁶ Pierre-Basile MIGNAULT, 1897, *Le Droit civil Canadien*, Tome 3, Montréal, Éditions Théoret, p 58, cité dans *Gaberau c. Vourdotsis*, 2007 QCCA 1676, par. 25 et dans *Gagné c. Bélanger*, [1999] n° AZ-99021761 (C.S.).

⁸⁵⁷ Jean-Louis BAUDOIN et Yves RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, art. 1003, 1003/1 en ligne <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>, consulté le 11 janvier 2011. Les auteurs font référence aux jugements suivants : *Orazio c. Morena*, [1992] n° AZ-92023060 (C.S.); *Charbonneau c. Beauparlant*, [1939] n° AZ-50304468 (C.S.), appel rejeté par [1940] 69 B.R. 373; *Preney c. Pouliot*, [1983] J.E. 83-454.

⁸⁵⁸ Pierre-Basile MIGNAULT, 1897, *Le Droit civil Canadien*, Tome 3, Montréal, Éditions Théoret, p. 122, cité par Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 64.

⁸⁵⁹ *Roy c. Foresterie V.I.G. Inc.*, [2000] n° AZ-50077925 (C.S.), par. 75, appel rejeté REJB 2002-33335; voir également *Fortunat LORD*, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, par. 235, p.107.

⁸⁶⁰ *Beaudoin c. Simard*, [2003] n° AZ-50169294 (C.S.), p. 5.

Maintenant que les principes applicables au traitement du *corpus* ont été exposés, il faut analyser les principes applicables lorsque l'arpenteur-géomètre doit indiquer la position de lignes séparatives en présence de limites incertaines et indéterminées et en l'absence de *corpus*.

3.2.4.7 Absence d'un corpus

En l'absence de titres menant à l'établissement de limites certaines et déterminées et en l'absence de marques d'occupation sur les lieux, deux situations peuvent se présenter. Les emplacements peuvent avoir été détachés successivement d'un immeuble plus grand par le moyen d'actes d'aliénation ou plusieurs emplacements peuvent avoir été détachés simultanément d'un immeuble plus grand, notamment par voie d'immatriculation cadastrale.

Dans ces deux situations, si la contenance constatée par l'arpenteur-géomètre sur les lieux est égale à celle indiquée dans les titres, il doit attribuer purement et simplement à chacun des emplacements la contenance indiquée dans les titres⁸⁶¹. En l'absence de marques d'occupation (*corpus*), la contenance reprend toute son importance⁸⁶². D'ailleurs, la doctrine et la jurisprudence ont déjà reconnu que lorsque les titres de propriété ne sont pas précis, on s'attardera aux autres indications qui y sont incluses, notamment la contenance⁸⁶³.

Le cadre de référence de l'arpenteur-géomètre (ou l'étendue de ses mesurages) demeure un facteur clé au soutien de son opinion professionnelle. Pour statuer si les contenances indiquées au sein des titres concordent ou ne concordent pas avec celles constatées sur les lieux, l'arpenteur-géomètre doit s'assurer de circonscrire un périmètre composé de limites certaines et déterminées ou, à tout le moins, de limites dont le risque d'être contestées est peu probable.

Le traitement est différent si l'arpenteur-géomètre constate un excédent ou un déficit entre les contenances indiquées au sein des titres et celles constatées sur les lieux. Les sections suivantes exposent les règles à suivre, premièrement, lorsque les emplacements ont été détachés successivement d'un immeuble plus grand par le moyen d'actes d'aliénation, deuxièmement, lorsque plusieurs emplacements ont été détachés simultanément d'un immeuble plus grand par voie d'immatriculation cadastrale et troisièmement lorsque l'auteur commun est inconnu. Finalement, une mise en garde sera exposée lorsque l'arpenteur-géomètre constate un excédent ou un déficit.

⁸⁶¹ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, par. 235, p.111.

⁸⁶² La section 3.2.4.1 traite de l'importance à accorder à la contenance mentionnée dans un acte, en présence d'un corpus confronté à des limites incertaines et indéterminées.

⁸⁶³ *Centre maraîcher Eugène Guinois jr inc. c. Lanson*, 2006 QCCS 2493, cité dans *Giguère c. Jacques*, 2007 QCCS 6781, par. 25.

3.2.4.7.1 Détachements successifs d'un immeuble plus grand

Dans la situation où les emplacements ont été détachés successivement d'un immeuble plus grand au moyen d'actes d'aliénation, les droits à la contenance s'appliquent prioritairement à l'emplacement dont le morcellement est le premier en date. Il en est de même pour les morcellements subséquents, le dernier devant subir le déficit ou profiter du surplus.

Cela n'est ni plus ni moins que l'application de l'article 2941 du *Code civil du Québec* qui prévoit à son premier alinéa que « la publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur donne effet ». Un effet de la publicité est d'établir le rang des droits inscrits, qui leur accorde priorité les uns par rapport aux autres⁸⁶⁴.

La jurisprudence et la doctrine ont consacré ce principe qui consiste à livrer d'abord toute la contenance ou la superficie vendue aux premiers acquéreurs⁸⁶⁵. Le traitement ne serait pas différent même si plusieurs emplacements étaient détachés successivement d'un immeuble plus grand par voie de subdivision cadastrale⁸⁶⁶.

3.2.4.7.2 Détachements simultanés de plusieurs emplacements

Le principe diffère dans la situation où des emplacements ont été détachés simultanément d'un immeuble plus grand par voie d'immatriculation cadastrale de morcellement ou, lors d'aliénation par un auteur commun, de deux immeubles différents à deux propriétaires différents au sein d'un même acte translatif.

Dans ces situations, les droits à la contenance par suite des transactions sont égaux et aucune contenance n'a priorité sur l'autre. Ainsi, si un déficit ou un surplus est constaté, l'arpenteur-géomètre est alors tenu de procéder à une répartition proportionnelle dudit déficit ou dudit surplus⁸⁶⁷.

⁸⁶⁴ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 191.

⁸⁶⁵ *Guay c. Dubois*, 2014 QCCS 5002; *Michaud c. Thériault*, [2002] n° AZ-50120562 (C.S.), par. 92. Voir aussi *La compagnie des Champs d'Or Rigaud-Vaudreuil c. Bolduc et autres*, [1916] C.B.R. 97; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 177.

⁸⁶⁶ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 178.

⁸⁶⁷ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 180. Voir également les références à *Quirion c. Roy*, [1948] B.R. 96, 111, *Massé c. Ricard*, [1971] C.A. 20, *Piuze c. Pépin*, [1954] C.S. 99, 101 et à William DE MONTMOLLIN MARLER, 1932, « The law of Real Property », Toronto, Burroughs, n° 52, pp. 233-234.

3.2.4.7.3 Auteur commun inconnu

La répartition proportionnelle est un principe applicable pour les fonds (ou les titres) dont on ignore l'identité de l'auteur commun, par exemple, les fonds qui existaient déjà au moment de la confection du cadastre originaire à la fin du 19^e siècle⁸⁶⁸. Les titres qui ne sont pas issus d'un auteur commun ne sont ni plus ni moins que des actes unilatéraux et n'engagent pas les voisins⁸⁶⁹.

Pour ces fonds, les droits à la contenance sont égaux, aucune contenance n'ayant priorité sur l'autre. Si un déficit ou un surplus est constaté, l'arpenteur-géomètre est alors tenu de procéder à une répartition proportionnelle dudit déficit ou dudit surplus⁸⁷⁰.

La recherche de l'auteur commun peut parfois nécessiter une recherche antérieure au cadastre originaire afin de retracer quel lot a été détaché en premier lieu ou si des fonds ont été détachés simultanément⁸⁷¹. Il est difficile de croire que l'on puisse exiger une telle recherche à l'arpenteur-géomètre dans le cadre d'une mission de constatation. Par contre, en contexte de bornage avec formalités, cette investigation supplémentaire peut parfois être requise.

3.2.4.7.4 Mise en garde en cas d'excédent ou de déficit

Lorsqu'il y a constatation d'une étendue excédentaire, il est important, avant de procéder à une conciliation sectorielle par répartition proportionnelle, de s'assurer que cet excédent ne soit pas plutôt le résultat d'une acquisition en vertu de la loi, auquel cas, il ne s'agirait pas d'un surplus à partager (par exemple, l'abolition d'un ancien chemin avant le 20 juin 1996 au sein d'une municipalité régie par le *Code municipal du Québec*⁸⁷²).

Par ailleurs, lorsqu'il y a constatation d'une étendue déficitaire, il est également important, avant de procéder à une conciliation sectorielle par répartition proportionnelle, de s'assurer que ce déficit ne soit pas plutôt le résultat d'une occupation protégée par la loi, auquel cas, il ne s'agirait pas d'un déficit à partager (par exemple, un chemin pourrait occuper une largeur plus grande que sa largeur théorique, tel que présenté à la section 3.2.3.3.1).

⁸⁶⁸ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 174.

⁸⁶⁹ *Pomerleau-Fortin c. Chrétien*, 2006 QCCS 1650, par. 19.

⁸⁷⁰ Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 180 et 189. Voir également les références à *Quirion c. Roy*, [1948] B.R. 96, 111, *Massé c. Ricard*, [1971] C.A. 20, *Piuze c. Pépin*, [1954] C.S. 99, 101 et à William DE MONTMOLLIN MARLER, 1932, « The law of Real Property », Toronto, Burroughs, n° 52, pp. 233-234.

⁸⁷¹ *Giguère c. Jacques*, 2007 QCCS 6781.

⁸⁷² Article 739 du *Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1, maintenant abrogé. D'autres dispositions législatives permettent le transfert d'un fonds par le simple effet de la loi et à cet effet, le lecteur peut se référer à la section 2.6.4 (et ses sous-sections) du cadre théorique.

Ces deux exemples démontrent que la chronologie des événements est importante à considérer, lorsqu'il y a constatation d'une étendue déficitaire ou excédentaire. De plus, si le secteur est situé en bordure d'un cours d'eau, il faudra également porter une attention particulière aux contrecoups liés aux phénomènes naturels. La ligne des hautes eaux est une limite variable qui suit l'évolution de la nature. Une rivière « ôte et donne : elle ôte parce qu'elle peut donner, et elle donne parce qu'elle peut ôter »⁸⁷³. Conséquemment, lorsqu'il y a constatation d'une étendue excédentaire ou déficitaire dans de tels secteurs, il est important, avant de procéder à une conciliation sectorielle par répartition proportionnelle, de s'assurer que ce déficit ou cet excédent ne soit pas le résultat d'une variation naturelle de la ligne des hautes eaux, auquel cas, l'emplacement riverain serait le seul à subir le déficit ou à profiter du surplus.

La situation se complique si les titres sont muets quant à la contenance et qu'aucune marque d'occupation n'existe sur les lieux. C'est ce que nous analyserons à la section suivante.

3.2.4.8 Absence d'un corpus et de contenance

Il existe des titres qui ne donnent aucun éclairage puisqu'ils ne mentionnent aucun tenant et aboutissant tangible, aucune mesure ou aucune contenance. Si dans le secteur d'analyse, un seul emplacement est ainsi désigné, la position de ses limites sera résolue par déduction, c'est-à-dire après avoir indiqué d'abord les limites des autres emplacements compris dans le secteur d'analyse.

Cette méthode est conforme à la logique mathématique qui vise à résoudre une relation en posant d'abord les variables connues pour en déduire les variables inconnues. L'arpenteur-géomètre n'a guère d'autres options que d'indiquer d'abord les limites bornées lorsque c'est possible, à défaut, les immeubles caractérisés par des limites certaines et déterminées, à défaut, ceux caractérisés par des marques d'occupation sur les lieux et, à défaut, ceux dont les titres mentionnent une contenance. Le résidu est attribué à celui dont le titre demeure muet quant à la contenance⁸⁷⁴.

Si, dans le secteur d'analyse, l'arpenteur-géomètre se retrouve en présence de deux emplacements et plus qui sont caractérisés par des titres muets sur la contenance, la situation devient beaucoup plus complexe et la solution plus arbitraire.

La seule solution valable et souhaitable pour les propriétaires concernés est sans contredit le bornage. D'ailleurs, devant une telle situation inaccoutumée, il ne fait aucun doute que l'arpenteur-géomètre devra

⁸⁷³ Caractère de navigabilité et propriété du lit des lacs et cours d'eau (Principes généraux), 1995, p. 5 cité dans Isabelle MARCIL, 1997, « La ligne des hautes eaux, critère de délimitation du domaine hydrique québécois », *Revue Arpenteur-géomètre*, vol. 23, n° 5, p. 5. Voir également l'article 965 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991 qui traite de l'accession qui profite au propriétaire riverain.

⁸⁷⁴ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, par. 235, p.112.

fortement conseiller à son ou ses clients de procéder à un bornage afin d'éliminer définitivement l'incertitude qui affecte la position des limites de propriété.

Toutefois, lors de la réalisation de certains types de mandat, l'arpenteur-géomètre ne sera pas toujours en mesure de provoquer le bornage, voire d'en attendre son dénouement. Pourtant, lorsque l'arpenteur-géomètre réalise un mandat de rénovation cadastrale, par exemple, il devra tout de même indiquer une limite sur le nouveau plan cadastral. Sans bornage préalable, le terrain disponible sera alors partagé également entre les immeubles dont les titres sont muets sur la contenance⁸⁷⁵.

3.2.5 Illustration et synthèse de la méthode

Tel que mentionné en début de chapitre, la méthode exposée épouse une certaine logique. Il est donc possible de l'illustrer sous la forme d'un modèle décisionnel plus synthétique. Il faut voir le modèle comme un processus pouvant orienter l'analyse de l'arpenteur-géomètre vers la solution la plus probable dans les circonstances tout en lui fournissant les justifications appropriées. Toutefois, chaque cas d'espèce devra être analysé au mérite et l'arpenteur-géomètre devra soupeser minutieusement chaque donnée collectée au cours de son enquête. Le modèle ne vise aucunement à restreindre la liberté de pensée de l'arpenteur-géomètre qui doit conserver en tout temps son autonomie professionnelle.

Les figures n° 17 et n° 18 qui suivent, illustrent et résument la méthode menant au positionnement des limites d'un fonds en mission de constatation.

⁸⁷⁵ Fortunat LORD, 1939, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, par. 235, p.112; Marie-Louis BEAULIEU, 1937, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, L'Action Catholique, p. 122 et Marie-Louis BEAULIEU, 1961, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, p. 74.

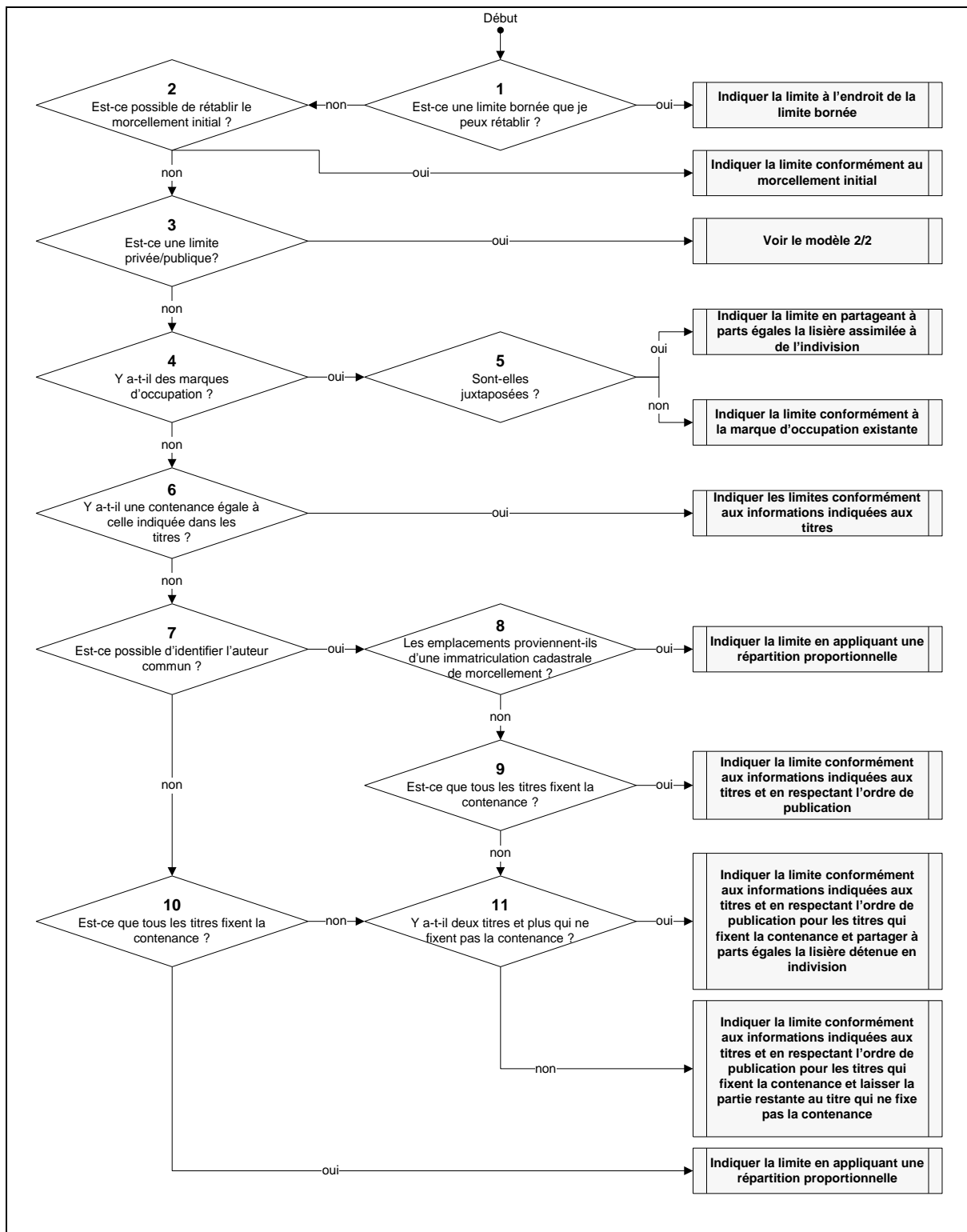


Figure 17 : Méthode pour positionner les limites d'un fonds en mission de constatation (1 de 2)

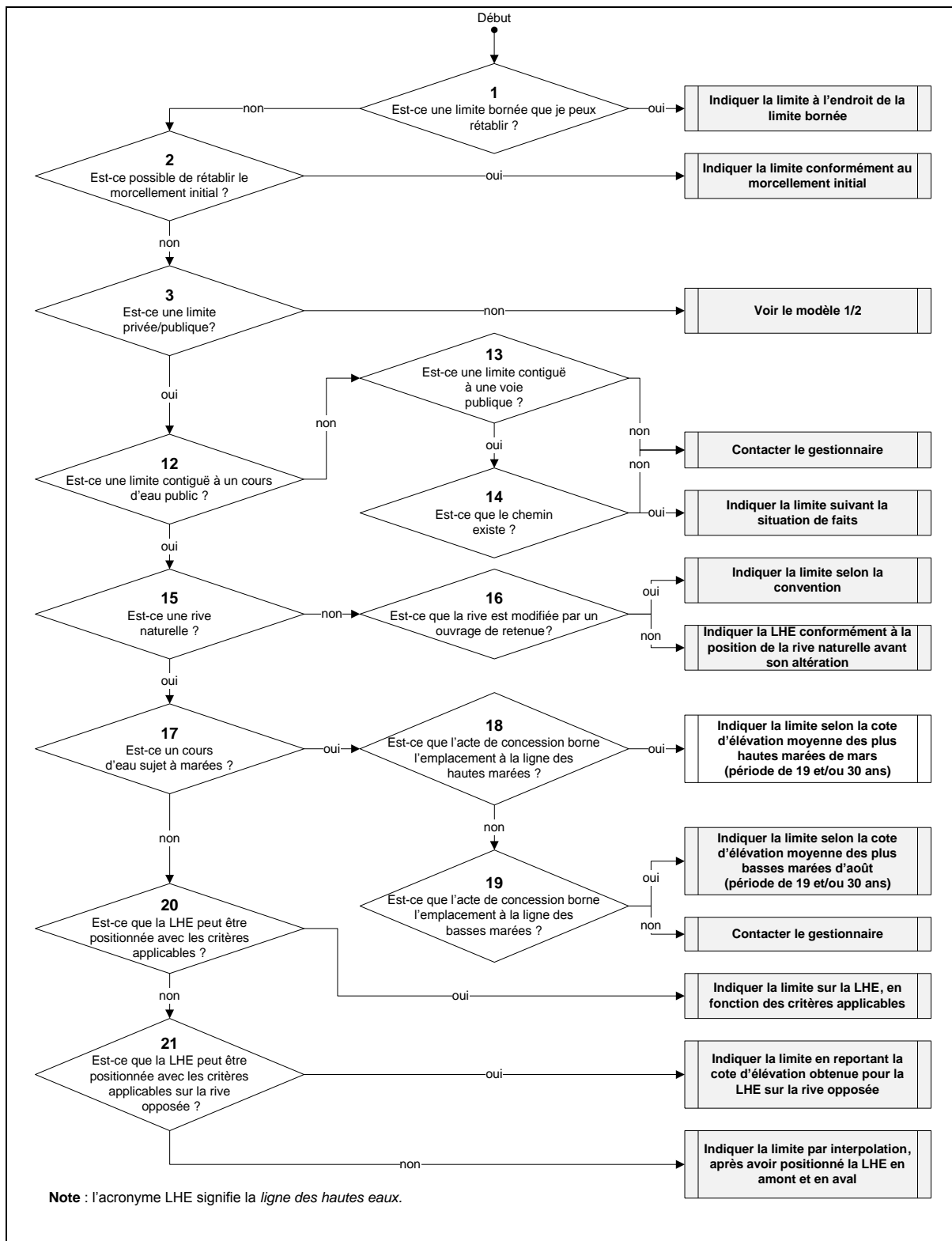


Figure 18 : Méthode pour positionner les limites d'un fonds en mission de constatation (2 de 2)

3.2.6 La rénovation cadastrale

L'utilisation de la méthode exposée dans le présent chapitre semble pleinement justifiée lors de la réalisation d'opérations cadastrales ou de mandats de rénovation cadastrale réalisés en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁸⁷⁶. En effet, lorsque les limites indiquées sur le plan cadastral ont été positionnées conformément à la méthode suggérée, la présomption d'exactitude du cadastre énoncée à l'article 3027 *Code civil du Québec*⁸⁷⁷ prendra tout son sens. Cette dernière se retrouvera en étroite relation avec d'autres présomptions édictées au sein du *Code civil du Québec*, par exemple, la présomption de l'existence du droit⁸⁷⁸, la présomption de titularité du droit réel exercé⁸⁷⁹, ou la présomption sur l'*animus*⁸⁸⁰, lorsqu'elles seront appliquées ou respectées.

En prenant appui sur lesdites présomptions ou sur les principes de délimitation applicables, la présomption d'exactitude du cadastre, à moins d'une erreur manifeste démontrée tel que l'omission d'un titre, ne pourra être ébranlée qu'au terme d'un débat contradictoire, en l'occurrence un bornage pour ce qui est des limites. Le recours au bornage demeure évidemment possible même en territoire rénové⁸⁸¹. Dans l'affaire, *Lessnick c. Bastien*⁸⁸², la juge Lebel écrit au sujet de la rénovation cadastrale que cette opération « se situe donc à un niveau beaucoup plus global et technique qui ne règle pas les petits problèmes pratiques entre voisins. Il est question ici de possession et d'usage. C'est le domaine du bornage »⁸⁸³. En faisant référence à ce jugement, les auteurs Lucie Laflamme, Marie Galarneau et Pierre Duchaine écrivent également « l'examineur aurait tort de croire que la présomption de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois fait échec à un bornage. Ce dernier s'avère au contraire un moyen de trancher un litige entre voisins relativement à l'exactitude du cadastre rénové, ainsi que l'illustre l'affaire *Lessnick c. Bastien* »⁸⁸⁴. Lorsque vient le temps de publier le procès-verbal d'abornement, si la nouvelle limite bornée ne coïncide pas avec la limite cadastrale, les dispositions de l'article 2996 *Code civil du Québec* doivent être appliquées. Ce dernier prévoit le refus de l'inscription du procès-verbal d'abornement sur le registre foncier tant que la modification cadastrale rendue nécessaire n'aura pas été effectuée. À défaut d'un tel débat contradictoire, ou

⁸⁷⁶ RLRQ c R-3.1.

⁸⁷⁷ RLRQ c C-1991. Il est à noter qu'en vertu de l'article 155 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, RLRQ c CCQ-1992, la présomption d'exactitude qui s'attache au plan cadastral ne reçoit application que dans les territoires qui ont fait l'objet d'une rénovation cadastrale postérieure au 22 juin 1992, en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1. Dans le cas contraire, les titres relatifs à l'immeuble priment le plan cadastral.

⁸⁷⁸ Article 2944 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁸⁷⁹ Article 928 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁸⁸⁰ Article 921 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁸⁸¹ *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192, par. 22.

⁸⁸² *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192.

⁸⁸³ *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192, par. 27.

⁸⁸⁴ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 294.

d'une erreur manifeste, la situation perdurera en faveur de ceux qui profitent des présomptions ou des principes et contre ceux qui ont le fardeau de la preuve⁸⁸⁵. La figure n° 19 indique le cycle évolutif de la présomption d'exactitude d'une limite cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec.

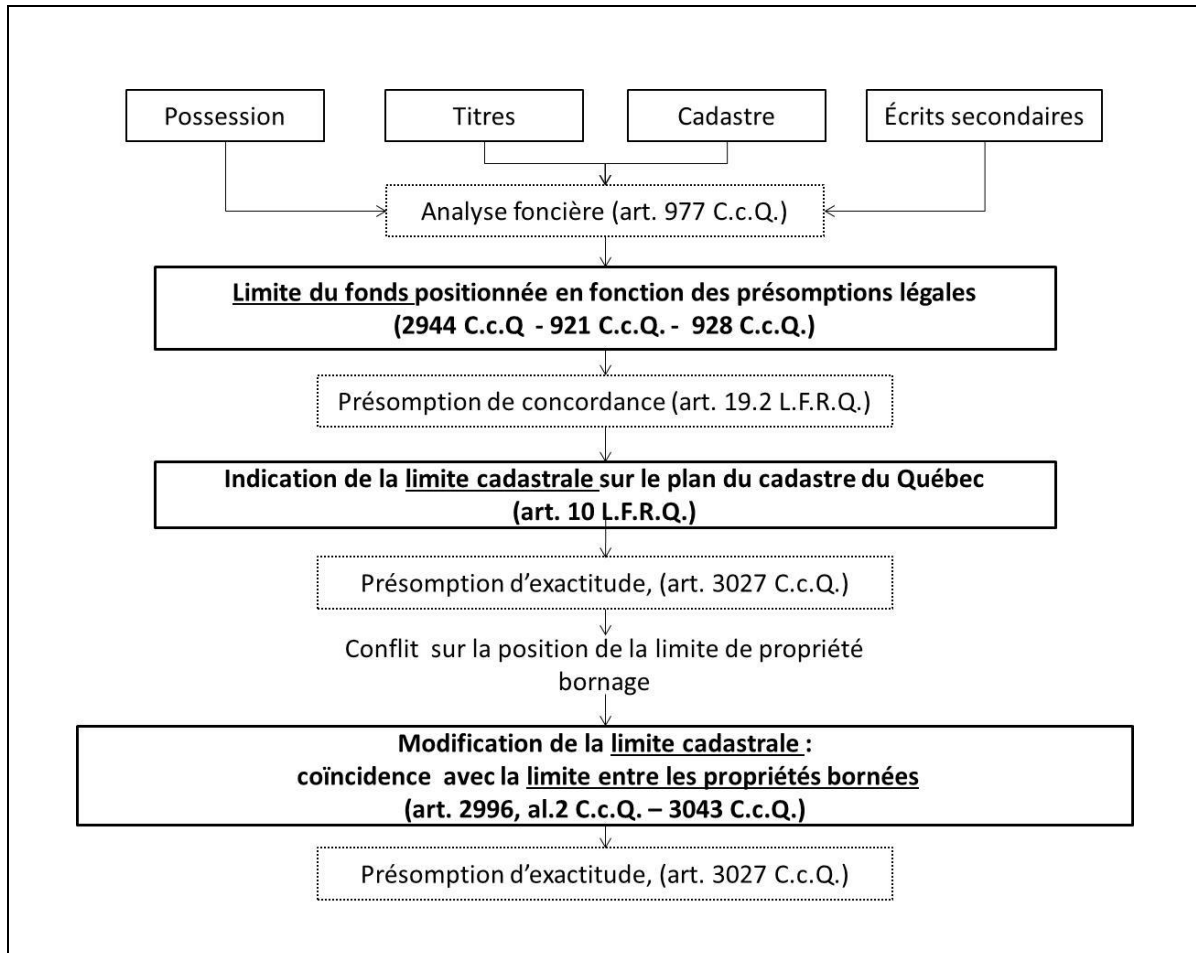


Figure 19 : Cycle évolutif de la présomption d'exactitude au sein du cadastre du Québec

Lorsque les titres de propriétés ne mènent pas à des limites certaines et déterminées, l'arpenteur-géomètre doit alors inscrire les mesures réelles obtenues à la suite de l'application des présomptions ou des principes de délimitation, ce qui apparaît tout à fait conforme à l'esprit de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁸⁸⁶. À cet effet, il est bon de préciser que la portée de cet article n'a pas été souvent débattue devant les tribunaux. Comme mentionné à la section 2.3.4.2 du cadre théorique, dans son jugement, le juge Richard indique notamment, que ledit article 19.2 constitue un remède juridique abordable qui assure la pérennité et la stabilité du régime foncier québécois⁸⁸⁷. Il indique également que la réforme du cadastre

⁸⁸⁵ Article 2847 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁸⁸⁶ RLRQ c R-3.1.

⁸⁸⁷ *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384, par. 18. Voir également Denys-Claude LAMONTAGNE, 2009, *Biens et propriété*, 6^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 466-467 : l'auteur écrit au sujet dudit article 19.2 que celui-ci peut

québécois impose l'analyse des dimensions et la concordance des titres⁸⁸⁸ et que par ailleurs l'« arpenteur-géomètre chargé de rénover une région pourrait errer en ne tenant pas compte de l'occupation effective des lieux »⁸⁸⁹. Dans ce jugement, le juge Richard déclare que le demandeur a acquis par prescription le lot rénové. Toutefois, comme la rénovation cadastrale avait déjà attribué ce lot au demandeur, il soutient que la demande en justice ne semblait pas nécessaire et utile.

Il y a donc lieu de croire que l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁸⁹⁰ témoigne notamment de la volonté de constater et respecter les marques matérielles lorsque les limites ne sont pas certaines et déterminées, le titre (mesures et description) étant alors corrigé par l'effet de la loi.

Après avoir positionné les limites cadastrales et déduit les mesures et la contenance qui seront indiquées au plan de rénovation, en d'autres mots, au plan du cadastre du Québec, l'arpenteur-géomètre sera en mesure de compléter l'immatriculation cadastrale par la préparation du document joint au plan cadastral et le modèle décisionnel présenté au chapitre 2 sera utile à cet effet.

3.3 Conclusion

L'arpenteur-géomètre est investi de pouvoirs consacrés par l'État quant au positionnement des limites de propriété, et il est le seul à pouvoir le faire. Il est officier public⁸⁹¹ et son premier devoir est de servir le public⁸⁹². Il serait donc inconcevable que l'arpenteur-géomètre trouble l'organisation paisible que des voisins ont donnée à leur propriété respective, il en va de l'intérêt et de la protection du public. Ainsi, en mission de constatation, l'arpenteur-géomètre doit éviter de faire sa propre interprétation des titres de propriété sur la base d'informations partielles ou de faire sa propre interprétation de l'intention des parties ou de leur *animus*, ces questions ne pouvant être définitivement réglées qu'au terme d'un débat contradictoire.

L'arpenteur-géomètre doit plutôt s'en tenir aux faits mathématiques et matériels constatés lors de la réalisation de son mandat, faits pour lesquels le législateur a prévu des règles juridiques. Dans l'appréciation des faits, l'arpenteur-géomètre ne pourra évidemment pas se soustraire à l'analyse du titre, puisque ce dernier est le premier élément à prendre en compte pour positionner les limites d'un fonds. L'analyse du titre par l'arpenteur-géomètre doit avoir pour objectif de déterminer si le titre mène à l'indication de limites certaines et déterminées ou non.

assumer le rôle de correction des vices de titres dans le cas des immeubles. Voir également Berthier BEAULIEU, 2014, Chambre des notaires, *Le bornage*, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, par. 54.

⁸⁸⁸ *Désilets* (Re), 2010 QCCS 5384, par. 30.

⁸⁸⁹ *Désilets* (Re), 2010 QCCS 5384, par. 37.

⁸⁹⁰ RLRQ c R-3.1.

⁸⁹¹ Article 34, alinéa 1 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23.

⁸⁹² Article 2.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

Ce seront soit les informations internes mentionnées au titre de propriété ou soit les informations externes (ex. : documentation relatant des arpentages antérieurs) qui permettront à l'arpenteur-géomètre de décider s'il est en mesure de reconstituer le morcellement initial effectué par un auteur commun.

En mission de constatation, lorsqu'il existe des limites certaines et déterminées, l'arpenteur-géomètre devrait indiquer leur position exacte et, à défaut, il devrait indiquer la position exacte des marques d'occupation constatées sur les lieux et en déduire des mesures.

Parfois, l'arpenteur-géomètre constatera qu'il n'existe ni limites certaines et déterminées, ni marques d'occupation ou au contraire qu'il en existe plus d'une. Il devrait donc, dans de tels contextes, partager les fonds en fonction des principes de délimitation applicables.

Comme mentionné au chapitre 2, c'est seulement au terme de cet exercice, basé sur une appréciation des faits mathématiques et matériels, que l'arpenteur-géomètre pourra identifier le propriétaire de l'immeuble et associer le(s) bon(s) mode(s) d'acquisition, soit ceux prévus par la loi et établir la concordance entre les différentes couches cadastrales, le cas échéant.

La méthode présentée au sein de ce chapitre se veut une contribution originale pour le domaine des sciences géomatiques puisqu'on l'a vu en introduction, depuis le début des travaux de rénovation cadastrale et la mise en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, les arpenteurs-géomètres, artisans du plan du cadastre du Québec, n'avaient à leur disposition aucune étude ou recherche identifiant les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables en contexte de la rénovation cadastrale. Un modèle décisionnel ne peut couvrir toutes les situations possibles rencontrées dans la réalité. L'arpenteur-géomètre devra toujours faire preuve de jugement et tenir compte des spécificités propres à chaque cas d'espèce. Toutefois, si l'arpenteur-géomètre opère dans le respect de la méthode suggérée, il évitera de tomber dans l'interprétation juridique unilatérale ou dans l'arbitraire. Ce faisant, en général, la méthode présentée contribuera à faire converger les opinions professionnelles entre arpenteurs-géomètres, opinions que ces derniers pourront dûment justifiées après avoir soupesé toutes les informations foncières recueillies.

La présomption d'exactitude du cadastre du Québec prend tout son sens si la confection du plan cadastral est basée sur les présomptions du *Code civil du Québec*. Cet exercice ne peut se faire sans que l'arpenteur-géomètre collecte et soupèse toutes les informations énumérées au sein de l'article 977 C.c.Q. Les arpenteurs-géomètres doivent comprendre qu'ils participent à la confection d'un cadastre dont la portée juridique est accrue. Ils doivent procéder à une analyse foncière complète, c'est-à-dire procéder à l'analyse des titres, des marques d'occupation, de l'ancien cadastre et de tous les documents mis à leur disposition par les autorités et les propriétaires, de manière à indiquer les limites cadastrales sur le plan de rénovation en

fonction des présomptions légales et des principes de délimitation applicables en droit foncier. Il appert donc que sa présence sur les lieux et la localisation des éléments d'occupation pertinents soient incontournables, l'objectif initial visant à confectionner un cadastre représentant fidèlement l'ensemble du morcellement foncier du Québec, ce qui se reflète notamment par des mesures et contenances représentatives de l'exercice du droit de propriété.

L'arpenteur-géomètre ne sera toujours tenu qu'à une obligation de moyens puisqu'il sera toujours possible que des éléments nouveaux apparaissent plus tard, peut-être dans le cadre d'une procédure de bornage, faisant en sorte que la position de certaines limites cadastrales sera revue et modifiée, tel que prévu à l'article 2996 du *Code civil du Québec*.

Une limite cadastrale sera toujours sujette à caution puisque la confection du cadastre (en territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ou non), n'est pas précédée d'un débat contradictoire sur la position des limites du droit de propriété, débat qui pourrait notamment divulguer les prétentions des différents propriétaires ou possesseurs quant à la position de leur limite de propriété. C'est pour cette raison que la présomption d'exactitude conférée au cadastre du Québec par l'article 3027 du *Code civil du Québec* est une présomption simple. Cela a d'ailleurs été confirmé par la Cour supérieure⁸⁹³. Néanmoins, le cadre juridique prévoit que les données cadastrales sont présumées exactes et, en ce sens, elles devraient représenter la réalité. Le contexte actuel indique que les corrections cadastrales ne sont pas rares, ce qui soulève le doute sur la qualité des données cadastrales.

Le fil conducteur de la recherche nous menait à l'élaboration de cette démarche logique, afin que les arpenteurs-géomètres, qui réalisent un mandat autre que le bornage, puissent évaluer le risque de renversement des présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec, la présomption de concordance⁸⁹⁴ et la présomption d'exactitude⁸⁹⁵. Avec cette démarche logique, l'arpenteur-géomètre peut comparer ce qui a été fait et ce qui aurait dû être fait.

Comme mentionné en conclusion du chapitre 2, le fil conducteur de la recherche nous mène à analyser dans quel contexte il est possible pour les arpenteurs-géomètres, d'évaluer le risque de renversement des présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec. Cette analyse permettra (1) de décrire les différentes situations foncières auxquelles les arpenteurs-géomètres peuvent être confrontés en territoire rénové, et (2) de dégager des stratégies de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec. Pour ce faire, il faut connaître lesdites incertitudes ainsi que leurs impacts. S'il y a méconnaissance

⁸⁹³ 9127-5404 *Québec Inc. c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec*, 2007 QCCS 2946.

⁸⁹⁴ Article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1.

⁸⁹⁵ Article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

des incertitudes et de leurs impacts, il devient difficile de dégager des stratégies de gestion des incertitudes. Le chapitre 4 identifie et qualifie les incertitudes qui affectent les données du cadastre du Québec. Ensuite, le chapitre présente des stratégies de gestion des incertitudes, lors de l'utilisation des données issues du cadastre du Québec dans un contexte de positionnement des limites d'un fonds ou en d'autres mots, de l'assiette du droit de propriété. Ces stratégies visent l'élimination des incertitudes ou leur réduction, ainsi que l'absorption des incertitudes résiduelles. L'analyse des incertitudes et des stratégies de gestion s'opère sur la base du modèle décisionnel présenté au sein de ce chapitre et du modèle décisionnel portant sur l'identification du propriétaire, présenté au chapitre 2.

Au terme du chapitre 4, il sera possible de répondre à la question de recherche à savoir si la géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est suffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances et, conséquemment, il sera possible d'infirmer ou de confirmer l'hypothèse de recherche à l'effet que la géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est insuffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances.

Il y a deux sortes de gens. Il y a ceux qui vivent, jouent et meurent. Et il y a ceux qui ne font jamais rien d'autre que se tenir en équilibre sur l'arête de la vie. Il y a les acteurs. Et il y a les funambules.

Maxence Ferminé, Neige.

Chapitre 4 : Identification et gestion des incertitudes du cadastre du Québec

Au sein du chapitre précédent, une méthode a été dégagée, pour permettre à l'arpenteur-géomètre qui réalise notamment, un mandat de rénovation cadastrale, d'immatriculer les lots dans le cadastre du Québec, en tenant compte du cadre juridique avec lequel il doit opérer. La réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale doit également tenir compte des instructions techniques émises par le MERN qui, au demeurant, sont imposées aux arpenteurs-géomètres sous peine de se voir refuser l'officialisation des plans cadastraux. La question qui se pose est de savoir si ces instructions techniques sont conciliables avec les règles de l'art.

Dans la première partie de ce chapitre, des incertitudes liées aux instructions techniques seront identifiées, celles liées à l'incomplétude de la géométrie cadastrale, au concept de tolérance graphique, à la représentation cadastrale des cours d'eau et des îles, à la consultation des propriétaires et aux multiples versions d'instructions techniques émises par le MERN. En deuxième partie, des incertitudes liées au non-respect des règles de l'art seront présentées.

On a vu à la section 2.1 du cadre théorique, que la production de données géographiques numériques, entraînait inévitablement des incertitudes, pouvant être classées selon 4 ordres reconnus au sein de la communauté géomatique. L'analyse réalisée dans ce chapitre vise à détecter si, en plus des incertitudes de production, les instructions techniques de confection de la rénovation cadastrale, peuvent en provoquer davantage. L'analyse des incertitudes comportera leur classement en fonction des 4 ordres d'incertitude identifiés par Yvan Bédard⁸⁹⁶ et présentés à la section 2.1 du cadre théorique, soit (1) l'incertitude conceptuelle, (2) l'incertitude descriptive, (3) l'incertitude dans la localisation dans le temps et/ou dans l'espace et (4) la méta-incertitude. De plus, un lien sera fait avec les 6 critères usuels retenus pour l'évaluation

⁸⁹⁶ Yvan BÉDARD, 1986, A Study of the Nature of Data Using a Communication-Based Conceptual Framework of Land Information Systems, thèse de doctorat, Orono University of Maine. Voir également, Yvan BÉDARD, 1986, « Uncertainties in Land Information Systems Databases », *Eight International Symposium on Computer-Assisted Cartography*, Baltimore, Maryland, American Society for Photogrammetry and Remote Sensing and American Congress on Surveying and Mapping, pp.175-184; GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, Guide sur la qualité des données géospatiales, p. 16, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf.

de la qualité des bases de données géospatiales⁸⁹⁷ et présentés à la section 1.1.5 de l'introduction, soit, (1) la généalogie, (2) l'exactitude (ou précision) géométrique (horizontale), (3) l'exactitude sémantique, (4) l'exactitude temporelle, (5) l'exhaustivité (ou complétude) et (6) la cohérence logique. La troisième partie du chapitre présente le constat général sur les incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec.

La quatrième partie du chapitre expose les stratégies de gestion des incertitudes, qui affectent les données du cadastre du Québec, en tenant compte des situations foncières que l'arpenteur-géomètre est susceptible de rencontrer, lorsqu'il doit réaliser une mission de constatation en territoire rénové. Il sera question du morcellement existant au moment de la réalisation de la rénovation cadastrale, de l'évaluation des effets correctifs de cette dernière et également du morcellement créé au sein du cadastre du Québec, avant de conclure sur les impacts des stratégies de gestion exposées.

4.1 Incertitudes liées aux instructions techniques émanant du MERN

Actuellement, deux documents sont en support pour la confection du cadastre du Québec, un premier pour la rénovation cadastrale et un deuxième pour la mise à jour du cadastre du Québec. Il existe donc, dans différentes versions, les *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale* et les *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*. Pour des fins pratiques, des abréviations seront utilisées. Il faut consulter le tableau des abréviations aux pages xiii à xv pour connaître la référence exacte.

Ces instructions s'adressent spécifiquement aux arpenteurs-géomètres qui sont les seuls professionnels autorisés, en vertu des articles 34 et 35 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*⁸⁹⁸, à réaliser des opérations

⁸⁹⁷ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, pp. 79-85 ; CERTU (Centre d'Études sur les réseaux les transports l'urbanisme et les constructions publiques), 2007, « La qualité des données géographiques : quels enjeux pour les services ? », Ministère de l'Économie, du Développement et de l'Aménagement Durables, Fiche N° 1, France ; Rodolphe DEVILLERS et Robert JEANSOULIN, 2005, *Qualité de l'information géographique*, Paris, Lavoisier, chapitre 3, p. 44; Sylvie SERVIGNE, Nicolas LESAGE et Thérèse. LIBOUREL, 2005, *Qualité de l'information géographique*, Paris, Lavoisier, chapitre 12, pp. 217-218 ; Rodolphe DEVILLERS, Yvan BÉDARD, Robert JEANSOULIN et Bernard MOULIN, 2007, « Towards Spatial Data Quality Information Analysis Tools for Experts Assessing the Fitness for Use of Spatial Data », *International Journal of Geographical Information Sciences (IJGIS)*, vol. 21, n° 3, p. 264 ; MINNESOTA PLANNING LAND MANAGEMENT INFORMATION CENTER, 1999, « Positional Accuracy Handbook, Using the National Standard for Spatial Data Accuracy to measure and report geographic data quality », p. 1, en ligne http://www.mnplan.state.mn.us/pdf/1999/lmic/nssda_o.pdf ; Mir Abolfazl MOSTAFAVI, Geoffrey EDWARDS et Robert JEANSOULIN, 2004, « Ontology-based method for quality assessment of spatial data bases », *Proceedings of ISSDQ'04/GeoInfo Series*, p. 1; Rodolphe DEVILLERS, Alfred STEIN, Yvan BÉDARD, Nicholas CHRISMAN, Peter FISHER et Wenzhong SHI, 2010, « Thirty years of Research on Spatial Data Quality : Achievements, Failures, and Opportunities », *Transactions in GIS*, vol. 14, n° 4, pp. 387-400. Voir également Organisation internationale de normalisation, 2013, *ISO 19157 : 2013 Information géographique – Qualité des données*; GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf.

⁸⁹⁸ RLRQ c A-23.

cadastrales. Depuis février 1999, soit depuis la version 4 des *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale* et, depuis février 2003, soit depuis la version 2 des *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*, il est indiqué au sein desdites instructions, que l'application de ces dernières ne doit pas restreindre l'analyse foncière que l'arpenteur-géomètre se doit d'exécuter lors de la réalisation de la rénovation cadastrale ou d'une opération cadastrale⁸⁹⁹. La lecture de ces instructions techniques soulève 5 incertitudes qui sont présentées dans les prochaines sections.

4.1.1 Géométrie cadastrale incomplète

On a vu aux sections 1.1.1 et 1.1.2 de l'introduction, que l'évolution de la représentation cadastrale peut être analysée selon trois grandes phases depuis la mise en vigueur du cadastre québécois, en 1867. En territoire non rénové, la première phase se termine en 1985 et la deuxième phase est celle qui prévaut depuis cette date. La troisième phase est celle qui prévaut depuis 1994 dans le cadastre du Québec.

Au fil du temps, le cadastre, en territoire non rénové, est passé d'une image graphique montrant des lots en position relative et sans géométrie à un ensemble de plans d'arpentage indiquant à la fois une géométrie complète et l'identification de la position absolue du ou des lots montrés sur le plan cadastral.

Il faut distinguer la position *relative* de la position *absolue*, puisqu'il est important pour l'arpenteur-géomètre de pouvoir travailler en position absolue.

L'adjectif relatif peut avoir la définition « qui se rapporte à quelque chose »⁹⁰⁰. Cette définition, appliquée à un élément, peut s'expliquer par sa localisation par rapport à d'autres éléments. Ainsi la position *relative* d'un lot représenté sur un plan cadastral s'établit par rapport aux autres lots. Il est possible de décrire en mots, la position *relative* d'un lot représenté sur un plan cadastral, en utilisant les éléments connus et indiqués audit plan, soit des directions et/ou des distances. Reprenons l'exemple de la représentation cadastrale utilisé à la section 1.1.2. de l'introduction et présenté ci-après à la figure n° 20.

⁸⁹⁹ V4.0, p. 1, V4.1, p. 1, V5.0, p. 1, V5.1, p. 1, V5.2, p. 1, V5.3, p. 1, V6.0, p. 1, V6.1, p. 1, OCTR2, p. 1, OCTR3, p. 1.

⁹⁰⁰ Marie-Éva DE VILLERS, 2009, *Multi dictionnaire de la langue française*, Montréal, Éditions Québec Amérique inc., p. 1399.

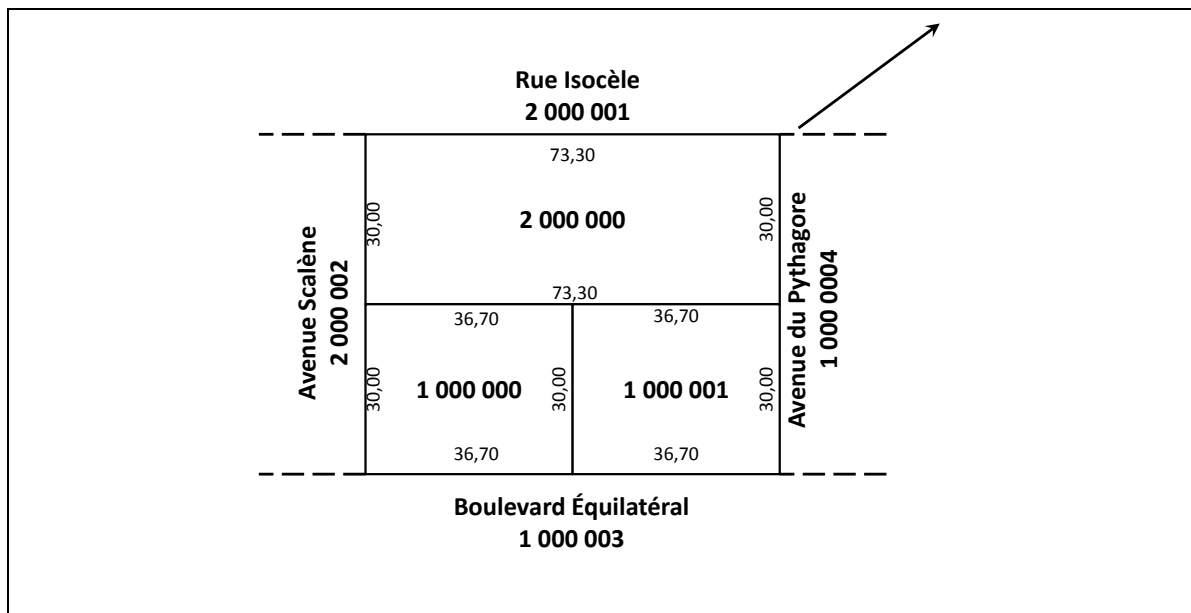


Figure 20 : Illustration fictive pour décrire une position relative

La position *relative* du lot 1 000 001 peut se décrire de plusieurs façons, notamment :

- le lot 1 000 001 est situé au nord-est du lot 1 000 000;
- la limite sud-ouest du lot 1 000 001 est située à 36,70 mètres au nord-est de la limite sud-ouest du lot 1 000 000;
- le lot 1 000 001 est situé au sud-est du lot 2 000 000;
- la limite nord-ouest du lot 1 000 001 est située à 30,00 mètres au sud-est de la limite nord-ouest du lot 2 000 000;
- etc.

L'exactitude du positionnement relatif d'un élément est tributaire de l'exactitude du positionnement de sa référence et conséquemment, l'exactitude du positionnement d'un élément, sera aussi exact que sa référence la moins exacte. Ainsi, si les limites sud-ouest du lot 1 000 000 et nord-ouest du lot 2 000 000, n'ont pas une position connue et visible sur le terrain, la position réelle des limites sud-ouest et nord-ouest du lot 1 000 001 sur le terrain, est nécessairement inconnue. En d'autres mots, en l'absence de référence exacte, la position *relative* d'un lot représenté sur un plan cadastral ne nous permet pas de connaître, avec exactitude, sa position réelle sur le terrain.

L'adjectif absolu peut avoir la définition « considéré en lui-même (par opposition à relatif) »⁹⁰¹. La position *absolue* d'un élément s'établit soit par une description exacte à l'aide d'un objet géographique, par exemple, la

⁹⁰¹ Marie-Éva DE VILLERS, 2009, *Multi dictionnaire de la langue française*, Montréal, Éditions Québec Amérique inc., p. 9.

Fontaine de Tourny face à l'hôtel du Parlement à Québec, soit par rapport à un système de référence, auquel cas elle est connue en coordonnées. Ainsi la position *absolue* s'établit par rapport à un point de référence connu et sa localisation se décrit en mots, lorsqu'il s'agit d'un objet géographique, ou en chiffres, en utilisant notamment, des distances et des directions exprimées en degrés, minutes, secondes, selon l'exactitude désirée. En d'autres mots, la position *absolue* d'un lot représenté sur un plan cadastral nous permet de connaître, avec exactitude, sa position réelle sur le terrain.

Depuis 1985, en territoire non rénové, le cadastre québécois a servi temporairement à l'atteinte de deux missions complémentaires, mais nécessaires, soit comme support à la publication des droits et comme système d'arpentage, selon les caractéristiques qui ont été présentées à la section 2.2 du cadre théorique. Ainsi, lors d'une immatriculation cadastrale d'identification⁹⁰², le plan cadastral présentait une géométrie complète du lot créé et fréquemment un rattachement au réseau géodésique. À la consultation de ces plans, il est alors possible de connaître exactement l'opinion de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale et de la transposer dans la réalité, soit sur le terrain. Dans le cas d'une immatriculation cadastrale de morcellement⁹⁰³, la géométrie complète du ou des lots créés et le rattachement au réseau géodésique permettent aux arpenteurs-géomètres de connaître exactement la position des nouveaux lots créés, position qui témoignait aussi de l'intention de l'auteur commun qui procédait au morcellement de son lot.

Les plans cadastraux préparés par les arpenteurs-géomètres lors de la rénovation cadastrale réalisée entre 1985 et 1992⁹⁰⁴, ou sur ces territoires ayant fait l'objet de ladite rénovation cadastrale, indiquent des mesures de distances et de superficies constatées sur les lieux, ce qui a eu d'ailleurs comme conséquence l'imposition d'un moratoire en 1991, tel que présenté aux sections 1.1.2 de l'introduction et 2.3.4.2 du cadre théorique. On a vu que les dispositions législatives mises en place à cette époque ne suffisaient pas à régler les problèmes causés par des discordances entre les titres, la possession et le cadastre, sans avoir l'obligation de procéder à des corrections de titres ou d'obtenir des jugements.

Au sein du cadastre du Québec, on a vu que les instructions adoptées pour la représentation cadastrale démontrent un retour en arrière sur certaines caractéristiques du plan cadastral. Le plan du cadastre du Québec n'affichent plus les données permettant de reconstituer la géométrie complète du lot (angles ou gisements), ni les rattachements au réseau géodésique québécois et il est redevenu une image ou un cadastre graphique⁹⁰⁵ illustrant des lots en position relative ainsi que leurs mesures et superficies.

⁹⁰² Voir l'explication à la section 3.2.2.3.

⁹⁰³ Voir l'explication à la section 3.2.2.3.

⁹⁰⁴ *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1985, c. 22.

⁹⁰⁵ MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Direction des services administratifs, Septembre 2002, *Le plan du cadastre du Québec, guide de l'utilisateur*, version informatique, Québec, p. 5.

La figure n° 21 montre un extrait d'un plan du cadastre du Québec. À partir des informations y apparaissant, il est impossible pour un arpenteur-géomètre (autre que celui qui a procédé aux travaux d'arpentage) de reconstituer géométriquement une telle figure irrégulière.

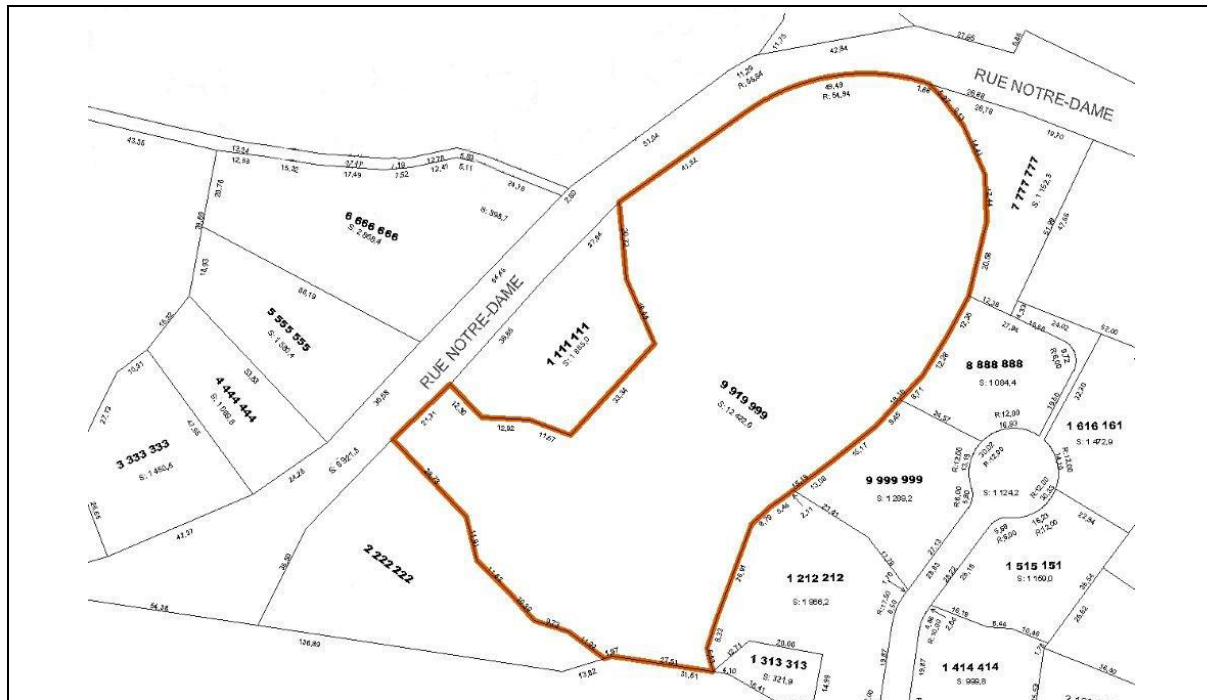


Figure 21 : Exemple de plan déposé lors de la rénovation cadastrale depuis 1994 (numéros de lots fictifs)⁹⁰⁶

À partir des seules informations indiquées actuellement sur le plan du cadastre du Québec, la conciliation des opinions s'avère difficile, voire impossible⁹⁰⁷. En effet, les données qui y apparaissent ne permettent pas de connaître la géométrie complète des lots⁹⁰⁸. Seules les mesures de longueur sont indiquées sans que des directions, azimuts, gisements ou angles intérieurs soient associés à ces mesures. De plus, il n'y a aucune référence ou rattachement à des éléments physiques existants. Comme il n'y a plus de géométrie complète, ni d'informations liées à la position absolue sur le plan du cadastre du Québec, un arpenteur-géomètre qui a pour mandat d'indiquer les limites des lots issus des travaux de rénovation cadastrale, lors de la réalisation d'une mission de constatation, devra reconstituer les limites cadastrales en procédant à une analyse foncière basée sur les titres, l'ancien cadastre et la possession. Même en procédant ainsi, il n'est pas certain que le résultat de son analyse foncière sera identique à l'opinion de l'arpenteur-géomètre rénovateur. On l'a vu à la section 2.5.5 du cadre théorique et en conclusion du chapitre 3, selon les documents consultés, les éléments

⁹⁰⁶ Tirée et adaptée pour la confidentialité, du site Infolot, <http://infolot.mrn.gouv.qc.ca/>

⁹⁰⁷ L'impact sur la sécurité des droits fonciers a fait l'objet d'un mémoire en 2009 : depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées développées. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 20-23.

⁹⁰⁸ Voir Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, p. 106.

retrouvés sur le terrain, ou s'il y a des éléments nouveaux, il est possible « que deux opinions émises sur la position d'une même limite de propriété soient divergentes »⁹⁰⁹.

Quant aux nouveaux lots créés au sein du cadastre du Québec (donc postérieurement aux travaux de rénovation cadastrale), il est impossible pour un arpenteur-géomètre, à partir des informations indiquées sur le plan cadastral, de déduire la position absolue des limites de propriété nouvellement créées et de les situer avec exactitude sur le terrain. Cependant, cette situation est plus critique. L'arpenteur-géomètre ne peut pas compter sur l'analyse d'anciens titres, ou d'anciens plans cadastraux, pour déduire la position absolue des limites cadastrales, ceux-ci étant inexistantes.

Le système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ) servant de support à la version numérique du plan du cadastre du Québec constitue potentiellement la seule information disponible pour rétablir la géométrie des lots et les situer en position absolue sur le terrain. Toutefois, des auteurs⁹¹⁰, officiers du MERN, soutiennent que les coordonnées géodésiques qui supportent le plan cadastral n'ont pas pour rôle de définir les limites de propriété ou, du moins, ne peuvent l'être qu'après avoir été comparées à la réalité tant physique que légale des lieux.

C'est également la position officielle de l'OAGQ, position qu'elle a exprimée en 1997 par le biais d'une résolution de son conseil d'administration⁹¹¹ :

Les coordonnées pouvant être déduites du plan de rénovation cadastrale donnent une idée approximative de ce que pourrait être la position de la délimitation de la propriété. En aucun temps, elles ne peuvent être utilisées pour délimiter la propriété sans qu'une étude préalable du secteur à délimiter, comprenant le levé de repères et des occupations, n'ait été faite. En cas de discordance entre les coordonnées du cadastre et celles déduites suite au levé des lieux, ces dernières ont priorité⁹¹².

En contexte cadastral, il apparaît donc que la seule utilité du système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ) n'est que de soutenir la représentation cadastrale maintenant effectuée sous forme numérique.

La pratique qui favoriserait la seule utilisation des coordonnées pouvant être déduites du plan du cadastre du Québec, lors d'opérations de positionnement des limites d'un fond, est à proscrire. Le cadastre du Québec ne

⁹⁰⁹ Marc GERVAIS, 2007, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ? » 109 *R. du N.* 391, p. 398 ; l'auteur fait référence au jugement *Guilbault c. Houle* (C.Q.) Joliette, 730-32-003211-013, 17 août 2001, par. 13.

⁹¹⁰ Daniel ROBERGE, 1998, « La représentation graphique des lots dans le cadastre du Québec », *Revue Géomatique*, vol. 25, n° 3, p. 14 et Julien ARSENEAULT, Printemps 2008, « Retour sur le Code civil du Québec : le cadastre a ses limites ! », *Revue Géomatique*, vol. 35, pp. 20-21.

⁹¹¹ Extrait de la résolution n° B-97-6635 du Bureau de direction de l'OAGQ.

⁹¹² Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », *Revue Géomatique*, vol. 36, p. 31.

peut donc pas servir en tant que système d'arpentage⁹¹³, selon les caractéristiques qui ont été présentées à la section 2.2 du cadre théorique, et le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, ne peut plus supporter l'opération de positionnement des nouvelles limites créées en territoire rénové.

Ce qui est incohérent, c'est que ce sont ces mêmes coordonnées pouvant être déduites du plan du cadastre du Québec, qui sont ou seront éventuellement à l'origine de contraintes géométriques liées à l'intégration des plans d'opérations cadastrales courantes, réalisées dans le cadastre du Québec pour sa mise à jour. Effectivement, les opérations cadastrales réalisées en territoire rénové, pour la création des nouveaux lots dans le cadastre du Québec, sont essentiellement une opération technique d'intégration de nouvelles données dans la banque de données cadastrales existante, qui est en quelque sorte, un immense casse-tête dans lequel aucun espace ne se perd et aucun espace ne se crée⁹¹⁴. Comme le spécifient les *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*, la « position des segments de lignes de lot, présents dans le fichier des données de contexte, ne doit jamais être modifiée. De plus, les lots qui font l'objet de la requête doivent être parfaitement ajustés aux données cadastrales de contexte »⁹¹⁵. Sur le même sujet, l'auteur Berthier Beaulieu indique également que « le résultat global de l'opération de remplacement par subdivision ou regroupement doit correspondre à la géométrie et aux mesures des lots de rénovation ainsi remplacés »⁹¹⁶.

De deux choses l'une, ou bien les coordonnées planes qui servent comme support à la représentation graphique n'ont aucune valeur, ou bien elles en ont une et peuvent être une contrainte lorsque vient le temps de représenter et d'intégrer un nouveau lot au plan global.

En enlevant les informations géométriques qui apparaissaient jadis directement sur le plan cadastral, il n'est plus possible pour l'arpenteur-géomètre, s'il n'est pas le créateur de la nouvelle limite cadastrale intégrée en position relative au sein du cadastre du Québec par une opération de mise à jour, d'assumer pleinement son rôle et d'agir dans l'intérêt public. En effet, « l'opération géométrique d'arpenter est indissolublement liée à celle d'attribuer des droits ... L'expert est au premier chef un mesureur, un arpenteur. Il est celui qui découpe l'espace aux fins du droit »⁹¹⁷.

⁹¹³ Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », *Revue Géomatique*, vol. 36, p. 30.

⁹¹⁴ Autrement que par division du territoire non cadastré ou par annulation.

⁹¹⁵ Les données de contexte sont associées au territoire ceinturant le périmètre de l'opération cadastrale, voir les versions OCTR2, p. 10.3 ; OCTR3, p. 106.

⁹¹⁶ Berthier BEAULIEU, 2011, « L'incidence des opérations cadastrales sur les titres de propriété », *Cours de Perfectionnement du Notariat N° 2*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, note de bas de page 40, p. 271.

⁹¹⁷ Olivier LECLERC, 2005, *Le juge et l'Expert*, contribution à l'étude des rapports entre le droit et la science, Paris, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence (L.G.D.J.), p. 30.

Seul l'arpenteur-géomètre, ayant effectué l'opération cadastrale de morcellement en territoire rénové, possède les informations géométriques nécessaires pour reconstituer sur le terrain les nouvelles limites de propriété. Il a alors un avantage concurrentiel, ce qui apparaît contraire à l'intérêt public⁹¹⁸. En effet, le premier devoir de l'arpenteur-géomètre est de servir le public⁹¹⁹ et il doit le faire avec diligence⁹²⁰. Même s'il demeure toujours possible pour un arpenteur-géomètre de s'enquérir des données géométriques complètes auprès de l'arpenteur-géomètre qui a préparé l'opération cadastrale, le délai pouvant s'écouler entre la demande et la livraison des données, peut potentiellement compromettre le projet d'un citoyen. Encore pire, l'urgence d'une opération d'arpentage, par exemple l'implantation d'un nouveau bâtiment, pourrait faire converger tous les clients vers le seul arpenteur-géomètre apte à réagir promptement dans un secteur, c'est-à-dire celui qui est l'auteur de l'opération cadastrale.

En territoire rénové, l'État est en quelque sorte revenu en arrière en développant une conception du cadastre dénuée des éléments essentiels (informations géométriques complètes) permettant aux arpenteurs-géomètres de pouvoir reconstituer le périmètre des lots et ainsi être en mesure de positionner les limites cadastrales ou les limites de propriété. Ce faisant, on enlève au cadastre une mission qu'on lui avait progressivement attribuée, particulièrement lors de la deuxième phase (et qui existe encore en territoire non rénové), soit de servir comme système d'arpentage, qui, on l'a vu à la section 2.2 du cadre théorique, est un système essentiel au maintien de la sécurité des droits fonciers.

Incertitude n° 1.

L'adoption des nouvelles normes de présentation du plan du cadastre du Québec constitue un schisme par rapport à l'évolution qu'avait connu le cadastre québécois précédemment. Le cadastre du Québec a retrouvé la forme des plans du cadastre originaire de 1867, ce qui provoque une rupture importante dans la capacité du cadastre à contribuer à la sécurité des droits fonciers, ce qui va à l'encontre de l'intérêt public. La disparition sur le plan cadastral d'informations géométriques essentielles risque de compliquer le travail des arpenteurs-géomètres qui vise à contrôler la géométrie des immeubles et leur position absolue.

Considérant les 4 ordres d'incertitude identifiés par Yvan Bédard, l'incertitude sur les données, provoquée par l'adoption des nouvelles normes de présentation du plan du cadastre du Québec, est classée comme :

⁹¹⁸ Voir Daniel FORTIN et Marc GERVAIS, 2004, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », *Revue Géomatique*, vol. 31, n° 2, pp. 12-17.

⁹¹⁹ Article 2.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

⁹²⁰ Article 3.03.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

- une incertitude dans la localisation dans l'espace, puisque le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, ainsi que les coordonnées qui supportent la représentation cadastrale sont des références imprécises sur les valeurs angulaires nécessaires à la localisation des lots en position absolue.

Considérant les critères usuels retenus pour évaluer la qualité d'une base de données géospatiales, l'incertitude sur les données, provoquée par l'adoption des nouvelles normes de présentation du plan du cadastre du Québec, est liée aux critères :

- de généalogie, puisqu'en l'absence d'un plan public des opérations, il n'est pas possible de connaître notamment, les références constatées sur les lieux (repères d'arpentage, clôtures, etc.) qui ont été utilisées pour la production du plan cadastral;
- d'exactitude géométrique horizontale, puisqu'il n'est pas possible de connaître la géométrie complète des lots.

4.1.2 Tolérance graphique

Depuis le tout début des travaux de rénovation cadastrale en 1994, il est permis d'utiliser pour sa confection, ce que le MERN appelle, depuis la version 4.0 des *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, une tolérance graphique associée à la qualité métrique de représentation⁹²¹.

La notion de tolérance graphique n'est pas définie dans les versions 1 à 3.3 des instructions : à cette époque, il était uniquement question de qualité métrique de représentation, en faisant le lien avec la version écrite du plan cadastral⁹²². « La qualité métrique du plan cadastral est définie en considérant qu'il est produit en version écrite même si, en réalité, celui-ci et le document joint qui l'accompagne, sont conçus entièrement en version informatisée »⁹²³.

Comme le plan du cadastre du Québec est une vaste base numérique de données, il y a lieu de s'interroger sur la pertinence d'avoir introduit un tel concept dans le cadre des instructions techniques de confection du plan cadastral.

⁹²¹ Voir Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, plus particulièrement, les pages 51 à 56. Dans son étude, l'auteur démontre l'utilisation de la tolérance graphique sur un échantillon de 40 lots.

⁹²² Sans avoir nécessairement la même formulation, l'explication du concept de qualité métrique de représentation se retrouve dans les V1.0, pp. 10-11; V2.0, pp. 11-12; V2.1, pp. 10-12; V3.0, pp. 10-13; V3.1, pp. 10-13; V3.2, pp. 10-13; V3.3, pp. 10-12.

⁹²³ Sans avoir nécessairement la même formulation, l'explication du concept de qualité métrique de représentation se retrouve dans les V1.0, p. 10; V2.0, p. 11; V2.1, p. 10; V3.0, p. 10; V3.1, p. 10; V3.2, p. 10; V3.3, p. 10.

À partir de la version 4.0 des instructions, la tolérance graphique est définie et introduite comme concept⁹²⁴. Le concept de tolérance graphique est basé sur le pouvoir discriminatoire de l'œil humain lorsqu'il examine un document en format analogique (plan ou carte). Concrètement, au sein du cadastre du Québec, le concept de tolérance graphique se définit de la manière suivante : la mesure inscrite au plan du cadastre du Québec, doit être égale à la mesure calculée à l'aide des coordonnées des sommets d'un lot, plus ou moins la tolérance graphique permise⁹²⁵.

En utilisant une tolérance graphique, il est possible d'inscrire, sur le plan du cadastre du Québec, les données géométriques (mesures linéaires et superficies) des lots déjà existants dans l'ancien cadastre non rénové, sans changement, même s'il y a un écart avec la longueur des segments informatiques qui supportent la représentation cadastrale dudit lot. Cela est possible en autant que les écarts constatés se situent sous le seuil établi et fixé par le ministère.

Ce seuil varie entre 0,21 et 8,40 mètres par segment, selon l'échelle de création du lot ou, selon la version des instructions ou encore, selon que l'on procède à une opération cadastrale de mise à jour du cadastre du Québec.

La figure n° 22 est un exemple purement théorique, qui illustre des impacts de l'utilisation de la tolérance graphique sur un lot dont la représentation cadastrale, avant sa rénovation, est un rectangle de 15,00 mètres par 30,00 mètres.

Qu'importe la longueur du segment dans le fichier informatique, si la tolérance graphique utilisée respecte celle autorisée par les instructions de réalisation, la mesure inscrite au plan cadastral peut être le report de la mesure théorique de 15,00 mètres pour la largeur et de 30,00 mètres pour la profondeur. Les questions qui se posent alors sont :

- quelle est la véritable longueur des limites du lot ?
- quelle est la véritable mesure angulaire aux sommets du lot ?
- quelle est la véritable géométrie du lot ?

⁹²⁴ Sans avoir nécessairement la même formulation, l'explication du concept de tolérance graphique se retrouve dans les V 4.0, pp. 26-27 ; V4.1, pp. 28-29; V5.0, pp. 27-30 ; V5.1, pp. 27-30 ; V5.2, pp. 29-32 ; V5.3, pp. 29-32 ; V6.0, pp. 29-32 ; V6.1, pp. 29-31.

⁹²⁵ V 4.0, p. 26; V4.1, p. 28; V5.0, p. 27; V5.1, p. 27; V5.2, p. 29; V5.3, p. 29; V6.0, p. 29; V6.1, p. 29.

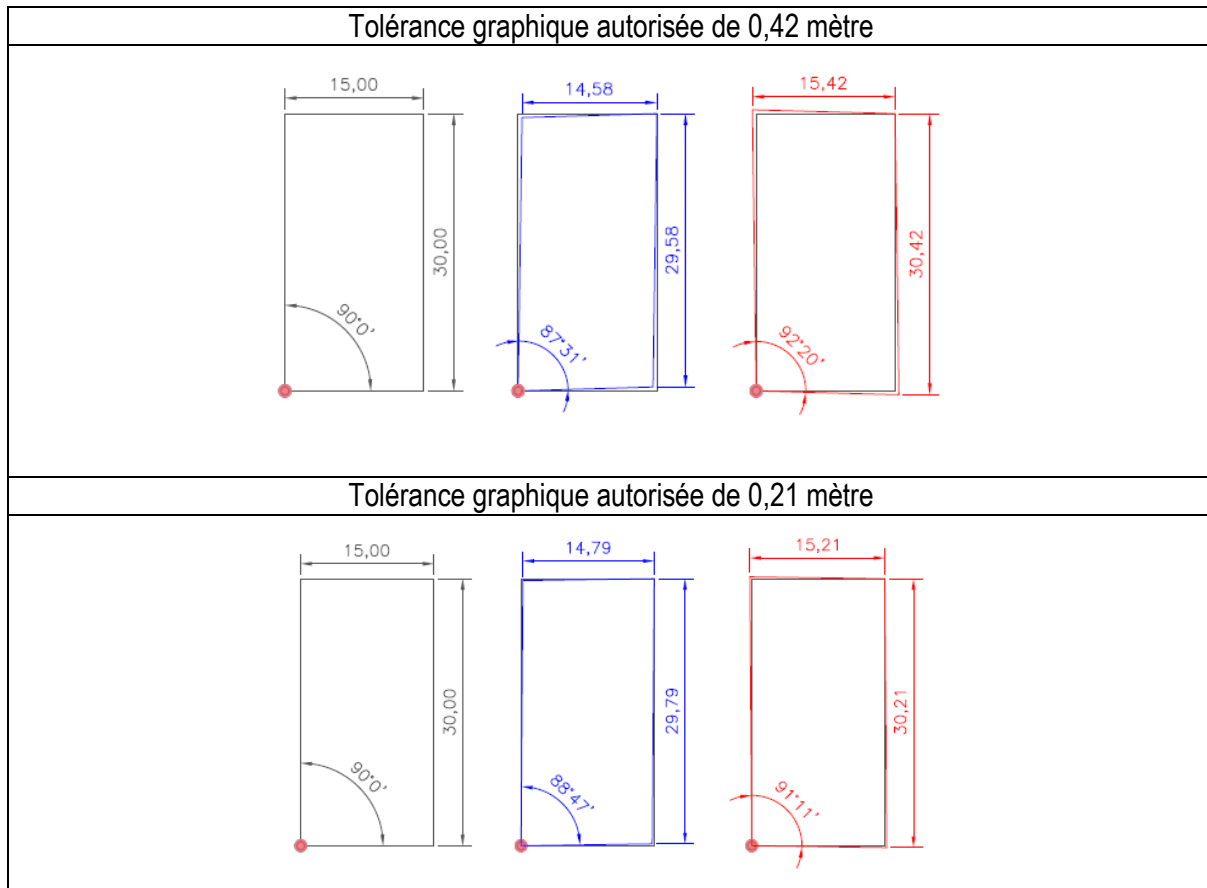


Figure 22 : Exemple des impacts de l'utilisation de la tolérance graphique

La tolérance graphique donnait également l'opportunité d'inscrire plus d'une mesure pour un même segment. Bien que le MERN ait proscrit cette façon de faire à partir de 1999 pour la réalisation des mandats de rénovation cadastrale, et que « désormais, une seule mesure devra être associée à une ligne de lot commune à deux lots contigus »⁹²⁶, il est courant d'observer au plan global deux mesures différentes pour un même segment. La figure n° 23 en est un exemple.

⁹²⁶ Natalie LANGEVIN, 1999, « Rénovation cadastrale : de nouvelles instructions », Revue Géomatique, vol. 26, n° 4, p. 19.

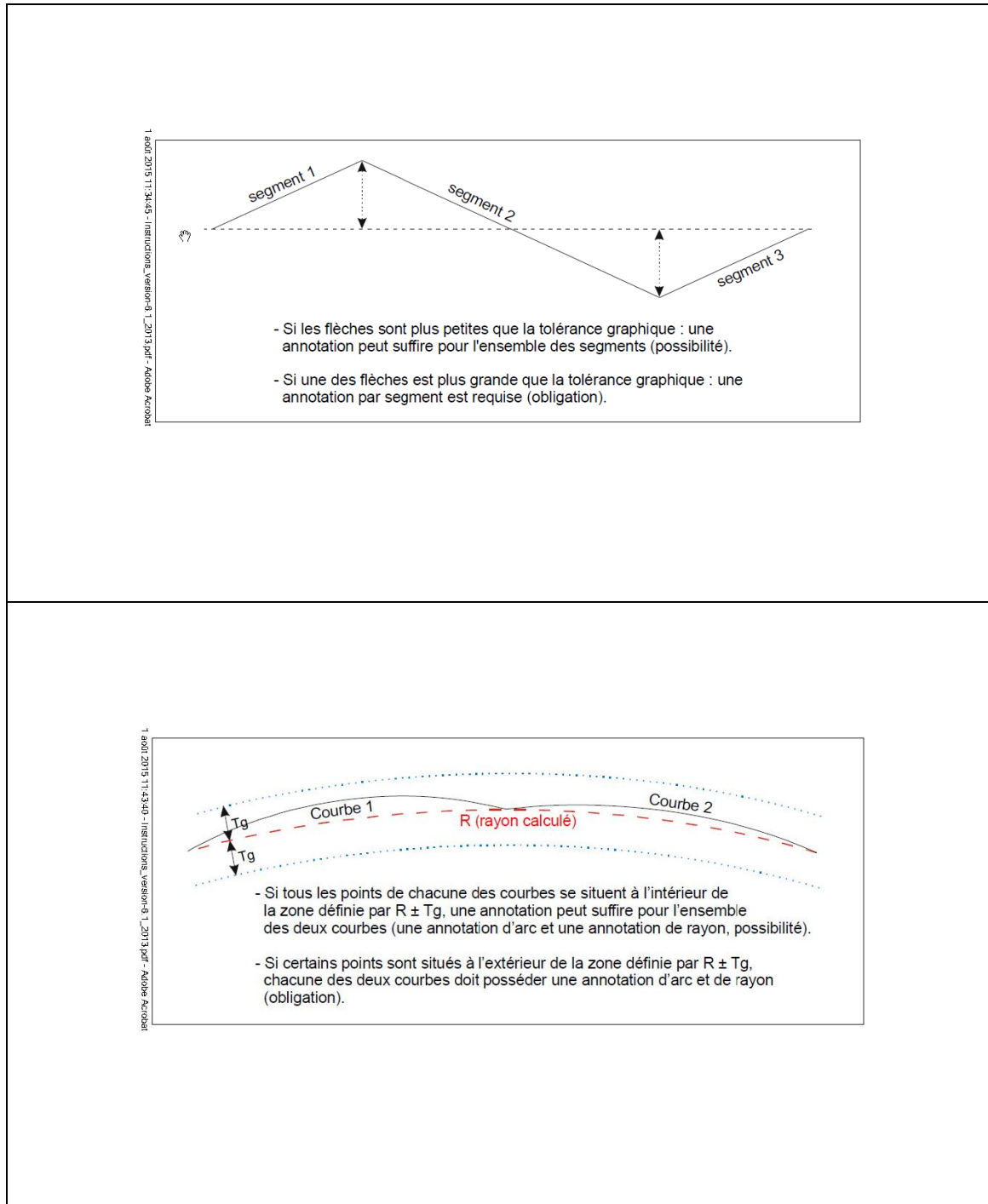


Figure 24 : Inscription d'une seule mesure pour une limite comportant plus d'un segment ou pour 2 courbes consécutives⁹³¹

⁹³¹ V4.1, p. 111 ; V5.0, p. 113 ; V5.1, p. 117 ; V5.2, p. 121 ; V5.3, p. 121 ; V6.0, p. 126 ; V6.1, p. 126 ; OCTR3, pp. 66-67.

Incertitude n° 2.

Le concept de tolérance graphique a comme conséquence de provoquer une représentation cadastrale hétérogène et ne permet pas de connaître la réalité géométrique du lot.

Considérant les 4 ordres d'incertitude identifiés par Yvan Bédard, l'incertitude sur les données, provoquée par le concept de tolérance graphique, est classée comme :

- une incertitude descriptive, puisque le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, est une référence imprécise sur les valeurs linéaires et angulaires utilisées dans la description des lots, puisqu'il est possible de représenter la réalité observée d'une manière imparfaite, auquel cas, il est impossible d'identifier la réelle géométrie du lot;
- une incertitude dans la localisation dans l'espace, puisque dans sa forme actuelle, le plan du cadastre du Québec est une référence imprécise sur les valeurs linéaires et angulaires nécessaires à la localisation des lots en position absolue;
- une méta-incertitude car, à moins de connaître la version d'instructions utilisée pour réaliser la rénovation cadastrale ou la mise à jour du plan du cadastre du Québec, on ne sait pas quelle est l'ampleur de l'incertitude géométrique résultant de la tolérance graphique qui a varié dans le temps.

Considérant les critères pour évaluer la qualité d'une base de données géographiques, l'incertitude sur les données, provoquée par la possible utilisation de la tolérance graphique, est liée aux critères :

- de généalogie, puisqu'il n'est pas possible de connaître la méthodologie qui a été utilisée pour la production des données cadastrales ou, en d'autres mots, pour quelle raison l'arpenteur-géomètre devait recourir à l'utilisation d'une tolérance graphique, pour la représentation cadastrale d'un immeuble;
- d'exactitude géométrique horizontale, puisqu'il n'est pas possible de connaître la vraie géométrie des lots et la véritable mesure de la limite cadastrale;
- cohérence logique, puisque le lien entre deux entités est incohérent ou illogique (par exemple, il est possible de constater sur le plan du cadastre du Québec, deux mesures différentes pour un même segment).

4.1.3 Représentation cadastrale des cours d'eau et des îles

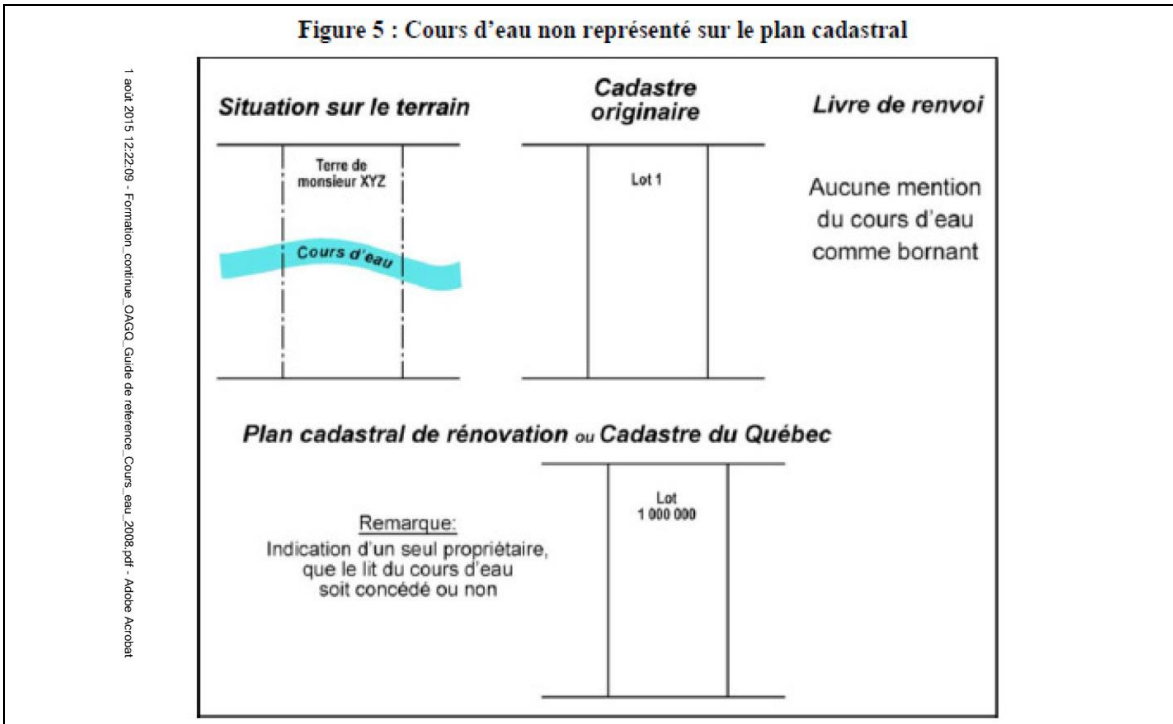
Sur le plan du cadastre du Québec, les cours d'eau ne sont plus nécessairement représentés, peu importe qui en sont les propriétaires. Pourtant, comme il a été vu à la section 2.6.2.2 du cadre théorique, en matière de domanialité des cours d'eau, l'État, en vertu de ses droits de souveraineté, possède un titre sur l'ensemble des cours d'eau et, à moins d'avoir été concédé, le lit des cours d'eau est présumé être dans le domaine de l'État. On a vu également que l'État a pu concéder le lit des cours d'eau à des particuliers par l'effet de la loi,

selon la date de concession, et qu'il peut également concéder le lit des cours d'eau à des particuliers par des actes de concession exprès.

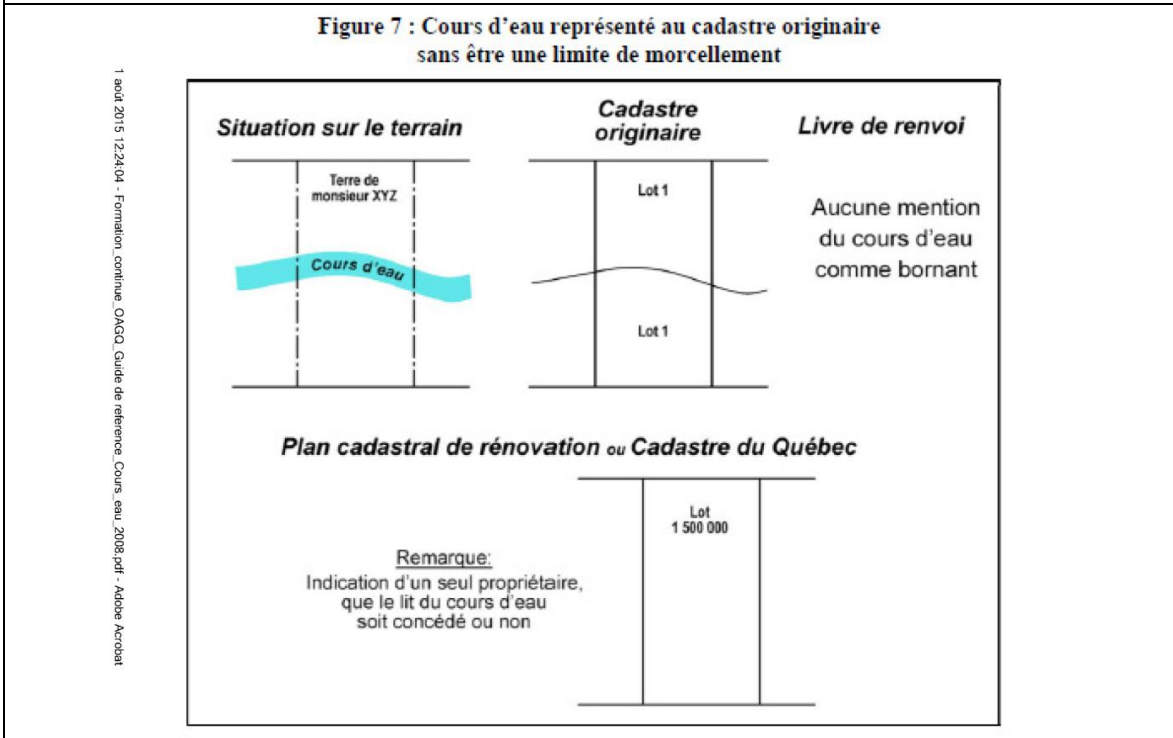
Selon les instructions techniques en vigueur pour la réalisation de la rénovation cadastrale, la représentation cadastrale des lots riverains à un cours d'eau faisant partie du domaine de l'État, pourrait s'avérer être le report d'une représentation cadastrale antérieure, qui ne tenait pas nécessairement compte des dispositions de l'article 919 du *Code civil du Québec*, pour le positionnement de la ligne de partage entre le domaine privé et le domaine public. En effet, à partir de la version 5.0 des instructions, il est spécifié que « le lit des lacs et cours d'eau non navigables ni flottables bordant les terrains aliénés par l'État après le 9 février 1918, qui est demeuré propriété de l'État conformément à l'article 919 du *Code civil du Québec*, n'a pas à être montré au plan cadastral de rénovation à moins qu'il n'apparaisse déjà aux plans cadastraux actuels »⁹³². Ainsi, le plan du cadastre du Québec ne tient pas toujours compte des droits fonciers s'exerçant en milieu hydrique. Il peut donc perdurer des droits fonciers de nature privée ou publique qui, s'ils n'étaient pas représentés au cadastre avant la rénovation cadastrale, ne seront pas davantage représentés au plan du cadastre du Québec.

La figure n° 25 explique ce qui est accepté au sein des instructions techniques comme représentation cadastrale.

⁹³² V5.0, p. 23 ; V5.1, pp. 23-24; V5.2, pp. 25-26; V5.3, pp. 25-26 ; V6.0, pp. 25-26; V6.1, pp. 25-26.



1 août 2015 12:22:09 - Formation continue OAGQ_Guide de référence Cours_eau_2008.pdf - Adobe Acrobat



1 août 2015 12:24:04 - Formation continue OAGQ_Guide de référence Cours_eau_2008.pdf - Adobe Acrobat

Figure 25 : Exemples d'un cours d'eau non représenté au cadastre du Québec⁹³³

⁹³³ MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, 2008, *Guide de référence pour la représentation cadastrale des cours d'eau et des lots riverains*, Québec, p.45 (figure 5 du guide) et p.47 (figure 7 du guide).

Ainsi, plusieurs lots seront créés et attribués à un propriétaire privé alors que l'État détient toujours le lit ou une partie du lit d'un ou plusieurs cours d'eau qui les traversent, ou qui sont situés à l'intérieur de l'immeuble. Autrement dit, le plan cadastral ne montre pas certains cours d'eau faisant partie du domaine de l'État et donc ne constitue pas une image complète et fidèle du morcellement foncier.

Mentionnons aussi que « les cours d'eau et les îles montrés sur un plan cadastral original, mais non immatriculés, ne font pas l'objet d'une immatriculation lors de la rénovation cadastrale »⁹³⁴. On ajoute aussi à l'intérieur des instructions que l'immatriculation du « lit d'un cours d'eau est à prévoir lorsque celui-ci fait partie intégrante des lots adjacents existants. Cependant, le cours d'eau n'a pas à être représenté distinctement s'il ne constitue pas, par lui-même, du morcellement foncier »⁹³⁵.

Le respect des instructions techniques a donc pour effet de provoquer une représentation cadastrale d'un cours d'eau qui peut être hétérogène, voire parfois incohérente. La figure n° 26 est un exemple. On peut remarquer que le cours d'eau est parfois montré distinctement au plan cadastral alors qu'il est parfois représenté pour la moitié seulement ou, encore, il est complètement intégré dans le lot riverain.



Figure 26 : Exemple d'une représentation cadastrale hétérogène d'un cours d'eau (numéros de lots fictifs)⁹³⁶

⁹³⁴ V3.2, p. 36 ; V3.3, p. 36 ; V4.0, p. 21 ; V4.1, p. 23 ; V5.0, p. 23 ; V5.1, p.23 ; V5.2, p. 25 ; V5.3, p.25 ; V6.0, p.25 ; V6.1, p. 25.

⁹³⁵ V3.2, p. 36 ; V3.3, p. 36 ; V4.0, p. 21 ; V4.1, p. 23 ; V5.0, p. 23 ; V5.1, p. 23 ; V5.2, p. 25 ; V5.3, p. 25 ; V6.0, p. 25 ; V6.1, p. 25.

⁹³⁶ Tirée et adaptée pour la confidentialité, du site Infolot, <http://infolot.mrn.gouv.qc.ca/>

Incertitude no 3.

Pour la représentation cadastrale des cours d'eau, les instructions techniques imposent des normes qui peuvent mener à une représentation cadastrale hétérogène d'un cours d'eau et, sont parfois contraires à l'objectif initial de la réforme qui était d'obtenir une image complète et fidèle du morcellement foncier.

Considérant les 4 ordres d'incertitude identifiés par Yvan Bédard, l'incertitude sur les données, provoquée par la représentation cadastrale autorisée pour les cours d'eau, est classée comme :

- une incertitude conceptuelle, puisque le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, ne représente pas la réalité de façon parfaite et il est impossible d'identifier le morcellement foncier de prime abord.

Considérant les critères pour évaluer la qualité d'une base de données géographiques, l'incertitude sur les données, provoquée par la représentation cadastrale autorisée pour les cours d'eau, est liée aux critères :

- d'exactitude sémantique, puisque la décision de représenter ou non un cours d'eau sur le plan cadastral, en d'autres mots, d'exclure ou d'inclure le cours d'eau du lot cadastré, fait référence à l'interprétation de concepts lors de la réalisation des travaux de rénovation cadastrale;
- d'exactitude géométrique horizontale, puisque la contenance et les mesures d'un lot peuvent inclure un cours d'eau qui n'appartient pas au(x) propriétaire(s) riverain(s), en d'autres mots une contenance et des mesures inexactes;
- de complétude, notamment pour l'absence de représentation des cours d'eau lorsque ceux-ci appartiennent à des propriétaires différents.

4.1.4 Consultation des propriétaires

Le déroulement d'un mandat de rénovation cadastrale a été décrit à la section 2.4 du cadre théorique et il a été mentionné qu'en cours de mandat, le MERN déclenchait une opération de consultation des GPR et des propriétaires citoyens. Le processus mis en place souffre de deux lacunes importantes, la première concerne le propriétaire (citoyen) et la deuxième les GPR.

Premièrement, la participation active de chaque propriétaire (citoyen) est facultative.

Deuxièmement, jusqu'en 1999, lorsqu'un propriétaire (citoyen) se présentait à la consultation, l'arpenteur-géomètre responsable du mandat de rénovation ne lui montrait d'office qu'un plan illustrant le lot qui le concernait. C'est seulement depuis la version 4.0 des instructions, que le propriétaire (citoyen) qui participe à

la consultation peut consulter le document au soutien de l'analyse foncière réalisée par l'arpenteur-géomètre, en d'autres mots, son plan des opérations.

Troisièmement, les messages des premières versions d'instructions sont peu bavards sur les effets de la rénovation cadastrale. Il faut attendre la version 4.0 des instructions, soit février 1999, pour avoir un recueil des communications et des messages plus complets sur les effets de la rénovation cadastrale⁹³⁷. De plus, un plan accompagne l'avis de consultation seulement depuis la version 6.0 des *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, soit depuis mars 2009. À titre d'exemple, le tableau n° 9 présente, en fonction des époques et des versions d'instructions en vigueur, 3 différents messages donnés aux propriétaires (citoyens), pour une même situation foncière constatée.

En considérant les incertitudes énumérées au sein des sections précédentes, il pouvait être difficile pour un propriétaire (non-expert) :

1. de déceler des anomalies sur le plan cadastral projeté lors de la consultation des plans d'une rénovation cadastrale réalisée en vertu des versions antérieures à la version 4 des instructions;
2. de saisir l'importance de participer à la consultation des propriétaires dans le cas d'une rénovation cadastrale dont la consultation des propriétaires se réalisait avant septembre 2004.

Au surplus, comme il a été mentionné à la section 2.4.8.2 du cadre théorique, bien que l'arpenteur-géomètre doive prendre connaissance des demandes de révision formulées par un propriétaire, il peut soumettre le plan cadastral de rénovation pour mise en vigueur, sans apporter les corrections demandées.

⁹³⁷ Le lecteur peut consulter les différents messages en fonction des années et des versions d'instructions à l'annexe 9.

MESSAGES POUVANT APPARAÎTRE SUR L'AVIS PERSONNALISÉ DE CONSULTATION			
Code(s) et effets de rénovation	EXTRAITS DES INSTRUCTIONS	EXTRAITS DU RECUEIL DES COMMUNICATIONS VERSIONS 08-2000 à 10-2003	EXTRAITS DU RECUEIL DES COMMUNICATIONS VERSION SEPTEMBRE 2004
<p>Code 03</p> <p>-</p> <p>Respect de la forme, des mesures et de la contenance de l'ancien lot</p>	<p>Un nouveau numéro de lot remplace votre ancien numéro.</p> <p>Aucune modification ne sera apportée aux dimensions de votre lot.</p>	<p>Les dimensions de votre lot qui figurent sur le plan actuel sont reportées intégralement sur le nouveau plan, et on attribue un nouveau numéro à votre lot.</p> <p>Vous pouvez participer à la consultation des propriétaires, mais votre présence n'est pas essentielle puisque la rénovation cadastrale n'entraîne aucun changement à la représentation de votre propriété.</p>	<p>Les dimensions de votre lot qui apparaissent sur le plan actuel sont reportées intégralement sur le nouveau plan. Un nouveau numéro est attribué à votre lot.</p> <p>Vous pouvez participer à la rencontre pour consulter le nouveau plan de cadastre sur lequel est représentée votre propriété.</p>
<p>Code 04</p> <p>-</p> <p>Modification de la forme, des mesures ou de la contenance de l'ancien lot.⁹³⁸</p>	<p>Un nouveau numéro de lot remplace votre ancien numéro.</p> <p>Les dimensions de votre lot seront modifiées.</p>	<p>Les dimensions de votre lot qui figurent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger. Cependant, on attribue un nouveau numéro à votre lot.</p> <p>En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez la nature de ces changements.</p>	<p>Les dimensions de votre lot qui apparaissent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan, car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger.</p> <p>Un nouveau numéro est attribué à votre lot.</p> <p>Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.</p>
<p>Codes 02 & 05</p> <p>-</p> <p>Immatriculation d'une partie de lot ou d'une parcelle sans désignation cadastrale & Le lot occupé diffère du lot mentionné au titre.⁹³⁹</p>	<p>La partie de lot que vous occupez ne correspond pas à ce qui est mentionné dans vos titres de propriété.</p> <p>La partie de lot que vous occupez sera dorénavant identifiée au cadastre par un numéro de lot qui lui est propre.</p>	<p>Actuellement, votre propriété est constituée d'une partie de lot. Sur le nouveau plan de cadastre, on lui attribue un numéro distinct.</p> <p>Par ailleurs, le numéro de la partie de lot qui constitue votre propriété ne concorde pas avec celui mentionné dans votre titre de propriété, mais vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la rénovation cadastrale régularisera la situation.</p> <p>En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez les dimensions associées à votre nouveau lot. Vous pourrez également obtenir de l'information quant à la régularisation de votre titre de propriété.</p>	<p>Actuellement, votre propriété est constituée d'une partie de lot. Sur le nouveau plan de cadastre, un numéro distinct lui est attribué.</p> <p>Par ailleurs, le numéro de la partie du lot qui constitue votre propriété ne concorde pas avec celui mentionné dans votre titre de propriété. En principe, vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la loi a prévu ce genre de situation.</p> <p>Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.</p>

Tableau 9 : Évolution des messages transmis aux propriétaires via les avis de consultation⁹⁴⁰

⁹³⁸ Effet correctif de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1 selon le jugement *Désilets* (Re) 2010 QCCS 5384, paragraphes 57 et 58.

⁹³⁹ Effet correctif de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1 selon le jugement *Désilets* (Re) 2010 QCCS 5384, paragraphes 57 et 58.

⁹⁴⁰ V1.0; V2.0; V2.1; V3.0; V3.1; V3.2; V3.3, MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, Août 2000, *Recueil des communications avec les propriétaires*, Québec ; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, Octobre 2003,

Pour ce qui concerne les GPR, comme mentionné à la section 2.4.8.1 du cadre théorique, il ne faut pas négliger l'importance de leur participation dans le processus de la rénovation cadastrale. Malheureusement, comme en témoigne certains avis publiés par le MERN, ce ne fut pas toujours le cas :

Les diverses versions d'Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale précisent les obligations du Fournisseur envers les grands propriétaires (Instructions, version 3.3 page 67 et version 4.0 page 19).

Suite à des commentaires de la part de certains d'entre eux, il convient de rappeler l'essentiel de ces obligations qui sont parfois négligées par les Fournisseurs⁹⁴¹ (soulignement ajouté).

Le rôle de chaque intervenant (MERN-GPR-Prestataire de services) est précisé au fil des nombreuses versions d'instructions⁹⁴², notamment pour ce qui concerne :

- l'immatriculation des routes et le rôle du MTMDET comme gestionnaire des routes ou comme cessionnaire⁹⁴³;
- le MDDELCC et les municipalités s'ils sont voisins du territoire rénové.

La responsabilité du Fournisseur est de :

- recueillir les données foncières dont les GPR disposent en début de mandat;
- immatriculer et regrouper les lots;
- informer les GPR fonciers du résultat de l'exercice de regroupement de leurs lots et des différences entre le résultat de l'analyse foncière et leurs prétentions (tout au long du mandat).

Bien que le processus soit bien décrit, le problème se situe plutôt dans la réalisation : les délais accordés aux GPR pour commenter le plan cadastral projeté sont courts⁹⁴⁴. Ainsi, la cadence des travaux n'a pas permis à tous les GPR de jouer le rôle prévu et, dans plusieurs cas, il y a eu absence d'intervention :

- pour le MDDELCC, 1 arpenteur-géomètre est assigné à cette tâche pour toute la province (celui-ci a vite été débordé);
- pour le MTMDET, comme c'est le cas pour la gestion quotidienne des routes sous sa gestion, la tâche fut divisée en 14 régions. Les documents exigés pour la disposition des immeubles hors

Recueil des communications avec les propriétaires, Québec ; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES DE LA FAUNE ET DES PARCS, Septembre 2004, *Recueil des communications avec les propriétaires*, Québec.

⁹⁴¹ Extrait de l'avis du 31 mai 2000. Voir l'annexe 8 pour consulter l'avis dans son ensemble.

⁹⁴² V6.1, pp. 21-23. Sans avoir nécessairement la même formulation, on retrouve le même message dans les V1.0, pp. 51-52 ; V 2.0, pp. 56-58 ; V2.1, pp. 57-59; V3.0, pp. 62-64 ; V3.1, pp. 62-64 ; V3.2, pp. 64-68; V3.3, pp. 66-70; V4.0, pp. 19-20; V4.1, pp. 20-21 ; V5.0, pp. 20-21 ; V5.1, pp. 20-22 ; V5.2, pp. 20-23 ; V5.3, pp. 20-23 ; V6.0, pp. 21-23.

⁹⁴³ Article 11.5.1 de la *Loi sur le ministère des transports*, RLRQ c M-28: [...] le ministre peut, lors d'une opération de rénovation cadastrale, céder, à titre gratuit, tout ou partie d'un immeuble d'une valeur de moins de 5 000 \$ au propriétaire d'un terrain contigu à cet immeuble. Se référer à l'annexe 5 pour l'extrait complet de l'article.

⁹⁴⁴ 2 semaines pour les V2.0 et V2.1 et 15 jours ouvrables pour les V3.0 et suivantes.

emprise (ou excédentaires)⁹⁴⁵ ou pour distinguer ces derniers de l'emprise routière⁹⁴⁶ ont vite fait de rendre le suivi rigoureux difficile;

- pour les municipalités, celles qui sont peu organisées n'ont pas nécessairement un arpenteur-géomètre pour agir comme conseiller.

Il y a donc plusieurs plans de rénovation cadastrale qui ont été déposés sans avis technique. D'ailleurs, à la version 5.2 des instructions, on retrouve une mention à l'effet que le Ministre vise à restreindre les modifications cadastrales et un répertoire des communications avec les GPR est exigé parmi les biens livrables afin d'assurer au MERN que tout au long du mandat, les communications nécessaires soient effectuées en temps opportun ou de vérifier l'efficacité des communications entre le prestataire de services et le GPR. Le ministre prévoit également des relances auprès des GPR qui omettent de faire le suivi⁹⁴⁷.

Au surplus, comme il a été mentionné à la section 2.4.8.1 du cadre théorique, bien que l'arpenteur-géomètre doive prendre connaissance des avis techniques formulés par un GPR, il peut soumettre le plan cadastral de rénovation pour mise en vigueur, sans apporter les corrections demandées.

Incertitude n° 4.

Le processus de consultation des propriétaires (citoyens et grands propriétaires) mis en place, quoique pertinent, ne constitue pas un processus de contrôle efficace, dû au manque d'expertise des citoyens, du manque de ressources chez les grands propriétaires pour être en mesure de produire les avis prévus et du manque de suivi par certains prestataires de services.

Considérant les 4 ordres d'incertitude identifiés par Yvan Bédard, l'incertitude sur les données, provoquée par le processus non efficace de consultation des propriétaires, est classée comme :

- une incertitude conceptuelle, puisque l'absence de transmission d'informations par les propriétaires et les GPR peut avoir eu comme effet de générer une incertitude sur l'identification de la réalité et conséquemment, une représentation imparfaite de la réalité (par exemple, une parcelle qui appartiendrait à un GPR est intégrée dans un immeuble contigu identifié à un tiers);
- une incertitude descriptive, puisqu'il n'est pas possible de connaître la qualité et la quantité des informations historiques et privées utilisées par l'arpenteur-géomètre rénovateur pour réaliser la rénovation cadastrale;

⁹⁴⁵ Sans avoir nécessairement la même formulation, on retrouve le même message dans l'annexe P de la V3.3 ; l'annexe G des V4.0, V4.1, V5.0, V5.1, V5.2, V5.3, V 6.0, V6.1.

⁹⁴⁶ Sans avoir nécessairement la même formulation, on retrouve le même message dans les V5.0, pp. 40-41; V5.1, pp. 40-41; V5.2, p. 44; V5.3, p. 44; V6.0, pp. 48-49; V6.1, pp. 48-49.

⁹⁴⁷ Sans avoir nécessairement la même formulation, on retrouve le même message dans les V5.2, pp. 21-22 et p. 61 et p. 64; V5.3, pp. 21-22 et p. 61 et p. 64; V6.0, p. 22 et p. 58; V6.1, p. 22 et p. 58.

- une incertitude sur la localisation dans l'espace, puisque l'absence de transmission d'informations, par les GPR et les propriétaires, peut influencer le positionnement d'une limite;
- une méta-incertitude car on ne sait pas quelle est l'ampleur des incertitudes conceptuelle, descriptive et de localisation dans l'espace.

Considérant les critères pour évaluer la qualité d'une base de données géographiques, l'incertitude sur les données, provoquée par le processus non efficace de consultation des propriétaires, est liée aux critères :

- de généalogie, puisqu'il n'est pas possible de savoir, si l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les travaux de rénovation cadastrale, avait en sa possession toutes les informations historiques et privées pertinentes;
- d'exactitude géométrique horizontale, puisqu'il n'est pas possible de savoir si la géométrie du lot a été ou non contrôlée ou approuvée par le GPR;
- d'exhaustivité ou de complétude, puisqu'il n'est pas possible de savoir si l'arpenteur-géomètre rénovateur, a considéré ou non, les informations transmises par les propriétaires avant la mise en vigueur du plan cadastral de rénovation (omission potentielle d'une parcelle).

4.1.5 Les nombreuses versions d'instructions

Depuis le lancement du programme de réforme cadastrale, le MERN a publié trois versions majeures des *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*. Ces instructions ne feront pas l'objet d'une analyse détaillée, puisqu'il s'agit essentiellement d'une opération technique d'intégration de nouvelles données dans la banque de données cadastrales existante, qui est en quelque sorte un immense casse-tête dans lequel aucun espace ne se perd et aucun espace ne se crée (autrement que par division du territoire non cadastré ou par annulation).

Par ailleurs, l'opération de correction cadastrale permet d'améliorer la représentation du morcellement cadastral. L'utilisation d'une note de non-conformité⁹⁴⁸, lors d'un remplacement cadastral, permet d'informer l'utilisateur qu'une discordance a été constatée quant à la représentation du morcellement cadastral, ou quant à la cohérence géométrique, si la géométrie du lot était connue avant sa rénovation. Ces deux actions permettent de bonifier le plan du cadastre du Québec ou, à tout le moins, d'informer l'utilisateur.

Dans le cas des *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, le MERN a publié de nombreuses versions différentes, 6 versions majeures depuis le lancement du programme en 1994, lesquelles sont des normes techniques imposées contractuellement. Des versions complémentaires sont venues

⁹⁴⁸ Afin d'éviter la réalisation d'un dossier de correction cadastrale, il est possible de réaliser un remplacement cadastral en inscrivant une note de non-conformité sur le plan et dans le registre foncier. Cette note indique que les mesures ou la superficie ne sont pas reportées intégralement dans le nouveau lot créé. La note fait référence à un rapport produit par l'arpenteur-géomètre qui doit expliquer les discordances constatées entre le(s) lot(s) remplacé(s) et le(s) lot(s) créé(s). Voir OCTR3, p.158.

s'ajouter (ex. versions 3.0, 3.1, 3.2, 3.3), portant à 15 le nombre de versions existantes pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale.

La figure n° 27 présente les différentes versions des instructions qui ont été publiées par le MERN et la date de leur mise en vigueur. On peut remarquer que dix des quinze versions ont été émises au cours des sept premières années.

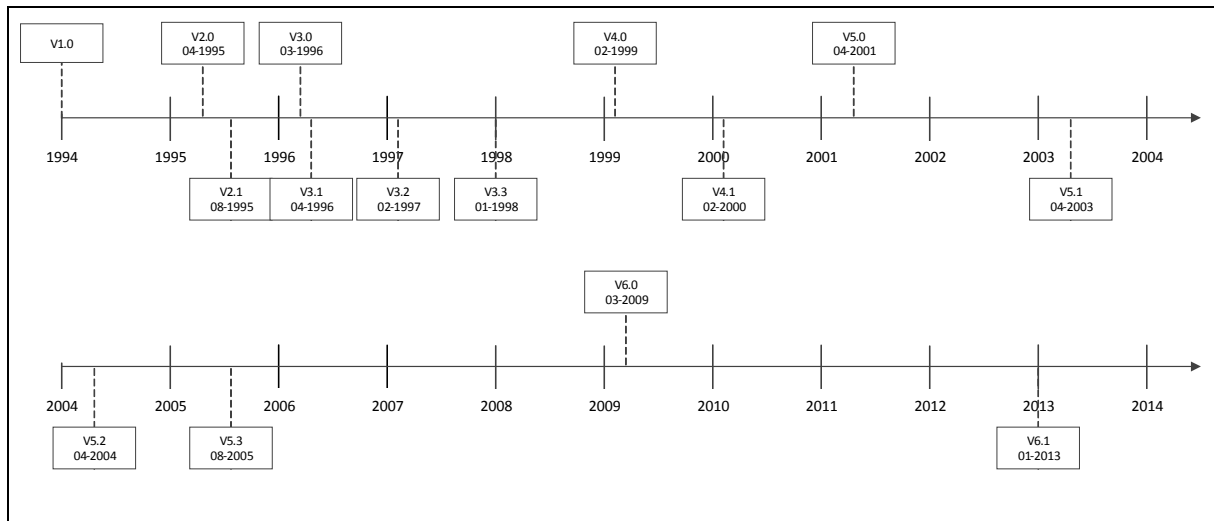


Figure 27 : Versions et dates de mise en vigueur des instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale depuis 1994

Au fil des années et selon les versions d'instructions on a vu que :

- la tolérance graphique varie; avec la version 4.0 des instructions, soit en février 1999, la tolérance graphique est diminuée de moitié et le MERN justifie ce choix notamment en raison de l'augmentation constante des écarts⁹⁴⁹ entre la mesure inscrite pour une ligne de lot et celle qui est calculée à partir des coordonnées de cette même ligne;
- la méthodologie de positionnement des limites cadastrales des lots à rénover a été modifiée⁹⁵⁰; depuis la version 4.0 des instructions, soit en février 1999, le MERN vérifie, parmi ses contrôles de qualité, le lien entre la réalité sur le terrain et le plan cadastral de rénovation, à l'aide de points de positionnement (PP), points qui correspondent notamment, à des marques d'occupation, des repères d'arpentage ou des points issus d'une opération réalisée antérieurement par un arpenteur-géomètre;
- des biens livrables se sont ajoutés et d'autres ont disparus⁹⁵¹; depuis la version 5.1 des instructions, soit en avril 2003, la livraison 8 fait son apparition, d'une manière facultative et, depuis la version 6.0 des instructions, soit depuis mars 2009, cette livraison est obligatoire (la livraison 8 permet au MERN de procéder au contrôle de qualité du lien entre la réalité sur le terrain, plus tôt en cours de réalisation de la rénovation cadastrale);

⁹⁴⁹ Natalie LANGEVIN, 1999, « Rénovation cadastrale : de nouvelles instructions », Revue Géomatique, vol. 26, n° 4, p. 17.

⁹⁵⁰ Voir la section 2.4.

⁹⁵¹ Voir la section 2.4.

- des modes d'acquisition ont été ajoutés⁹⁵²;
 - 'chemin sans titre publié' fait son apparition à la version 6.0 des instructions, soit en mars 2009;
 - 'article 11.5.1 de la Loi sur le ministère des Transports'⁹⁵³ fait son apparition à la version 3.3 des instructions, soit en janvier 1998;
 - 'article 40.1 de la Loi sur les terres du domaine de l'État'⁹⁵⁴ fait son apparition à la version 3.3 des instructions, soit en janvier 1998;
- des notions et concepts ont été précisés, notamment pour la représentation des cours d'eau, par le biais de la publication de 2 guides référence pour le traitement et la représentation cadastrale des cours d'eaux⁹⁵⁵ et d'une formation continue au courant de l'hiver 2008.

On a vu dans la mise en contexte, qu'un auteur a déjà écrit que l'« application des premières versions des instructions a donné lieu à l'officialisation de plans de rénovation de qualité variable. Certains se révèlent excellents alors qu'un certain nombre doit être utilisé avec une grande prudence »⁹⁵⁶. Il est possible de croire que les précisions apportées au sein des instructions et autres publications au cours de années, (1) visaient à clarifier des concepts flous et générateurs d'incertitudes, ce qui explique, par exemple, la nécessité de publier un guide référence et (2) faisaient suite à des commentaires ou des constats réalisés par le MERN, comme c'est le cas pour l'avis du 31 mai 2000, qui se trouve à l'annexe 8, et qui visait l'amélioration du processus de consultation des GPR.

Incertitude n° 5.

La variation du contenu des nombreuses versions techniques peut provoquer une qualité variable du plan du cadastre du Québec, impossible à détecter par les citoyens ou les utilisateurs.

Considérant les 4 ordres d'incertitude identifiés par Yvan Bédard, l'incertitude sur les données, provoquée par la variation du contenu des instructions techniques, est classée comme :

- une incertitude conceptuelle, puisque les normes techniques varient selon l'époque de réalisation de la rénovation cadastrale ce qui peut avoir eu comme effet de générer une incertitude sur

⁹⁵² Voir la section 2.6.

⁹⁵³ RLRQ c M-28. Voir la section 2.4.8.1.

⁹⁵⁴ RLRQ c T-8.1. Voir la section 2.4.8.1.

⁹⁵⁵ Marc GERVAIS, Christian LORD, et Francis ROY, 2008, *Guide de référence - Traitement des cours d'eau et des lots riverains dans le cadastre du Québec*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, 2008, *Guide de référence pour la représentation cadastrale des cours d'eau et des lots riverains*, Québec

⁹⁵⁶ Berthier BEAULIEU, 2011, « L'incidence des opérations cadastrales sur les titres de propriété », *Cours de Perfectionnement du Notariat* N° 2, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, par. 52, p. 278.

l'identification de la réalité et une représentation imparfaite de la réalité (par exemple pour l'immatriculation des chemins ou des lots riverains à un cours d'eau);

- une incertitude descriptive, puisque les normes techniques varient selon l'époque de réalisation de la rénovation cadastrale, ce qui peut avoir eu comme effet de générer une incertitude sur la représentation de la réalité observée (par exemple pour les acquisitions autorisées par la loi lors de la mise en vigueur du plan de rénovation cadastrale et de l'ouverture de la fiche immobilière);
- une incertitude dans la localisation dans l'espace, puisque les normes techniques varient selon l'époque de réalisation de la rénovation cadastrale, ce qui a pour conséquence qu'il n'est pas possible de connaître la méthodologie utilisée par l'arpenteur-géomètre rénovateur pour le positionnement des limites cadastrales lors de la réalisation de la rénovation cadastrale;
- une méta-incertitude car on ne sait pas quelle est l'ampleur des incertitudes conceptuelle, descriptive et de localisation dans l'espace.

Considérant les critères pour évaluer la qualité d'une base de données géographiques, l'incertitude sur les données, provoquée par la variation du contenu des instructions techniques, est liée aux critères :

- d'exactitude sémantique, puisque la représentation cadastrale fait référence à l'interprétation de concepts qui ont été précisés ou modifiés au fil du temps;
- d'exactitude géométrique horizontale, puisque le contenu des instructions quant à la méthode de positionnement a été modifié au fil du temps;
- de cohérence logique, puisque les spécifications pour l'élaboration de la version numérique du plan du cadastre du Québec ont été modifiées au fil du temps à l'intérieur d'une même base de données.

La prochaine section présente les incertitudes liées au non-respect des règles de l'art.

4.2 Incertitudes liées au non-respect des règles de l'art

La consultation du plan global du cadastre du Québec, additionnée d'une recherche foncière, permettent de constater que la représentation cadastrale des lots n'est pas toujours exacte, ce qui soulève un questionnement à savoir si la confection du cadastre du Québec se réalise conformément aux règles de l'art présentées au chapitre 3. Trois exemples seront analysés : le premier concerne l'utilisation de la tolérance graphique, le deuxième concerne la représentation de lots riverains à un cours d'eau et le troisième concerne la représentation cadastrale de lots riverains à un chemin.

4.2.1 Représentation cadastrale affectée d'une tolérance graphique

On a vu à la section 4.1.2 que depuis le tout début des travaux de rénovation cadastrale en 1994, il est permis d'utiliser pour la confection du plan du cadastre du Québec, ce que le MERN appelle une tolérance graphique associée à la qualité métrique de représentation.

On a vu également à la section 2.4.4 du cadre théorique, que parmi ses contrôles, le MERN vérifie le lien entre la réalité sur le terrain et le plan cadastral de rénovation, ce que le MERN appelle la qualité métrique de positionnement. On a vu également que lorsqu'un point de positionnement est associé à un sommet de lot, ce dernier doit respecter la tolérance de positionnement exigée, qui peut être d'une valeur maximale de 15 à 30 centimètres, selon l'échelle de création des lots. Cette notion de qualité métrique de positionnement apparaît avec la version 4.0 des instructions.

Dans les versions antérieures des instructions, le MERN vérifiait également le lien entre la réalité sur le terrain et le plan cadastral de rénovation, notamment en faisant une analyse d'intégration par secteur. Des critères d'intégration étaient exigés et une tolérance d'intégration était imposée. À cette époque, l'arpenteur-géomètre, qui réalisait la rénovation cadastrale, choisissait des points de contrôle d'intégration (PCI), qu'il associait à un sommet de lot : pour chaque point de contrôle d'intégration (PCI), l'arpenteur-géomètre calculait sa position absolue dans le système SCOPQ⁹⁵⁷.

En résumé, depuis le début des travaux de rénovation cadastrale :

1. le lien entre le plan cadastral de rénovation et la réalité sur le terrain, repose sur une tolérance de positionnement variable et, conséquemment, il est possible qu'il y ait un écart entre le sommet du lot rénové et le point de positionnement relevé sur le terrain ou calculé à partir d'un arpentage antérieur, ce qui par ailleurs, est habituel dans la pratique de l'arpentage au Québec et cela fait partie du pouvoir d'appréciation dévolu à l'arpenteur-géomètre et décrit au sein du chapitre 3⁹⁵⁸;
2. le segment informatique qui supporte la représentation de la limite cadastrale sur le plan du cadastre du Québec, peut être affecté d'une tolérance graphique variable et, conséquemment, il est possible qu'il y ait un écart entre la mesure cadastrale indiquée sur le plan et la mesure déduite de la position des coordonnées des sommets des lots, ce qui par ailleurs est inhabituel dans la pratique de l'arpentage au Québec et indétectable lors de la consultation de l'image du lot.

Il importe de mentionner qu'avant l'avènement de la rénovation cadastrale, jamais la communauté des arpenteurs-géomètres avait senti le besoin, ou l'utilité, d'avoir recours à une tolérance graphique pour la réalisation de leur plan d'arpentage. Pourtant, la collectivité des arpenteurs-géomètres ont toujours eu à conjuguer avec des écarts entre la mesure réelle et la mesure théorique comme par exemple, en raison d'une ancienne coutume, l'allouance, qui visait à introduire volontairement et systématiquement lors d'un premier arpentage, un surplus, afin que tous les lots aient une bonne mesure et que nul ne puisse souffrir d'un déficit de contenance⁹⁵⁹.

⁹⁵⁷ V1.0, p. 10; V2.0, p. 13 ; V2.1, p. 13.

⁹⁵⁸ Il y a lieu de s'interroger à savoir si l'imposition d'une tolérance de positionnement par le MERN pourrait être considérée comme une atteinte à l'autonomie professionnelle, que l'arpenteur-géomètre doit sauvegarder en tout temps ?

⁹⁵⁹ Voir à ce sujet Berthier BEAULIEU, 2011, « L'incidence des opérations cadastrales sur les titres de propriété », *Cours de Perfectionnement du Notariat* N° 2, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, par. 7, p. 258; voir également Gérard

En d'autres mots, les arpenteurs-géomètres auraient pu décider de ne pas utiliser la tolérance graphique pour la confection du plan du cadastre du Québec.

Le tableau n° 10 indique, en fonction des époques et des versions d'instructions, la variation dans les écarts autorisés ou exigés, selon qu'il s'agisse d'une tolérance graphique ou, d'une tolérance d'intégration ou de positionnement.

Versions des instructions	Échelle de création acceptée	Tolérance graphique autorisée (mètre)	Tolérance d'intégration (Ti) exigée (mètre)	Tolérance de positionnement exigée (mètre)
V1.0 (1994) à V3.0 (1996)	1 : 1000	0,42	0,10	N/A
	1 : 2000	0,84	0,20	
	1 : 5000	2,10	0,50	
	1 : 10 000	4,20	1,05	
	1 : 20 000	8,40	2,10	
V3.0 (1996) à V3.3 (1999)	1 : 1000	0,42	0,25	N/A
	1 : 2000	0,84	0,50	
	1 : 5000	2,10	1,25	
	1 : 10 000	4,20	2,50	
	1 : 20 000	8,40	5,00	
V4.0 (1999) à V4.1 (2001)	1 : 1000	0,21	N/A	≤ 0,15
	1 : 2000	0,42		≤ 0,30
	1 : 5000	1,05		≤ 0,75
	1 : 10 000	2,10		≤ 1,50
	1 : 20 000	4,20		≤ 3,00
V5.0 (2001) à V6.1 (auj.)	1 : 1000	0,21	N/A	≤ 0,15
	1 : 2000	0,42		≤ 0,30
OCTR1 (1996) À OCTR3 (auj.)	1 : 1000	0,42	N/A	
	1 : 2000	0,84		
	1 : 5000	2,10		
	1 : 10 000	4,20		
	1 : 20 000	8,40		

Tableau 10 : Tolérance graphique autorisée et tolérance de positionnement exigée au sein du cadastre du Québec⁹⁶⁰

C'est seulement à partir de la version 4.0 des *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, qu'il est clairement indiqué que la tolérance graphique ne doit pas être utilisée pour la répartition des surplus et déficits. « Bien entendu, la tolérance graphique ne doit pas être utilisée pour reporter au plan

RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, p. 98.

⁹⁶⁰ Tiré et adapté de V1.0, p. 41; V2.0, p. 12 et p. 43; V2.1, p. 12 et p. 43; V3.0, p. 12 et p. 43; V3.1, p. 12 et p. 43; V3.2, p. 13 et p. 45; V3.3, p. 12 et p. 44; V 4.0, p. 27 et p. 29; V4.1, p. 29 et p. 31; V5.0, p. 28 et p. 32; V5.1, p. 28 et p. 32; V5.2, p. 30 et p. 33; V5.3, p. 29 et p. 33; V6.0, p. 30 et p. 33; V6.1, p. 30 et p. 32.

cadastral de rénovation des anomalies devant être corrigées ou encore pour répartir les surplus ou déficits constatés »⁹⁶¹. C'est logique puisque le contraire irait à l'encontre de l'esprit de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁹⁶² tel qu'expliqué à la section 3.2.6 du chapitre précédent.

Dans l'affaire *Lessnick c. Bastien*⁹⁶³ qui mettait en cause deux propriétés contiguës ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale dans un secteur où le rénovateur avait constaté un surplus, la juge Lebel écrit au sujet de la rénovation cadastrale que la « réforme voulait simplifier et régulariser le cadastre en utilisant des données scientifiques plus exactes que celles qui existaient au moment de la confection du cadastre initial »⁹⁶⁴. Elle poursuit son analyse en indiquant qu'en contexte de rénovation cadastrale, « il faut placer le terrain additionnel »⁹⁶⁵.

Enfin, sur la répartition des surplus ou déficits constatés, l'auteur Francis Roy écrit l'« arpenteur-géomètre qui réalise la rénovation cadastrale d'un secteur doit parfois procéder à la répartition de surplus ou de déficits de terrain. Il peut en résulter des discordances entre le cadastre rénové et le titres de propriété. En vertu de l'article 19.2, il n'est pas nécessaire d'obtenir un jugement en correction de titres pour régulariser la situation. Ces discordances ne peuvent pas être assimilées à des vices de titres »⁹⁶⁶.

Dans un article récent, un représentant du MERN⁹⁶⁷ indique que le point a été fait sur l'utilisation de la tolérance graphique lors de la réalisation des mandats de rénovation cadastrale. L'auteur Jean Thibault indique que l'utilisation de la tolérance graphique est très limitée puisque l'analyse, réalisée sur les quelque dix millions de segments présents dans la banque de données cadastrales, révèle que plus de 90% des écarts constatés sont inférieurs à 5 centimètres.

Pris individuellement, ces écarts semblent peu significatifs. Pourtant, si la tolérance graphique a été utilisée systématiquement d'un lot à l'autre, comme c'était le cas pour l'*allowance*, la somme des écarts sur une dizaine de lots ou d'un coin de rue à l'autre, peut totaliser un écart significatif entre d'une part, la mesure calculée à partir des coordonnées des sommets de lot, qui sont normalement en lien avec la réalité terrain, et

⁹⁶¹ V4.0, p. 27. Voir également V4.1, p. 29. V5.0, p. 28 ; V5.1, p. 28 ; V5.2, p. 30 ; V5.3, p. 30 ; V 6.0, p. 30 ; V6.1, p. 30.

⁹⁶² RLRQ c R-3.1.

⁹⁶³ 2010 QCCS 192.

⁹⁶⁴ *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192, par. 23.

⁹⁶⁵ *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192, par. 25.

⁹⁶⁶ Francis ROY, 2011, « L'exactitude technique et juridique du plan du cadastre du Québec » 113 *R. du N.* 593, p. 614. L'auteur cite Pierre DUCHAINE, 2010, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions ... à haute voix ! », *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p.18 ; *Désilets* (Re), 2010 QCCS 5384, par.27. ; François BROCHU, 2010, « Du nouveau au sujet de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre Québécois » 112 *R. du N.* 475, p. 479 ; Jean-François DELAGE et al., mise à jour par Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2004, « La rénovation cadastrale », *Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série – Titres immobiliers – Doctrine – Document 1*, Montréal, par. 178 et suivants.

⁹⁶⁷ Jean THIBAUT, Été 2011, « La rénovation cadastrale, déjà 25 ans ... » dans *Géomatique*, *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec*, vol. 38, p. 15.

d'autre part, les mesures cadastrales inscrites au plan du cadastre du Québec⁹⁶⁸. En d'autres mots, il est possible qu'il y ait un écart significatif entre la réalité terrain et les mesures cadastrales inscrites au plan du cadastre du Québec.

Dans son article, Jean Thibault affiche un graphique⁹⁶⁹ qui indique que 31,5% des segments de la banque des données cadastrales comportent un écart entre la mesure calculée et la mesure inscrite. Si on applique ce pourcentage au nombre de lots prévus, 3,8 millions selon l'auteur⁹⁷⁰, il est donc possible, lorsque la réalisation de la rénovation cadastrale sera complétée, que 1,2 million de lots soient affectés d'une tolérance graphique.

Ce concept de tolérance graphique enlève beaucoup de crédibilité aux mesures et contenances indiquées sur le plan cadastral et a contribué à la détérioration du produit cadastral, ce qui a d'ailleurs déjà été soulevé par le MERN :

Le concept de tolérance graphique a été défini pour assurer la cohérence entre les mesures et la contenance d'un lot inscrites sur le plan cadastral de rénovation et sur la représentation graphique de ce même lot.

Cependant, l'analyse des résultats des mandats antérieurs a démontré une détérioration de cette cohérence. Une des tendances constatées est l'augmentation constante des écarts* pour les annotations de mesures (soulignement ajouté).

*(un écart est défini comme étant la différence entre la mesure inscrite pour une ligne de lot et celle qui est calculée à partir des coordonnées de cette même ligne)⁹⁷¹.

L'utilisation de la tolérance graphique propage un mystère au sein des données cadastrales. D'abord, son utilisation n'est pas constante et lorsqu'elle est utilisée, elle est variable. Deuxièmement, l'utilisateur ne peut pas la détecter à la simple consultation du plan cadastral : pour la découvrir il faut (1) avoir à sa disposition un logiciel de dessin assisté par ordinateur, (2) télécharger le fichier graphique, (3) consulter ou cliquer sur chaque segment correspondant à une limite cadastrale et (4) comparer la mesure obtenue graphiquement à la mesure inscrite sur le plan cadastral. L'utilisation de la tolérance graphique peut entraîner une certaine incompréhension chez l'utilisateur non-outillé ou non-expert.

À titre d'exemple, dans l'affaire *Lessnick c. Bastien*⁹⁷², la juge Lebel constate que la correction apportée subséquemment à la rénovation cadastrale réalisée dans un secteur où le rénovateur avait constaté un

⁹⁶⁸ Voir les explications et constats sur l'*allowance* dans Berthier BEAULIEU, 2011, « L'incidence des opérations cadastrales sur les titres de propriété », *Cours de Perfectionnement du Notariat* N° 2, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, par. 7, pp. 258-259 et par. 16, p. 264.

⁹⁶⁹ Jean THIBAUT, Été 2011, « La rénovation cadastrale, déjà 25 ans ... » dans *Géomatique, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec*, vol. 38, p. 15.

⁹⁷⁰ Jean THIBAUT, Été 2011, « La rénovation cadastrale, déjà 25 ans ... » dans *Géomatique, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec*, vol. 38, p. 12.

⁹⁷¹ Natalie LANGEVIN, 1999, « Rénovation cadastrale : de nouvelles instructions », *Revue Géomatique*, vol. 26, n° 4, p. 17.

surplus de terrain de 30 centimètres, surplus qu'il avait attribué à une seule propriétaire (voir la figure n° 28), est basée sur les anciens plans cadastraux, ce que la juge Lebel ne trouve pas incorrect.

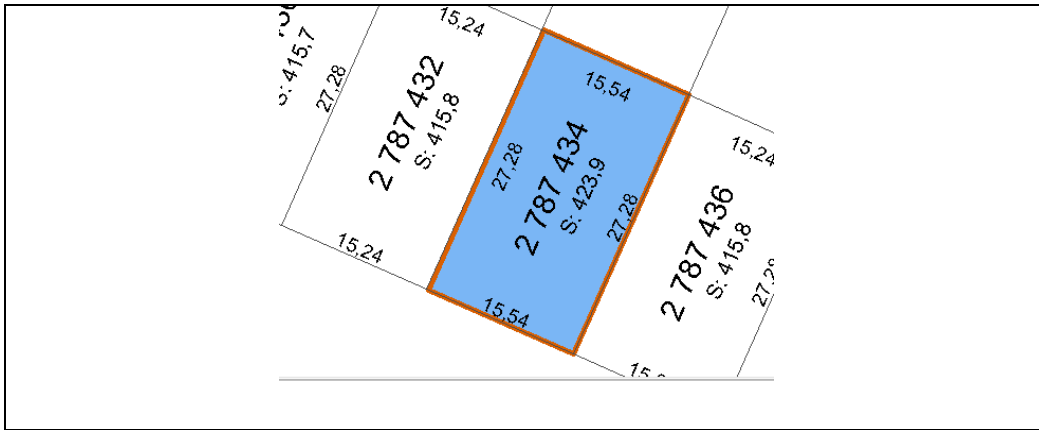


Figure 28 : Représentation cadastrale des lots en litige dans l'affaire *Lessnick c. Bastien*, avant la correction de la rénovation cadastrale⁹⁷³.

Elle poursuit son analyse et s'interroge cependant sur l'existence ou non d'un surplus : « on ne voit pas ou on ne comprend pas vraiment où serait allé le terrain additionnel, s'il y en avait. Cela semble bizarre »⁹⁷⁴. Effectivement, à la suite de la correction cadastrale post-rénovation cadastrale, la représentation cadastrale des lots de la rue, indique que ces derniers ont tous la même largeur (voir la figure n° 29).



Figure 29 : Représentation cadastrale des lots en litige dans l'affaire *Lessnick c. Bastien*, après la correction de la rénovation cadastrale⁹⁷⁵

Comment cette situation peut-elle s'expliquer autrement qu'en posant l'hypothèse, que le surplus constaté lors de la confection de la rénovation cadastrale, est désormais camouflé à l'aide de la tolérance graphique ?

⁹⁷² 2010 QCCS 192.

⁹⁷³ Registre foncier en ligne consulté le 8 août 2015.

⁹⁷⁴ *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192, par. 26.

⁹⁷⁵ Infolot consulté le 8 août 2015.

L'introduction d'une tolérance graphique, a comme conséquence, qu'il soit possible que les lots intégrés dans le cadastre du Québec, puissent être caractérisés, sans qu'elle soit affichée, par une discordance entre d'une part, les mesures aux titres ou sur les anciens plans cadastraux, et d'autre part, les mesures constatées par une occupation ou les mesures déduites par l'arpenteur-géomètre au terme de son analyse foncière. Ce faisant, on perd l'opportunité de profiter de l'effet correctif⁹⁷⁶ opéré par la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁹⁷⁷.

Incertitude n° 6.

L'utilisation de la tolérance graphique est en contradiction directe, d'une part, avec ce que les règles de l'art imposent à l'arpenteur-géomètre, soit de capter et d'indiquer sur le plan cadastral des mesures exactes, obtenues en prenant appui sur les présomptions légales ou sur les autres principes de délimitation applicables et, d'autre part, avec la volonté manifeste du législateur, par la mise en vigueur de la présomption de concordance de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁹⁷⁸, de corriger et remplacer des mesures discordantes au sein d'un titre de propriété, par des mesures fidèles à la situation foncière constatée sur les lieux.

Considérant les 4 ordres d'incertitude identifiés par Yvan Bédard, l'incertitude sur les données, provoquée par l'utilisation de la tolérance graphique, est classée comme :

- une incertitude descriptive, puisque le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, est une référence imprécise sur les valeurs linéaires et angulaires utilisées dans la description des lots, puisqu'il est possible de représenter la réalité observée d'une manière imparfaite, auquel cas, il est impossible d'identifier la réelle géométrie du lot et il ne sera pas toujours possible d'expliquer l'écart constatée entre la mesure indiquée au plan cadastral et la mesure déduite des coordonnées cadastrales;
- une incertitude dans la localisation dans l'espace, puisque dans sa forme actuelle, le plan du cadastre du Québec est une référence imprécise sur les valeurs linéaires et angulaires nécessaires à la localisation des lots en position absolue;
- une méta-incertitude car on ne sait pas quelle est l'ampleur de l'incertitude descriptive et géométrique résultant de la tolérance graphique.

⁹⁷⁶ *Désilets* (Re) 2010 QCCS 5384. Voir également Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 130. Les auteurs font référence à Pierre DUCHAINE, 2012, « Quelques jugements déterminants, dont quelques-uns déroutants !!! », *Cours de perfectionnement du notariat* N° 9, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais et à François BROCHU, 2010, « Du nouveau au sujet de l'article 19.2 de la *Loi Favorisant la réforme du cadastre québécois* » 112 *R. du N.* 475, p.489.

⁹⁷⁷ RLRQ c R-3.1.

⁹⁷⁸ RLRQ c R-3.1.

Considérant les critères pour évaluer la qualité d'une base de données géographiques, l'incertitude sur les données, provoquée par la possible utilisation de la tolérance graphique, est liée aux critères :

- de généalogie, puisqu'il n'est pas possible de connaître la méthodologie qui a été utilisée pour la production des données cadastrales ou, en d'autres mots, pour quelle raison l'arpenteur-géomètre devait recourir à l'utilisation d'une tolérance graphique, pour la représentation cadastrale d'un immeuble;
- d'exactitude géométrique horizontale, puisqu'il n'est pas possible de connaître la vraie géométrie des lots et la véritable mesure de la limite cadastrale;
- cohérence logique, puisque le lien entre deux entités est incohérent ou illogique (par exemple, il est possible de modifier sur le plan global du cadastre du Québec, la mesure d'un lot sans modifier la mesure du ou des lots contigus).

4.2.2 Représentation cadastrale inexacte d'un lot riverain à un cours d'eau ou à un chemin

Un exemple de représentation cadastrale qui ne constitue pas une image complète et fidèle du morcellement foncier concerne les cours d'eau et les lots riverains. On l'a vu, un cours d'eau faisant partie du domaine de l'État n'a pas à être montré au plan cadastral de rénovation. La représentation cadastrale sur le plan de rénovation peut être le report d'une représentation cadastrale antérieure qui ne tient pas nécessairement compte des dispositions de l'article 919 du *Code civil du Québec*, pour le partage de la propriété entre le domaine privé et le domaine public.

La figure n° 30 montre la réalité terrain et juridique de trois emplacements contigus entourés d'une ligne jaune.

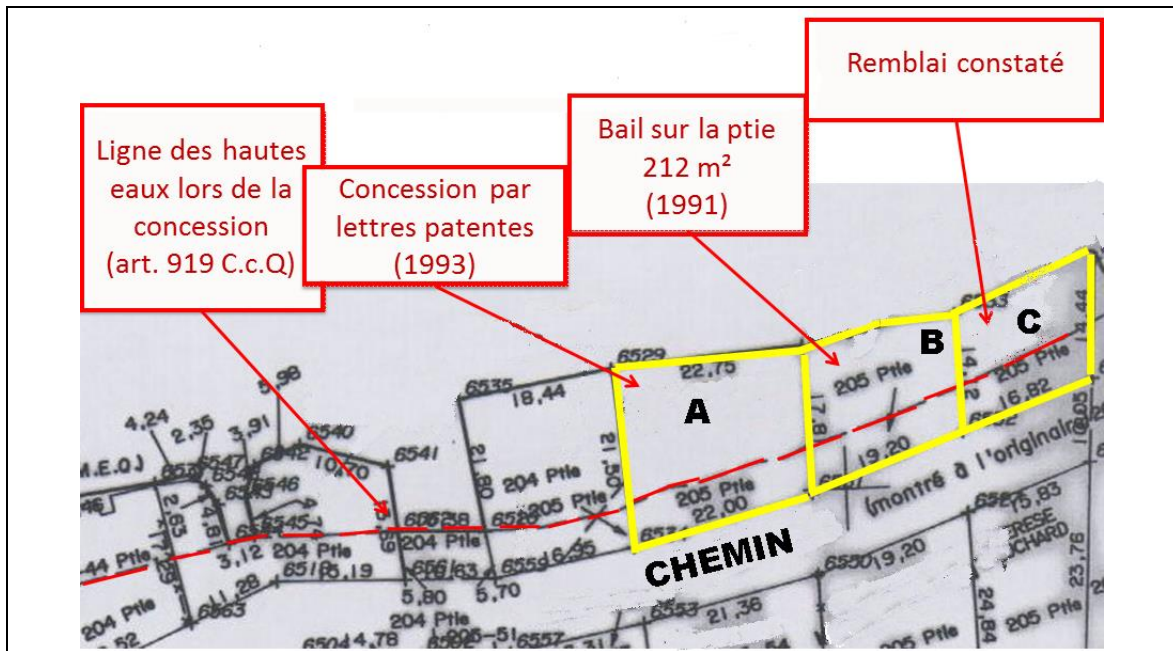


Figure 30 : Réalité terrain et juridique de trois emplacements montrés au cadastre du Québec⁹⁷⁹

Il faut remarquer d'abord que les trois emplacements sont traversés par une ligne rouge, laquelle indique la ligne des hautes eaux, soit la limite séparative entre le domaine privé et le domaine de l'État. En principe, le domaine hydrique situé en-deçà de la ligne rouge, vers le plan d'eau, est propriété de l'État, et toute occupation de cet espace, notamment par remblai, place les propriétaires riverains en situation d'empiètement sur le domaine de l'État. Après étude du cas, il appert que les situations d'empiètement avaient déjà été constatées par le gestionnaire de l'État :

- l'empiètement exercé par le propriétaire A, a été régularisé par l'octroi de lettres patentes foncières en 1993;
- l'empiètement exercé par le propriétaire B, a fait l'objet d'un bail afin de régulariser aussi la situation⁹⁸⁰;
- l'empiètement exercé par le propriétaire C, n'a fait l'objet d'aucune régularisation par l'État, et la situation d'empiètement perdurait au moment de l'analyse du cas.

Avant la mise en vigueur de la rénovation cadastrale, le propriétaire B vend son immeuble au propriétaire A. La figure n° 31 montre la représentation cadastrale sur le plan du cadastre du Québec.

⁹⁷⁹ Tirée et adaptée d'une conférence présentée par le CEHQ le 17 mai 2012, « La gestion du domaine hydrique de l'État », en ligne http://www.apdpic.qc.ca/registres/2012/CEHQ_mai_2012.pdf.

⁹⁸⁰ Au moment de l'analyse du cas, le propriétaire B avait vendu son immeuble au propriétaire A.

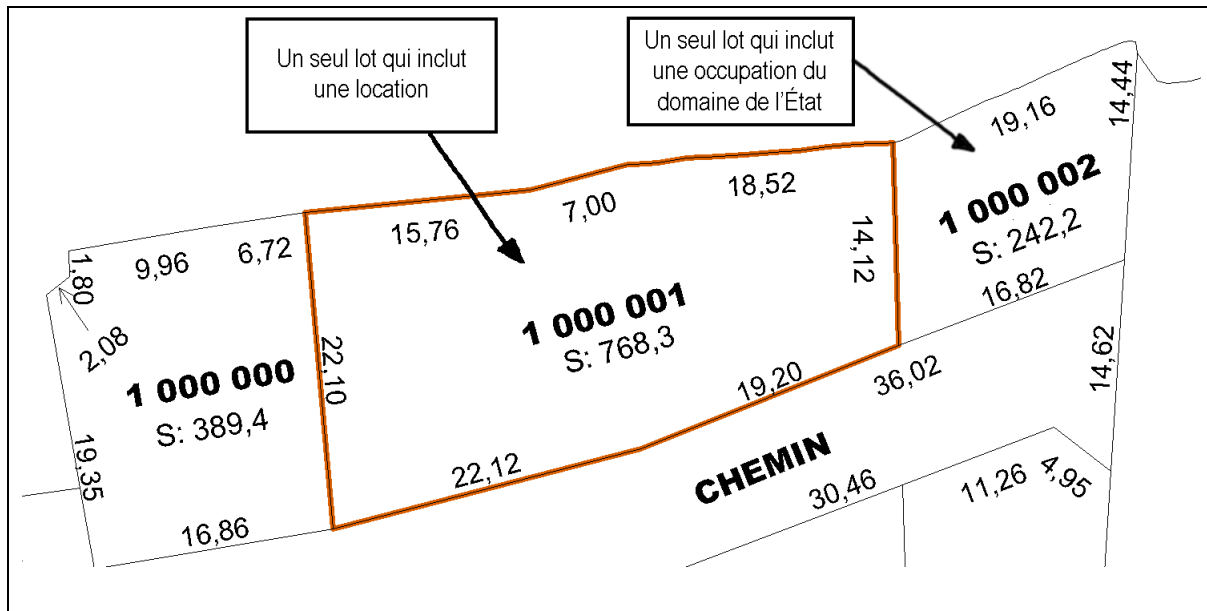


Figure 31 : Représentation cadastrale inexacte de lots riverains à un cours d'eau (numéros de lots fictifs)⁹⁸¹

On peut constater que la représentation cadastrale officielle ne tient pas compte de la situation juridique des immeubles. Le lot 1 000 001 (numéro fictif), aurait dû exclure l'espace de terrain qui est loué et qui appartient toujours à l'État. La représentation cadastrale du lot 1 000 002 (numéro fictif), englobe le domaine hydrique remblayé qui appartient toujours à l'État. La représentation cadastrale des lots fictifs 1 000 001 et 1 000 002 n'est pas fidèle au morcellement foncier et peut donner un faux sentiment de sécurité aux propriétaires.

La représentation cadastrale des chemins constitue une autre source de variation injustifiée de la représentation cadastrale où il est possible de constater des représentations cadastrales hétérogènes. La figure n° 32 montre une représentation cadastrale hétérogène des lots riverains à deux chemins, soit un chemin utilisé à des fins publiques et un ancien chemin, sans désignation cadastrale, qui n'aurait jamais été aboli et qui n'était pas utilisé à des fins publiques au moment de la réalisation de la rénovation cadastrale.

⁹⁸¹ Tirée et adaptée d'une conférence présentée par le CEHQ le 17 mai 2012, « La gestion du domaine hydrique de l'État », en ligne http://www.apdpiq.qc.ca/registres/2012/CEHQ_mai_2012.pdf.

De telles situations ne semblent pas toutes être détectées par le MERN lors des contrôles de qualité effectués avant le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale. Cette représentation hétérogène a comme conséquence une application non uniforme de l'effet correctif de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*⁹⁸³ :

- d'une part, s'il s'avérait que le notaire instrumentant, par exemple, une transaction immobilière, est d'opinion que ledit article 19.2 a un effet correctif sur les titres, l'effet n'opère que sur les lots 1 000 000 et 1 000 001 et il incombera peut-être, au propriétaire des lots 1 000 002, 1 000 0003 et 1 000 005, lorsqu'il sera informé, d'obtenir un titre pour régulariser son droit de propriété, ce que par ailleurs, la loi avait prévu corriger, et il devra peut-être également, faire rectifier la représentation cadastrale des lots;
- d'autre part, s'il s'avérait que le notaire instrumentant, par exemple, une transaction immobilière, est d'opinion que ledit article 19.2 n'a pas un effet correctif sur les titres, la représentation cadastrale des lots 1 000 000 et 1 000 001 pourrait donner un faux sentiment de sécurité aux propriétaires s'ils ignorent le problème.

Par ailleurs, les instructions contiennent certaines suggestions pour l'immatriculation des chemins qui peuvent être génératrices d'un traitement hétérogène, soit pour l'identification du propriétaire, soit pour la représentation cadastrale.

Premièrement, le 1^{er} décembre 2000, le MERN diffusait un avis⁹⁸⁴ sur le traitement de l'immatriculation distincte de l'emprise routière et de la partie hors emprise suite à l'application de l'article 6 de la *Loi sur la voirie*⁹⁸⁵. Dans cet avis, le MERN écrit :

L'application de l'article 6 de la Loi sur la voirie (L.R.Q.,c. V-9), a pour effet de transférer la propriété des routes construites ou reconstruites par le gouvernement aux municipalités locales où elles sont situées. Ce transfert ne comprend cependant que l'emprise routière telle qu'elle est définie à l'article 4 de la même loi.

Ainsi, dans les cas où l'étendue de terrain acquise par le ministère des Transports du Québec (MTQ) excède celle requise pour l'emprise de la route, la loi a pour effet de créer deux propriétés distinctes. L'emprise routière étant la propriété de la municipalité locale et la partie extra routière demeurant la propriété du MTQ.

Le seul fait de la loi ne suffit cependant pas pour que le morcellement soit considéré dans le cadre de la rénovation cadastrale⁹⁸⁶ (soulignement ajouté).

Le texte de cet avis est ensuite intégré aux instructions⁹⁸⁷.

⁹⁸³ RLRQ c R-3.1.

⁹⁸⁴ Voir l'annexe 8 pour consulter l'avis du 1^{er} décembre 2000 dans son ensemble.

⁹⁸⁵ RLRQ c V-9.

⁹⁸⁶ Extrait de l'avis du 1^{er} décembre 2000. Voir l'annexe 8 pour consulter l'avis dans son ensemble.

⁹⁸⁷ Cette information est intégrée par la suite dans les *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale* : V5.0, pp. 40-41, V5.1, pp. 40-41, V5.2, p. 44, V5.3, p. 44, V6.0, pp. 48-49, V6.1, pp. 48-49.

Si le morcellement n'est pas considéré, la représentation cadastrale n'est pas fidèle au morcellement foncier et aux règles juridiques applicables dans les circonstances. Le lot du chemin, propriété de la municipalité, pourrait inclure un immeuble hors emprise, propriété de l'État sous l'autorité du MTMDET.

On a vu à la section 2.3.4.2 du cadre théorique, qu'à la suite de la rénovation cadastrale réalisée après le 23 juin 1992⁹⁸⁸, le cadastre du Québec jouit d'une présomption simple d'exactitude⁹⁸⁹, ce qui a pour conséquence de renverser le fardeau de la preuve. À aller jusqu'à tout récemment, en cadastre du Québec, il était difficile, pour un arpenteur-géomètre, autre que celui ayant effectué les travaux de rénovation cadastrale, de modifier un plan cadastral à moins d'obtenir la signature du ou des propriétaires voisins concernés, si la modification cadastrale envisagée avait pour conséquence de modifier les mesures inscrites sur le plan du cadastre du Québec. Par exemple, on peut penser au nombre de signatures à obtenir, pour procéder à la modification d'un lot représentant l'assiette d'un chemin. Parfois, une seule limite peut être adjacente à des dizaines de propriétaires différents. Puisqu'il n'y a pas de plan global du cadastre en territoire non rénové, cette contrainte n'a jamais existé en territoire non rénové.

Dans l'exemple mentionné au paragraphe précédent, la modification cadastrale du lot pourrait nécessiter la signature de tous les propriétaires voisins afin de soumettre le plan de correction cadastrale pour sa mise en vigueur (dépôt officiel). Le refus d'un seul de ces propriétaires voisins aurait pour conséquence d'empêcher la modification cadastrale envisagée. En soumettant les modifications cadastrales à la bonne volonté des citoyens, cela peut empêcher que des anomalies découvertes soient corrigées, et si les corrections sont possibles, c'est parfois avec des délais très longs et à des coûts supérieurs, compte tenu des démarches supplémentaires devant être entreprises par l'arpenteur-géomètre qui réalise la correction cadastrale post-rénovation. Dans certains cas, une procédure de bornage peut être la seule avenue pour forcer la correction cadastrale au terme de ladite procédure.

Depuis janvier 2012, le MERN a remédié à ce problème et, sous certaines conditions⁹⁹⁰, il est possible pour tout arpenteur-géomètre, de procéder unilatéralement à la modification de la représentation cadastrale d'un lot, c'est-à-dire sans obtenir la signature de tous les propriétaires concernés.

Ce qui demeure préoccupant, c'est que la cote de fiabilité du cadastre du Québec reste incertaine. On l'a vu, des statistiques ont fait l'objet de publications, mais il est impossible d'apprécier la situation réelle.

⁹⁸⁸ Article 155 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, RLRQ c CCQ-1992.

⁹⁸⁹ Article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

⁹⁹⁰ L'arpenteur-géomètre doit renverser la présomption d'exactitude du cadastre prévue à l'article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991. Dans ces cas, l'arpenteur-géomètre réalise l'opération cadastrale en vertu du 3^{ème} alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991. Voir OCTR2, p. 3.2 ; OCTR3, p. 12.

Incertitude n° 7.

À ce jour, nous ignorons totalement le nombre de lots affectés par une représentation cadastrale inexacte.

Considérant les 4 ordres d'incertitude identifiés par Yvan Bédard, l'incertitude sur les données, provoquée par l'ignorance de l'état actuel de la situation, est classée comme une méta-incertitude qui réfère au degré avec lequel les incertitudes conceptuelle, descriptive et de localisation dans l'espace sont inconnus, puisque tous les lots du cadastre du Québec sont susceptibles d'être affectés par une ou plusieurs des 6 incertitudes identifiées aux sections précédentes.

Considérant les critères pour évaluer la qualité d'une base de données géographiques, l'incertitude sur les données, provoquée par l'ignorance de l'état actuel de la situation, est lié aux critères de généalogie, d'exactitude géométrique horizontale, d'exactitude sémantique, de complétude et de cohérence logique, puisque tous les lots du cadastre du Québec sont susceptibles d'être affectés par une ou plusieurs des 6 autres incertitudes identifiées aux sections précédentes.

L'examen des instructions techniques a soulevé 7 incertitudes auxquelles sont confrontés les arpenteurs-géomètres dans le cadre de leurs opérations quotidiennes. Lors de la réalisation de la rénovation cadastrale, il demeure difficile d'éviter ces incertitudes, puisque les instructions techniques sont imposées par le MERN et l'arpenteur-géomètre doit s'y conformer pour procéder au dépôt officiel des opérations cadastrales qu'il effectue.

Le tableau n° 11 résume les incertitudes soulevées à ce jour et la section suivante présente le constat général sur les incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec.

TABLEAU 11. CLASSIFICATION DES INCERTITUDES QUI AFFECTENT LE CADASTRE DU QUÉBEC.		
Incertitudes → Ordre	Critères de qualité des données	
Incertitude n° 1 → localisation dans l'espace L'adoption des nouvelles normes de présentation du plan du cadastre du Québec constitue un schisme par rapport à l'évolution qu'avait connu le cadastre québécois précédemment. Le cadastre du Québec a retrouvé la forme des plans du cadastre originaire de 1867, ce qui provoque une rupture importante dans la capacité du cadastre à contribuer à la sécurité des droits fonciers, ce qui va à l'encontre de l'intérêt public. La disparition sur le plan cadastral d'informations géométriques essentielles risque de compliquer le travail des arpenteurs-géomètres qui vise à contrôler la géométrie des immeubles et leur position absolue.	généalogie	√
	exactitude géométrique (horizontale)	√
	exactitude sémantique	n/a
	exactitude temporelle	n/a
	exhaustivité ou complétude	n/a
	cohérence logique	n/a
Incertitude n° 2 → descriptive, localisation dans l'espace et méta-incertitude Le concept de tolérance graphique a comme conséquence de provoquer une représentation cadastrale hétérogène et ne permet pas de connaître la réalité géométrique du lot.	généalogie	√
	exactitude géométrique (horizontale)	√
	exactitude sémantique	n/a
	exactitude temporelle	n/a
	exhaustivité ou complétude	n/a
	cohérence logique	√
Incertitude n° 3 → conceptuelle Pour la représentation cadastrale des cours d'eau, les instructions techniques imposent des normes qui peuvent mener à une représentation cadastrale hétérogène d'un cours d'eau et, sont parfois contraires à l'objectif initial de la réforme qui était d'obtenir une image complète et fidèle du morcellement foncier.	généalogie	n/a
	exactitude géométrique (horizontale)	√
	exactitude sémantique	√
	exactitude temporelle	n/a
	exhaustivité ou complétude	√
	cohérence logique	n/a
Incertitude n° 4 → conceptuelle, descriptive, localisation dans l'espace et méta-incertitude Le processus de consultation des propriétaires (citoyens et grands propriétaires) mis en place, quoique pertinent, ne constitue pas un processus de contrôle efficace, dû au manque d'expertise des citoyens, du manque de ressources chez les grands propriétaires pour être en mesure de produire les avis prévus et du manque de suivi par certains prestataires de services.	généalogie	√
	exactitude géométrique (horizontale)	√
	exactitude sémantique	n/a
	exactitude temporelle	n/a
	exhaustivité ou complétude	√
	cohérence logique	n/a
Incertitude n° 5 → conceptuelle, descriptive, localisation dans l'espace et méta-incertitude La variation du contenu des nombreuses versions techniques peut provoquer une qualité variable du plan du cadastre du Québec, impossible à détecter par les citoyens ou les utilisateurs.	généalogie	n/a
	exactitude géométrique (horizontale)	√
	exactitude sémantique	√
	exactitude temporelle	n/a
	exhaustivité ou complétude	n/a
	cohérence logique	√
Incertitude n° 6 → descriptive, localisation dans l'espace et méta-incertitude L'utilisation de la tolérance graphique est en contradiction directe, d'une part, avec ce que les règles de l'art imposent à l'arpenteur-géomètre, soit de capter et d'indiquer sur le plan cadastral des mesures exactes, obtenues en prenant appui sur les présomptions légales ou sur les autres principes de délimitation applicables et, d'autre part, avec la volonté manifeste du législateur, par la mise en vigueur de la présomption de concordance de l'article 19.2 de la <i>Loi favorisant la réforme du cadastre québécois</i> ⁹⁹¹ , de corriger et remplacer des mesures discordantes au sein d'un titre de propriété, par des mesures fidèles à la situation foncière constatée sur les lieux.	généalogie	√
	exactitude géométrique (horizontale)	√
	exactitude sémantique	n/a
	exactitude temporelle	n/a
	exhaustivité ou complétude	n/a
	cohérence logique	√
Incertitude n° 7 → méta-incertitude À ce jour, nous ignorons totalement le nombre de lots affectés par une représentation cadastrale inexacte.	généalogie	√
	exactitude géométrique (horizontale)	√
	exactitude sémantique	√
	exactitude temporelle	n/a
	exhaustivité ou complétude	√
	cohérence logique	√

Tableau 11 : Classification des incertitudes qui affectent le cadastre du Québec

⁹⁹¹ RLRQ c R-3.1.

4.3 Constat général sur les incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec

Les incertitudes identifiées à ce jour produisent un effet collatéral. En effet, on peut s'interroger sur les effets juridiques de l'application de l'article 3032 du *Code civil du Québec*, à savoir si un immeuble est suffisamment décrit par son numéro de lot cadastral⁹⁹². Sur cette notion, un auteur écrivait il y a plusieurs années que si

[...] l'indication du numéro de cadastre comme toute description dans un titre est une description suffisante pour l'enregistrement, est-ce une description suffisante pour le besoin d'un titre ? Car là où le cadastre fait défaut, le titre est faible et peut être interprété à faux ... Comme la contenance est la plupart du temps mentionnée d'une façon approximative, il en résulte que l'erreur dans le cadastre au sujet de la dimension, quoique ne donnant en principe pas plus de droit que le titre, peut en pratique avoir de sérieuses conséquences⁹⁹³.

La figure n° 33 montre un exemple de mentions faites au sein d'un titre de propriété en suivant les dispositions de l'article 3032 du *Code civil du Québec*.

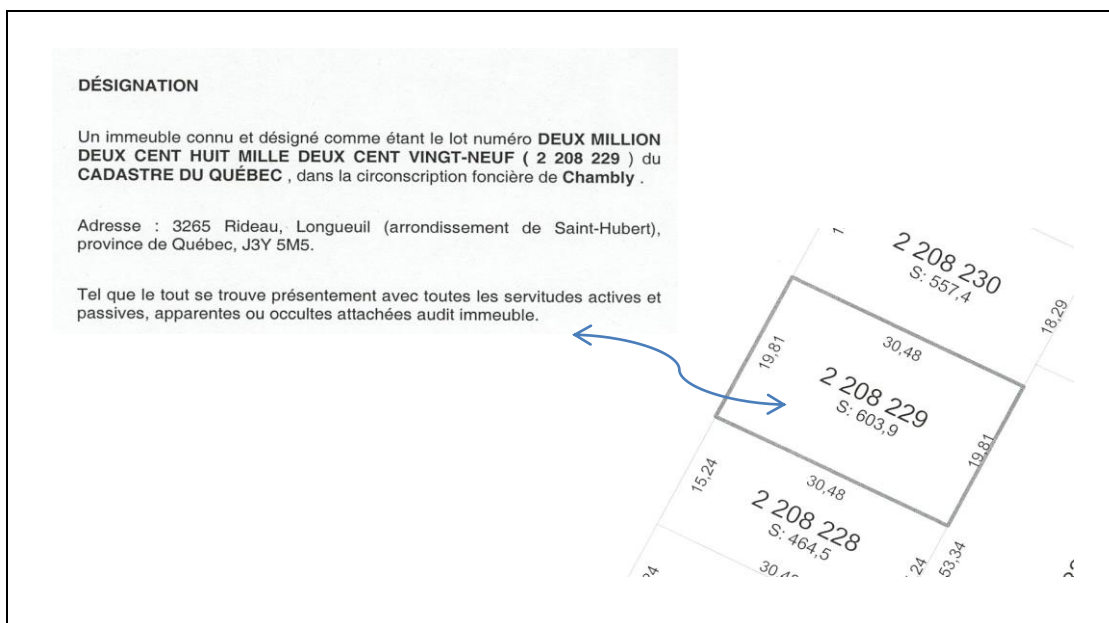


Figure 33 : Mentions faites au sein d'un titre de propriété⁹⁹⁴

⁹⁹² Ce constat a fait l'objet d'un mémoire en 2009 : depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées développées. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 21-24.

⁹⁹³ Jean-P. DE COURVAL, 1942, « Relations entre le droit de propriété, le titre et le cadastre », Québec, Publication de la Société de Géodésie de Québec, Contribution N°17, p. 5.

⁹⁹⁴ Tiré et adapté des sites Internet Infolot, <http://infolot.mrn.gouv.qc.ca/> et Registre foncier en ligne consulté, <http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>

Si certains soutiennent que cette situation existait sous le régime de l'ancien *Code civil du Bas-Canada*⁹⁹⁵, la désignation des immeubles en territoire non rénové pouvait s'opérer, selon les époques, en référence à des plans cadastraux sur lesquels pouvaient apparaître toutes les données foncières nécessaires pour reconstituer la géométrie des lots et les localiser en position absolue et, sans aucune possibilité d'induire une quelconque tolérance graphique sur les mesures, parce que ce concept était alors inexistant, le plan cadastral étant disponible uniquement en version papier.

La simple référence au numéro d'un lot créé, à la suite d'une opération cadastrale de morcellement réalisé en territoire rénové, fait en sorte que la position absolue des nouvelles limites créées sur le terrain ainsi que leur géométrie, sont inconnues pour l'arpenteur-géomètre qui n'est pas créateur du lot, ce qui ébranle potentiellement la sécurité des droits fonciers. Comme déjà mentionné à la section 4.1.1, même s'il demeure possible pour un arpenteur-géomètre de s'enquérir des données géométriques complètes auprès de l'arpenteur-géomètre qui a réalisé l'opération cadastrale en territoire rénové, le délai pouvant s'écouler entre la demande et la livraison des données peut ne pas lui permettre d'agir avec diligence, ce qui peut nuire à l'intérêt public d'une part, et d'autre part, peut avoir comme conséquence de donner un avantage concurrentiel, à l'arpenteur-géomètre qui réalise les opérations cadastrales en territoire rénové, puisque des coûts peuvent être associés à l'acquisition de la donnée privée. Effectivement, un arpenteur-géomètre est en droit d'exiger une rémunération pour la communication d'extrait des minutes qui font partie de son greffe, en vertu de l'article 62 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* :

L'arpenteur-géomètre doit, moyennant rémunération déterminée par le Conseil d'administration, donner communication ou expédition de copies ou d'extraits des minutes qui font partie de son greffe ou des greffes dont il est cessionnaire ou gardien, à la personne ayant requis le travail effectué, ainsi qu'aux ayants cause de cette personne. Lorsqu'une autre personne intéressée demande communication ou expédition d'un document, l'arpenteur-géomètre doit la donner s'il s'agit d'un document inscrit au bureau de la publicité des droits ou si une mention de ce document est faite dans un document inscrit. Dans les autres cas, l'arpenteur-géomètre ne peut donner communication ou expédition que sur ordre du tribunal ou sur autorisation de la personne ayant requis le travail effectué ou des ayants cause de cette personne.

Les mêmes règles s'appliquent au greffier qui est dépositaire du greffe d'un arpenteur-géomètre en vertu de l'article 58⁹⁹⁶ (soulignement ajouté).

Au surplus, l'arpenteur-géomètre qui détient l'information pourrait argumenter sur le fait que cette donnée n'est pas un document inscrit au bureau de la publicité des droits au sens dudit article. Si certains soutiennent que du point de vue déontologique cette donnée doit être fournie par l'arpenteur-géomètre qui détient l'information, il faut savoir que cet argumentaire est fragile. Effectivement, l'article 4.02.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, qui indique une des règles comportementales qu'un arpenteur-géomètre doit maintenir

⁹⁹⁵ S.P.C. 1865, 29 Victoria.

⁹⁹⁶ Article 62 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres du Québec*, RLRQ c A-23.

avec son ordre professionnel et ses confrères, soit celle d'« avoir une conduite empreinte de courtoisie, de modération et de dignité »⁹⁹⁷, laisse place à l'interprétation quand vient le temps de contraindre un arpenteur-géomètre à fournir l'ensemble des parties constituantes d'une minute faisant partie de son greffe.

Si le plan du cadastre du Québec ne permet pas à lui seul de positionner les limites cadastrales et que l'acte translatif ne fait que mentionner le numéro du lot, est-on en train de transférer un droit, sans que la définition de l'objet du droit ne soit publique ?

Autrement dit, le titre qui porte sur un lot créé à la suite d'une opération cadastrale réalisée au sein du cadastre du Québec est-il un titre autosuffisant ?

On a vu à la section 2.2 du cadre théorique, que la société québécoise doit pouvoir compter sur un régime foncier complet. Ce dernier doit comporter des limites de propriété documentées, précises, visibles, en d'autres mots, bien définies et reconnues comme telles par les propriétaires. L'examen des incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec nous permet de faire un constat général.

Constat général sur les incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec

La représentation cadastrale peut ne pas constituer une représentation exacte et complète du morcellement foncier, ce qui ne permet pas de connaître la réalité juridique, géométrique et physique du véritable objet du droit, et rien ne nous permet de le savoir.

Au surplus, l'analyse a démontré aussi, que le Québec opère, en territoire rénové, sans système d'arpentage, ce qui constitue certes le problème le plus épineux relié aux instructions techniques émanant du MERN. La prochaine section traite de la gestion des incertitudes affectant le plan du cadastre du Québec, en l'absence d'un système d'arpentage.

4.4 La gestion des incertitudes du cadastre du Québec

Après avoir présenté les incertitudes du plan du cadastre du Québec liées aux instructions techniques et au non-respect des règles de l'art, cette section présente des stratégies de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec. Comme mentionné à la section 2.1 du cadre théorique, il existe trois stratégies de gestion possibles, au regard de l'incertitude, soit (1) l'absence d'intervention ou de considération de l'incertitude, (2) la réduction de l'incertitude à l'aide de méthodes appropriées et, finalement, (3) l'absorption

⁹⁹⁷ Article 4.02.01 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

de l'incertitude résiduelle par un ou plusieurs intervenants⁹⁹⁸. La réflexion faite au sein de ce chapitre porte sur la réduction de l'incertitude et l'absorption de l'incertitude résiduelle, la stratégie d'absence d'intervention étant écartée d'office pour les raisons mentionnées à la section 2.1 du cadre théorique. Effectivement, pour les professionnels du droit foncier, l'absence d'intervention, soit transmettre une opinion sans autres indications ou traitements à l'égard de l'incertitude, constitue, non seulement une solution qui va à l'encontre du devoir de conseil, c'est également une solution risquée ou dangereuse notamment dans un contexte où des clients profanes peuvent y être confrontés sans en saisir les tenants et aboutissants.

Au surplus, les incertitudes identifiées au sein du cadastre du Québec ne sont pas sans impacts sur le travail quotidien de l'arpenteur-géomètre et de celui du notaire.

On a vu à la section 1.1.6 de l'introduction, le « rôle de l'arpenteur est de constater et d'attester ce qu'il a vu. Le rôle du notaire est de juger les découvertes de l'arpenteur et de tirer des conclusions »⁹⁹⁹. On a vu que la jurisprudence et la doctrine précisent le rôle et les obligations du notaire, sur l'appréciation des effets correctifs de la présomption de concordance lorsqu'il opère une transaction en territoire rénové, et également son rôle et ses obligations sur la divulgation des risques susceptibles d'affecter la validité des titres. Comme présenté à la section 1.1.6 de l'introduction, plusieurs auteurs sont d'avis que le certificat de localisation constitue la pierre d'angle qui permet à un notaire de considérer lesdits effets correctifs et éviter le recours à la prescription acquisitive du droit de propriété¹⁰⁰⁰. Dans ce contexte, l'application de la présomption réfragable prévue à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰⁰¹ dépend des justifications que l'expertise de l'arpenteur-géomètre permet d'établir¹⁰⁰².

On l'a vu, la collectivité des arpenteurs-géomètres n'a pas à sa disposition, une stratégie de gestion documentée pour réagir face aux incertitudes qui peuvent affecter les données du cadastre du Québec, et pour opérer efficacement en territoire rénové. Effectivement, puisque les relations logiques qui unissent les principes de délimitation reconnus et applicables lors de la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale n'étaient pas clairement établies à ce jour, il était difficile pour un arpenteur-géomètre de savoir si la

⁹⁹⁸ Yvan BÉDARD, 1986, *A Study of the Nature of Data Using a Communication-Based Conceptual Framework of Land Information Systems*, thèse de doctorat, Orono University of Maine ; Yvan BÉDARD, 1986, « A study of the nature of data using a communication-based conceptual framework of land information systems », *Le géomètre canadien*, vol. 40, n° 4, p. 456.

⁹⁹⁹ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 43.

¹⁰⁰⁰ François BROCHU, 2007, « *Prescription acquisitive et publicité des droits* » 107 *R. du N.* 155, p. 171, cité dans *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384, par. 38. Voir également *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 14; Pierre PRATTE, 2014, « La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d'un immeuble », 73 *R. du B.* 509, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais p. 577, cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 10.

¹⁰⁰¹ RLRQ c R-3.1.

¹⁰⁰² Pierre DUCHAINE, 2010, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions ... à haute voix ! », *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 15-18, cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 11.

rénovation cadastrale avait été réalisée selon ces dernières et conséquemment, d'apprécier les effets correctifs de la rénovation cadastrale. En d'autres mots, il était difficile de comparer ce qui avait été fait à ce qui aurait dû être fait.

Le modèle décisionnel présenté au chapitre 3, sur la relation *objet-droit*, et celui du chapitre 2, sur la relation *sujet-droit*, deviennent donc, par ricochet, les bases pour élaborer une méthode pour que les arpenteurs-géomètres puissent opérer efficacement en territoire rénové. La prochaine section présente une démarche logique de travail pour l'arpenteur-géomètre qui doit réaliser une mission de constatation en territoire rénové. Ladite démarche vise l'identification des incertitudes résiduelles, ainsi que la mise en application de son devoir de conseil. Cette méthode permettra à l'arpenteur-géomètre qui réalise un certificat de localisation, lequel correspond à une mission de constatation, d'expliquer les effets de la rénovation cadastrale, ou à défaut, d'exposer ses constats, le tout conformément aux dispositions réglementaires qui lui sont imposées. Un tel certificat de localisation permettra à un notaire dûment informé, si celui-ci doit opérer par exemple une transaction immobilière, d'exercer son devoir de conseil. Ainsi, le propriétaire, dûment informé, sera en mesure de faire un choix éclairé, soit éliminer, soit absorber les incertitudes résiduelles.

Les incertitudes sont susceptibles d'affecter tous les éléments spécifiques à l'immatriculation cadastrale soit, la position relative, les mesures, la contenance, l'identification du propriétaire et du mode d'acquisition, le numéro d'inscription du titre et la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau¹⁰⁰³.

Pour ce qui concerne l'identification du propriétaire, du mode d'acquisition et du numéro d'inscription du titre, en d'autres mots, la relation *sujet-droit*, la situation est assez simple : l'information est exacte si elle correspond aux informations publiées au registre foncier et/ou aux principes juridiques applicables, si le droit de propriété est acquis en vertu de la loi, auquel cas, le mode d'acquisition doit référer à la bonne disposition législative. Dans le cas contraire, l'arpenteur-géomètre devra conclure que l'information cadastrale est inexacte et une correction des données descriptives s'imposera.

Pour ce qui concerne la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau, la situation est également assez simple : l'information sera exacte ou inexacte.

Si le lot est issu de la rénovation cadastrale, lorsque l'exactitude de la concordance des couches cadastrales est démontrée, cette information revêt une importance capitale pour connaître les effets correctifs opérés par

¹⁰⁰³ Article 3026 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

la présomption de concordance l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰⁰⁴ et conséquemment, l'arpenteur-géomètre devrait le mentionner dans son rapport¹⁰⁰⁵.

Si, au contraire, l'inexactitude de la concordance cadastrale est démontrée, une correction des données descriptives s'imposera. Dans ce cas cependant, la présomption d'exactitude du cadastre du Québec est renversée et ce sera au notaire d'exercer son jugement, en fonction de l'importance du risque causé par l'inexactitude constatée, et de décider si des correctifs s'imposent¹⁰⁰⁶. On l'a vu, le notaire doit aussi communiquer ses constats aux parties contractantes et les informer de tous les risques susceptibles d'affecter la sécurité des droits fonciers.

Avant de conclure à l'inexactitude de l'identification du propriétaire, du mode d'acquisition, du numéro d'inscription du titre et de la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau, le professionnel du droit foncier devra porter une attention particulière aux informations inscrites au document joint, notamment sur les acquisitions sans publication possibles et prévues par la rénovation cadastrale. On l'a vu, lors de l'opération de rénovation cadastrale, l'État peut céder à titre gratuit certains droits¹⁰⁰⁷. Ainsi, il est possible que la simple ouverture d'une fiche immobilière confère de nouveaux droits au propriétaire y apparaissant. Comme cette information apparaît seulement au document joint au plan cadastral de rénovation, afin d'éviter de soulever un faux problème, la consultation du document joint au plan cadastral de rénovation s'avère nécessaire s'il y a eu une ou plusieurs opérations cadastrales subséquentes.

La détection des incertitudes qui affectent la position des limites, des mesures et contenance, en d'autres mots, la relation *objet-droit*, est sans aucun doute la plus compliquée, surtout lorsque l'arpenteur-géomètre doit opiner sur les présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec.

Effectivement, l'exercice du droit de propriété étant dynamique, au fil du temps, les propriétaires ont pu aménager les lieux différemment, par exemple, implanter, enlever ou remplacer des marques d'occupation. Ainsi, à moins d'investigations historiques, l'arpenteur-géomètre n'est jamais certain si l'aménagement des lieux qu'il constate lors de ses levés, est celui qui prévalait lors de la réalisation de l'immatriculation cadastrale, notamment, lors de la rénovation cadastrale. Comme le souligne l'auteur Marc Gervais dans sa thèse de doctorat, les bases de données géographiques ne reflètent pas la réalité au moment de leur consultation et

¹⁰⁰⁴ RLRQ c R-3.1.

¹⁰⁰⁵ *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 18 et 19.

¹⁰⁰⁶ Voir Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 140-159.

¹⁰⁰⁷ Article 11.5.1 de la *Loi sur le ministère des transports*, RLRQ c M-28 et article 40.1 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1.

l'écart temporel, entre la confection du plan du cadastre du Québec et le moment de son utilisation, devient donc une variable importante¹⁰⁰⁸.

On l'a vu à la section 1.1.2 de l'introduction, au sein du cadastre du Québec, les limites qui sont indiquées au plan global du cadastre du Québec peuvent avoir deux origines. Premièrement, une limite peut être issue du processus de rénovation cadastrale, ce qui signifie qu'elle existait déjà avant le dépôt du plan de rénovation cadastrale. Dans ce cas, comme déjà mentionné, l'opération de rénovation cadastrale, par l'effet de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰⁰⁹, active, si besoin est, un effet correctif opéré par la présomption de concordance entre la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et celle du lot montré sur le plan de rénovation.

Deuxièmement, une limite peut avoir été créée après le dépôt d'un plan de rénovation cadastrale, soit lors d'un nouveau morcellement par le biais d'une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec et dans ce cas, les limites cadastrales bénéficient d'une présomption d'exactitude prévue à l'article 3027 du *Code civil du Québec*. Ces deux cas d'espèce seront analysés¹⁰¹⁰.

4.4.1 Morcellement existant au moment de la rénovation cadastrale

Lorsque le bien-fonds à l'étude existait au moment de la préparation du plan de rénovation cadastrale, l'analyse est complexe pour l'arpenteur-géomètre lorsque vient le moment d'évaluer dans quelle mesure il y a ou non, concordance entre le nouveau et l'ancien lot : de plus, s'il y a discordance, il devra commenter ses constats¹⁰¹¹.

Pour mieux comprendre les difficultés potentielles auxquelles l'arpenteur-géomètre pourrait faire face, il faut aborder dans un premier temps, la présomption de concordance, pour ensuite adopter la démarche logique de la méthode de travail présentée au chapitre 3 et traiter du cas des limites bornées ou certaines et déterminées ainsi que du cas des limites incertaines et indéterminées avec ou sans marques d'occupation.

¹⁰⁰⁸ Marc GERVAIS, 2004, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, p. 55.

¹⁰⁰⁹ RLRQ c R-3.1.

¹⁰¹⁰ La section 4.4.1 de ce chapitre ainsi que ses sous-sections ont fait l'objet de deux articles publiés en 2012 : depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées développées. Voir Marc GERVAIS et Nathalie MASSÉ, 2012, « Le certificat de localisation : une mission à géométrie variable », *Droit immobilier – Deuxième colloque*, vol. 15, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 149-208 et Marc GERVAIS et Nathalie MASSÉ, Novembre 2012, « Les tenants et aboutissants de la clause de concordance en matière de certificat de localisation », *Droit immobilier en bref*-No° 8, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 2 à 7.

¹⁰¹¹ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 46. Voir également l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

4.4.1.1 La présomption de concordance

La question se pose à savoir à quel(s) moment(s) est enclenchée l'effet correctif opéré par la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰¹². Il est acquis que la présomption de concordance, opère dès le dépôt officiel d'un plan de rénovation cadastrale au bureau de la publicité des droits, soit à compter de l'inscription visée à l'article 19.1 de la même loi.

Rien dans la loi n'indique spécifiquement que ledit article 19.2 a un effet en matière de modification cadastrale post-rénovation. Des auteurs mentionnent que, s'il s'avère que le plan de rénovation cadastrale n'a pas tenu compte de l'occupation effective, et que celle-ci soit plus grande, une requête visant une modification cadastrale devra, la plupart du temps, avoir été précédée d'une correction des titres¹⁰¹³.

Les mêmes auteurs ajoutent, qu'à en juger par la teneur dudit article 19.2, d'où découle la présomption de concordance, « le législateur cherche à corriger les problèmes ci-dessus mentionnés au moment de la rénovation et non pas à reporter les problèmes à plus tard »¹⁰¹⁴.

Les auteurs mentionnent aussi qu'il existe une distinction entre l'application dudit article 19.2 et celle de l'article 3027 du *Code civil du Québec*, même si les deux dispositions concernent les effets du cadastre. « L'article 19.2 de la loi est applicable à tout lot rénové dont la rénovation a débuté à compter du 23 juin 1992. L'article 3027 C.c.Q., quant à lui, est entré en vigueur au même moment que l'ensemble du nouveau Code »¹⁰¹⁵.

L'auteur François Brochu abonde dans le même sens. Il mentionne que, même si le deuxième alinéa de l'article 3027 du *Code civil du Québec* édicte une présomption semblable à celle de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰¹⁶, cette

[...] présomption du Code civil vise les modifications apportées aux plans préparés par les rénovateurs, lesquelles résultent de l'intégration de « plans cadastraux parcellaires » à la base de données cadastrales. Autrement dit, les plans parcellaires servent à modifier, comme l'autorise l'article 3043 C.c.Q., les plans de rénovation cadastrale de manière à répondre aux différents besoins des propriétaires fonciers et du ministre des Ressources naturelles et de la

¹⁰¹² RLRQ c R-3.1.

¹⁰¹³ Jean-François DELAGE et al., mise à jour par Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2004, « La rénovation cadastrale », *Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série – Titres immobiliers – Doctrine – Document 1*, Montréal, par. 40, p. 21.

¹⁰¹⁴ Jean-François DELAGE et al., mise à jour par Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2004, « La rénovation cadastrale », *Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série – Titres immobiliers – Doctrine – Document 1*, Montréal, note de bas de page 68, p. 21.

¹⁰¹⁵ Jean-François DELAGE et al., mise à jour par Denys-Claude LAMONTAGNE et Pierre DUCHAINE, 2004, « La rénovation cadastrale », *Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série – Titres immobiliers – Doctrine – Document 1*, Montréal, par. 175, p. 52.

¹⁰¹⁶ RLRQ c R-3.1.

Faune. Les plans parcellaires sont ensuite intégrés, quotidiennement, au plan cadastral global qui est tenu sur support informatique. Ce plan bénéficie de la présomption de l'article 3027 C.c.Q. qui a la même force que celle de l'article 19.2. En un mot, la présomption de l'article 19.2 concerne les opérations d'arpentage réalisées en vertu de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois, tandis que la présomption de l'article 3027 C.c.Q. s'applique aux opérations cadastrales effectuées sur la base de l'article 3043 C.c.Q.¹⁰¹⁷.

À la lumière de la doctrine, les effets correctifs opérés par la présomption de concordance dudit article 19.2, auraient donc vocation à s'appliquer à partir d'un moment bien précis dans le temps, soit au moment de l'inscription visée à l'article 19.1 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰¹⁸ ou, autrement dit, lors du dépôt d'un plan de rénovation cadastrale. Ainsi, la rénovation cadastrale corrige le passé et la présomption d'exactitude du cadastre du Québec, prévue à l'article 3027 du *Code civil du Québec*, prend le relais pour le futur.

Dans le cas d'une représentation inexacte d'un lot au moment du dépôt d'un plan de rénovation cadastrale, comme il a déjà été mentionné, ce sera au notaire d'exercer son jugement en fonction de l'importance du risque causé par l'inexactitude constatée et de décider si des correctifs s'imposent¹⁰¹⁹. Il appert que la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰²⁰ est réfragable et que toute représentation cadastrale inexacte peut avoir pour effet d'obliger subséquemment le propriétaire à engager des frais pour procéder à la correction de la situation. Cela démontre toute l'importance de pouvoir compter sur des plans de rénovation cadastrale reflétant fidèlement le morcellement foncier existant et l'exercice du droit de propriété constaté.

Il faut maintenant examiner les impacts que peuvent avoir les différents types de limites d'un immeuble ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale réalisée en vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰²¹, sur l'établissement de l'exactitude de la position relative et des mesures et contenance qui en découlent.

4.4.1.2 Limite bornée ou certaine et déterminée

Si l'arpenteur-géomètre est en mesure de repositionner sans ambiguïté les limites créées au moment du morcellement initial de l'auteur commun, son opinion sur la position des limites, des mesures et de la contenance qui en découlent, devra être basée ou conforme à la position des limites, aux mesures et à la

¹⁰¹⁷ François BROCHU, 2010, « Du nouveau au sujet de l'article 19.2 de la Loi Favorisant la réforme du cadastre québécois » 112 *R. du N.* 475, p. 479.

¹⁰¹⁸ RLRQ c R-3.1.

¹⁰¹⁹ Voir Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 140-159.

¹⁰²⁰ RLRQ c R-3.1.

¹⁰²¹ RLRQ c R-3.1.

contenance ainsi définies sans ambiguïté. Évidemment la même logique s'applique s'il s'agit d'une limite bornée.

Dans l'éventualité où il y aurait discordance entre la position de ces limites bornées ou limites certaines et déterminées, et la position des limites indiquées sur le plan cadastral de rénovation, l'arpenteur-géomètre devrait, en pareille circonstance, soulever la discordance et suggérer de procéder à une correction cadastrale, puisque la présomption d'exactitude du cadastre du Québec est renversée. Ce remède devrait s'avérer suffisant dans les circonstances puisque la position des limites de propriété ne souffre d'aucune ambiguïté. Cependant, quand il y a discordance entre les titres, l'ancien cadastre et le cadastre rénové, il faut que l'arpenteur-géomètre expose les éléments qu'il a vérifiés, pour que le notaire puisse prodiguer des conseils appropriés et que le propriétaire puisse comprendre la situation foncière et faire des choix éclairés.

On l'a vu, lorsque les titres mènent à des limites bornées ou certaines et déterminées, même si des marques d'occupation discordantes seraient présentes sur les lieux, l'arpenteur-géomètre ne modifiera pas la position des limites du fonds, ni la description de l'immeuble, et ce, même si ces marques d'occupation concordent avec les limites cadastrales indiquées au plan du cadastre du Québec.

Autrement dit, en présence de limites bornées ou de limites certaines et déterminées, ni la représentation cadastrale sur le plan du cadastre du Québec, ni les marques d'occupation ne devraient influencer l'opinion de l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation. Si un propriétaire croit qu'il a exercé, au-delà de son titre, une possession conforme aux qualités prévues au sein du *Code civil du Québec*¹⁰²², pendant une durée suffisante¹⁰²³, et que la prescription acquisitive aurait opéré en sa faveur, il devra alors exercer le recours juridique prévu par la loi¹⁰²⁴. En l'absence de jugement, on l'a vu, l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation n'a pas la compétence pour statuer sur une possible prescription acquisitive¹⁰²⁵ et il devra alors considérer que les titres de propriété.

La stratégie de gestion des incertitudes de cette première situation foncière possible dans le cadastre du Québec et décrite dans la présente section est résumée à la page suivante. Le résumé détaille le contexte et indique des mesures de précaution qui orienteront l'arpenteur-géomètre afin qu'il puisse remplir son devoir de conseil, ce qui permettra à un notaire de mieux comprendre la situation foncière.

¹⁰²² Article 922 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.







¹⁰²³ Article 2917 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

¹⁰²⁴ Article 468 du *Code de procédure civile du Québec*, RLRQ c C-25.01.

¹⁰²⁵ *Van Duyse c. Cowan*, [2000] n° AZ-50080712 (C.S.), par. 78 à 80, 87 et 88.

SITUATION FONCIÈRE N° 1.

Stratégie de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec, lorsque l'arpenteur-géomètre, qui réalise une mission de constatation, qualifie une limite ancienne *bornée ou certaine et déterminée*.

	<ol style="list-style-type: none"> 1. La limite est documentée dans un titre ancien ou sur un plan cadastral avec des données géométriques complètes ou au sein d'un écrit secondaire. 2. L'arpenteur-géomètre peut compter sur des informations internes ou externes suffisamment précises pour positionner la limite de propriété, ou est en mesure de localiser des éléments tangibles mentionnés au titre de propriété, ou est en mesure d'obtenir la corrélation mathématique désirée.
	N/A
	<p>SOLUTION → <u>La limite sera conforme au titre - article 2944 C.c.Q.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'arpenteur-géomètre commente la concordance ou la discordance constatée entre : <ol style="list-style-type: none"> i. la limite cadastrale et la limite positionnée en vertu de 2944 C.c.Q. ; ii. la limite cadastrale et les marques d'occupation constatées ; iii. la limite positionnée en vertu de 2944 C.c.Q. et les marques d'occupation constatées. ❖ En cas de discordance : <ol style="list-style-type: none"> i. entre la limite cadastrale et la limite positionnée en vertu de 2944 C.c.Q., une correction cadastrale s'avère nécessaire, la présomption du cadastre du Québec peut être renversée lorsque le plan de rénovation cadastrale ne correspond pas à la réalité juridique et terrain; ii. entre les marques d'occupation constatées et la limite certaine et déterminée, si le possesseur croit avoir prescrit au-delà de son droit de propriété, c'est à lui de prendre les moyens pour faire reconnaître sa prescription; iii. entre les marques d'occupation constatées et la limite certaine et déterminée, si le possesseur ne croit pas avoir prescrit au-delà de son droit de propriété, il peut acquérir par contrat ou réaménager les lieux. iv. l'arpenteur constate et atteste ce qu'il a vu : le notaire juge les découvertes de l'arpenteur et tire des conclusions. ❖ En cas de concordance entre la limite cadastrale et les marques d'occupation constatées et de discordance entre ces limites et la limite certaine et déterminée, si le possesseur croit avoir prescrit au-delà de son droit de propriété, c'est à lui de prendre les moyens pour faire reconnaître sa prescription. Dans le cas contraire, le possesseur pourrait faire le choix de réaménager les lieux ou d'acquérir par contrat la parcelle occupée et si tel est son choix, des opérations cadastrales seront à prévoir.
	Commentaires et/ou mises en garde utiles
	Sources d'informations additionnelles à obtenir
	Démarche proposée ou éléments possibles de solution

4.4.1.3 Limite incertaine et indéterminée en l'absence de marques d'occupation

Dans le cas où les titres mènent à des limites incertaines et indéterminées et qu'il n'y a aucune marque d'occupation sur les lieux, on l'a vu à la section 3.2.4 et ses sous-sections, l'arpenteur-géomètre devra alors positionner les limites en respectant les principes de délimitation applicables, par exemple, la répartition proportionnelle ou la priorité du rang des droits. Deux cas d'espèces peuvent se présenter.

Si les limites apparaissant au plan de rénovation cadastrale concordent avec celles émanant de son analyse foncière, l'arpenteur-géomètre décrira l'immeuble conformément audit plan cadastral et indiquera qu'il y a concordance entre les titres et le plan du cadastre du Québec. Il sera possible de soulever une éventuelle discordance avec la ou les mesures inscrites au titre, mais il ne sera pas possible de conclure à une éventuelle discordance quant à la position des limites selon les titres, celles-ci n'ayant pas été positionnées d'une manière certaine et déterminée.

Dans cette situation, à défaut d'avoir obtenu les informations de l'arpenteur-géomètre qui a réalisé la rénovation cadastrale pour connaître la situation qui prévalait sur les lieux lors de la réalisation de son mandat, la présomption de concordance édictée à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰²⁶ semble jouer pleinement son rôle et aura moins de risque d'être renversée, renforçant ainsi l'exactitude présumée du plan du cadastre du Québec¹⁰²⁷.

Dans le cas où les limites apparaissant au plan du cadastre du Québec ne concordent pas avec celles émanant de son analyse foncière, ou en d'autres mots à la réalité juridique et terrain constatée, à défaut d'avoir obtenu les informations de l'arpenteur-géomètre qui a réalisé la rénovation cadastrale, pour connaître la situation qui prévalait sur les lieux lors de la réalisation de son mandat, l'arpenteur-géomètre devra conclure que la présomption de concordance ne semble pas jouer son rôle. L'exactitude présumée du plan du cadastre du Québec édictée à l'article 3027 du *Code civil du Québec*¹⁰²⁸ se retrouve donc fragilisée et davantage susceptible d'être renversée.

Dans l'appréciation des effets correctifs opérés par la présomption de concordance, on l'a vu, l'arpenteur-géomètre constate et atteste ce qu'il a vu et le notaire juge de ces découvertes et tire des conclusions¹⁰²⁹. Pour ce faire, quand il y a discordance entre les titres, l'ancien cadastre et le cadastre rénové, il faut que l'arpenteur-géomètre expose les éléments qu'il a vérifiés, pour d'une part, que le lecteur puisse comprendre et savoir s'il y a un risque que les présomptions rattachées au plan du cadastre du Québec soient renversées, et

¹⁰²⁶ RLRQ c R-3.1.

¹⁰²⁷ Article 3027 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

¹⁰²⁸ RLRQ c C-1991.

¹⁰²⁹ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 43.

d'autre part, pour que le notaire puisse prodiguer des conseils appropriés et que le propriétaire puisse comprendre la situation foncière et faire des choix éclairés.

Pour que les commentaires, avis et conseils émis par l'arpenteur-géomètre soient judicieux et adaptés à la situation sous étude, on a vu à la section 1.1.6 de l'introduction, que l'arpenteur-géomètre doit sans cesse chercher à avoir une connaissance complète des faits¹⁰³⁰. Si le résultat de l'enquête réalisée, auprès de l'arpenteur-géomètre rénovateur, démontre que le plan de rénovation cadastrale a été confectionné correctement, l'arpenteur-géomètre devrait donc normalement faire siennes les limites cadastrales. En l'absence d'une connaissance complète des faits, il risque de soulever de faux problèmes et émettre des conseils inappropriés.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire si aucune information ne permet de justifier la représentation apparaissant au plan cadastral, l'arpenteur-géomètre devrait alors illustrer l'exercice actuel du droit de propriété. Dans un cas comme dans l'autre, l'arpenteur-géomètre doit expliquer clairement la situation et faire un compte-rendu du résultat de ses recherches de manière à bien informer son mandataire ou le notaire instrumentant la transaction future.

Il importe de rappeler que, dans tous les cas d'espèce où un bien-fonds souffre de limites de propriété incertaines et indéterminées, le meilleur remède sera toujours de procéder à un bornage. Même si une correction cadastrale peut parfois calmer les inquiétudes des parties impliquées dans une transaction, elle ne pourra dissiper les doutes et incertitudes qui affectent la position des limites de propriété et risque d'être insuffisante pour assurer la pérennité et la sécurité juridique nécessaires aux limites de propriété.

L'exercice du droit de propriété est dynamique et conséquemment, l'arpenteur-géomètre doit se méfier de l'exercice du droit de propriété qu'il constate sur les lieux au moment de la réalisation de son mandat puisque la situation physique du bien-fonds a pu être modifiée depuis la confection du plan de rénovation cadastrale. Il demeure possible que l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰³¹ ait joué correctement son rôle au moment du dépôt du plan de rénovation cadastrale, même si la situation actuelle nous laisse croire le contraire. À défaut d'investigations sur le passé, les constats de l'arpenteur-géomètre sont valables que pour le présent, soit au moment de la réalisation de son mandat et le cas échéant, le travail du notaire pourrait être compliqué pour évaluer dans quelle mesure, la présomption de concordance édictée à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰³² aurait exercé son effet correctif.

¹⁰³⁰ Article 3.02.05 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

¹⁰³¹ RLRQ c R-3.1.

¹⁰³² RLRQ c R-3.1.

Autrement dit, il ne sera pas toujours possible pour le notaire d'évaluer dans quelle mesure les présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec risquent d'être renversées. Cependant, si l'arpenteur-géomètre mène des investigations pour expliquer l'origine de la concordance ou de la discordance constatée, le notaire ne pourra pas reprocher à l'arpenteur-géomètre d'être muet¹⁰³³ et de ne pas avoir mené une enquête la plus complète possible afin de bien rapporter et commenter¹⁰³⁴ la situation du bien-fonds sous étude.

Les stratégies de gestion des incertitudes des deuxième et troisième situations foncières possibles dans le cadastre du Québec, et décrites dans la présente section, sont résumées aux pages suivantes. Le résumé détaille le contexte, indique des mesures de précaution et des mises en garde, qui orienteront l'arpenteur-géomètre afin qu'il puisse remplir son devoir de conseil et qui permettront à un notaire, de mieux comprendre la situation foncière ainsi que les incertitudes qui limitent les explications et commentaires de l'arpenteur-géomètre en mission de constatation.

¹⁰³³ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 46. Voir également Pierre DUCHAINE, 2010, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions ... à haute voix ! », *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 15-18, cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 11.





¹⁰³⁴ Articles 3.03.02, 3.02.04 et 3.02.05 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3; article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

SITUATION FONCIÈRE N° 2.

Stratégie de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec, lorsque l'arpenteur-géomètre, qui réalise une mission de constatation, qualifie une limite ancienne *incertaine et indéterminée*.

CONTEXTE

Il y a absence de marques d'occupation au moment du levé des lieux et constat d'une discordance entre la limite cadastrale et la limite positionnée en fonction des principes de délimitation applicables dans les circonstances.





<p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">ATTENTION!</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. La limite est documentée dans un titre ancien ou sur un plan cadastral avec ou sans données géométriques complètes. 2. L'arpenteur-géomètre ne peut pas compter sur des informations internes ou externes suffisamment précises pour positionner la limite de propriété, ou n'est pas en mesure de localiser des éléments tangibles mentionnés au titre de propriété, ou n'est pas en mesure d'obtenir la corrélation mathématique désirée. 3. L'arpenteur-géomètre applique les principes de délimitation adéquats dans les circonstances : <ul style="list-style-type: none"> ✓ le rang des droits (article 2941 C.c.Q.) ou ✓ la répartition proportionnelle. <p>CONSTAT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La présomption de concordance prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q. ne semble pas avoir exercé un effet correctif et la présomption d'exactitude du cadastre du Québec peut être renversée lorsque le plan de rénovation cadastrale ne correspond pas à la réalité juridique et terrain. <p>MISE EN GARDE</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'absence de marques d'occupation est peut-être récente et, en mission de constatation, il est hasardeux de confirmer ou d'infirmer si la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q. avait exercé ou non un effet correctif et, si la présomption d'exactitude du cadastre du Québec peut être renversée ou non. L'arpenteur constate et atteste ce qu'il a vu. Le notaire juge les découvertes de l'arpenteur et tire des conclusions. <p>Exemple : au moment de la rénovation cadastrale il y avait des marques d'occupation sur les lieux et les présomptions légales avaient été appliquées correctement par le rénovateur.</p>
	<p>L'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation devrait communiquer avec l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les travaux de rénovation cadastrale afin de connaître la situation foncière qui prévalait sur les lieux au moment de la réalisation de la rénovation cadastrale.</p>
	<p>SOLUTION → <u>La limite sera conforme aux principes de délimitation applicables.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'arpenteur-géomètre commente la discordance constatée entre la limite cadastrale et la limite positionnée en fonction des principes de délimitation applicables et explique l'origine de la discordance et les résultats de ses investigations, le cas échéant. ❖ Le bornage demeure le seul moyen pour fixer la limite d'un fonds d'une manière définitive et irrévocable, c'est le moyen à privilégier pour éliminer l'incertitude qui caractérise la limite.
<p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">ATTENTION!</p>	<p>Commentaires et/ou mises en garde utiles</p>
	<p>Sources d'informations additionnelles à obtenir</p>
	<p>Démarche proposée ou éléments possibles de solution</p>

SITUATION FONCIÈRE N° 3

Stratégie de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec, lorsque l'arpenteur-géomètre, qui réalise une mission de constatation, qualifie une limite ancienne *incertaine et indéterminée*.

CONTEXTE

Il y a absence de marques d'occupation au moment du levé des lieux et constat d'une concordance entre la limite cadastrale, présumée exacte, et la limite positionnée en fonction des principes de délimitation applicables dans les circonstances.

<p>ATTENTION!</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. La limite est documentée dans un titre ancien ou sur un plan cadastral avec ou sans données géométriques complètes. 2. L'arpenteur-géomètre ne peut pas compter sur des informations internes ou externes suffisamment précises pour positionner la limite de propriété, ou n'est pas en mesure de localiser des éléments tangibles mentionnés au titre de propriété, ou n'est pas en mesure d'obtenir la corrélation mathématique désirée. 3. L'arpenteur-géomètre applique les principes de délimitation adéquats dans les circonstances : <ul style="list-style-type: none"> ✓ le rang des droits (article 2941 C.c.Q.) ou ✓ la répartition proportionnelle. <p>CONSTAT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La présomption de concordance prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q. semble avoir exercé un effet correctif et il serait difficile de renverser la présomption d'exactitude du cadastre du Québec. <p>MISE EN GARDE</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'absence de marques d'occupation est peut-être récente et, en mission de constatation, il est hasardeux de confirmer ou d'infirmar si la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q. avait exercé ou non un effet correctif et, si la présomption d'exactitude du cadastre du Québec peut être renversée ou non. L'arpenteur constate et atteste ce qu'il a vu. Le notaire juge les découvertes de l'arpenteur et tire des conclusions. <p>Exemple : au moment de la rénovation cadastrale il y avait des marques d'occupation et les présomptions légales n'avaient pas été appliquées correctement par le rénovateur.</p>
	<p>L'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation devrait communiquer avec l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les travaux de rénovation cadastrale afin de connaître la situation foncière qui prévalait sur les lieux au moment de la réalisation de la rénovation cadastrale.</p>
	<p>SOLUTION → <u>La limite sera conforme aux principes de délimitation applicables et conforme au plan cadastral présumé exact – articles 19.2 L.F.R.C.Q. et 3027 C.c.Q.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'arpenteur-géomètre commente la concordance constatée entre la limite cadastrale, présumée exacte et la limite positionnée en fonction des principes de délimitation applicables. ❖ Le bornage demeure le seul moyen pour fixer la limite d'un fonds d'une manière définitive et irrévocable, c'est le moyen à privilégier pour éliminer l'incertitude qui caractérise la limite.
<p>ATTENTION!</p>	<p>Commentaires et/ou mises en garde utiles</p>
	<p>Sources d'informations additionnelles à obtenir</p>
	<p>Démarche proposée ou éléments possibles de solution</p>

4.4.1.4 Limite incertaine et indéterminée en présence de marques d'occupation

Dans le cas où les titres mènent à des limites incertaines et indéterminées et qu'il existe des marques d'occupation présentes sur le terrain, on l'a vu à la section 3.2.4 et ses sous-sections, l'arpenteur-géomètre doit normalement positionner les limites et prendre les mesures en respectant la position des marques d'occupation identifiées et localisées sur les lieux. Encore ici, deux cas d'espèce peuvent se présenter.

4.4.1.4.1 Concordance entre les marques d'occupation et la limite cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec

Une première situation se présente si les limites établies, conformément aux marques d'occupation, concordent avec les limites, mesures et contenance apparaissant au plan du cadastre du Québec. L'arpenteur-géomètre décrira l'immeuble conformément audit plan cadastral et aux marques d'occupation constatées. Il sera possible de soulever une éventuelle discordance avec la ou les mesures inscrites au titre, mais il ne sera pas possible de conclure à une éventuelle discordance quant à la position des limites selon les titres, celles-ci n'ayant pas été positionnées d'une manière certaine et déterminée.

L'arpenteur-géomètre doit être prudent puisque les marques d'occupation actuelles, qu'il constate au moment de son levé des lieux, quoiqu'elles concordent avec la limite cadastrale présumée exacte, peuvent être récentes et postérieures à la réalisation de la rénovation cadastrale. En effet, plus le temps s'est écoulé entre la date du dépôt du plan de rénovation cadastrale, soit le moment où s'applique l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰³⁵, et la date d'intervention de l'arpenteur-géomètre, plus l'exercice du droit de propriété risque d'avoir évolué, de s'être modifié et d'avoir engendré une réalité terrain et juridique différente de celle constatée lors de la réalisation de la rénovation cadastrale. À moins d'en obtenir la preuve, il n'est pas toujours possible de savoir si la possession (ou l'exercice du droit de propriété) constatée lors de l'intervention contemporaine de l'arpenteur-géomètre, est identique à celle constatée lors de la réalisation de la rénovation cadastrale, surtout si un long laps de temps sépare les deux opérations. Comme il a été expliqué à la section précédente, à défaut d'investigations sur le passé, les constats de l'arpenteur-géomètre sont valables que pour le présent, soit au moment de la réalisation de son mandat.

Dans le présent cas, la concordance constatée par l'arpenteur-géomètre, n'est pas forcément un indice à l'effet que la 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰³⁶ a opéré son effet correctif au moment de la rénovation cadastrale. Par exemple, au moment de la rénovation cadastrale, il n'y avait peut-être aucune marque d'occupation existante sur le terrain et les principes de délimitation n'avaient peut-être

¹⁰³⁵ RLRQ c R-3.1.

¹⁰³⁶ RLRQ c R-3.1.

pas été appliqués correctement par le rénovateur. Peut-être aussi, qu'au moment de la rénovation cadastrale, il y avait des marques d'occupation différentes de celles qui existent présentement et la présomption légale¹⁰³⁷ n'avait peut-être pas été appliquée correctement par le rénovateur. Dans les deux cas, il demeure possible que, subséquemment au dépôt du plan de rénovation cadastrale, les parties aient pu elles-mêmes aménager leurs emplacements, sur la base des mesures inscrites sur le plan cadastral, croyant qu'elles représentaient correctement leur droit de propriété. Cependant, si l'arpenteur-géomètre mène des investigations pour expliquer l'origine de la concordance constatée, le notaire ne pourra pas reprocher à l'arpenteur-géomètre d'être muet¹⁰³⁸ et de ne pas avoir mené une enquête la plus complète possible afin de bien rapporter et commenter¹⁰³⁹ la situation du bien-fonds sous étude. Il importe de rappeler que, dans tous les cas d'espèce où un bien-fonds souffre de limites de propriété incertaines et indéterminées, le meilleur remède sera toujours de procéder à un bornage.

La stratégie de gestion des incertitudes de la quatrième situation foncière possible dans le cadastre du Québec, et décrite dans la présente section, est résumée à la page suivante. Le résumé détaille le contexte, indique des mesures de précaution et des mises en garde, qui orienteront l'arpenteur-géomètre afin qu'il puisse remplir son devoir de conseil et qui permettront à un notaire, de mieux comprendre la situation foncière ainsi que les incertitudes qui limitent les explications et commentaires de l'arpenteur-géomètre en mission de constatation.

¹⁰³⁷ Article 928 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

¹⁰³⁸ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 46. Voir également Pierre DUCHAINE, 2010, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions ... à haute voix ! », *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp. 15-18 cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 11.

¹⁰³⁹ Articles 3.03.02, 3.02.04 et 3.02.05 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3; article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

SITUATION FONCIÈRE N° 4

Stratégie de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec, lorsque l'arpenteur-géomètre, qui réalise une mission de constatation, qualifie une limite ancienne *incertaine et indéterminée*.

CONTEXTE

Il y a présence de marques d'occupation au moment du levé des lieux et constat d'une concordance entre la limite cadastrale, présumée exacte, et la marque d'occupation.

1. La limite est documentée dans un titre ancien ou sur un plan cadastral avec ou sans données géométriques complètes.
2. L'arpenteur-géomètre ne peut pas compter sur des informations internes ou externes suffisamment précises pour positionner la limite de propriété, ou n'est pas en mesure de localiser des éléments tangibles mentionnés au titre de propriété, ou n'est pas en mesure d'obtenir la corrélation mathématique désirée.
3. L'arpenteur-géomètre applique les principes de délimitation adéquats dans les circonstances : la présomption légale de l'article 928 C.c.Q.

CONSTAT :

- ❖ La présomption de concordance prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q. semble avoir exercé un effet correctif et il serait difficile de renverser la présomption d'exactitude du cadastre du Québec.

MISE EN GARDE

- ❖ Les marques d'occupation actuelles sont peut-être récentes et, en mission de constatation, il est hasardeux de confirmer ou d'infirmer si la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q. avait exercé ou non un effet correctif et, si la présomption d'exactitude du cadastre du Québec peut être renversée ou non. L'arpenteur constate et atteste ce qu'il a vu. Le notaire juge les découvertes de l'arpenteur et tire des conclusions.

Exemple 1 : au moment de la rénovation cadastrale il n'y avait aucune marque d'occupation et les principes de délimitation n'avaient pas été appliqués correctement par le rénovateur.

Exemple 2: au moment de la rénovation cadastrale il y avait des marques d'occupation et la présomption légale n'avait pas été appliquée correctement par le rénovateur.

Dans ces 2 exemples, il est possible que les propriétaires aient, postérieurement à la rénovation cadastrale, positionné les marques d'occupation actuelles sur la base des données cadastrales et des mesures indiquées au plan de rénovation cadastrale.

ATTENTION!



L'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation devrait communiquer avec l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les travaux de rénovation cadastrale afin de connaître la situation foncière qui prévalait sur les lieux au moment de la réalisation de la rénovation cadastrale.



SOLUTION → La limite sera conforme aux marques d'occupation et conforme au plan cadastral présumé exact – articles 928 C.c.Q. et 19.2 L.F.R.C.Q. et 3027 C.c.Q.

- ❖ L'arpenteur-géomètre commente la concordance constatée entre la limite cadastrale, présumée exacte et les marques d'occupation constatées.
- ❖ Le bornage demeure le seul moyen pour fixer la limite d'un fonds d'une manière définitive et irrévocable, c'est le moyen à privilégier pour éliminer l'incertitude qui caractérise la limite.

ATTENTION!

Commentaires et/ou mises en garde utiles



Sources d'informations additionnelles à obtenir



Démarche proposée ou éléments possibles de solution

4.4.1.4.2 Discordance entre les marques d'occupation et la limite cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec

Une deuxième situation se présente si les limites établies conformément aux marques d'occupation ne concordent pas avec les limites, mesures et contenance apparaissant au plan du cadastre du Québec.

Dans ce cas, quand le cadastre ne correspond pas à la réalité terrain, il est possible que l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰⁴⁰ n'ait pas opéré son effet correctif lors du dépôt du plan de rénovation cadastrale puisque la représentation cadastrale n'est pas conforme à l'exercice actuel du droit de propriété. L'exactitude présumée du plan du cadastre du Québec édictée à l'article 3027 du *Code civil du Québec*¹⁰⁴¹ se retrouve donc fragilisée et davantage susceptible d'être renversée.

On a vu dans les exemples précédents, que dans l'appréciation des effets correctifs opérés par la présomption de concordance, l'arpenteur-géomètre constate et atteste ce qu'il a vu et le notaire juge de ces découvertes et tire des conclusions¹⁰⁴². Pour ce faire, quand il y a discordance entre les titres, l'ancien cadastre et le cadastre rénové, l'arpenteur-géomètre doit exposer les éléments qu'il a vérifiés, pour d'une part, que le lecteur puisse comprendre et savoir s'il y a un risque que les présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec soient renversées, et d'autre part, pour que le notaire puisse prodiguer des conseils appropriés et que le propriétaire puisse comprendre la situation foncière et faire des choix éclairés.

Lorsqu'il y a discordance entre la situation physique actuelle du bien-fonds et le plan de rénovation cadastrale, il demeure possible pour l'arpenteur-géomètre d'investiguer davantage afin d'obtenir les renseignements concernant l'opinion de son collègue qui a déposé le plan de rénovation cadastrale¹⁰⁴³. On l'a vu à la section 1.1.6 de l'introduction, pour que les commentaires, avis et conseils émis par l'arpenteur-géomètre soient judicieux et adaptés à la situation sous étude, l'arpenteur-géomètre doit sans cesse chercher à avoir une connaissance complète des faits¹⁰⁴⁴. En l'absence d'une connaissance complète des faits, il risque de soulever de faux problèmes et émettre des conseils inappropriés. Si le résultat de l'enquête démontre que le plan de rénovation cadastrale a été confectionné correctement, l'arpenteur-géomètre devrait donc normalement faire siennes les limites cadastrales. Dans le cas contraire, c'est-à-dire si aucune information ne permet de justifier la représentation apparaissant au plan cadastral, l'arpenteur-géomètre devrait alors illustrer l'exercice actuel du droit de propriété. Dans un cas comme dans l'autre, l'arpenteur-géomètre doit expliquer

¹⁰⁴⁰ RLRQ c R-3.1.

¹⁰⁴¹ RLRQ c C-1991.

¹⁰⁴² Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 43.

¹⁰⁴³ *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Audet*, 2009 CanLII 90497 (QCOAGQ), par. 15 : dans cette décision, l'intimé a été reconnu coupable d'avoir réalisé un piquetage, sans avoir cherché à avoir la connaissance complète des faits.

¹⁰⁴⁴ Article 3.02.05 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3.

clairement la situation et faire un compte-rendu du résultat de ses recherches de manière à bien informer son mandataire ou le notaire instrumentant la transaction future.

L'analyse des exemples présentés aux sections précédentes démontre que l'arpenteur-géomètre doit se méfier des marques d'occupation qu'il constate sur les lieux, au moment de la réalisation de sa mission de constatation, puisque la situation physique du bien-fonds a pu être modifiée depuis la confection du plan de rénovation cadastrale. À défaut d'investigations sur le passé, l'arpenteur-géomètre pourra expliquer les discordances qu'il constate, mais ce constat n'est valable que pour le présent. En cas de discordance et en l'absence de telles investigations, le travail du notaire pourrait être compliqué pour évaluer dans quelle mesure, la présomption de concordance édictée à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰⁴⁵ aurait exercé son effet correctif. Comme mentionné à la section 4.4.1.3, il ne sera pas toujours possible pour le notaire d'évaluer dans quelle mesure les présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec risquent d'être renversées, cependant si l'arpenteur-géomètre mène des investigations pour expliquer l'origine de la discordance constatée, le notaire ne pourra pas reprocher à l'arpenteur-géomètre d'être muet¹⁰⁴⁶ et de ne pas avoir mené une enquête la plus complète possible afin de bien rapporter et commenter¹⁰⁴⁷ la situation du bien-fonds sous étude.

Comme il a été écrit à la section 4.4.1.3, il importe de rappeler que, dans tous les cas d'espèce où un bien-fonds souffre de limites de propriété incertaines et indéterminées, le meilleur remède sera toujours de procéder à un bornage. Même si une correction cadastrale peut parfois calmer les inquiétudes des parties impliquées dans une transaction, elle ne pourra dissiper les doutes et incertitudes qui affectent la position des limites de propriété et risque d'être insuffisante pour assurer la pérennité et la sécurité juridique nécessaires aux limites de propriété.

La stratégie de gestion des incertitudes de la cinquième situation foncière possible dans le cadastre du Québec, et décrite dans la présente section, est résumée à la page suivante. Le résumé détaille le contexte, indique des mesures de précaution et des mises en garde, qui orienteront l'arpenteur-géomètre afin qu'il puisse remplir son devoir de conseil et qui permettront à un notaire, de mieux comprendre la situation foncière ainsi que les incertitudes qui limitent les explications et commentaires de l'arpenteur-géomètre en mission de constatation.

¹⁰⁴⁵ RLRQ c R-3.1.

¹⁰⁴⁶ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 46. Voir également Pierre DUCHAINE, 2010, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions ... à haute voix ! », *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp.15-18, cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 11.





¹⁰⁴⁷ Articles 3.03.02, 3.02.04 et 3.02.05 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3; article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

SITUATION FONCIÈRE N° 5

Stratégie de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec, lorsque l'arpenteur-géomètre, qui réalise une mission de constatation, qualifie une limite ancienne *incertaine et indéterminée*.

CONTEXTE

Il y a présence de marques d'occupation au moment du levé des lieux et constat d'une discordance entre la limite cadastrale et la marque d'occupation.

<p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">ATTENTION!</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. La limite est documentée dans un titre ancien ou sur un plan cadastral avec ou sans données géométriques complètes. 2. L'arpenteur-géomètre ne peut pas compter sur des informations internes ou externes suffisamment précises pour positionner la limite de propriété, ou n'est pas en mesure de localiser des éléments tangibles mentionnés au titre de propriété, ou n'est pas en mesure d'obtenir la corrélation mathématique désirée. 3. L'arpenteur-géomètre applique les principes de délimitation adéquats dans les circonstances : la présomption légale de l'article 928 C.c.Q. <p>CONSTAT :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La présomption de concordance prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q. ne semble pas avoir exercé un effet correctif et la présomption d'exactitude du cadastre du Québec peut être renversée lorsque le plan de rénovation cadastrale ne correspond pas à la réalité juridique et terrain. <p>MISE EN GARDE</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Les marques d'occupation constatées sont peut-être récentes et, en mission de constatation, il est hasardeux de confirmer ou d'infirmer si la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 L.F.R.C.Q. avait exercé ou non un effet correctif et, si la présomption d'exactitude du cadastre du Québec peut être renversée ou non. L'arpenteur constate et atteste ce qu'il a vu. Le notaire juge les découvertes de l'arpenteur et tire des conclusions. <p>Exemple 1 : Au moment de la rénovation cadastrale il n'y avait aucune marque occupation et les principes de délimitation avaient été appliqués correctement par le rénovateur.</p> <p>Exemple 2: Au moment de la rénovation cadastrale il y avait des marques d'occupation et la présomption légale avait été appliquée correctement par le rénovateur.</p> <p>Dans ces 2 exemples, il est possible que les propriétaires aient, postérieurement à la rénovation cadastrale, aménagé les lieux différemment.</p>
	<p>L'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation devrait communiquer avec l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les travaux de rénovation cadastrale afin de connaître la situation foncière qui prévalait sur les lieux au moment de la réalisation de la rénovation cadastrale.</p>
	<p>SOLUTION → <u>La limite sera conforme aux marques d'occupation – Article 928 C.c.Q.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'arpenteur-géomètre commente la discordance constatée entre la limite cadastrale et les marques d'occupation constatées et explique l'origine de la discordance et les résultats de ses investigations le cas échéant. ❖ Le bornage demeure le seul moyen pour fixer la limite d'un fonds d'une manière définitive et irrévocable, c'est le moyen à privilégier pour éliminer l'incertitude qui caractérise la limite.
<p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">ATTENTION!</p>	<p>Commentaires et/ou mises en garde utiles</p>
	<p>Sources d'informations additionnelles à obtenir</p>
	<p>Démarche proposée ou éléments possibles de solution</p>

4.4.2 Lot créé par une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec

En territoire rénové, le titre est normalement en référence à la désignation cadastrale¹⁰⁴⁸. De plus, la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰⁴⁹ ne trouvant pas application dans le présent cas, les limites cadastrales, créées par le biais d'une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec, bénéficient d'une présomption d'exactitude prévue à l'article 3027 du *Code civil du Québec*. Ainsi, si l'arpenteur-géomètre constate la présence, de repères d'arpentage identifiés au nom de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale, soit les repères d'origine, il pourrait être en mesure de commenter une concordance ou une discordance, puisqu'il pourrait être en mesure, en l'absence de tolérance graphique, de comparer la réalité terrain à la représentation cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec. Il demeure possible qu'une possession discordante par rapport aux titres, ou en d'autres mots, à la représentation cadastrale, ait mené à la prescription. Toutefois, on l'a vu, faute d'un débat contradictoire, l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation, ne peut pas statuer sur ce point et le propriétaire désirant faire valoir sa possession devra exercer le recours juridique prévu par la loi¹⁰⁵⁰.

L'analyse de l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation, se complexifie si la version numérique du plan du cadastre du Québec démontre que les segments sont affectés d'une tolérance graphique ou, s'il y a absence de repères d'arpentage identifiés au nom de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale, soit en l'absence des repères d'origine.

Il a été démontré précédemment qu'à lui seul le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, ne peut plus supporter l'opération du positionnement absolu des limites cadastrales. Contrairement aux plans de cadastre réalisés en territoire non rénové, les mesures angulaires sont maintenant absentes du plan global, seules les mesures linéaires et de superficies sont inscrites. Cette absence de géométrie constitue une difficulté importante pour l'arpenteur-géomètre qui ne détient aucune autre information pour positionner les limites cadastrales nouvellement créées.

Dans ces circonstances, la question qui se pose est celle de savoir quelle méthode de travail, suffisante et conforme aux règles de l'art, l'arpenteur-géomètre prudent et diligent pourrait adopter ?

En l'absence de repères d'arpentage d'origine et en présence d'un titre en référence à un numéro de lot uniquement, les coordonnées géodésiques qui supportent la représentation cadastrale, demeurent la seule

¹⁰⁴⁸ Article 3032 du *Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991.

¹⁰⁴⁹ RLRQ c R-3.1.

¹⁰⁵⁰ Article 468 du *Code de procédure civile du Québec*, RLRQ c C-25.01.

information disponible pour rétablir la géométrie des emplacements et en situer leur position absolue sur le terrain. Cette situation place donc les arpenteurs-géomètres, sans vouloir faire de jeux de mots, dans une drôle de *position*.

En l'absence de géométrie complète, la délimitation de l'assiette de ces nouveaux lots peut être à l'origine d'un sérieux casse-tête pour l'arpenteur-géomètre qui ne détient aucune autre information que celle des coordonnées provenant de la base des données cadastrales. Dans ces cas, on l'a vu, les coordonnées aux sommets des limites cadastrales, limites pouvant être affectées d'une tolérance graphique, ne peuvent pas être utilisées pour délimiter la propriété sans qu'une étude préalable du secteur à délimiter, comprenant le levé de repères d'arpentage et des occupations, n'ait été faite¹⁰⁵¹. En l'absence d'indices laissés sur les lieux par l'arpenteur-géomètre ayant créé la limite cadastrale en territoire rénové, un autre arpenteur-géomètre pourra difficilement contrôler avec certitude la géométrie des immeubles en position absolue. Pour ce faire, il devra communiquer avec l'arpenteur-géomètre ayant réalisé ladite opération cadastrale, qui est le seul à connaître le lien entre le lot représenté sur le plan cadastral et sa position absolue sur le terrain. Comme déjà mentionné, cette situation peut procurer un avantage concurrentiel, monétaire et/ou d'efficacité à l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les immatriculations cadastrales en territoire rénové, puisque celui qui connaît la donnée a moins d'incertitudes à gérer.

En l'absence de repères d'arpentage d'origine et en l'absence d'information géométrique sur les nouvelles limites cadastrales créées dans le cadastre du Québec, l'opération de positionnement absolu devient incertaine et le titre ne semble pas autosuffisant.

On l'a vu à la section 3.2.2.3, lorsqu'un auteur commun requiert l'intervention d'un arpenteur-géomètre avant de morceler son fonds, il permet alors à l'arpenteur-géomètre de jouer un rôle clé à l'égard de la sécurité des droits fonciers. La même logique s'applique dans le cas d'une opération cadastrale réalisée en territoire rénové, l'intervention de l'arpenteur-géomètre, créateur du lot, clarifie et précise l'intention de l'auteur commun et ce qui fera l'objet du consentement des parties, tout en contribuant à assurer une pérennité et une force probante considérable au plan cadastral au regard de la position des limites de propriété créées. Ce sont les traces matérielles et la documentation qui, si elles sont suffisantes et concordantes au plan mathématique, permettront de rétablir, d'une manière certaine et déterminée, la position des limites cadastrales, même si le titre ne fait référence qu'à un numéro de lot dans le cadastre du Québec.

En l'absence des repères d'origine, un autre repère d'arpentage n'est que l'expression de l'opinion professionnelle d'un arpenteur-géomètre sur une ou plusieurs limites séparant des droits concurrents, mais ne

¹⁰⁵¹ *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Audet*, 2009 CanLII 90497 (QCOAGQ), par.50 ; voir également la résolution de l'OAGQ à la section 4.1.1.

représente pas nécessairement le morcellement initial de l'auteur commun. Ainsi, la force probante de ce repère est fortement diminuée puisqu'il n'existe aucune garantie qu'il représente bel et bien l'intention de l'auteur commun. Chaque cas doit alors être analysé au mérite.

La stratégie de gestion des incertitudes de la sixième situation foncière possible dans le cadastre du Québec, et décrite dans la présente section, est résumée à la page suivante. Le résumé détaille le contexte, indique des mesures de précaution et des mises en garde, qui orienteront l'arpenteur-géomètre afin qu'il puisse remplir son devoir de conseil et qui permettront à un notaire, de mieux comprendre la situation foncière.

La figure n° 34 synthétise les situations foncières décrites au sein de cette section.

Le tableau n° 12 est un retour sur les incertitudes identifiées au sein du cadastre du Québec et il présente les impacts de la stratégie de gestion des incertitudes via les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre.

SITUATION FONCIÈRE N° 6

Stratégie de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec, lorsque l'arpenteur-géomètre réalise une mission de constatation sur une limite issue d'une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec.

1. Le titre est en référence à un numéro de lot uniquement.
2. La limite n'est pas documentée dans un titre ancien, ni sur un plan cadastral avec des données géométriques complètes.

MISES EN GARDE

- ❖ La tolérance graphique sème un doute sur les données inscrites au plan cadastral.
- ❖ L'utilisation unique des coordonnées cadastrales pour le positionnement absolu de la limite cadastrale est à proscrire.
- ❖ En l'absence de repères d'arpentage identifiés au nom de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale et, en l'absence des données d'origine sur la limite issue d'une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec, l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation, ne sera pas en mesure de positionner, avec certitude, cette limite créée dans le cadastre du Québec et, il ne pourra pas la qualifier comme étant certaine et déterminée :

IMPACT(S) ET RISQUE(S) :

- ⇒ L'arpenteur-géomètre qui réalise la mission de constatation avise son mandataire de la situation constatée.
- ⇒ L'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale dans le cadastre du Québec a un avantage concurrentiel (\$) et efficacité).

- ❖ En présence de repères d'arpentage identifiés au nom de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale, soit les repères d'origine, si l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation n'est pas en mesure d'obtenir une concordance entre la réalité terrain et la représentation cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec, il est hasardeux pour l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation de positionner avec certitude, cette limite créée dans le cadastre du Québec et il ne pourra pas la qualifier comme étant certaine et déterminée :

IMPACT(S) ET RISQUE(S) :

- ⇒ L'arpenteur-géomètre qui réalise la mission de constatation avise son mandataire de la situation constatée
- ⇒ L'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale en territoire rénové a un avantage concurrentiel (\$) et efficacité)

- ❖ À défaut de pouvoir compter sur les données d'origine pour établir les limites cadastrales, ou si l'arpenteur-géomètre n'est pas en mesure de comparer la réalité terrain avec la représentation cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec, il devra donc considérer qu'il est en présence d'une limite incertaine et indéterminée.




ATTENTION!

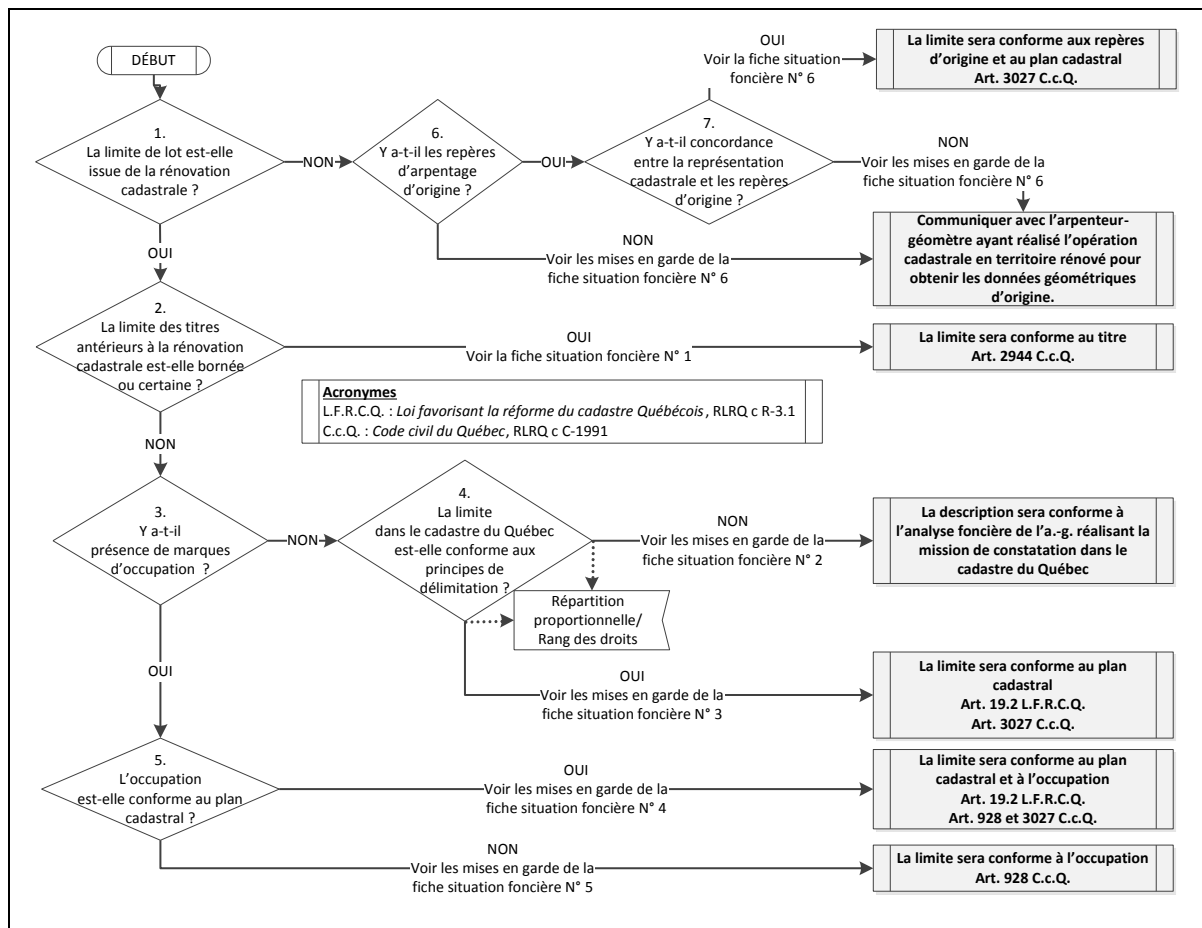


- ❖ L'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation devrait communiquer avec l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale dans le cadastre du Québec pour obtenir les données géométriques complètes d'origine de la limite cadastrale nouvellement créée.
- ❖ En présence d'un ou de segments affecté(s) d'une tolérance graphique, l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation devrait communiquer avec l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale dans le cadastre du Québec.

SITUATION FONCIÈRE N° 6

Stratégie de gestion des incertitudes affectant les données du cadastre du Québec, lorsque l'arpenteur-géomètre réalise une mission de constatation sur une limite issue d'une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec.

	<p>SOLUTION(S)</p> <p>⇒ En présence de repères d'arpentage identifiés au nom de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale, soit les repères d'origine, et en l'absence de tolérance graphique, si l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation est en mesure d'obtenir une concordance entre la réalité terrain et la représentation cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec, il peut être en mesure de positionner la limite cadastrale issue d'une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec et il peut la qualifier comme étant certaine et déterminée.</p> <p><u>La limite sera conforme aux repères d'arpentage d'origine et au plan cadastral – article 3027 C.c.Q.</u></p> <p>⇒ Avec l'information sur les données géométriques d'origine de la limite cadastrale, même s'il y a absence de repères d'arpentage identifiés au nom de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale, l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation, peut être en mesure de positionner la limite cadastrale issue d'une opération cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec et il peut la qualifier comme étant certaine et déterminée.</p> <p><u>La limite sera conforme aux données géométriques d'origine de la limite cadastrale - article 3027 C.c.Q.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ En présence de repères d'arpentage ou de marques d'occupation, l'arpenteur-géomètre commente la concordance ou la discordance constatée, entre ces marques et la limite cadastrale présumée exacte, et explique l'origine de la discordance et les résultats de ses investigations, le cas échéant. ❖ En cas de discordance, la présomption d'exactitude du cadastre du Québec peut être renversée lorsque le plan cadastral ne correspond pas à la réalité terrain.
<p>ATTENTION!</p>	<p>Commentaires et/ou mises en garde utiles</p>
	<p>Sources d'informations additionnelles à obtenir</p>
	<p>Démarche proposée ou éléments possibles de solution</p>



MISES EN GARDE POUR LES LIMITES ISSUES D'UNE OPÉRATION CADASTRALE RÉALISÉE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ (OCTR)

1. En présence d'un ou de segments affecté(s) d'une tolérance graphique, l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation devrait communiquer avec l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'opération cadastrale en territoire rénové. La tolérance graphique sème un doute sur les données inscrites.

2. L'utilisation unique des coordonnées cadastrales pour le positionnement absolu de la limite cadastrale est à proscrire.

MISES EN GARDE SUR LES LIMITES INCERTAINES ET INDÉTERMINÉES ANTÉRIEURES À LA RÉNOVATION CADASTRALE

1. Pour que les commentaires, avis et conseils émis par l'arpenteur-géomètre soient judicieux et adaptés à la situation sous étude, l'arpenteur-géomètre doit sans cesse chercher à avoir une connaissance complète des faits. En l'absence d'une connaissance complète des faits, il risque de soulever de faux problèmes et émettre des conseils inappropriés. L'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation devrait communiquer avec l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les travaux de rénovation cadastrale afin de connaître la situation foncière qui prévalait sur les lieux au moment de la réalisation de la rénovation cadastrale. Si le résultat de l'enquête démontre que le plan de rénovation cadastrale a été confectionné correctement, l'arpenteur-géomètre devrait donc normalement faire siennes les limites cadastrales.





2. Dans tous les cas d'espèce où un bien-fonds souffre de limites de propriété incertaines et indéterminées, le meilleur remède sera toujours de procéder à un bornage.

Figure 34 : Synthèse des situations foncières potentielles, caractérisant les limites cadastrales indiquées au plan du cadastre du Québec, en mission de constatation

Tableau 12 : Impacts des stratégies de gestion des incertitudes via les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre

(notamment : articles 3.03.02, 3.02.04 et 3.02.05 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3; article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10)

Légende	√ = problème de qualité potentiel		
	○ = problème de qualité analysé pas nécessairement corrigé		
CLASSIFICATION DES INCERTITUDES QUI AFFECTENT LES DONNÉES DU CADASTRE DU QUÉBEC Incertitudes → Ordre	OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES EN COURS DE CONFECTION DU CADASTRE DU QUÉBEC OU DE RÉALISATION D'UNE MISSION DE CONSTATATION	Problème de qualité sous analyse	
Incertitude n° 1 → localisation dans l'espace L'adoption des nouvelles normes de présentation du plan du cadastre du Québec constitue un schisme par rapport à l'évolution qu'avait connu le cadastre québécois précédemment. Le cadastre du Québec a retrouvé la forme des plans du cadastre originaire de 1867, ce qui provoque une rupture importante dans la capacité du cadastre à contribuer à la sécurité des droits fonciers, ce qui va à l'encontre de l'intérêt public. La disparition sur le plan cadastral d'informations géométriques essentielles risque de compliquer le travail des arpenteurs-géomètres qui vise à contrôler la géométrie des immeubles et leur position absolue.	⇒ L'arpenteur-géomètre rénovateur, ou celui qui réalise une opération cadastrale de mise à jour du cadastre du Québec, n'a aucun contrôle sur les spécifications de conception du plan et de la base de données du cadastre du Québec. ↓ AUCUN EFFET SUR LE PASSÉ ET POUR L'AVENIR, AUCUN EFFET EN PHASE DE CONFECTION DU CADASTRE DU QUÉBEC OU DE SA MISE À JOUR ↓ ⇒ La gestion de ces incertitudes est tributaire des choix du MERN.	généalogie (incertitudes n° 1 et 2)	√
		exactitude géométrique (horizontale) (incertitudes n° 1 et 2)	√
cohérence logique (incertitude n° 2)		√	
Incertitude n° 2 → descriptive, localisation dans l'espace et méta-incertitude Le concept de tolérance graphique a comme conséquence de provoquer une représentation cadastrale hétérogène et ne permet pas de connaître la réalité géométrique du lot.	AUCUN EFFET SUR LE PASSÉ *** ⇒ La stratégie de gestion des incertitudes s'opère lot par lot et la bonification du plan du cadastre du Québec se réalise de manière ponctuelle.	généalogie (incertitude n° 7)	√
		exactitude géométrique (horizontale) (incertitude n° 7)	√
		exactitude sémantique (incertitude n° 7)	√
		exhaustivité ou complétude (incertitude n° 7)	√
		cohérence logique (incertitude n° 7)	√
Incertitude n° 7 → méta-incertitude À ce jour, nous ignorons totalement le nombre de lots affectés par une représentation cadastrale inexacte.		généalogie (incertitude n° 7)	√

TABLEAU 12 (suite) Impacts des stratégies de gestion des incertitudes via les obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre <small>(notamment : articles 3.03.02, 3.02.04 et 3.02.05 du Code de déontologie des arpenteurs-géomètres, RLRQ c A-23, r 3; article 9 du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, RLRQ c A-23, r 10)</small>			
Légende	√ = problème de qualité potentiel		
	 = problème de qualité analysé pas nécessairement corrigé		
CLASSIFICATION DES INCERTITUDES QUI AFFECTENT LES DONNÉES DU CADASTRE DU QUÉBEC Incertaines → Ordre	OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES EN COURS DE CONFECTION DU CADASTRE DU QUÉBEC OU DE RÉALISATION D'UNE MISSION DE CONSTATATION	Problème de qualité sous analyse	
Incertaine n° 3 → conceptuelle Pour la représentation cadastrale des cours d'eau, les instructions techniques imposent des normes qui peuvent mener à une représentation cadastrale hétérogène d'un cours d'eau et, sont parfois contraires à l'objectif initial de la réforme qui était d'obtenir une image complète et fidèle du morcellement foncier.	⇒ L'arpenteur-géomètre cherche à avoir une connaissance complète des faits : il doit commenter ses constats et expliquer l'origine des discordances le cas échéant, notamment en communiquant les résultats de ses investigations (par exemple consultation des grands propriétaires, investigation sur l'aménagement des lieux au moment de la rénovation cadastrale, etc.) ↓ Communication des inexactitudes et si impossibilité d'apprécier complètement la situation foncière communication des incertitudes résiduelles ↓ ⇒ Des correctifs sont nécessaires pour éliminer les inexactitudes ⇒ Investissement (\$) pour éliminer les inexactitudes et/ou éliminer ou réduire les incertitudes (ex. : correction cadastrale, bornage ou acquisition) ↓ ⇒ Malgré les actions posées, il peut demeurer des incertitudes résiduelles (ex. : l'acquisition d'une parcelle ne prévient pas un éventuel litige sur la position d'une limite, auquel cas un bornage pourrait être nécessaire) ou ⇒ Aucune action n'est posée ↓ Absorption, par le notaire et/ou le propriétaire des : ⇒ incertitudes communiquées et/ou ⇒ incertitudes résiduelles	exactitude géométrique (horizontale) (incertaine n° 3)	
		exactitude sémantique (incertaine n° 3)	
		exhaustivité ou complétude (incertaine n° 3)	
Incertaine n° 4 → conceptuelle, descriptive, localisation dans l'espace et méta-incertaine Le processus de consultation des propriétaires (citoyens et grands propriétaires) mis en place, quoique pertinent, ne constitue pas un processus de contrôle efficace, dû au manque d'expertise des citoyens, du manque de ressources chez les grands propriétaires pour être en mesure de produire les avis prévus et du manque de suivi par certains prestataires de services.	↓ Communication des inexactitudes et si impossibilité d'apprécier complètement la situation foncière communication des incertitudes résiduelles ↓ ⇒ Des correctifs sont nécessaires pour éliminer les inexactitudes ⇒ Investissement (\$) pour éliminer les inexactitudes et/ou éliminer ou réduire les incertitudes (ex. : correction cadastrale, bornage ou acquisition) ↓ ⇒ Malgré les actions posées, il peut demeurer des incertitudes résiduelles (ex. : l'acquisition d'une parcelle ne prévient pas un éventuel litige sur la position d'une limite, auquel cas un bornage pourrait être nécessaire) ou ⇒ Aucune action n'est posée ↓ Absorption, par le notaire et/ou le propriétaire des : ⇒ incertitudes communiquées et/ou ⇒ incertitudes résiduelles	généalogie (incertaine n° 4)	
		exactitude géométrique (horizontale) (incertaine n° 4)	
		exhaustivité ou complétude (incertaine n° 4)	
Incertaine n° 5 → conceptuelle, descriptive, localisation dans l'espace et méta-incertaine La variation du contenu des nombreuses versions techniques peut provoquer une qualité variable du plan du cadastre du Québec, impossible à détecter par les citoyens ou les utilisateurs.	↓ Communication des inexactitudes et si impossibilité d'apprécier complètement la situation foncière communication des incertitudes résiduelles ↓ ⇒ Des correctifs sont nécessaires pour éliminer les inexactitudes ⇒ Investissement (\$) pour éliminer les inexactitudes et/ou éliminer ou réduire les incertitudes (ex. : correction cadastrale, bornage ou acquisition) ↓ ⇒ Malgré les actions posées, il peut demeurer des incertitudes résiduelles (ex. : l'acquisition d'une parcelle ne prévient pas un éventuel litige sur la position d'une limite, auquel cas un bornage pourrait être nécessaire) ou ⇒ Aucune action n'est posée ↓ Absorption, par le notaire et/ou le propriétaire des : ⇒ incertitudes communiquées et/ou ⇒ incertitudes résiduelles	exactitude géométrique (horizontale) (incertaine n° 5)	
		exactitude sémantique (incertaine n° 5)	
		cohérence logique (incertaine n° 5)	
Incertaine n° 6 → descriptive, localisation dans l'espace et méta-incertaine L'utilisation de la tolérance graphique est en contradiction directe, d'une part, avec ce que les règles de l'art imposent à l'arpenteur-géomètre, soit de capter et d'indiquer sur le plan cadastral des mesures exactes, obtenues en prenant appui sur les présomptions légales ou sur les autres principes de délimitation applicables et, d'autre part, avec la volonté manifeste du législateur, par la mise en vigueur de la présomption de concordance de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois ¹⁰⁵² , de corriger et remplacer des mesures discordantes au sein d'un titre de propriété, par des mesures fidèles à la situation foncière constatée sur les lieux.	↓ Communication des inexactitudes et si impossibilité d'apprécier complètement la situation foncière communication des incertitudes résiduelles ↓ ⇒ Des correctifs sont nécessaires pour éliminer les inexactitudes ⇒ Investissement (\$) pour éliminer les inexactitudes et/ou éliminer ou réduire les incertitudes (ex. : correction cadastrale, bornage ou acquisition) ↓ ⇒ Malgré les actions posées, il peut demeurer des incertitudes résiduelles (ex. : l'acquisition d'une parcelle ne prévient pas un éventuel litige sur la position d'une limite, auquel cas un bornage pourrait être nécessaire) ou ⇒ Aucune action n'est posée ↓ Absorption, par le notaire et/ou le propriétaire des : ⇒ incertitudes communiquées et/ou ⇒ incertitudes résiduelles	généalogie (incertaine n° 6)	
		exactitude géométrique (horizontale) (incertaine n° 6)	
		cohérence logique (incertaine n° 6)	

¹⁰⁵² RLRQ c R-3.1.

4.5 Conclusion

Ce chapitre a présenté 5 incertitudes liées aux instructions techniques qui émanent du MERN pour la confection du cadastre du Québec et 2 incertitudes liées au non-respect des règles de l'art ont été identifiées. Il a été possible de procéder à un classement des incertitudes en fonction des 4 ordres d'incertitude reconnus au sein de la communauté géomatique et de faire un lien avec les 6 critères usuels retenus pour l'évaluation de la qualité d'une base de données géographiques numériques. La première incertitude présentée est celle provoquée par l'incomplétude de la géométrie indiquée au plan du cadastre du Québec. Cette incertitude est classée comme étant une incertitude dans la localisation dans l'espace, puisque le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, ainsi que les coordonnées qui supportent la représentation cadastrale sont des références imprécises sur les valeurs angulaires nécessaires à la localisation des lots en position absolue. Quant aux critères retenus pour l'évaluation de sa qualité, cette incertitude est liée premièrement, au critère de généalogie, puisqu'en l'absence d'un plan public des opérations, il n'est pas possible de connaître notamment, les références constatées sur les lieux (repères d'arpentage, clôtures, etc.) qui ont été utilisées pour la production du plan cadastral et, deuxièmement, au critère d'exactitude géométrique horizontale, puisqu'il n'est pas possible de connaître la géométrie complète des lots.

La deuxième incertitude présentée est celle provoquée par le concept de tolérance graphique. Cette incertitude est classée comme étant une incertitude descriptive, puisque le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, est une référence imprécise sur les valeurs linéaires et angulaires utilisées dans la description des lots, puisqu'il est possible de représenter la réalité observée d'une manière imparfaite ce qui ne permet pas d'identifier la réelle géométrie du lot. Deuxièmement, elle est classée comme étant une incertitude dans la localisation dans l'espace, puisque dans sa forme actuelle, le plan du cadastre du Québec est une référence imprécise sur les valeurs linéaires et angulaires nécessaires à la localisation des lots en position absolue. Troisièmement, elle est classée comme étant une méta-incertitude car, à moins de connaître la version d'instructions utilisée pour réaliser la rénovation cadastrale ou la mise à jour du plan du cadastre du Québec, on ne sait pas quelle est l'ampleur de l'incertitude géométrique résultant de la tolérance graphique qui a varié dans le temps. Quant aux critères retenus pour l'évaluation de sa qualité, cette incertitude est liée premièrement, au critère de généalogie, puisqu'il n'est pas possible de connaître la méthodologie qui a été utilisée pour la production des données cadastrales ou, en d'autres mots, pour quelle raison l'arpenteur-géomètre devait recourir à l'utilisation d'une tolérance graphique, pour la représentation cadastrale d'un immeuble. Deuxièmement, cette incertitude est liée au critère d'exactitude géométrique horizontale, puisqu'il n'est pas possible de connaître la vraie géométrie des lots et la véritable mesure de la limite cadastrale. Troisièmement, cette incertitude est liée au critère de cohérence logique, puisque le lien entre deux entités est

incohérent ou illogique (par exemple, il est possible de constater sur le plan du cadastre du Québec, deux mesures différentes pour un même segment).

La troisième incertitude présentée est celle provoquée par la représentation cadastrale autorisée pour les cours d'eau. Cette incertitude est classée comme étant une incertitude conceptuelle, puisque le plan du cadastre du Québec, dans sa forme actuelle, ne représente pas la réalité de façon parfaite et il est impossible d'identifier le morcellement foncier de prime abord. Quant aux critères retenus pour l'évaluation de sa qualité, cette incertitude est liée premièrement, au critère d'exactitude sémantique, puisque la décision de représenter ou non un cours d'eau sur le plan cadastral, en d'autres mots, d'exclure ou d'inclure le cours d'eau du lot cadastré, fait référence à l'interprétation de concepts lors de la réalisation des travaux de rénovation cadastrale. Deuxièmement, elle est liée au critère d'exactitude géométrique horizontale, puisque la contenance et les mesures d'un lot peuvent inclure un cours d'eau qui n'appartient pas au(x) propriétaire(s) riverain(s), en d'autres mots une contenance et des mesures inexactes. Troisièmement, elle est liée au critère de complétude, notamment pour l'absence de représentation des cours d'eau lorsque ceux-ci appartiennent à des propriétaires différents.

Deux incertitudes sont classées comme faisant partie des 4 ordres d'incertitude, soit l'incertitude provoquée par le processus non efficace de consultation des propriétaires et celle provoquée par la multiplicité des versions d'instructions techniques depuis 1994, en d'autres mots de la variation du contenu des instructions techniques depuis le début des travaux de confection du cadastre du Québec. Ces deux incertitudes sont classées comme étant une méta-incertitude puisque l'arpenteur-géomètre ne sait pas quelle est l'ampleur des incertitudes conceptuelle, descriptive et de localisation dans l'espace.

L'incertitude provoquée par le processus non efficace de consultation des propriétaires est la quatrième incertitude identifiée. Premièrement, en l'absence de transmission d'informations par les propriétaires et les GPR, elle est une incertitude conceptuelle qui peut avoir eu comme effet de générer une incertitude sur l'identification de la réalité et conséquemment, une représentation imparfaite de la réalité (par exemple, une parcelle qui appartiendrait à un GPR est intégrée dans un immeuble contigu identifié à un tiers). Deuxièmement, puisqu'il n'est pas possible de connaître la qualité et la quantité des informations historiques et privées utilisées par l'arpenteur-géomètre rénovateur pour réaliser la rénovation cadastrale, elle est une incertitude descriptive. Troisièmement, elle est une incertitude sur la localisation dans l'espace, puisque l'absence de transmission d'informations, par les GPR et les propriétaires, peut influencer le positionnement d'une limite. Quant aux critères retenus pour l'évaluation de sa qualité, cette incertitude est liée premièrement, au critère de généalogie, puisqu'il n'est pas possible de savoir, si l'arpenteur-géomètre qui a réalisé les travaux de rénovation cadastrale, avait en sa possession toutes les informations historiques et privées

pertinentes, deuxièmement, au critère d'exactitude géométrique horizontale, puisqu'il n'est pas possible de savoir si la géométrie du lot a été ou non contrôlée ou approuvée par le GPR et troisièmement, au critère d'exhaustivité ou de complétude, puisque nous ne sommes pas en mesure de contrôler si l'arpenteur-géomètre rénovateur, a considéré ou non, les informations transmises par les propriétaires avant la mise en vigueur du plan cadastral de rénovation (omission potentielle d'une parcelle).

L'incertitude provoquée par la variation du contenu des instructions techniques est la cinquième incertitude identifiée. Premièrement, elle est une incertitude conceptuelle, puisque les normes techniques varient selon l'époque de réalisation de la rénovation cadastrale ce qui peut avoir eu comme effet de générer une incertitude sur l'identification de la réalité et une représentation imparfaite de la réalité (par exemple pour l'immatriculation des chemins ou des lots riverains à un cours d'eau). Deuxièmement, elle est une incertitude descriptive, puisque les normes techniques varient selon l'époque de réalisation de la rénovation cadastrale, ce qui peut avoir eu comme effet de générer une incertitude sur la représentation de la réalité observée (par exemple pour les acquisitions autorisées par la loi lors de la mise en vigueur du plan de rénovation cadastrale et de l'ouverture de la fiche immobilière). Troisièmement, elle est une incertitude dans la localisation dans l'espace, puisque les normes techniques varient selon l'époque de réalisation de la rénovation cadastrale, ce qui a pour conséquence qu'il n'est pas possible de connaître la méthodologie utilisée par l'arpenteur-géomètre rénovateur pour le positionnement des limites cadastrales lors de la réalisation de la rénovation cadastrale. Quant aux critères retenus pour l'évaluation de sa qualité, cette incertitude est liée premièrement, au critère d'exactitude sémantique, puisque la représentation cadastrale fait référence à l'interprétation de concepts qui ont été précisés ou modifiés au fil du temps. Deuxièmement, elle est liée au critère d'exactitude géométrique horizontale, puisque le contenu des instructions quant à la méthode de positionnement a été modifié au fil du temps. Troisièmement, elle est liée au critère de cohérence logique, puisque les spécifications pour l'élaboration de la version numérique du plan du cadastre du Québec ont été modifiées au fil du temps à l'intérieur d'une même base de données.

Les 2 incertitudes liées au non-respect des règles de l'art sont les sixième et septième incertitudes présentées.

La sixième incertitude est celle provoquée par l'utilisation de la tolérance graphique. Elle fait l'objet d'un traitement distinct, puisque même si le MERN autorise l'utilisation d'une tolérance graphique pour la confection du cadastre du Québec, rien n'obligeait l'arpenteur-géomètre qui réalisait la rénovation cadastrale, à l'utiliser. Or, il a été démontré que la tolérance graphique est présente au sein du plan du cadastre du Québec. Bien évidemment, le classement de l'incertitude quant aux ordres et quant aux critères est le même, mais il y a plus.

Lorsque la tolérance graphique est utilisée, il n'est pas possible pour un arpenteur-géomètre n'ayant pas réalisé la rénovation cadastrale, d'expliquer l'écart constatée entre la mesure indiquée au plan cadastral et la mesure déduite des coordonnées cadastrales. Il est également incapable d'expliquer pour quelle raison il a été nécessaire de recourir à l'utilisation d'une tolérance graphique, pour la représentation cadastrale d'un immeuble.

L'utilisation de la tolérance graphique est en contradiction directe, avec les règles de l'art qui imposent à l'arpenteur-géomètre, de capter et d'indiquer sur le plan cadastral des mesures exactes, obtenues en prenant appui sur les présomptions légales ou sur les autres principes de délimitation applicables. L'utilisation de la tolérance graphique est également en contradiction directe avec la volonté manifeste du législateur de corriger et remplacer des mesures discordantes au sein d'un titre de propriété, par l'effet de la rénovation cadastrale.

La septième et dernière incertitude identifiée est celle provoquée par l'ignorance de l'état actuel de la situation. Cette incertitude est classée comme étant une méta-incertitude puisque tous les lots du cadastre du Québec sont susceptibles d'être affectés par une ou plusieurs des 6 incertitudes identifiées à ce jour. Pour la même raison, cette incertitude, quant aux critères retenus pour l'évaluation de sa qualité, est liée aux critères de généalogie, d'exactitude géométrique horizontale, d'exactitude sémantique, de complétude et de cohérence logique.

L'examen des incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec nous permet de faire un constat général : la représentation cadastrale peut ne pas constituer une représentation exacte et complète du morcellement foncier, ce qui ne permet pas de connaître la réalité juridique, géométrique et physique du véritable objet du droit, et rien ne nous permet de le savoir.

L'arpenteur-géomètre qui doit opiner sur la position absolue d'une limite cadastrale intégrée en position relative au sein du plan du cadastre du Québec via la rénovation cadastrale, pourrait avoir à sa disposition les anciens plans qui donnent la géométrie complète du lot, sa description dans un livre de renvoi ou dans un titre ou les documents réalisés lors d'arpentages antérieurs. Il pourrait donc être en mesure d'appliquer les principes de délimitation, de positionner la limite cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec, en position absolue, et de conclure sur la concordance ou la discordance entre la représentation cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec et la réalité terrain. Quant à l'appréciation des effets correctifs opérés par la présomption de concordance, on l'a vu, l'arpenteur-géomètre constate et atteste ce qu'il a vu et le notaire juge de ces découvertes et tire des conclusions¹⁰⁵³. À défaut d'investigations sur le passé, les constats de l'arpenteur-géomètre sont valables que pour le présent, soit au moment de la réalisation de sa mission de

¹⁰⁵³ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 43.

constatation. Le cas échéant, le travail du notaire pourrait être compliqué pour évaluer dans quelle mesure, les présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec risquent d'être renversées. Cependant si l'arpenteur-géomètre mène des investigations pour expliquer l'origine de concordance ou de la discordance constatée, le notaire ne pourra pas reprocher à l'arpenteur-géomètre d'être muet¹⁰⁵⁴ et de ne pas avoir mené une enquête la plus complète possible afin de bien rapporter et commenter¹⁰⁵⁵ la situation du bien-fonds sous étude.

L'arpenteur-géomètre qui doit opiner sur la position absolue d'une limite cadastrale intégrée en position relative au sein du plan du cadastre du Québec via une immatriculation cadastrale réalisée en territoire rénové, aura nécessairement à sa disposition les coordonnées qui supportent sa représentation cadastrale. Cependant, leur utilisation doit faire l'objet de contrôles additionnels. En l'absence d'informations complètes sur la géométrie des parcelles, autrement dit, en l'absence d'un système d'arpentage, même si des repères d'origine, soit ceux identifiés au nom de l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'immatriculation cadastrale dans le cadastre du Québec, sont présents, rien ne garantit que, dans tous les cas, l'arpenteur-géomètre pourra qualifier la limite cadastrale présumée exacte comme étant certaine et déterminée. En d'autres mots, il ne sera pas toujours possible d'obtenir une concordance entre la réalité terrain et la représentation cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec. Ainsi, en l'absence d'informations sur les données géométriques d'origine, les actes translatifs de propriété portant sur un lot issu d'une immatriculation cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec, peuvent porter sur des objets de droits dont la définition n'est pas publique et un titre en référence à un numéro de lot uniquement peut ne pas être autosuffisant.

La démarche décrite dans ce chapitre permet à l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation, d'opiner sur la position d'une limite indiquée au plan du cadastre du Québec et de gérer les incertitudes affectant la position de ladite limite cadastrale ou les données descriptives. Même si l'arpenteur-géomètre remplit toutes ses obligations professionnelles qui lui sont imposées par la loi, il ne pourra pas, à tout coup, résoudre toutes les incertitudes détectées. Les incertitudes résiduelles déclenchent le devoir de conseil de l'arpenteur-géomètre. Si l'arpenteur-géomètre constate des incertitudes, il devra informer son mandataire et commenter les incertitudes. L'arpenteur-géomètre ne peut que constater la situation qu'il décrit ; il n'est pas responsable de l'inexactitude des informations cadastrales, à moins d'en être le créateur, ni des incertitudes détectées.

¹⁰⁵⁴ Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, 2014, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, p. 46. Voir également Pierre DUCHAINE, 2010, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions ... à haute voix ! », *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, pp.15-18 cité dans *Thibault*, 2015 QCCS 6259, par. 11.

¹⁰⁵⁵ Articles 3.03.02, 3.02.04 et 3.02.05 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3; article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, RLRQ c A-23, r 10.

L'information concernant l'incertitude des données cadastrales est excessivement importante pour le notaire et pour le mandataire puisqu'elle leur permettra de prendre une décision éclairée. Par exemple, la présence d'incertitudes affectant la position d'une ou plusieurs limites, situation pouvant nécessiter la fixation de ces dernières par bornage, pourrait être un motif suffisant pour ne pas donner suite à une offre d'achat¹⁰⁵⁶.

Ces stratégies de gestion des incertitudes permettent de réduire les incertitudes, mais il est possible que des incertitudes résiduelles demeurent et affectent les données du cadastre du Québec. Ces stratégies :

- ⇒ aident le notaire pour qu'il puisse remplir ses obligations sur l'appréciation des effets correctifs de la présomption de concordance et, conséquemment sur la présomption d'exactitude du cadastre, lorsqu'il opère par exemple, une transaction en territoire rénové et, sur la divulgation des risques susceptibles d'affecter la sécurité des droits fonciers;
- ⇒ permettent à un propriétaire ou (le mandataire de l'arpenteur-géomètre) de connaître les incertitudes résiduelles affectant la propriété et le supportent dans sa prise de décisions.

Cette démarche a des limites. Premièrement, l'arpenteur-géomètre n'a aucun contrôle sur les spécifications techniques liées à la confection du plan du cadastre du Québec, celles-ci étant tributaires des décisions du MERN. Deuxièmement, la démarche s'applique ponctuellement sur les lots, c'est-à-dire au moment où un arpenteur-géomètre réalise une mission de constatation. Troisièmement, elle ne corrige pas nécessairement les données cadastrales, cette action étant tributaire des choix du propriétaire. Quatrièmement, en l'absence d'informations complètes sur la géométrie des parcelles, les actes translatifs de propriété portant sur un lot issu d'une immatriculation cadastrale réalisée dans le cadastre du Québec, portent sur des objets de droits dont la géométrie cadastrale est incertaine et incomplète, ce qui ébranle la sécurité des droits fonciers et va à l'encontre de l'intérêt public.

Si le cadastre du Québec est toujours apte à remplir sa mission de support à la publication foncière, il ne peut plus servir en tant que système d'arpentage comme c'est le cas pour le cadastre québécois non rénové depuis 1985. Lorsqu'ils travaillent en territoire rénové après le 23 juin 1992, tous les arpenteurs-géomètres n'ont pas le même accès à l'information pour positionner, sur le terrain, une limite indiquée au plan du cadastre du Québec, ce qui nous permet d'identifier le principal impact des incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec sur la sécurité des droits fonciers.

¹⁰⁵⁶ *Delorme c. Andrassy*, 2010 QCCQ 6921, par. 31 et 32.

Impact des incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec sur la sécurité des droits fonciers

Malgré l'application d'une stratégie de gestion, en l'absence des informations complètes sur la géométrie des lots immatriculés, la géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est insuffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances.

Si la géométrie cadastrale n'est pas publique, la position absolue des limites cadastrales n'est pas publique et, conséquemment, tous les arpenteurs-géomètres n'ont pas le même accès à l'information, ce qui peut affecter la prestation de service d'un arpenteur-géomètre et procurer un avantage concurrentiel, monétaire et/ou d'efficacité, à l'arpenteur-géomètre ayant réalisé l'immatriculation cadastrale, ce qui va à l'encontre de l'intérêt public. Le cas échéant, la prestation de service d'un arpenteur-géomètre devient tributaire de la bonne volonté de l'arpenteur-géomètre qui détient la donnée privée.

Aujourd'hui est le plus beau jour de notre vie, car hier n'existe plus et demain ne se lèvera peut-être jamais. Le passé nous étouffe dans les regrets et les remords, le futur nous berce d'illusions.

Guillaume Musso, L'instant présent.

Chapitre 5 : Conclusion

5.1 Synthèse des résultats et des objectifs

La réforme du cadastre québécois va rendre de grands services à la société québécoise, notamment en améliorant les capacités de gestion de l'État sur le territoire privé et par sa contribution comme support à la publication des droits.

Sans nouveauté ou bouleversement majeur dans le domaine foncier, la jurisprudence récente a tout de même soulevé des éléments nouveaux et a permis de consacrer une partie de la réflexion sur la portée du cadastre, en territoire rénové et non rénové, ainsi qu'aux rôles et obligations de l'arpenteur-géomètre lors de la confection du cadastre rénové. Ces derniers doivent comprendre qu'ils participent à la confection d'un cadastre dont la portée juridique est accrue.

Le tribunal a déjà circonscrit le rôle de l'arpenteur-géomètre en matière de bornage, tandis que pour la réalisation de ses autres mandats, le tribunal lui a plutôt indiqué ce qu'il ne doit pas faire. Si en dehors du bornage, le tribunal ne reconnaît pas à l'arpenteur-géomètre une expertise en matière d'interprétation juridique des titres et des contrats, cette dernière étant du ressort exclusif du tribunal, il lui reconnaît par ailleurs un statut d'expert en mesurage, le mesurage étant une science précise, un exercice mathématique. À la lecture des nombreuses décisions, il a été démontré que, mis à part en contexte de bornage, l'arpenteur-géomètre est investi d'une mission de constatation à travers laquelle il apprécie des faits, mathématiques et matériels.

La recherche a levé le voile sur la distinction entre, d'une part, la mission de constatation dévolue à l'arpenteur-géomètre s'il réalise un mandat autre que le bornage et d'autre part, la mission d'enquêteur et d'analyste s'il réalise un mandat de bornage, ce qui permettra à la collectivité des arpenteurs-géomètres de mieux cerner leur rôle et leur mission lorsqu'ils réalisent un mandat autre que le bornage, notamment pour la réalisation des mandats de rénovation cadastrale. Ainsi, en l'absence d'un débat contradictoire et, conséquemment, d'une connaissance de la preuve testimoniale, l'arpenteur-géomètre doit éviter de faire sa propre interprétation des titres sur la base d'informations partielles ou de faire sa propre interprétation de l'intention des parties ou de leur animus, ces questions ne pouvant être définitivement réglées qu'au terme

d'un débat contradictoire. Dans un tel contexte, l'arpenteur-géomètre doit plutôt s'en tenir aux faits constatés, faits pour lesquels le législateur a prévu des règles juridiques.

Dans l'appréciation des faits, l'arpenteur-géomètre ne pourra pas se soustraire à l'analyse du titre, puisque ce dernier est un des éléments à prendre en compte pour le positionnement des lignes séparatives d'un fonds. Cependant, cette analyse ne doit pas avoir pour but de déterminer si un titre est clair ou nébuleux, elle doit plutôt avoir pour objectif de déterminer si un titre mène à l'établissement de limites certaines et déterminées ou non. C'est la connaissance scientifique et l'accès à des sources documentaires qui permettront à l'arpenteur-géomètre de décider, si oui ou non, il est en mesure de reconstituer le morcellement initial.

Compte tenu de la mission qui lui est dévolue, mis à part en contexte de bornage, l'arpenteur-géomètre devrait, lorsqu'il existe des limites bornées ou des limites certaines et déterminées, indiquer leur position exacte, et à défaut, il devrait indiquer la position exacte des marques d'occupation constatées sur les lieux et en déduire des mesures. Parfois, l'arpenteur-géomètre constatera qu'il n'existe ni limites bornées, ni limites certaines et déterminées, ni marques d'occupation ou au contraire qu'il en existe plus d'une. Il devrait donc, dans de tels contextes, partager les biens-fonds en fonction des principes de délimitation applicables.

En matière de droit foncier, la jurisprudence est abondante et, pourtant, dans la doctrine existante, il n'y avait aucune organisation logique des présomptions légales et des principes de délimitation pour l'arpenteur-géomètre qui réalise une mission de constatation. Le modèle décisionnel portant sur la délimitation, présenté au sein de la thèse, bien qu'il soit une simplification de la réalité, qu'il entraîne une perte de détails et qu'il ne peut couvrir toutes les situations, a comme objectif de formaliser les principes de délimitation pour une multitude de cas possibles déjà rencontrés ou pouvant être rencontrés, de faire converger les opinions professionnelles entre les arpenteurs-géomètres, le tout appuyé sur les présomptions légales, la jurisprudence et la doctrine. En s'appuyant sur des présomptions énoncées au sein du *Code civil du Québec*, sur certains principes provenant de la jurisprudence et de la doctrine ainsi que sur des faits objectifs, l'arpenteur-géomètre évitera de tomber dans l'arbitraire. En adoptant une même *ligne* de conduite, les chances que les arpenteurs-géomètres présentent des configurations différentes pour un même immeuble sont alors amenuisées. Ce modèle décisionnel est un des objectifs mentionnés à la section 1.3.1 de l'introduction et est un des résultats attendus mentionnés à la section 1.3.4, soit l'identification des relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables en contexte de rénovation cadastrale. Le modèle permet d'harmoniser et d'uniformiser les pratiques des arpenteurs-géomètres œuvrant en mission de constatation, notamment ceux qui réalisent la rénovation cadastrale et ceux qui doivent qualifier et apprécier les limites indiquées au plan du cadastre du Québec.

Le chapitre 3 se veut une contribution originale pour le domaine des sciences géomatiques puisqu'à ce jour, la doctrine portant sur les principes de délimitation :

- ne tenait pas compte de la jurisprudence récente;
- ne distinguait pas les différentes missions dévolues à l'arpenteur-géomètre selon le contexte du mandat qui lui est confié;
- ne distinguait pas les différents types d'enquête que l'arpenteur-géomètre doit mener;
- ne distinguait pas le rôle du tribunal et le rôle de l'arpenteur-géomètre;
- énonçait des principes selon les règles du *Code civil du Bas-Canada*¹⁰⁵⁷;
- ne dressait pas les liens logiques entre les principes énoncés;
- laissait croire que le traitement de l'obligation de délivrance appartient à l'arpenteur-géomètre ou ne faisait pas les nuances nécessaires;
- ne mentionnait pas que les arpenteurs-géomètres doivent s'abstenir de porter un jugement sur la prescription acquisitive autrement qu'en mission de bornage;
- indiquait sans nuance qu'un lot cadastré est un immeuble certain et déterminé, c'est-à-dire que la doctrine ne distinguait pas les lots cadastrés sans géométrie complète ou avec une géométrie défailante et les lots cadastrés avec géométrie complète;
- ne faisait pas la différence entre la position relative du cadastre et la position absolue du positionnement des limites de propriété.

Pour les arpenteurs-géomètres, artisans du plan du cadastre du Québec, depuis le début des travaux de rénovation cadastrale et la mise en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, il n'existait aucune étude ou recherche identifiant les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables en contexte de rénovation cadastrale et un objectif de recherche qui visait à combler cette lacune est atteint puisque le modèle décisionnel permet aux arpenteurs-géomètres de mieux justifier leur opinion professionnelle. De plus, ce résultat répond à une sous-question de la recherche, à savoir quels sont les relations logiques qui unissent les différents principes de délimitation reconnus et applicables en contexte de rénovation cadastrale.

Ce modèle décisionnel a des impacts sur la pratique professionnelle, notamment lors de la confection de la rénovation cadastrale. En contexte de rénovation cadastrale, la présomption d'exactitude du cadastre du Québec prend tout son sens si la confection du plan cadastral est essentiellement basée sur les présomptions du *Code civil du Québec*. De ce fait, l'analyse des normes techniques de confection du cadastre du Québec, des différentes situations foncières auxquelles sont confrontés les arpenteurs-géomètres et des stratégies de gestion des incertitudes et de leurs impacts, s'est réalisée sur la base du modèle décisionnel dégagé au chapitre 3. Comme l'immatriculation cadastrale est complétée par l'identification des propriétaires et du mode

¹⁰⁵⁷ S.P.C. 1865, 29 Victoria.

d'acquisition, l'analyse des normes techniques de confection du cadastre du Québec, a également tenu compte du modèle décisionnel portant sur la relation *sujet-droit* et présenté au chapitre 2. Ce modèle est également un résultat attendu et présenté à la section 1.3.4 de l'introduction, soit la modélisation de la démarche intellectuelle pour identifier le propriétaire d'un immeuble dans les limites des compétences reconnues à l'arpenteur-géomètre. Cette démarche logique regroupe et hiérarchise les principes juridiques applicables à l'identification du propriétaire d'un immeuble, en titre ou présumé. La méthode présentée au sein du chapitre 2 se veut une contribution originale pour les arpenteurs-géomètres, puisque depuis le début des travaux de rénovation cadastrale et de la mise en vigueur du *Code civil du Québec*, la collectivité des arpenteurs-géomètres n'avait à sa disposition aucune étude ou recherche regroupant, au sein d'une seule démarche, les principes juridiques applicables, anciens et nouveaux, pour identifier le propriétaire d'un immeuble et son mode d'acquisition. Ces principes sont disséminés au sein de nombreux textes de loi, de la jurisprudence et de plusieurs textes de doctrine et formations, ces dernières traitant distinctement soit du domaine public foncier, soit de la domanialité des cours d'eau, soit du statut des chemins, soit de la largeur des chemins.

L'analyse des normes techniques de confection du cadastre du Québec visait à répondre à une sous-question de la recherche et à confirmer, ou infirmer, une sous-hypothèse. Il fallait démontrer que des facteurs pouvant générer des incertitudes au sein du cadastre du Québec, n'avaient jamais été soulevés et/ou jamais documentés à ce jour et que des impacts pouvaient être identifiés. On a vu à la section 1.1.3 de l'introduction, que certaines incertitudes avaient déjà fait l'objet de publications¹⁰⁵⁸. La démonstration apporte une partie de la réponse à la sous-question de la recherche et confirme en partie la sous-hypothèse : il existe des facteurs pouvant générer des incertitudes au sein du cadastre du Québec, qui n'avaient jamais été soulevés et/ou jamais documentés à ce jour.

L'auteur Sébastien St-Pierre attise notre curiosité sur l'incertitude à savoir si les instructions techniques du MERN sont conciliables avec la législation foncière et les règles de l'art, mais il ne va pas plus loin dans son développement, autrement que de soulever le fait que les directives du MERN, pourraient permettre d'ignorer un mode d'acquisition valablement reconnu par la loi. L'auteur soulève également l'incertitude sur la forme actuelle du plan du cadastre du Québec, qui rend difficile la reconstitution de la géométrie d'un lot qui y est représenté, en raison de l'absence de l'indication des angles. Dans son mémoire de maîtrise, l'auteur traite principalement de la notion de qualité métrique de représentation, de la tolérance graphique et démontre son utilisation sur un échantillon de 40 lots, sans en mentionner les impacts. Comme mentionné à la section 1.1.3 de l'introduction, Sébastien St-Pierre suggère, en conclusion de son mémoire, l'hypothèse que des erreurs ou

¹⁰⁵⁸ Sébastien ST-PIERRE, 1999, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval; François BROCHU et Berthier BEAULIEU, 1999, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale » 101 *R. du N.* 11.

ambiguïtés dans le cadastre rénové, auraient un effet néfaste sur la sécurité des transactions immobilières et affecteraient la fiabilité du registre foncier, mais il n'élabore pas sur les erreurs ou ambiguïtés ni sur lesdits effets.

Les auteurs François Brochu et Berthier Beaulieu ont soulevé l'incertitude sur la représentation des cours d'eau, mais ils indiquent plutôt un effet sur l'apparence d'une superficie utile d'un immeuble, qui est plus grande qu'en réalité, et ils ne vont pas plus loin dans le développement de cette incertitude. Les auteurs traitent également de la qualité métrique de représentation, de la tolérance graphique, qui a une incidence importante pour la pratique notariale, puisqu'elle peut entraîner une incohérence potentielle entre les mensurations cadastrales et ce qui est constaté sur les lieux.

Le chapitre 4 se veut une contribution originale pour le domaine des sciences géomatiques puisque c'est la première étude documentée de toutes les versions d'instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale, avec analyse des modifications et de leurs impacts, en lien avec les critères usuels reconnus en matière de bases de données géospatiales. De plus, pour les arpenteurs-géomètres, artisans du plan du cadastre du Québec, depuis le début des travaux de rénovation cadastrale et la mise en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, il n'existait aucune étude ou recherche portant sur le niveau d'adéquation entre les normes techniques de confection et le cadre juridique applicable et identifiant les incertitudes pouvant potentiellement découler de la multiplicité des normes de confection de la rénovation cadastrale. Un objectif de recherche qui visait à combler cette lacune est atteint puisqu'au sein de ce chapitre, le processus de rénovation cadastrale ainsi que les instructions de réalisation des plans de rénovation cadastrale ont été analysés et des incertitudes ont été identifiées et qualifiées, en prenant appui sur des concepts théoriques en matière de gestion des incertitudes et de qualité des données géospatiales.

L'analyse des instructions nous a permis de constater que l'adoption des nouvelles normes de présentation du plan du cadastre du Québec provoque la disparition sur le plan cadastral d'informations géométriques essentielles ce qui risque de compliquer le travail des arpenteurs-géomètre qui vise à contrôler la géométrie des immeubles et leur position absolue. L'auteur Sébastien St-Pierre n'avait pas indiqué l'impact de l'incomplétude de la géométrie cadastrale sur le positionnement absolu des limites indiquées sur le plan du cadastre du Québec. Cette incertitude, de localisation dans l'espace, est liée aux critères, utilisés pour évaluer la qualité des données géospatiales, de généalogie et d'exactitude géométrique horizontale.

L'analyse des normes de confection de la rénovation cadastrale et de quelques échantillons, peu nombreux, nous a permis de constater que le concept de tolérance graphique et son utilisation est en contradiction directe, d'une part, avec ce que les règles de l'art imposent à l'arpenteur-géomètre, soit de capter et d'indiquer sur le plan cadastral des mesures exactes, obtenues en prenant appui sur les présomptions légales ou sur les

autres principes de délimitation applicables et, d'autre part, avec la volonté manifeste du législateur, par la mise en vigueur de la présomption de concordance de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰⁵⁹, de corriger et remplacer des mesures discordantes au sein d'un titre de propriété, par des mesures fidèles à la situation foncière constatée sur les lieux. Les auteurs Sébastien St-Pierre, François Brochu et Berthier Beaulieu ont traité de la tolérance graphique, mais l'impact de l'utilisation de la tolérance graphique par les arpenteurs-géomètres n'a jamais fait l'objet d'une publication. Cette incertitude, descriptive et de localisation dans l'espace est également une méta-incertitude liée aux critères, utilisés pour évaluer la qualité des données géospatiales, de généalogie, d'exactitude géométrique horizontale et de cohérence logique.

On a vu que les instructions techniques imposent des normes qui sont parfois contraires à l'objectif initial de la réforme qui était d'obtenir une image complète et fidèle du morcellement foncier. Un premier exemple est celui de la représentation cadastrale des cours d'eau, qui a pour conséquence qu'il soit possible d'inclure dans un immeuble faisant partie du domaine privé, un cours d'eau non concédé et faisant partie du domaine de l'État. Un deuxième exemple est celui du partage de la propriété au sein du domaine public, comme le partage de la propriété d'une route appartenant à une municipalité et d'un immeuble hors emprise appartenant au domaine de l'État à la suite d'une acquisition plus grande réalisée par le MTMDET. L'auteur Sébastien St-Pierre a soulevé cette incertitude, mais ce dernier n'a pas expliqué ses propos, ni documenté des exemples. Les auteurs François Brochu et Berthier Beaulieu ont traité de la représentation des cours d'eau, mais le constat de la présente recherche n'a jamais fait l'objet d'une publication. Cette incertitude, conceptuelle est liée aux critères, utilisés pour évaluer la qualité des données géospatiales, d'exactitude sémantique, d'exactitude géométrique horizontale et de complétude.

On a vu également que le processus de consultation des propriétaires, quoique pertinent, n'est pas efficace, ce qui laisse planer un doute sur la qualité et la quantité des informations historiques et privées utilisées par l'arpenteur-géomètre rénovateur pour réaliser la rénovation cadastrale. Au surplus, l'analyse a démontré que même si un propriétaire fournit toutes les informations pertinentes et qu'il manifeste son mécontentement sur les résultats de la rénovation cadastrale, rien ne nous permet de savoir, si l'arpenteur-géomètre rénovateur, a considéré ou non les informations transmises par un propriétaire avant la mise en vigueur du plan cadastral de rénovation. Ce constat n'a jamais fait l'objet d'une publication. Cette incertitude, conceptuelle, descriptive et de localisation dans l'espace, est également une méta-incertitude liée aux critères, utilisés pour évaluer la qualité des données géospatiales, de généalogie, d'exactitude géométrique horizontale et de complétude.

¹⁰⁵⁹ RLRQ c R-3.1.

Au surplus, la variation du contenu des instructions techniques selon l'époque de réalisation de la rénovation cadastrale a pour conséquence notamment, que (1) le contrôle de qualité exercé par le MERN pour le positionnement des limites cadastrales indiquées sur le plan de rénovation cadastrale a été modifié au fil du temps, (2) la tolérance graphique permise peut être différente et (3) pour la même situation foncière, les modes d'acquisition peuvent différer puisque certains modes d'acquisition se sont ajoutés au fil du temps. Ce constat n'a jamais fait l'objet d'une publication. Cette incertitude, conceptuelle, descriptive et de localisation dans l'espace, est également une méta-incertitude liée aux critères, utilisés pour évaluer la qualité des données géospatiales, d'exactitude sémantique, d'exactitude géométrique horizontale et de cohérence logique.

Finalement, la dernière incertitude, mais non la moindre, c'est qu'on ignore l'état actuel de la situation, en d'autres mots, on ne connaît pas la qualité du plan du cadastre du Québec, et tous les lots du cadastre du Québec sont susceptibles d'être affectés par une ou plusieurs des incertitudes identifiées dans la recherche. L'analyse menée au sein de la thèse démontre que les incertitudes liées aux instructions techniques ainsi que celles liées au non-respect des règles de l'art, peuvent sérieusement ébranler la qualité du plan du cadastre du Québec. Ce constat n'a jamais fait l'objet de publication.

Au total, 7 incertitudes ont été identifiées, ce qui correspond à un résultat attendu et mentionné à la section 1.3.4 de l'introduction, soit celui qui visait l'identification et la classification des incertitudes qui affectent les données du cadastre du Québec en lien avec les critères de qualité reconnus en matière de données géospatiales. Ces incertitudes démontrent que la représentation cadastrale peut ne pas constituer une représentation exacte et complète du morcellement foncier, ce qui ne permet pas de connaître la réalité juridique et terrain du véritable objet du droit. Comme le cadastre du Québec jouit d'une présomption simple d'exactitude, même s'il est possible pour les propriétaires fonciers de demander une modification des données cadastrales, ce sera le demandeur qui aura le fardeau de renverser la présomption d'exactitude du cadastre du Québec, ce qui peut signifier d'assumer les coûts de cette démarche.

Par ailleurs, la démonstration apporte une réponse négative à la sous-question de recherche, à savoir si les instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale sont en harmonie avec le cadre juridique applicable et une réponse affirmative à la sous-question de recherche, à savoir, si des incertitudes découlent de la multiplicité des instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale. Conséquemment, 2 sous-hypothèses sont confirmées, soit celle qui indique que les instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale ne sont pas en harmonie avec le cadre juridique applicable et génèrent des incertitudes et celle qui indique que la multiplicité des instructions de réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale génère des incertitudes.

Le chapitre 4 se veut une contribution originale pour le domaine des sciences géomatiques, puisque l'identification des situations foncières auxquelles peuvent être confrontés les arpenteurs-géomètres, lorsqu'ils réalisent une mission de constatation dans le cadastre du Québec, et l'identification des stratégies de gestion des incertitudes n'ont jamais été documentées auparavant. La recherche se veut également un apport en matière de réduction de l'incertitude inhérente aux données cadastrales. Ainsi un autre objectif de recherche, qui visait à combler cette lacune, est atteint. Différentes situations foncières ont été analysées afin de déterminer si l'arpenteur-géomètre est capable d'analyser le risque de renversement des présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec et d'opiner à cet égard. En appliquant cette démarche, les arpenteurs-géomètres pourront mieux réagir face aux incertitudes potentielles pouvant affecter la représentation cadastrale et ainsi bien remplir leur obligation de conseil et mieux évaluer les risques que les présomptions légales rattachées au plan du cadastre du Québec soient renversées. Cette démarche logique peut aider les arpenteurs-géomètres et les notaires à adopter un comportement prudent et diligent lorsqu'ils utilisent les données du cadastre du Québec.

La recherche a démontré que le cadastre du Québec comporte des incertitudes que les professionnels du droit foncier se doivent de connaître et de considérer. Les arpenteurs-géomètres ont l'obligation de procéder à une analyse foncière complète dans les limites de leur compétence. Ils ne doivent pas se fier ou utiliser bêtement les données cadastrales en territoire rénové, sous le seul prétexte que le plan cadastral est présumé exact. Un tel comportement pourrait avoir comme conséquence de fournir des informations foncières fausses ou inexactes. Conformément au rôle qui lui est dévolu et à ses obligations professionnelles, l'arpenteur-géomètre doit mener des investigations et procéder à des analyses, le tout selon les règles de l'art.

Dans certaines situations, notamment parce que l'exercice du droit de propriété est dynamique, l'arpenteur-géomètre ne pourra pas se prononcer de manière catégorique sur l'exactitude de la représentation cadastrale au moment de la confection de la rénovation cadastrale et, conséquemment, il ne sera pas toujours possible pour le notaire de confirmer ou d'infirmer (1) si la présomption de concordance prévue à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹⁰⁶⁰ a eu des effets correctifs et (2) si la présomption d'exactitude du plan du cadastre du Québec risque d'être renversée.

Dans certaines situations, puisque les données géométriques complètes ne sont pas publiques, l'arpenteur-géomètre ne pourra pas se prononcer de manière catégorique sur la concordance ou la discordance entre la réalité terrain et la représentation cadastrale indiquée sur le plan du cadastre du Québec, notamment pour les limites issues d'une immatriculation cadastrale réalisée en territoire rénové.

¹⁰⁶⁰ RLRQ c R-3.1.

Nous avons vu que les incertitudes résiduelles ne sont pas sans impacts sur le travail de l'arpenteur-géomètre. La réflexion menée au sein de la thèse a permis d'identifier une démarche logique pour identifier et dénoncer les incertitudes du cadastre du Québec, afin d'informer les notaires et les propriétaires fonciers, qui pourront ainsi prendre des décisions éclairées et éventuellement, absorber les incertitudes résiduelles ou, investir temps et argent pour les éliminer. La démarche logique pour apprécier les limites indiquées au plan du cadastre du Québec, en mission de constatation, et présentée au sein de la thèse, suggère à l'arpenteur-géomètre une méthode et des pistes d'investigations pour lui permettre de remplir son devoir de conseil et le sensibilise aux incertitudes et pièges que présente le cadastre du Québec. Cette démarche logique est le dernier résultat attendu mentionné à la section 1.3.4 de l'introduction, soit l'identification de différents types de morcellement et/ou d'incertitudes auxquels sont confrontés les arpenteurs-géomètres en territoire rénové et, l'identification de différentes stratégies de gestion possibles et des obligations professionnelles de l'arpenteur-géomètre qui en découlent.

L'arpenteur-géomètre ne peut pas se soustraire à ses obligations professionnelles. Sa conduite sera appréciée d'abord en fonction de son devoir d'exactitude, à l'égard des renseignements fournis, qui reposent sur des opérations techniques de collecte de données, de mesurage ou de calculs. Ensuite, en présence d'incertitudes, l'appréciation de sa conduite se transporte sur son obligation d'avoir une connaissance complète des faits et sur son devoir de conseil, ce dernier lui imposant d'informer son client, et le notaire, si par exemple une transaction est prévue, en fournissant des renseignements exacts, pertinents et adaptés à la situation, afin que ces derniers, puissent mieux comprendre la situation cadastrale et prendre une décision éclairée par rapport à la situation foncière du bien-fonds.

5.2 Retour sur l'hypothèse et la question de recherche

La société québécoise reconnaît aux arpenteurs-géomètres le rôle fondamental de contribuer à la sécurité des droits fonciers. Ceci suppose que l'arpenteur-géomètre doit être en mesure, en tout temps, de pouvoir correctement transposer sur le sol l'intention de délimitation exprimée par les propriétaires dans tout instrument reconnu légalement par l'État.

Au chapitre 2, nous avons vu que dans les régimes fonciers en place dans la majorité des sociétés occidentales, cette fonction est assurée par le système d'arpentage qui doit prévoir des mécanismes pour la définition, la détermination et le rétablissement des limites de propriété, ainsi que leur démarcation. Par ailleurs, nous avons également vu au chapitre 2 que depuis la mise en vigueur du cadastre en 1867, on ne retrouve aucune disposition législative qui prévoyait que c'est le cadastre québécois qui devait jouer le rôle

d'un système d'arpentage sur les terres du domaine privé québécois : son premier rôle, en matière de sécurisation des droits fonciers, a toujours été de supporter la publication des droits.

Au chapitre 3, on a vu que la présomption d'exactitude du cadastre du Québec prend tout son sens si la confection du plan cadastral est basée sur les présomptions du *Code civil du Québec*. Cet exercice ne peut se faire sans que l'arpenteur-géomètre collecte et soupèse toutes les informations énumérées au sein de l'article 977 C.c.Q. Les arpenteurs-géomètres doivent comprendre qu'ils participent à la confection d'un cadastre dont la portée juridique est accrue. Par ailleurs, une limite cadastrale sera toujours sujette à caution puisque la confection du cadastre n'est pas précédée d'un débat contradictoire sur la position des limites du droit de propriété. C'est pour cette raison que la présomption d'exactitude, conférée au cadastre du Québec par l'article 3027 du *Code civil du Québec*, est une présomption simple.

Au chapitre 4, nous avons constaté qu'en l'absence d'un système d'arpentage sur les terres du domaine privé québécois, puisque celui-ci n'est pas prévu au sein de la législation foncière québécoise, c'est le cadastre québécois, qui au fil des ans, a été utilisé par la collectivité des arpenteurs-géomètres comme système d'arpentage informel. Or, nous avons fait la démonstration que des incertitudes affectent le plan du cadastre du Québec. Ces dernières sont associées aux 4 ordres d'incertitude reconnus au sein de la communauté géomatique. Les incertitudes sont soit conceptuelles, soit descriptives, soit dans la localisation dans le temps et l'espace ou soit une méta-incertitude. Ces incertitudes sont également associées à 5 des 6 critères, reconnus au sein de la communauté géomatique pour évaluer la qualité d'une base de données géospatiales, soit les critères de généalogie, d'exactitude géométrique, de complétude, d'exactitude sémantique et de cohérence logique. Aucune des incertitudes identifiée n'est liée au critère d'exactitude temporelle. Cependant, l'exercice du droit de propriété étant dynamique, l'écoulement du temps provoque un écart entre la réalité contemporaine et la représentation cadastrale. Cette variable invite l'arpenteur-géomètre à investiguer davantage afin que ses commentaires, avis et conseils soient judicieux et adaptés à la situation sous étude.

Au terme du chapitre 4, le constat est brutal. Depuis l'avènement du cadastre du Québec, la société québécoise ne dispose plus du système d'arpentage informel sur les terres du domaine privé. Le régime de droits fonciers québécois est aux prises avec une problématique affectant la sécurité des droits fonciers. Malgré l'application d'une stratégie de gestion, en l'absence des informations complètes sur la géométrie des lots immatriculés, la géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est insuffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances. Si la géométrie cadastrale n'est pas publique, la position absolue des limites cadastrales n'est pas publique et, conséquemment, tous les arpenteurs-géomètres n'ont pas le même accès à l'information, ce qui peut affecter la prestation de service d'un arpenteur-géomètre et procurer un avantage concurrentiel, monétaire et/ou d'efficacité, à l'arpenteur-

géomètre ayant réalisé l'immatriculation cadastrale, ce qui va à l'encontre de l'intérêt public. Le cas échéant, la prestation de service d'un arpenteur-géomètre devient tributaire de la bonne volonté de l'arpenteur-géomètre qui détient la donnée privée.

Ce constat répond négativement à la question générale de recherche, à savoir si, la géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est suffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances.

Conséquemment, l'hypothèse de recherche est confirmée : la géométrie cadastrale indiquée au plan du cadastre du Québec est insuffisante pour permettre à l'arpenteur-géomètre d'opiner en toutes circonstances.

Pour réaliser une gestion efficace des incertitudes qui affectent le plan du cadastre du Québec, incertitudes susceptibles d'ébranler la sécurité des droits fonciers lors de la réalisation de transactions immobilières ou d'opérations de positionnement des limites d'un fonds, la recherche démontre l'importance de mettre en place un système qui imposerait minimalement, la documentation publique de la position absolue des nouvelles limites de propriété créées au sein du cadastre du Québec et idéalement leur matérialisation sur les lieux, en d'autres mots, la mise en place d'un système d'arpentage sur les terres du domaine privé québécois.

Une limite de propriété est une ligne juridique, parfois invisible, qui marque la ligne de division entre deux biens-fonds contigus¹⁰⁶¹. Pouvoir retrouver les limites de propriété sur le terrain, afin de permettre l'exercice paisible du droit de propriété, est un besoin social fondamental. Si la limite de propriété est invisible, il faut se préoccuper de la rendre tangible. L'auteur Klaus Deininger¹⁰⁶² indique que la certitude conférée par des marques tangibles est de plus en plus reconnue par les organisations internationales et par la société en général. Dans l'étude commanditée par la Banque Mondiale en 2002, on peut lire que des « limites précises, visibles et bien définies sont plus faciles à faire valoir et elles sont moins coûteuses à protéger que des limites mal définies, aussi la manière dont les limites sont définies aura un impact sur ce qu'il en coûtera de les faire respecter »¹⁰⁶³.

¹⁰⁶¹ La matérialisation des limites pour dissiper l'incertitude pouvant affecter les limites créées en territoire rénové a fait l'objet d'un mémoire et d'un article publié en 2009 qui avaient été précédés d'un atelier de travail avec la collectivité des arpenteurs-géomètres présents au congrès de l'OAGQ en septembre 2008. Depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées ont été développées. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 23-32; Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Revue Géomatique, vol. 36, pp. 31-33. Voir également Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, 2008, *Le droit foncier de demain, une responsabilité de l'arpenteur-géomètre d'aujourd'hui*, Atelier de formation de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

¹⁰⁶² Klaus DEININGER, 2005, *Une politique foncière pour la croissance et la lutte contre la pauvreté*, Rapport d'étude de la Banque mondiale, Paris, Éditions ESKA.

¹⁰⁶³ Klaus DEININGER, 2005, *Une politique foncière pour la croissance et la lutte contre la pauvreté*, Rapport d'étude de la Banque mondiale, Paris, Éditions ESKA, p. 27. La citation originale dans la version anglaise de 2002 est la suivante:

Cette préoccupation n'est pas nouvelle. En 1834, un auteur écrivait : « Les contestations entre voisins s'élèvent souvent au sujet des limites de leurs propriétés. Le seul moyen d'empêcher ces envahissements réciproques, et d'éviter les procès qui en sont malheureusement la conséquence ordinaire, c'est de marquer par des bornes les limites où finit une propriété et où commencent les propriétés adjacentes »¹⁰⁶⁴. En 2007, l'auteur Pierre-Claude Lafond écrivait « pour exercer légalement ces droits, encore faut-il connaître avec exactitude les limites du sol; les droits de l'un s'arrêtent en effet là où débutent ceux du propriétaire voisin »¹⁰⁶⁵

Sur le territoire privé du Québec, la matérialisation systématique des limites de propriété n'est pas obligatoire. Cette opération est optionnelle et est faite à la demande du propriétaire. Il est possible de procéder à des opérations d'immatriculation cadastrale de morcellement sans matérialisation des limites.

Des auteurs¹⁰⁶⁶ ont fait par le passé, des recommandations auprès de l'OAGQ afin que ce dernier oblige ses membres à réaliser la matérialisation des nouvelles limites créées dans le cadastre québécois. Dans un article, l'auteur Grégoire Girard suggère que le bornage amiable sans formalité puisse être le mécanisme approprié pour matérialiser les limites préalablement à l'immatriculation cadastrale de morcellement. Pour soutenir la théorie du bornage fait sans formalité comme outil de prévention des conflits, l'auteur fait référence à des publications antérieures, notamment celles des auteurs Constant Rivest et Daniel Fortin, dans lesquelles il est évoqué « les avantages de garantir, par un document publié au registre foncier, la démarcation des emplacements devant être identifiés sur le plan cadastral, renforçant ainsi la présomption d'exactitude du cadastre comme en Suisse. En fait, ce pourrait être un premier pas vers un cadastre juridique où le plan cadastral ferait autorité, non seulement pour le contenu des parcelles qui y sont identifiées, mais aussi pour leur démarcation sur le terrain »¹⁰⁶⁷.

La situation n'est pas différente en France. Une juriste a écrit sur la nécessité de moderniser le bornage¹⁰⁶⁸ puisqu'il existe certaines problématiques notamment dans les conditions de réalisation. « Instrument traditionnel de délimitation de la propriété foncière »¹⁰⁶⁹, l'auteure Stéphanie Laporte-Leconte indique que le

“Precise, observable, and well-defined boundaries are easier to enforce and cost less to protect than poorly defined boundaries, implying that the way in which boundaries are defined will affect the cost of enforcement”.

¹⁰⁶⁴ M. L. LAMOTTE, 1834, *Traité élémentaire d'arpentage, et de l'avis des plans*, 3^{ème} édition, Paris, Librairie Classique et Élémentaire de l'Hachette, p. 215.

¹⁰⁶⁵ Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, p. 276.

¹⁰⁶⁶ Grégoire GIRARD, Mai 2002, « Le bornage fait sans formalité est-il un nouveau bornage? », *Revue Géomatique*, vol. 29, n° 1, pp. 16-17; Constant RIVEST, Juin 1992, « Borne ou repère ? », *Revue Arpenteur-géomètre, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec*, vol. 9, n° 2; Daniel FORTIN, Décembre 2001, « Pour la sûreté des limites », *Revue Géomatique*, vol. 28, n° 4.

¹⁰⁶⁷ Grégoire GIRARD, Mai 2002, « Le bornage fait sans formalité est-il un nouveau bornage? », *Revue Géomatique*, vol. 29, n° 1, pp. 16-17.

¹⁰⁶⁸ Stéphanie LAPORTE-LECONTE, 2014, « Pour une modernisation du bornage », *Ordre des Géomètres-Experts*, en ligne http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf

¹⁰⁶⁹ Stéphanie LAPORTE-LECONTE, 2014, « Pour une modernisation du bornage », *Ordre des Géomètres-Experts*, p.1, en ligne http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf.

bornage est devenu, depuis une récente disposition législative, « un outil de sécurisation des transactions immobilières »¹⁰⁷⁰. L'auteure poursuit en indiquant que le bornage « n'est plus seulement un instrument de délimitation des fonds voisins, mais aussi un instrument de transmission de ces fonds »¹⁰⁷¹, « un élément de détermination de l'objet de la vente »¹⁰⁷². Compte tenu de ce nouveau rôle attribué au bornage, celui du « renforcement de l'information délivrée à l'acquéreur d'un bien immobilier »¹⁰⁷³, l'auteure présente la nécessité de moderniser le bornage, de faire évoluer ses conditions de réalisation, puisque, comme c'est le cas au Québec, l'une des conditions au bornage exige une procédure contradictoire, ce « qui n'est pas envisageable lorsque le terrain est vendu par un lotisseur ou un aménageur qui procède à la division d'une parcelle dont il est initialement l'unique propriétaire »¹⁰⁷⁴.

La solution¹⁰⁷⁵ identifiée par les auteurs Daniel Fortin, Constant Rivest et Grégoire Girard, se compare aux arpentages réalisés sur les terres du domaine de l'État. On a vu au chapitre 2, que le Québec utilise un système d'arpentage pour les morcellements opérés au sein des terres du domaine de l'État et rien ne justifie cette dichotomie entre la sécurisation des droits fonciers concédés sur les terres du domaine de l'État et la sécurisation des droits fonciers aliénés sur le domaine privé. Comme il a été présenté à l'OAGQ en février 2009, dans l'optique de la protection du public, qui est la mission fondamentale de l'OAGQ, ce problème doit être étudié avec attention et une solution viable proposée. Mais il y a plus que la protection du public. On l'a vu, le système d'arpentage constitue l'un des trois piliers d'un régime foncier efficace. Il contribue, de ce fait, à appuyer une économie durable en favorisant la production du capital, en stimulant l'investissement foncier, en améliorant le marché foncier, en dirigeant l'activité humaine vers des tâches socialement constructives et en favorisant l'ordre public. Toute déficience dans l'un des systèmes affecte négativement l'ensemble du régime foncier et met en péril les bénéfices auxquels la société est en droit de s'attendre. La question cruciale n'est

¹⁰⁷⁰ Stéphanie LAPORTE-LECONTE, 2014, « Pour une modernisation du bornage », Ordre des Géomètres-Experts, p.1, en ligne http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf.

¹⁰⁷¹ Stéphanie LAPORTE-LECONTE, 2014, « Pour une modernisation du bornage », Ordre des Géomètres-Experts, p.3, en ligne http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf.

¹⁰⁷² Stéphanie LAPORTE-LECONTE, 2014, « Pour une modernisation du bornage », Ordre des Géomètres-Experts, p.7, en ligne http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf.

¹⁰⁷³ Stéphanie LAPORTE-LECONTE, 2014, « Pour une modernisation du bornage », Ordre des Géomètres-Experts, p.6, en ligne http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf.

¹⁰⁷⁴ Stéphanie LAPORTE-LECONTE, 2014, « Pour une modernisation du bornage », Ordre des Géomètres-Experts, p.9, en ligne http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf.

¹⁰⁷⁵ La solution du système d'arpentage sur les terres du domaine privé de l'État, a fait l'objet d'un mémoire et d'un article publié en 2009 qui avaient été précédés d'un atelier de travail avec la collectivité des arpenteurs-géomètres présents au congrès de l'OAGQ en septembre 2008. Depuis cette date, des précisions ont été apportées et des idées ont été développées. Voir Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 38-40; Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Revue Géomatique, vol. 36, p. 31. Voir également Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, 2008, *Le droit foncier de demain, une responsabilité de l'arpenteur-géomètre d'aujourd'hui*, Atelier de formation de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

donc pas de savoir si la société québécoise peut se permettre un tel système d'arpentage, elle est plutôt de savoir si la société québécoise peut se permettre de ne pas en avoir un ?¹⁰⁷⁶

5.3 Perspectives de recherche

La recherche a permis de constater que les pouvoirs du MERN au regard du non-respect des règles de l'art sont inexistantes. En cas de doute sur la qualité des services professionnels rendus par un arpenteur-géomètre, le MERN doit s'adresser aux tribunaux civils ou au syndic de l'OAGQ.

Depuis les révisions législatives de 1994, à part peut-être le rapport émis par le Vérificateur général en 2006 et mis à jour en 2011, aucune étude scientifique portant sur la qualité globale du plan cadastral n'a été publiée. De plus, il y a quasi-absence de jurisprudence traitant soit de la qualité du cadastre du Québec ou soit de la responsabilité professionnelle de l'arpenteur-géomètre mandaté pour préparer un plan de rénovation cadastrale. Force est de constater que le programme de réforme cadastrale évolue depuis plus de 20 ans sans que l'on puisse vraiment savoir si le plan cadastral a été confectionné en conformité avec les règles de l'art qui gouvernent la profession d'arpenteur-géomètre. Les échantillons analysés dans la présente recherche, ne sont qu'un faible aperçu des problèmes de qualité pouvant affecter le cadastre.

Il serait intéressant qu'une recherche scientifique évalue la qualité globale du plan du cadastre du Québec. Cette recherche pourrait étudier l'applicabilité et l'adaptation du Guide sur la qualité des données géospatiales¹⁰⁷⁷ aux travaux cadastraux. Une autre recherche pourrait dresser la cartographie thématique des corrections cadastrales réalisées à ce jour et analyser leur ampleur, leurs sources et leurs causes. Une analyse poussée de la qualité de la rénovation cadastrale sur le terrain, pourrait également faire resurgir d'autres incertitudes liées au non-respect des règles de l'art. Un projet de recherche pourrait également étudier la raison d'être originale et actuelle du concept de tolérance graphique autorisé au sein du cadastre du Québec et la pertinence de le conserver.

Évidemment, une étude comparative avec d'autres cadastres provinciaux ou internationaux seraient également très instructive.

¹⁰⁷⁶ Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Février 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, pp. 63-64 ; Daniel FORTIN, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, Été 2009, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », *Revue Géomatique*, vol. 36, p. 36.

¹⁰⁷⁷ GOUVERNEMENT DU CANADA, RESSOURCES NATURELLES CANADA, GéoConnexions & Intelli3, 2015, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, p. 12, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf

Dans l'intervalle, il est plausible de croire que plusieurs des incertitudes affectant le plan du cadastre du Québec seront identifiées lors d'une transaction immobilière subséquente puisque, souvent, une telle transaction déclenche la préparation d'un certificat de localisation. La question qui se pose consiste à savoir si la découverte d'une anomalie ou d'une incertitude cadastrale importante peut, dans certains cas, avoir pour effet de faire avorter une vente, de la repousser à une date ultérieure avec tous les inconvénients et coûts que cela peut occasionner pour un propriétaire, par exemple, les coûts reliés à la correction du plan du cadastre du Québec, à la location d'un logis temporaire, à l'entreposage des meubles ou à la préparation d'un deuxième certificat de localisation à la suite de la mise en vigueur de la modification cadastrale, le cas échéant.

Comme nous ne connaissons pas véritablement la qualité globale du plan du cadastre du Québec, il serait intéressant, à la suite de la réalisation d'une recherche scientifique portant sur la qualité globale du cadastre du Québec et ses conclusions, qu'une étude évalue de manière précise le coût économique de réparation qui en découle pour les citoyens. De plus, une recherche pourrait investiguer sur l'avantage concurrentiel potentiel des arpenteurs-géomètres, qui détiennent l'information complète sur la géométrie cadastrale, à savoir si celui-ci existe réellement et le cas échéant, l'évaluation des coûts et délais occasionnés par cet avantage serait importante. Ce qui est certain, c'est que ces coûts s'ajoutent à la somme que prévoit investir l'État afin de mener à terme le programme de réforme du cadastre québécois.

Bibliographie

Législation citée

- Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas-Canada*, S.P.C. 1860, 23 Vict., c. 59
- Acte pour amender et étendre l'article 2175 du Code civil sur le cadastre*, S.Q. 1875, 38 Vict., c. 15
- Acte pour étendre certaines dispositions de l'acte 38 Vict., chap. 15 concernant le cadastre*, S.Q. 1885, 48 Vict., c. 26
- Acte à l'effet d'étendre les dispositions de l'article 2175 du Code civil, relativement à certaines subdivisions cadastrales*, S.Q. 1890, 53 Vict., c. 53
- Charte de la ville de Montréal*, RLRQ c C-11.4
- Code civil du Bas-Canada*, S.P.C. 1865, 29 Victoria
- Code civil du Québec*, RLRQ c C-1991
- Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, RLRQ c A-23, r 3
- Code de procédure civile*, RLRQ c C-25.01
- Code municipal du Québec*, RLRQ c C-27.1
- Land Surveyors Act*, RSA 2000, c L-3
- Loi amendant la Loi concernant la vente et l'administration des terres publiques et des bois et forêts*, S.Q. 1904, c.13
- Loi amendant les articles 2168 et 2175 du Code civil et édictant de nouvelles dispositions relativement aux subdivisions de terrain*, S.Q. 1915, 5 Geo. V, c. 77
- Loi concernant certaines subdivisions de terrains*, S.Q. 1925, 15 Geo. V, c. 77
- Loi concernant le barrage-réservoir des Rapides des Cèdres*, LQ 1992, c 52
- Loi concernant la reconstruction et le réaménagement des territoires affectés par les pluies diluviennes survenues les 19 et 20 juillet 1996 dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean*, LQ 1997, c 60
- Loi concernant la délimitation du domaine hydrique de l'État et la protection de milieux humides le long d'une partie de la rivière Richelieu*, LQ 2009, c 31
- Loi étendant les dispositions de l'article 2175 du Code civil à certaines subdivisions cadastrales*, S.Q. 1910, 1 Geo. V (2e session), c. 48
- Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1985, c. 22
- Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1
- Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, LQ 1992, c. 29
- Loi modifiant la Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie*, 14-15 Geo.VI, 1951, c. 39
- Loi modifiant la Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie et le district électoral de Saguenay*, 8-9 Eliz. II, 1959, c. 92
- Loi modifiant la Loi relative aux titres de propriété dans certains districts électoraux de la province*, 12-13 Eliz. II, 1964, c. 64.
- Loi modifiant le Code civil et concernant la mise à jour du cadastre*, LQ 1971, c. 83
- Loi modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives relativement à la publicité foncière*, LQ 2000, c. 42
- Loi modifiant les articles 2174a et 2175 du Code civil*, S.Q. 1930-31, 21 Geo. V, c. 104
- Loi relative aux titres de propriété dans la Gaspésie*, S.Q. 1948, Geo. VI, c. 37
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1
- Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, LQ 1992, c. 57
- Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, RLRQ c CCQ-1992
- Loi sur l'arpentage*, LRO 1990, c S.30
- Loi sur l'enregistrement*, LRN-B 1973, c R-6
- Loi sur l'enregistrement foncier*, LN-B 1981, c L-1.1
- Loi sur l'arpentage*, LRN-B 2011, c 226

Loi sur les arpentages, RLRQ c A-22
Loi sur les arpenteurs-géomètres, RLRQ c A-23
Loi sur les arpenteurs-géomètres, LRO 1990, c S.29
Loi sur les autoroutes, RLRQ, c. A-34
Loi sur le bornage, LRO 1990, c B.10
Loi sur le cadastre, RLRQ c C-1
Loi sur les chemins de colonisation, S.R. 1964, c. 105
Loi sur les cités et villes, RLRQ c C-19
Loi sur les compétences municipales, RLRQ c C-47.1
Loi sur le ministère des transports, RLRQ c M-28
Loi sur la société québécoise d'information juridique, RLRQ c S-20
Loi sur les mines, RLRQ c M-13.1
Loi sur les terres du domaine de l'État, RLRQ c T-8.1
Loi sur les titres de propriétés dans certains districts électoraux, RLRQ c T-11
Loi sur l'urbanisme, LRN-B 1973, c C-12
Loi sur la voirie, RLRQ c V-9
Ontario Regulation 525/91, Monuments, O Reg 525/91
Règlement sur la cueillette et la sélection des décisions judiciaires, RLRQ c S-20, r 1
Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, RLRQ c A-23, r 10
Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation, RLRQ c A-23, r 11
Surveys Act, RSA 2000, c S-26

Jurisprudence citée

9127-5404 *Québec Inc. c. Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec*, 2007 QCCS 2946
Assh c. Lévis (Cité de), [1938] n° AZ-50304463 (C.S.)
Aubé c. St-Donat (Corp. municipale de), [1992] n° AZ-92023012 (C.S.), appel rejeté [1992] R.D.I. 133
Audet c. Falardeau, 2010 QCCQ 9680
Audette c. Bourgon, [1997] n° AZ-97011803 (C.A.)
Ayers Realities Co. Ltd. c. Gilbert E. Arnold, [1974] C.S. 281
Banque de Montréal c. Cinémas Guzzo inc., [2004] n° AZ-05019000 (C.A.)
Barriault c. Carleton-Saint-Omer (Ville de), 2008 QCCS 1386
Bâtiments Kalad'Art inc. c. Construction D.R.M. inc., [2000] R.J.Q. 72 (C.A.)
Beaudoin c. Simard, [2003] n° AZ-50169294 (C.S.)
Bédard c. Brisson, [1989] n° AZ-90023007 (C.S.), appel rejeté REJB 1998-09057 (C.A.)
Belec c. Alta Itée, [1992] n° AZ-92031128 (C.Q.)
Bergeron c. Constructions M.C. Daoust Inc., 2012 QCCS 72
Berlinguet c. Parent, 2007 QCCQ 2453
Bilodeau c. Dufour, [1952] n° AZ-50293070 (C.S. Can.)
Bolduc c. Fortier, 2008 QCCS 3799
Bolduc c. Hains, 2009 QCCQ 1848
Bouchard c. Duchesne, 2007 QCCS 2281
Bouchard c. Gagnon, EYB 1994-73677 (C.S.)
Boucher c. St-Pierre, 2007 QCCS 1168
Breton c. Fortin, [2000] n° AZ-50079716 (C.S.)
Brouillard c. Bellerive, [1987] n° AZ-87023005 (C.S.)
Brummer c. Trottier, [2005] n° AZ-50327680 (C.Q.)
Buisson c. David, [2003] n° AZ- 50196396 (C.Q.)
Carbonneau c. Godbout, [1921] 31 B.R. 69
Centre maraîcher Eugène Guinois jr inc. c. Lanson, 2006 QCCS 2493

Chalifour c. Parent, [1900] 31 R.C.S. 224
Champagne c. Beausoleil, [1930] n° AZ-50304386 (C.S.)
Charbonneau c. Beauparlant, [1939] n° AZ-50304468 (C.S.), appel rejeté [1940] 69 B.R. 373
Cheslock c. Municipalité de Bowman, 2008 QCCS 6598
Chouinard c. Boislard, [1945] R.L. 527
Chrétien c. Lavoie, 2009 QCCQ 14071
Club de la Baie du Lac des Deux Montagnes c. Québec (Procureur général), REJB 2003-40864 (C.S.), appel
rejeté, 2006 QCCA 1358
Claveau c. Couture, 2009 QCCS 1747
Coallier c. 9134-6783 Québec Inc., 2012 QCCQ 5589
Corporation du canton de Hope c. Thériault, [1924] 38 B.R. 188
Côté c. McKinnon, [1959] B.R. 272
Côté c. McKinnon, [1959] B.R. 278
Cousineau c. Fortin, [1995] n° AZ-50401587 (C.S.)
Cousineau c. Fortin, [1998] n° AZ-98011513 (C.A.)
Crevier c. Tao, (C.A.) Montréal, 500-09-000679-860, 16 juin 1989
Danis c. Thibault, [1909] n° AZ-50304260 (C.S.)
D'Astous c. Fortin, 2006 QCCS 37
De Angelis c. Mayer-Perron, [1991] R.D.I. 99 à 106
Delorme c. Andrassy, 2010 QCCQ 6921
Demers c. Roy, 2007 QCCS 3483
Deneault c. Anderson, (C.S.) Terrebonne, 700-05-002686-966 et 700-05-005720-978, 23 janvier 2004
Deschatelets c. Durand, 2014 QCCQ 12245
Désilets (Re), 2010 QCCS 5384
Desjardins c. Montréal (Ville de), [1989] n° AZ-89011751 (C.A.)
Desmarais c. Valiquette-Mondello, [1994] R.D.I. 706, EYB 1994-28650 (C.Q.)
Dicaire c. Legault-Giroux, 2010 QCCS 2233
Dodds c. Schierz, [1986] R.J.Q. 2623, p. 2627 (C.A.)
Dorion c. Roberge, [1991] 1 R.C.S. 374
Dubé c. Desjardins, [1992] n° AZ-92023018 (C.S.)
Dubé c. Savoie McNeil, 2010 QCCS 1046
Dubois c. Gagné, 2010 QCCS 5996
Dumont c. Pelletier, (C.S.) Kamouraska, 250-05-001165-026, 2 décembre 2002
Dumont c. Pelletier, (C.A.) Kamouraska, 200-09-004326-036, 10 décembre 2003
Doyon c. Breton, [1987] n° AZ-87023020 (C.S.)
Entreprises Michel Duchesneau inc. c. Compagnie immobilière de Shefford Valley inc., (C.A.) Montréal,
500-09-000405-910, 19 février 1997
Faucher c. Pouliot, [1953] B.R. 716
Ferme Klosterhos Inc. c. Ferme JPRA Inc., [1988] n° AZ-89023051 (C.S.)
Filteau c. St-Nicolas (Ville de), [1997] n° AZ-98011080 (C.A.)
Fortin (Ferme avicole 204) c. Fortin, 2006 QCCS 1235
Forcier c. Bélanger, [1907] 16 B.R. 289
Forest c. Lemay, 2007 QCCS 4270
Forum Entertainment Center Company c. Pepsi Bottling Group (Canada) Co., 2010 QCCA 1652
Gaberau c. Vourdouzis, 2007 QCCA 1676
Gagné c. Bélanger, [1999] n° AZ-99021761 (C.S.)
Gagnon c. St-Pierre, [1928] 34 R.L. 245
Gauthier c. Barry, [1990] A.Q. n° 612
Gauthier c. Gignac, [1948] C.S. 382
Gestion Mécatriel c. Lopez (C.S.) Longueuil, 505-05-005501-991, 14 août 2002
Gignac c. Gignac, [1956] B.R. 586

Giguère c. Jacques, 2007 QCCS 6781
Gingras c. Mailly, [1979] C.A. 240
Girard c. Gosselin, 2006 QCCS 2024
Girard c. Pelletier, [1998] n° AZ-98021603 (C.S.)
Goulet c. Fiducie Jean-Joseph Tremblay, [2004] n° AZ-50234645 (C.Q.)
Gravel c. Phenix, 2009 QCCS 3320
Groupe Du Barry enr. c. St-Pierre, (C.S.) Hull, 550-05-006276-979, 24 octobre 2000
Guay c. Dubois, 2014 QCCS 5002
Guilbault c. Houle, (C.Q.) Joliette, 730-32-003211-013, 17 août 2001
Guillemette c. Girard, [2001] n° AZ-50083592 (C.S.)
Habitations Jestel inc. c. Le Pellée, [1993] n° AZ-93023015 (C.S.)
Hamel c. Giroux, 2008 QCCS 3298
Hansard c. Placements Eloy inc., [2002] n° AZ-50146304(C.Q.)
Hébert c. Bédard, [1999] n° AZ-00036036 (C.Q.)
Héritiers de feu Lucienne Turgeon-Breton (Les) c. Chabot et al., [1986] n° AZ-86013030 (C.A.)
Inkel c. Lambert, [2001] n° AZ-50102489 (C.S.)
Joncas c. Joncas, [1951] n° AZ-50303786 (C.S.)
Labrecque-Tawell c. Tawell (C.A.) Québec, 200-09-000435-872, 14 mars 1991
La Cité de Montréal c. Lévis, [1925] 40 B.R. 205
La compagnie des Champs d'Or Rigaud-Vaudreuil c. Bolduc et autres, [1916] C.B.R. 97
L'Ancienne-Lorette (Ville de) c. Entreprises Deca inc., REJB 1993-57869, appel rejeté REJB 1997-01514
Langlois c. Sicé, (C.Q.) Longueuil, 505-02-008867-974, 7 octobre 2002
Lapointe c. Judd, [1998] n° AZ-98026192(C.S.)
Larose c. Couture, [2000] n° AZ-50071433 (C.Q.)
Larouche c. Québec (Procureur Général), 2007 QCCS 6152
Lavoie c. Cloutier, C.P. [1967] R.L. 115
Lecours c. 9041-1836 Québec inc., 2008 QCCS 2381
Lefrançois c. Sheito, [1996] n° AZ-97021130 (C.S.)
Lehman c. Newman, [1997] n° AZ-97021560 (C.S.)
Lessnick c. Bastien, 2010 QCCS 192
MacFarlane c. Slaby, (C.A.) Montréal, 500-09-011420-015, 27 janvier 2004
Mackey c. Lagacé, [2005] n° AZ-50346110 (C.Q.)
Maçonnerie Demers inc. c. Agence métropolitaine de transport, REJB 2004-61243 (C.A.)
Mailhot c. St-Romuald (Ville de), [1992] N° AZ-92023024 (C.S.)
Marchand c. Marina de la Chaudière inc., REJB 1998-07251 (C.A.)
Maritime Bank c. The Queen, [1890] 17 R.C.S. 657
Marks c. Nadeau, [2003] n° AZ-50164125 (C.S.)
Martin c. Marcon, 2008 QCCS 2708
Massé c. Ricard, [1971] C.A. 20
Matane (Ville de) c. Landry, [1996] n° AZ-96023053 (C.S.)
McClarty c. Beaudry, (C. Rév., 1912-11-29) 19 R. de J.9
McMurray c. Beaulieu, 2006 QCCQ 12067
McNeil c. McGill, [2004] n° AZ-50219678 (C.S.)
Melbourne (Municipalité du canton de) c. Fournier, 2009 QCCS 5426
Michaud c. Thériault, [2002] n° AZ-50120562 (C.S.)
Moreau c. Grenier-Lafontaine, [1998] n° AZ-98026662 (C.S.)
Morel c. Dorval, [1907] 16 B.R. 448
Morin c. St-Georges-de-Windsor (Municipalité de), EYB 2003-507-84 (C.S.)
Morneau c. Langlois, (C.S.) Montmagny, 300-17-000015-030, 8 mars 2005
Municipalité de Lac Simon c. Cadieux, REJB 2002-30958 (C.S.)
Municipalité de Messines c. P.G.Q., J.E. 2002-1889 (C.S.)

Orazio c. Morena, [1992] n° AZ-92023060 (C.S.)
Nipising Helicopters (1984) Inc. c. Hunt, 2008 QCCS 1394
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Audet, 2009 CanLII 90497 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Bergeron, 2009 CanLII 90485 (QCOAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Caouette, 2009 CanLII 90496 (QCOAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Carrier, 2013 CanLII 71867 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Dupuis, (C.D. Arp.) Québec, n°04-98-00170, 12 février 1999
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Durocher, 2003 CanLII 71307 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin, (C.D. Arp.) Québec, n°04-98-000173, 11 août 1999
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin, (C.D. Arp.) Québec, n°04-98-000174, 19 juillet 1999
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin, 2014 CanLII 54918 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Gagnon, 2010 CanLII 97554 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Gendron, 2004 CanLII 72273 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Giroux, 2007 CanLII 81515 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Giroux, 2007 CanLII 81527 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Gosselin, 2009 CanLII 90505 (QCOAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Grutman, 2008 CanLII 88375 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Harnois, 2012 CanLII 23578 (QCOAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Huet, 2013 CanLII 8447 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Juair, 2014 CanLII 50879 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Ladouceur, 2005 CanLII 78543 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau, (C.D. Arp.) Québec, n°04-99-000200, 18 octobre 2000
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Paquette, 2010 CanLII 98541 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Paquette, 2011 CanLII 93246 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Plante, 2015 CanLII 3844 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Régimbald, 2013 CanLII 8421 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Régimbald, 2013 CanLII 20160 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Roy, 2004 CanLII 72255 (QCOAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Roy, 2009 CanLII 90486 (QCOAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Simard, 2010 CanLII 97563 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. St-Pierre, 2013 CanLII 29038 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Thiffault, 2009 CanLII 90501 (QC OAGQ)
Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Tremblay, 2009 CanLII 90507 (QC OAGQ)
Ordre des ingénieurs du Québec c. Guillot, 2006 QCTP 112
Otis c. Fournier, [1992] R.D.I. 299 à 304
Otis c. Otis, [2001] J.Q. n° 2585
Ouellet c. Édifice 10 St-Jacques inc., 2008 QCCS 4253
Painchaud c. Procureur général du Québec, REJB 97-3517 (C.A.)
Paluck c. Jémus, 2011 QCCS 2448
Paquette c. Robillard, [2005] n° AZ-50324177 (C.Q.)
Parent c. Fortin, 2006 QCCQ 12419
Parent c. Lapointe, [1952] 1 R.C.S. 376
Parrot c. Thompson, [1984] n° AZ-84111011 (C.S. Can.)
Perreault c. St-Georges, [1952] B.R. 763
Piau c. Dion, [2002] n° AZ-50139197 (C.S.)
Piuzé c. Pépin, [1954] C.S. 99, 101
Placements LHV inc. c. Morin, 2009 QCCS 19
Pomerleau-Fortin c. Chrétien, 2006 QCCS 1650
Pomerleau-Fortin c. Chrétien, 2007 QCCA 1457
Poudrier c. Harvey, 2013 QCCQ 1129

Poulin c. Newport (Corp. municipale du canton de), [1990] No AZ-90023024 (C.S.)
Preney c. Pouliot, [1983] J.E. 83-454
Procureur général de la province de Québec c. Aubut, [1980] C.S. 821, 827
Québec (Procureur général) c. Auger, [1995] n° AZ-95011722 (C.A.)
Québec (Procureur général) c. Doyon, (C.S.) Trois-Rivières, 400-05-000870-75, 6 octobre 1977
Québec (Procureur général) c. Doyon, EYB 1983-142315 (C.A.)
Quirion c. Roy, [1948] B.R. 96, 111
Rainville c. Gallant, [1994] n° AZ-95031006 (C.Q.)
Ravid c. Jasmin, [1939] 66 B.R. 279
Richard Lasalle Construction Limitée c. Concepts Limited, [1973] C.A. 944
Rivermead Golf Club c. Connaught Park Jockey Club, [1965] R.P. 174
Robinson c. Barbe, [2000] n° AZ-50079895 (C.A.)
Rondeau c. Pichette, [2003] n° AZ-50160458 (C.S.)
Rosa c. Paradis, 2015 QCCS 930
Roy c. Foresterie V.I.G. Inc., [2000] n° AZ-50077925 (C.S.), appel rejeté REJB 2002-33335
Ruest c. Groupe Gestion 2000 inc., [1997] n° AZ-97023103 (C.S.)
Shaink c. Dussault, [1955] n° AZ-50303917 (C.S.)
Sivret c. Giroux, [1997] CanLII 10472 (QC CA)
Société de cogénération de St-Félicien c. Industries Piékouagame inc., 2009 QCCA 1487
Société nationale immobilière Sonatim inc. c. Société de développement de l'île Bizard inc., (C.A.) Montréal, 500-09-000804-948, 17 avril 1998
Souhleris c. Therrien, [1998] n° AZ-98031445 (C.Q.)
St-Félicien c. Girard, [1980] T.E. 131
Tanguay c. Simard, [1989] n° AZ-89011944 (C.A.)
Tardy c. Touchette, 2010 QCCS 2139
Tessier c. Lepage, [2001] n° AZ-01026241 (C.S.)
Tétrault c. Paquette, [1891] 21 R.L. 62 (C.S.)
Theile c. Andrex Holdings Ltd., 2005 QCCA 1064
Thibault, 2015 QCCS 6259
Thibault c. Paradis, 2006 QCCA 971
Toronto-Dominion Bank c. 9045-1287 Québec inc. (Ike & Dean), 2006 QCCS 3879
Turgeon c. Germain Pelletier ltée, [2001] n° AZ-50082341 (C.A.)
Turgeon-Breton c. Chabot, [1986] R.D.I. 317, 320
Trudeau c. Châle, [1991] n° AZ-91031102 (C.Q.)
Trudel c. Gingras, [1996] R.D.I. 187 à 189
Vallée c. Gagnon, [1909] B.R. 165
Vallerand c. Bélanger, 2006 QCCS 97
Vallerand c. Bélanger, 2007 QCCA 878
Valois et Frères Inc. c. Lemaire, [1998] n° AZ-99026266 (C.S.)
Van Duyse c. Cowan, [2000] n° AZ-50080712 (C.S.)
Vanier c. Québec (Procureur général), [1994] n° AZ-94021215 (C.S.)
Vincent-Chagnon c. Letendre, [1997] R.D.I. 421 (C.S.)
Xenos c. Gagnon, [1987] n° AZ-87023041 (C.S.)

Doctrine citée

- ALBERTA LANDS SURVEYORS ASSOCIATION, *Manual of Standard Practice*, 2011 en ligne http://www.alsa.ab.ca/Portals/0/PDF/Member_Resources/Historical_Acts_and_Regulations/Manual_of_Standard_Practice_2011.pdf
- ARSENEAULT, Julien, « Retour sur le Code civil du Québec : le cadastre a ses limites ! », (Printemps 2008), *Revue Géomatique*, vol. 35
- BAUDOUIN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice, *La responsabilité civile*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1998
- BAUDOUIN, Jean-Louis, DESLAURIERS, Patrice et MOORE, Benoît, *La responsabilité civile*, 8^{ème} édition, vol. 2, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2014
- BAUDOUIN, Jean-Louis, JOBIN, Pierre-Gabriel et OUELLET, Daniel, *Les obligations*, 5^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1998
- BAUDOUIN, Jean-Louis et RENAUD, Yves, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, en ligne <http://www.legisdoc.socij.gc.ca>
- BEAULIEU, Berthier, « L'incidence des opérations cadastrales sur les titres de propriété », (2011), *Cours de Perfectionnement du Notariat N° 2*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais
- BEAULIEU, Berthier, *Le bornage*, Chambre des notaires, Répertoire de droit-Nouvelle série, 2^{ème} édition, Montréal, 2014
- BEAULIEU, Marie-Louis, *Du bornage et de l'action en bornage*, Québec, L'Action Catholique, 1937
- BEAULIEU, Marie-Louis, *Le bornage, l'instance et l'expertise : la possession et les actions possessoires*, Québec, Le Soleil, 1961
- BÉDARD, Yvan, *A Study of the Nature of Data Using a Communication-Based Conceptual Framework of Land Information Systems*, thèse de doctorat, Orono, University of Maine, 1986
- BÉDARD, Yvan, « A study of the nature of data using a communication-based conceptual framework of land information systems », (1986), *Le géomètre canadien*, vol. 40, n° 4
- BÉDARD, Yvan, « Uncertains in Land Information Systems Databases », (1986), *Eight International Symposium on Computer-Assisted Cartography*, Baltimore, Maryland, American Society for Photogrammetry and Remote Sensing and American Congress on Surveying and Mapping
- BÉLANGER, Albert, « Examen critique de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois », (1986), *Cours de perfectionnement du Notariat N° 2*
- BLAIS, Réjean, « Le devoir de compétence » *Collection de droit 2001-2002*, École du Barreau du Québec, vol. 1, Éthique, déontologie et pratique professionnelle, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2001
- BOUCHARD, Luc et PERONI, Mario, *Recueil de jurisprudence sur le bornage et l'expertise foncière*, Sainte-Foy, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1998
- BOUFFARD, Jean, *Traité du domaine*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1921
- BRIÈRE, Jules, chapitre VIII d'un ouvrage publié sous la direction de Raoul-P. BARBE, *Droit administratif canadien et québécois*, Ottawa, Éditions de l'Université d'Ottawa, 1969
- BROCHU, François, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2007) 107 *R. du N.* 155
- BROCHU, François, « Du nouveau au sujet de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre Québécois », (2010) 112 *R. du N.* 475
- BROCHU, François et BEAULIEU Berthier, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale », (1999) 101 *R. du N.* 11
- BROCHU, François et BEAULIEU, Berthier, *Largeur des routes et chemins du Québec*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 2002
- CORPORATION DES ARPENDEURS-GÉOMÈTRES DE LA PROVINCE DE QUÉBEC, *Manuel de l'arpenteur-géomètre*, Québec, Corporation des arpenteurs-géomètres de la province de Québec, 1930
- CÔTÉ, Pierre-André, *Interprétation des lois*, 4^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, 2009

- CRÉPEAU, Paul-André, *L'intensité de l'obligation juridique, ou des obligations de diligence, de résultat et de garantie*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1989
- DALE, Peter F. et McLAUGHLIN, John. D., *Land Administration*, Oxford, Grande-Bretagne, Oxford University Press, 1999
- DAVIS, T. J. et KELLER, C.P., « Modelling and visualizing multiple spatial uncertainties », (1997), *Computers & Geosciences*, vol. 23, n° 4
- DE COURVAL, Jean-P., « Relations entre le droit de propriété, le titre et le cadastre » Contribution N° 17, (1942), Québec, Publication de la Société de Géodésie de Québec
- DEININGER, Klaus, *Une politique foncière pour la croissance et la lutte contre la pauvreté*, Rapport d'étude de la Banque mondiale, Paris, Éditions Eska, 2005
- DELAGE, Jean-François et al, mise à jour par LAMONTAGNE, Denys-Claude et DUCHAINE, Pierre, « La rénovation cadastrale », Chambre des Notaires du Québec, Répertoire de droit-Nouvelle série-Titres immobiliers-doctrine-document 1, Montréal, 2004
- DE MONTMOLLIN MARLER, William, « The law of Real Property », (1932), Toronto, Burroughs, n° 52
- DÉPELTEAU, François, *La démarche d'une recherche en sciences humaines, De la question de départ à la communication des résultats*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1998
- DE SOTO, Hernando, *Le mystère du capital*, Paris, Flammarion, 2005
- DE VILLERS, Marie-Éva, *Multi dictionnaire de la langue française*, Montréal, Éditions Québec Amérique inc., 2009
- DEVILLERS, Rodolphe et JEANSOULIN, Robert, *Qualité de l'information géographique*, Paris, Lavoisier, 2005
- DEVILLERS, Rodolphe, BÉDARD, Yvan, JEANSOULIN, Robert et MOULIN, Bernard, « Towards Spatial Data Quality Information Analysis Tools for Experts Assessing the Fitness for Use of Spatial Data », (2007), *International Journal of Geographical Information Sciences (IJGIS)*, vol. 21, n° 3
- DEVILLERS, Rodolphe, STEIN, Alfred, BÉDARD, Yvan, CHRISMAN, Nicholas, FISHER, Peter et SHI, Wenzhong, « Thirty years of Research on Spatial Data Quality: Achievements, Failures, and Opportunities », (2010), *Transactions in GIS*, vol. 14, n° 4
- DIONNE, Marie-Isabelle et NAUD, Dominic, « *La responsabilité professionnelle des arpenteurs-géomètres* », Service de la formation continue, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de l'immobilier*, vol. 280, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2007
- DORÉ, Jean, *Les opérations cadastrales et la réglementation municipale*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2013
- DUCHAINE, Pierre, « L'examen des titres immobiliers: quelques réflexions ... à haute voix ! », (2010), *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais
- DUCHAINE, Pierre, « Quelques jugements déterminants, dont quelques-uns déroutants !!! », (2012), *Cours de Perfectionnement du Notariat N° 9*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais
- FERLAND, Denis et EMERY, Benoît, *Précis de procédure civile du Québec*, vol. 2, 4^e édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2003
- FORTIN, Daniel, « Pour la sûreté des limites », (Décembre 2001), *Revue Géomatique*, vol. 28, n° 4
- FORTIN, Daniel et GERVAIS, Marc, « L'abornement préalable pour soutenir le régime foncier au Québec, une nouvelle manière d'envisager la délimitation foncière », (Été 2004), *Revue Géomatique*, vol. 31
- FORTIN, Daniel, GERVAIS, Marc, MASSÉ, Nathalie et ROY, Francis, *Le droit foncier de demain, une responsabilité de l'arpenteur-géomètre d'aujourd'hui*, Atelier de formation, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 2008
- FORTIN, Daniel, GERVAIS, Marc, MASSÉ, Nathalie et ROY, Francis, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Février 2009
- FORTIN, Daniel, GERVAIS, Marc, MASSÉ, Nathalie et ROY, Francis, « Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier », (Été 2009), *Revue Géomatique*, vol. 36
- FORTIN, Marie-Fabienne, *Fondements et étapes du processus de recherche*, Montréal, Les éditions de la Chenelière inc., 2006
- FRENETTE, François, « La responsabilité du notaire et le défaut de contenance », (1999) 101 *R. du N.* 229
- GAGNON, Jean, *L'examen des titres immobiliers*, 2^{ème} édition, Sherbrooke, Les Éditions Quid Juris Inc., 1994

- GENDRON, François, *L'interprétation des contrats*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2002
- GERVAIS, Marc, *La pertinence d'un manuel d'instructions au sein d'une stratégie de gestion du risque juridique découlant de la fourniture de données géographiques numériques*, thèse de doctorat, Québec, Université Laval et France, Université de Marne-la-Vallée, 2004
- GERVAIS, Marc, « L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites? », (2007) 109 *R. du N.* 391
- GERVAIS, Marc, LORD, Christian et ROY, Francis, *Guide de référence - Traitement des cours d'eau et des lots riverains dans le cadastre du Québec*, Québec, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 2008
- GERVAIS, Marc et MASSÉ Nathalie, *Les principes de délimitation (avec égard à la possession)*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 2011
- GERVAIS, Marc et MASSÉ Nathalie, « Le certificat de localisation : une mission à géométrie variable », (2012), *Droit immobilier – Deuxième colloque*, Collection Blais, vol. 15, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais
- GERVAIS Marc et MASSÉ Nathalie, « Les tenants et aboutissants de la clause de concordance en matière de certificat de localisation », (Novembre 2012), *Droit immobilier en bref*-N° 8, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais
- GERVAIS, Marc, ROY, Francis et MASSÉ, Nathalie, *Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2016
- GIRARD, Grégoire, « Le bornage fait sans formalité est-il un nouveau bornage? » (Mai 2002), *Revue Géomatique*, vol. 29, n° 1
- GIRARD, GUY, « Servitude, mitoyenneté et certificat de localisation », (1964), *Examen des titres immobiliers*, Cours de perfectionnement, Montréal, Chambre des Notaires de la Province de Québec
- GRANT, Don et WILLIAMSON, Ian, *BATHURST DECLARATION: Report of the Workshop on land tenure and cadastral infrastructure for sustainable development*, United Nations, 1991
- GIROUX, Christian, « De certains effets de la rénovation cadastrale sur la pratique notariale », (1996), *Cours de perfectionnement du Notariat* N°14-15 et 62
- GRIRA, Joël, BÉDARD, Yvan et ROCHE, Stéphane, « Spatial Data Uncertainty in the VGI World : Going from Consumer to Producer », (2009), *Geomatica*, vol. 64, n° 1
- GRONDIN, Suzanne, « Le cadastre et la désignation des immeubles », (1994), *Collection pédagogique*, Chambre des notaires du Québec
- HENSSEN, Jo, « Basic principles of the main cadastral systems in the world », 1995 en ligne http://www.fig.net/organisation/comm/7/activities/reports/events/Delft_seminar_95/paper2.html
- JUTRAS, Marc-André, *Analyse et caractérisation des marques de possession en matière de délimitation foncière au Québec*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, 2013
- KAUFMANN, Jürg et STEUDLER, Daniel, « Cadastre 2014, Vision pour un système cadastral dans le futur », (1998), *Commission FIG 7*, Fédération Internationale des Géomètres
- KIERAN, Yvette M., « Histoire d'eau – Guide à l'intention des notaires », (1996) 98 *R. du N.* 145
- LABRECQUE, Pierre, *Le domaine public foncier au Québec*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1997
- LACHANCE, Paul, « Réflexions sur la mise à jour et la révision cadastrale », (1971-1972) 74 *R. du N.* 469
- LAFLAMME, Lucie, GALARNEAU, Marie et DUCHAINE, Pierre, *L'examen des titres immobiliers*, 3^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2009
- LAFLAMME, Lucie, GALARNEAU, Marie et DUCHAINE, Pierre, *L'examen des titres immobiliers*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2014
- LAFOND, Pierre-Claude, *Précis du droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1999
- LAFOND, Pierre-Claude, *Précis du droit des biens*, 2^{ème} édition, Montréal, Les Éditions Thémis, 2007
- LA FOREST, Gérard-V., *Natural Resources and Public Property under Canadian Constitution*, Toronto, University of Toronto Press, 1969
- LAMBERT Jean, « La mobilité extra-territoriale des professionnels intéresse-t-elle le notariat québécois ? », (1992) 95 *R. du N.* 68.
- LAMONTAGNE, Denys-Claude, *Biens et propriété*, 6^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2009

- LAMONTAGNE, Denys-Claude et DUCHAINE, Pierre, *La publicité des droits*, 4^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2004
- LAMONTAGNE, Denys-Claude et DUCHAINE, Pierre, *La publicité des droits*, 5^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2012
- LAMONTAGNE, Denys-Claude et LAROCHELLE, Bernard, *Les principaux contrats : la vente, le louage, la société et le mandat*, Droit spécialisé des contrats, vol. 1, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 2000
- LAMOTTE, M. L., *Traité élémentaire d'arpentage, et de l'avis des plans*, 3^{ème} édition, Paris, Librairie Classique et Élémentaire de l'Hachette (approuvé par le Conseil Royal de l'Instruction publique), 1834.
- LANGEVIN, Natalie, *Les difficultés de la mise en œuvre du programme de réforme cadastrale de 1985*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, 1994
- LANGEVIN, Natalie, « Rénovation cadastrale : de nouvelles instructions », (1999), *Revue Géomatique*, vol. 26, n° 4
- LAPORTE-LECONTE Stéphanie, « Pour une modernisation du bornage », (2014), *Ordre des Géomètres-Experts*, en ligne http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf
- LECLERC Olivier, *Le juge et l'Expert*, contribution à l'étude des rapports entre le droit et la science, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence (L.G.D.J.), Paris, 2005
- LE TOURNEAU Philippe, *La responsabilité civile professionnelle*, Économica, Paris, 1995
- LONGLEY, P.A., GOODCHILD, M.F., MAGUIRE, D.J. et RHIND, D.W., *Geographic Information Systems and Science*, England, John Wiley & Sons, 2001,
- LORD Christian, « Le cadastre du Québec : une œuvre évolutive aux multiples qualités », (Automne 2011), *Revue Géomatique*, vol. 38
- LORD, Guy, *Le droit québécois de l'eau*, Centre de recherche en droit public, Montréal, Université de Montréal et Ministère des Richesses Naturelles, vol. 1 et 2, 1977
- LORD, Fortunat, *Termes et Bornes*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1939
- MACE, Gordon, et PÉTRY, François, *Guide d'élaboration d'un projet de recherche*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2000
- MARCIL, Isabelle, « La ligne des hautes eaux, critère de délimitation du domaine hydrique québécois », (1997), *Revue Arpenteur-géomètre*, vol. 23, n° 5
- MASSÉ Nathalie, « Loi sur les compétences municipales ... toute jeune mais déjà retouchée ! », (Été 2007), *Revue Géomatique*, vol. 34
- MASSÉ, Nathalie et GERVAIS, Marc, « Entre le constat et l'expertise, où se situe la limite de propriété ? », (2011) 70 *R. du B.* 129
- MASSÉ, Nathalie et ROY, Francis, « Le système de gestion foncière québécois », (Printemps 2010), *Revue Géomatique*, vol. 37
- MAURIN André, *Guide pratique du cadastre*, Aix-en-Provence, Éditions Edilax, 2009
- MAYRAND, Albert, *Dictionnaire de maximes et locutions latines en droit*, 3^{ème} édition, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1994
- MIGNAULT, Pierre-Basile, *Le Droit civil Canadien*, Tome 3, Montréal, Éditions Théoret, 1897
- MINNESOTA PLANNING LAND MANAGEMENT INFORMATION CENTER, « Positional Accuracy Handbook, Using the National Standard for Spatial Data Accuracy to measure and report geographic data quality », (1999), en ligne http://www.mnplan.state.mn.us/pdf/1999/lmic/nssda_o.pdf
- MITCHELL, J.D.B., *Constitutional Law*, 2^{ème} édition, Edinburgh, W. Green and Son, 1968
- MORIN, Daniel, « La faculté d'abandon du droit de propriété relatif à un immeuble : une prérogative du droit de la propriété pour le moins controversée », 2014, Éditions Yvon Blais, en ligne <http://www.editionsyvonblais.com/blog/daniel-morin/la-faculte-dabandon-du-droit-de-propriete-relatif-a-un-immeuble-une-prerogative-du-droit-de-la-propriete-pour-le-moins-controversee-7/>
- MORIN, Victor, « Défaillances du cadastre », (1904) 6 *R. du N.* 258
- MOSTAFAVI, Mir Abolfazl, EDWARDS, Geoffrey et JEANSOULIN, Robert, « Ontology-based method for quality assessment of spatial data bases », (2004), *Proceedings of ISSDQ'04/GeoInfo Series*
- NORMAND Sylvio, *Introduction au droit des biens*, 1^{ère} édition, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2000
- NORMAND Sylvio et HUDON, Alain, « Confection du cadastre seigneurial et du cadastre graphique »,

- (1988) 91 R. du N. 184
- NEUNZERT, Gaby M., *Subdividing the land, Metes and bounds and rectangular survey systems*, Boca Raton, CRC Press, Taylor & Francis Group, 2011
- ŒUVRE COLLECTIVE, *Le nouveau Petit Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française*, Paris, Éditions Le Robert, 2003
- ORDRE DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, *Recueil de jurisprudence sur le bornage*, Sainte-Foy, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1985
- ORDRE DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, Commentaires et guide d'interprétation*, Québec, 2002
- ORGANISATION INTERNATIONALE DE NORMALISATION, *ISO 19157 : 2013 Information géographique – Qualité des données*, 2013
- PRATTE, Pierre, « La demande judiciaire relative à la prescription acquisitive d'un immeuble », (2014) 73 R. du B. 509
- PROULX, Denise, « Le nouveau cadastre : une naissance souhaitée mais un accouchement pénible », (1999), *Les Affaires*
- RAYMOND, Gérard, GIRARD, Grégoire et LAFERRIÈRE, André, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993
- REID, Hubert, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, édition abrégée, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2016
- RIVEST, Constant, « Borne ou repère? », (1992), *Revue Arpenteur-géomètre*, vol. 19, n° 2
- RIVEST, Constant, *Le piquetage obligatoire*, England, Université of East London, 2003
- ROBERGE, Daniel, « La représentation graphique des lots dans le cadastre du Québec », (1998), *Revue Géomatique*, vol. 25, n° 3
- ROBERGE, Daniel, « La protection des droits fonciers, facteur-clé de développement durable-L'exemple du Québec », (2000), *Geomatica*, vol. 54, n° 3
- ROBILLARD, Walter G., WILSON, Donald A. et BROWN, Curtis M., *Evidence and procedures for boundary location*, 5th ed., Hoboken, New Jersey, John Wiley & Sons, 2006
- ROY, Francis, « L'exactitude technique et juridique du plan du cadastre du Québec », (2011) 113 R. du N. 593
- ROY, Francis et MASSÉ, Nathalie, *Les systèmes cadastraux : infrastructures de gouvernance et de développement*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètre du Québec, 2007
- ROY, J.-E., « Les défauts du cadastre », (1909-1910) 12 R. du N. 278
- SASSEVILLE, Gilbert, *Le cadastre*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1972
- SIROIS, Joseph, « Subdivisions cadastrales », (1917-1918), 20 R. du N. 193
- ST-PIERRE, Sébastien, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Université Laval, 1999
- TÉTREAULT, Michel et LABRECQUE, Pierre, *Partage de la propriété publique et privée*, cours de formation continue, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 2001
- THIBAUT, Jean, « La rénovation cadastrale, déjà 25 ans ... », (Été 2011), *Revue Géomatique*, vol. 38
- TREMBLAY, Bernard, *Largeur des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, 1991
- TREMBLAY, Bernard, *Le statut des chemins au Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, Ministère des Transports, 1996
- VANDENBROEK, François, *L'arpenteur-géomètre et son Code de déontologie*, Trois-Rivières, Les Éditions Jurimega, 1996
- VANDERSCHUEREN, Marc, « Distinction entre le cadastre de type juridique et le cadastre de type non juridique. Outils modernes pour une identification sécurisée des biens immeubles », (2015), Fédération Internationale des Géomètres, en ligne https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2015/papers/ts05e/TS05E_vanderschueren_7616.pdf
- VINCELETTE, Denis, *En possession du Code civil du Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2004

WILLIAMSON, Ian, ENEMARK, Stig et WALLACE, Jude, *Sustainability and Land Administration Systems*, Proceedings of the expert group meeting, Melbourne, Australia, Department of geomatics, 2005
ZEVENBERGEN, Jaap, « A Systems Approach to Land Registration and Cadastre », (2004), *Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research*, vol. 1.

Publications gouvernementales citées

- CANADA (GOUVERNEMENT), DIVISION DES LEVÉS OFFICIELS, *Régimes de droits fonciers et systèmes de limites des Terres du Canada (PROVISOIRE)*, Ressources Naturelles Canada, 1990
- CANADA (GOUVERNEMENT), RESSOURCES NATURELLES, en collaboration avec GéoConnexions & Intelli3, *Guide sur la qualité des données géospatiales*, en ligne http://ftp.maps.canada.ca/pub/nrcan_rncan/publications/ess_sst/297/297537/cgdi_ip_0043_fr.pdf
- CERTU (Centre d'Études sur les réseaux les transports l'urbanisme et les constructions publiques), « La qualité des données géographiques : quels enjeux pour les services ? », (2007), Ministère de l'Économie, du Développement et de l'Aménagement Durables, Fiche N° 1, France
- MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET RÉGION - *La Loi sur les compétences municipales commentée article par article*, Janvier 2006, en ligne http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/ministere/legislation/loi_compentes_municipales_commentee.pdf
- MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome I, Québec, Les Publications du Québec, 1993
- MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome II, Québec, Les Publications du Québec, 1993
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, *Caractère public ou privé des terres (tenure) dans le Registre du domaine de l'État (RDE)*, brochure explicative disponible sur le site Internet du RDE, <https://rde.mem.gouv.qc.ca/index.aspx>
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Bureau de l'arpenteur général du Québec, *Instructions générale d'arpentage*, Québec, Avril 2013
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Guide de référence pour la représentation cadastrale des cours d'eau et des lots riverains*, Québec, Mars 2008
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*, version 1.0, Québec, Mars 1996
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*, version 2.0, Québec, Février 2003
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*, version 3.01, Québec, Juin 2011
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux dans les territoires non rénovés et les territoires rénovés ou révisés*, version 3.01, Québec, Juin 2011
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 1.0, Québec, 1994
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 2.0, Québec, Avril 1995
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 2.1, Québec, Août 1995

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.0, Québec, Mars 1996

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.1, Québec, Avril 1996

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.2, Québec, Février 1997

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Québec, Janvier 1998

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Février 1999

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale du foncier, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.1, Québec, 2000

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 5.0, Québec, Avril 2001

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA FAUNE ET DES PARCS – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 5.1, Québec, Avril 2003

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA FAUNE ET DES PARCS – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 5.2, Québec, Avril 2004

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 5.3, Québec, Août 2005

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 6.0, Québec, Mars 2009

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction générale de l'arpentage et du cadastre, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 6.1, Québec, Janvier 2013

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE – Direction de la rénovation cadastrale, *Guide à l'intention des grands propriétaires*, Québec, Janvier 2010

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES – Direction de la rénovation cadastrale, *Guide à l'intention des grands propriétaires*, Québec, Septembre 2013

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES - Direction des services administratifs, *Le plan du cadastre du Québec, guide de l'utilisateur, version informatique*, Québec, Septembre 2002

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, *Recueil des communications avec les propriétaires*, Québec, Août 2000

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, *Recueil des communications avec les propriétaires*, Québec, Octobre 2003

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES DE LA FAUNE ET DES PARCS, *Recueil des communications avec les propriétaires*, Québec, Septembre 2004

MINISTÈRE DES TERRES ET FORÊTS, *Répertoire cadastral du Québec*, Québec, 1972

MINISTÈRE DES TRANSPORTS, *Manuel d'arpentage et de géomatique*, Québec, Juin 2008

MINISTÈRE DES TRANSPORTS, *Manuel d'arpentage et de géomatique*, Québec, Septembre 2013

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2005-2006*, Tome 1, 2006, en ligne http://www.vqg.gouv.qc.ca/fr/fr_publications/fr_rapport-annuel/fr_index.aspx

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2010-2011*, Tome II, chapitre 10, « Suivi de vérifications de l'optimisation des ressources », 2011, en ligne http://www.vqg.gouv.qc.ca/fr/fr_publications/fr_rapport-annuel/fr_index.aspx

Sites Internet cités

Alberta Land Surveyor's Association <http://www.alsa.ab.ca/>
Archives nationales du Québec, <http://www.banq.qc.ca/accueil>
Association des professionnels en droit de passage et immobilier du Québec, <http://www.apdpiq.qc.ca/>
Azimut de la Société québécoise d'information juridique (SOQUIJ), <http://soquij.qc.ca/>
Canlii, <https://www.canlii.org/fr/>
Centre d'expertise hydrique du Québec, <https://www.cehq.gouv.qc.ca/>
Code civil annoté, <http://ccq.lexum.com/ccq/fr>
Code civil du Québec annoté, <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca>
Comité de liaison des géomètres européens, <http://www.clge.eu/home>
Deutéronome, <http://sainte bible.com/deuteronomy/27-17.htm>
Docslide, <http://docslide.fr/documents/rencontre-des-prestataires-de-services-ministere-des-ressources-naturelles-et-de-la-faune-le-5-decembre-2008-direction-de-la-renovation-cadastrale.html>
Fédération international des géomètres, <https://www.fig.net>
Infolot, <http://infolot.mrn.gouv.qc.ca/>
Jugements Québec, <http://www.jugements.qc.ca>
Les Éditions Yvon Blais, <http://www.editionsyvonblais.com/>
Les Express de SOQUIJ, <http://soquij.qc.ca/identification/express.aspx>
Ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire, <http://www.mamrot.gouv.qc.ca>
Ministère de la Justice, <http://www.justice.gouv.qc.ca>
Ministère de l'Énergie et des Ressources Naturelles du Québec, <https://mern.gouv.qc.ca/information-fonciere/>
Minnesota Geospatial Information Office, <http://www.mngeo.state.mn.us/>
Office québécois de la langue française, <http://www.oqlf.gouv.qc.ca/>
Osée, <http://sainte bible.com/hosea/5-10.htm>
Publications du Québec, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/>
Registre du domaine de l'État, <https://rde.mern.gouv.qc.ca/index.aspx>
Registre foncier du Québec, <http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>
Réseau juridique du Québec, <https://www.avocat.qc.ca/>
Ressources naturelles Canada, <http://www.mcan.qc.ca/sciences-terre/geomatique/arpenage-terres-canada/10798>
Université Laval, <http://theses.ulaval.ca/archimede>
Vérificateur général, <http://www.vgg.gouv.qc.ca/>
Vpn Université Laval, <https://vpn-externe1.ulaval.ca>

Annexe 1. Extraits du Code civil du Québec, RLRQ c C-1991¹⁰⁷⁸.

Art. 921. La possession est l'exercice de fait, par soi-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne qui détient le bien, d'un droit réel dont on se veut titulaire.

Cette volonté est présumée. Si elle fait défaut, il y a détention.

Art. 922. Pour produire des effets, la possession doit être paisible, continue, publique et non équivoque.

Art. 923. Celui qui a commencé à détenir pour le compte d'autrui ou avec reconnaissance d'un domaine supérieur est toujours présumé détenir en la même qualité, sauf s'il y a preuve d'interversion de titre résultant de faits non équivoques.

Art. 924. Les actes de pure faculté ou de simple tolérance ne peuvent fonder la possession.

Art. 925. Le possesseur actuel est présumé avoir une possession continue depuis le jour de son entrée en possession; il peut joindre sa possession et celle de ses auteurs.

La possession demeure continue même si l'exercice en est empêché ou interrompu temporairement.

Art. 926. La possession entachée de quelque vice ne commence à produire des effets qu'à compter du moment où le vice a cessé.

Les ayants cause, à quelque titre que ce soit, ne souffrent pas des vices dans la possession de leur auteur.

Art. 927. Le voleur, le receleur et le fraudeur ne peuvent invoquer les effets de la possession, mais leurs ayants cause, à quelque titre que ce soit, le peuvent s'ils ignoraient le vice.

Art. 928. Le possesseur est présumé titulaire du droit réel qu'il exerce. C'est à celui qui conteste cette qualité à prouver son droit et, le cas échéant, l'absence de titre, ou encore les vices de la possession ou du titre du possesseur.

Art. 929. Le possesseur dont la possession a été continue pendant plus d'une année a, contre celui qui trouble sa possession ou qui l'a dépossédé, un droit d'action pour faire cesser le trouble ou être remis en possession.

Art. 977. Les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les plans cadastraux et la démarcation du terrain et, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles.

Art. 978. Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës pour établir les bornes, rétablir des bornes déplacées ou disparues, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier la ligne séparative de leurs fonds.

Il doit au préalable, en l'absence d'accord entre eux, mettre le voisin en demeure de consentir au bornage et de convenir avec lui du choix d'un arpenteur-géomètre pour procéder aux opérations requises, suivant les règles prévues au Code de procédure civile (chapitre C-25.01).

Le procès-verbal d'abornement doit être inscrit au registre foncier; le rapport de bornage peut également y être joint.

Art. 2917. Le délai de prescription acquisitive est de 10 ans, s'il n'est autrement fixé par la loi.

Art. 2941. La publicité des droits les rend opposables aux tiers, établit leur rang et, lorsque la loi le prévoit, leur donne effet.

Entre les parties, les droits produisent leurs effets, encore qu'ils ne soient pas publiés, sauf disposition expresse de la loi.

¹⁰⁷⁸ Disponible sur le site Internet des Publications du Québec, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/>.

Art. 2944. L'inscription d'un droit sur le registre des droits personnels et réels mobiliers ou sur le registre foncier emporte, à l'égard de tous, présomption simple de l'existence de ce droit.

Art. 2945. À moins que la loi n'en dispose autrement, les droits prennent rang suivant la date, l'heure et la minute inscrites sur le bordereau de présentation ou, si la réquisition qui les concerne est présentée au registre foncier, dans le livre de présentation, pourvu que les inscriptions soient faites sur les registres appropriés.

Lorsque la loi autorise ce mode de publicité, les droits prennent rang suivant le moment de la remise du bien ou du titre au créancier.

Art. 2946. De deux acquéreurs d'un immeuble qui tiennent leur titre du même auteur, le droit est acquis à celui qui, le premier, publie son droit.

Art. 2989. L'arpenteur-géomètre qui dresse un procès-verbal d'abornement amiable, même celui fait sans formalité, atteste, par sa seule signature, qu'il a vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties et que le document traduit la volonté exprimée par elles.

Art. 2996. Le procès-verbal d'abornement est accompagné du plan qui s'y rapporte et le rapport de bornage peut également y être joint. Le cas échéant, le procès-verbal est présenté avec la réquisition d'inscription du jugement qui l'homologue. Il doit mentionner expressément que la limite entre les propriétés bornées coïncide avec la limite cadastrale des lots qui y sont visés.

À défaut de cette mention, l'inscription sur le registre foncier doit être refusée jusqu'à ce qu'une modification du plan soit indiquée sur le registre foncier et qu'un avis de la modification relatif aux lots visés soit inscrit sur ce registre.

Art. 3026. L'immatriculation consiste à situer les immeubles en position relative sur un plan cadastral, à indiquer leurs limites, leurs mesures et leur contenance et à leur attribuer un numéro particulier.

Elle est complétée par l'identification du propriétaire, par l'indication du mode d'acquisition et du numéro d'inscription du titre et, le cas échéant, par l'établissement de la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau, ou entre le numéro d'ordre de la fiche de l'immeuble et le numéro cadastral nouveau.

Art. 3027. Le plan cadastral est établi conformément à la loi et fait partie du registre foncier ; il est présumé exact.

S'il y a discordance entre les limites, les mesures et la contenance indiquées sur le plan et celles mentionnées dans les documents présentés, l'exactitude des premières est présumée.

Le plan cadastral transmis sur support papier est, s'il n'est pas reproduit sur un support informatique, conservé dans le bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière dans laquelle les immeubles visés par ce plan sont situés.

Art. 3028. Le plan cadastral entre en vigueur le jour de l'établissement de la fiche immobilière au registre foncier.

L'établissement d'une fiche doit se faire dans l'ordre de la réception de chaque plan cadastral, avec la plus grande diligence.

Art. 3029. Tout plan cadastral doit être soumis au ministre responsable du cadastre, qui, s'il le trouve conforme à la loi et correct, en transmet pour dépôt une copie qu'il certifie au bureau de la publicité des droits ; il en transmet aussi une copie au greffe de la municipalité de la situation de l'immeuble.

Art. 3030. À moins qu'il ne porte sur un immeuble situé en territoire non cadastré, aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier si l'immeuble visé n'est pas identifié par un numéro de lot distinct au cadastre.

Aucune déclaration de copropriété ou de coemphytéose ne peut être inscrite, à moins que l'immeuble n'ait fait l'objet d'un plan cadastral qui pourvoit à l'immatriculation des parties privatives et communes.

Art. 3032. Dès le jour de l'entrée en vigueur du plan cadastral, le numéro donné à un lot est sa seule désignation et suffit dans tout document qui y fait référence.

Art. 3033. Dès l'entrée en vigueur du plan cadastral, toute personne qui rédige un acte soumis ou admis à la publicité est tenue de désigner les immeubles par le numéro qui leur est attribué sur le plan.

À défaut de cette désignation, la réquisition d'inscription d'un droit doit être refusée, à moins qu'un avis désignant l'immeuble visé ne soit présenté, avec l'acte même, l'extrait de celui-ci ou le sommaire, suivant les règles établies au présent livre.

L'avis cadastral d'inscription du droit doit être fait de la manière prescrite par les règlements pris en application du présent livre.

Art. 3042. Celui qui est autorisé à exproprier doit, en territoire cadastré, soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, qu'il approuve pour le propriétaire, afin que soient immatriculées la partie requise et la partie résiduelle; l'approbation, signée par l'expropriant, est reçue en minute par un arpenteur-géomètre et réfère à la minute du plan. En outre, s'il s'agit d'un plan comportant une nouvelle numérotation, l'expropriant doit notifier ce dépôt à toute personne qui a fait inscrire son adresse, mais le consentement des créanciers et du bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale n'est pas requis pour l'obtention de la nouvelle numérotation cadastrale.

L'inscription du transfert visé par la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), ou de la cession de la partie de lot requise, ne peut être faite avant l'entrée en vigueur du plan.

Le premier alinéa s'applique également aux municipalités qui sont autorisées par la loi à s'approprier, sans formalité ni indemnité à verser, un droit de propriété en superficie, en surface ou dans le tréfonds d'un immeuble, pour une cause d'utilité publique.

Art. 3043. Toute personne peut soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, approuvé par elle, pour modifier le plan d'un lot dont elle est propriétaire ou sur lequel elle a acquis, autrement qu'à la suite d'une convention, un droit de propriété; l'approbation, signée par le propriétaire, est reçue en minute par un arpenteur-géomètre et réfère à la minute du plan visé. Elle peut aussi demander le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante ou en obtenir une nouvelle.

L'acceptation, par le ministre, d'un plan visant à modifier le plan d'un lot sur lequel une personne a acquis un droit de propriété autrement qu'à la suite d'une convention supplée à l'approbation de toute autre personne ayant des droits sur le lot visé par le plan.

Le ministre peut aussi, en cas d'erreur, corriger un plan ou modifier la numérotation d'un lot, ajouter la numérotation omise, ou annuler ou remplacer la numérotation existante. Il doit alors notifier la modification au propriétaire inscrit sur le registre foncier et à toute personne qui a fait inscrire son adresse. La notification est motivée; il y est joint un extrait des plans cadastraux ancien et nouveau.

Le morcellement d'un lot oblige à l'immatriculation simultanée des parties qui résultent de ce morcellement.

Art. 3054. Les droits énoncés dans la réquisition qui constate l'acquisition d'une partie de lot ne peuvent être inscrits sur le registre foncier, jusqu'à ce qu'une modification cadastrale attribue :

1° Soit un numéro cadastral distinct à la partie acquise et à la partie résiduelle ; ou,

2° Soit, lorsque la partie acquise est fusionnée à un lot contigu, un numéro cadastral distinct à l'immeuble qui résulte du fusionnement, ainsi qu'à l'immeuble qui résulte du morcellement.

Annexe 2. Extraits de la *Loi sur le cadastre*, RLRQ c C-1¹⁰⁷⁹.

Art. 1. Il est préparé, sous la direction du ministre des Ressources naturelles et de la Faune, un plan cadastral pour la première immatriculation d'un immeuble situé dans une circonscription foncière.

Art. 19. Outre le cas d'un territoire qui a fait l'objet d'une rénovation cadastrale, sont assujettis au deuxième alinéa de l'article 2996, au premier alinéa de l'article 3030, au dernier alinéa de l'article 3043 ainsi qu'à l'article 3054 du Code civil :

1° tout lot situé dans un territoire ayant fait l'objet d'un plan de révision dressé après le 30 septembre 1985 en vertu de la Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux (chapitre T-11);

2° tout lot situé en partie dans un territoire ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale ou d'un plan de révision dressé après le 30 septembre 1985 en vertu de la Loi sur les titres de propriété dans certains districts électoraux;

3° tout lot montré sur un plan préparé en vertu de l'article 1 lorsque le plan comprend un certificat du ministre à cet effet.

Dans le cas d'un lot visé par le paragraphe 3°, l'officier de la publicité des droits fait mention, lors de l'établissement de la fiche immobilière, du certificat et de son contenu sous le numéro de ce lot.

Art. 21.3. Tout plan doit être fait sur support informatique.

Le plan cadastral est mis à jour régulièrement au moyen de la compilation de toutes les données relatives à tout plan de rénovation, tout plan révisé, tout plan montrant un lot visé à l'article 19, ainsi que toute modification subséquente de ces plans. Cette compilation est réputée être un double de l'ensemble des plans visés.

¹⁰⁷⁹ Disponible sur le site Internet des Publications du Québec, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/>.

Annexe 3. Extraits de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, RLRQ c CCQ-1992.¹⁰⁸⁰

Art. 1. Les dispositions du présent titre ont pour objet de régler les conflits de lois résultant de l'entrée en vigueur du Code civil du Québec et des modifications corrélatives apportées par la présente loi.

Le chapitre premier pose les règles générales de droit transitoire. Le second présente les règles particulières à chacun des livres du code, lesquelles contiennent des ajouts ou des dérogations aux règles générales ou précisent, dans certains cas, l'application ou la portée de ces règles.

Art. 155. Tant que le territoire dans lequel un immeuble est situé n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, les dispositions du livre neuvième du nouveau code doivent être considérées avec les réserves exprimées ci-après relativement à l'immeuble :

1° le deuxième alinéa de l'article 2996, le premier alinéa de l'article 3030, le dernier alinéa de l'article 3043 et l'article 3054 ne reçoivent pas application ;

[...]

3° l'article 3042 ne s'applique pas lorsque la réquisition d'inscription du transfert, de la cession ou du droit visés audit article comporte la déclaration, faite par celui qui est autorisé à exproprier l'immeuble ou à s'approprier un droit de propriété dans celui-ci, que l'immeuble, formé de la partie requise et de la partie résiduelle, correspondait à une ou plusieurs parties de lot au moment de l'inscription de l'avis d'expropriation ou d'appropriation.

En outre, tant que ce territoire n'a pas fait l'objet d'une rénovation cadastrale, postérieure au 22 juin 1992, en application de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., chapitre R-3.1), la présomption d'exactitude qui s'attache au plan cadastral, prévue par l'article 3027 du nouveau code, ne reçoit pas application et les titres relatifs à l'immeuble priment le plan cadastral.

¹⁰⁸⁰ Disponible sur le site Internet des Publications du Québec, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/>.

Annexe 4. Extraits de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1¹⁰⁸¹.

Art. 9. La rénovation cadastrale d'un territoire se fait par l'identification sur un plan du morcellement de ce territoire et, s'il y a lieu, par le changement des dénominations cadastrales y compris les numérotations.

Art. 10. Le ministre des Ressources naturelles et de la Faune prépare un plan de rénovation cadastrale d'un territoire lorsqu'il est d'avis que le morcellement de ce territoire ou que les modifications faites à ce morcellement l'exigent.

Il peut à cette fin se référer à tout plan ou livre de renvoi qu'il juge utile ou nécessaire même s'il a été préparé irrégulièrement ou n'a pas été mis en vigueur.

Art. 10.1. Le ministre transmet un avis de son intention de procéder à une rénovation cadastrale au bureau de la publicité des droits et à la municipalité visée; il transmet également cet avis à chacun des propriétaires des lots visés par la rénovation, à l'adresse apparaissant au rôle d'évaluation.

Cet avis indique notamment l'objet, le déroulement et les conséquences de la rénovation; il est affiché au bureau de la circonscription foncière visée, par l'officier de la publicité des droits.

Art. 13. Un projet de plan de rénovation est soumis à une consultation publique au cours de laquelle les personnes qui désirent s'exprimer sont entendues.

Art. 14. Un avis de cette consultation est transmis par courrier par le ministre à chacun des propriétaires des lots visés par le plan, à l'adresse apparaissant au rôle d'évaluation, au moins sept jours avant la date de la consultation.

Cet avis indique l'objet, le lieu, la date et l'heure de la consultation.

Art. 15. Afin de compléter le plan de rénovation, le ministre fixe par la suite, par avis, une période ne devant pas excéder 15 jours pendant laquelle toute aliénation d'un droit de propriété dans un lot visé par l'avis est interdite.

L'interdiction est levée, même avant l'expiration de cette période, dès l'entrée en vigueur du plan de rénovation.

Art. 16. Avant le début de cette période, le ministre transmet une copie de l'avis au bureau de la publicité des droits.

L'avis doit être affiché, pendant la période d'interdiction, dans le bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière visée.

Art. 17. Le ministre doit au moins 15 jours avant le début de la période d'interdiction publier l'avis à la Gazette officielle du Québec ainsi que dans un journal circulant dans le territoire faisant l'objet du plan de rénovation.

À défaut de journal circulant dans le territoire, l'avis doit alors être affiché dans un endroit public que détermine le ministre.

Art. 18. Pendant la période d'interdiction, aucun droit de propriété ne peut être publié au registre foncier contre un lot visé par l'avis.

Le ministre ne peut, pendant cette période, accepter le dépôt d'un plan modifiant un lot visé par l'avis, à moins que le plan de rénovation n'ait été déposé au bureau de la publicité des droits.

Art. 19.1. Dès qu'il reçoit le plan de rénovation, l'officier de la publicité des droits établit la fiche immobilière de chaque lot montré sur le plan.

Il inscrit contre chaque lot la concordance entre le numéro de lot mentionné au titre d'acquisition, le numéro de lot sur lequel le titre s'exerçait et le nouveau numéro de lot.

¹⁰⁸¹ Disponible sur le site Internet des Publications du Québec, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/>.

Art. 19.2. À compter de l'inscription visée à l'article 19.1, la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, priorités, hypothèques ou autres droits affectant ce lot, est présumée concorder avec celle du lot montré sur le plan de rénovation. En cas de discordance, la description contenue dans ce titre ou dans ces actes n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement.

Ce titre, ces actes et l'inscription qui en a été faite ne peuvent être invalidés sous le seul motif que la description qu'on y trouve ne concorde pas avec celle du lot rénové.

Art. 20. L'inscription, avant la mise en vigueur du plan de rénovation au bureau de la publicité des droits, d'un document affectant un lot visé par ce plan ne peut être invalidée du seul fait que ce document contient une dénomination cadastrale erronée ou qu'il affecte un lot pour lequel un plan ou un livre de renvoi a été préparé irrégulièrement ou n'a pas été mis en vigueur.

Annexe 5. Extraits de la *Loi sur le ministère des transports*, RLRQ c M-28¹⁰⁸².

11.5. Le ministre ne peut disposer d'un immeuble qu'aux conditions prescrites par un règlement édicté en vertu de la Loi sur les contrats des organismes publics (chapitre C-65.1).

11.5.1. Malgré l'article 11.5, le ministre peut, lors d'une opération de rénovation cadastrale, céder, à titre gratuit, tout ou partie d'un immeuble d'une valeur de moins de 5 000 \$ au propriétaire d'un terrain contigu à cet immeuble.

Le ministre, s'il obtient le consentement écrit de ce propriétaire, autorise l'arpenteur- géomètre qui procède à la préparation du plan cadastral de rénovation à l'inscrire comme propriétaire.

L'établissement de la fiche immobilière au registre foncier par l'officier de la publicité des droits opère le transfert de propriété.

La Loi concernant les droits sur les mutations immobilières (chapitre D-15.1) et les articles 28 et 29 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1) ne s'appliquent pas à la cession gratuite d'un immeuble consentie par le ministre, conformément au présent article.

¹⁰⁸² Disponible sur le site Internet des Publications du Québec, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/>.

Annexe 6. Extrait de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, RLRQ c T-8.1¹⁰⁸³.

40.1. Lors d'une opération de rénovation cadastrale, le ministre peut renoncer à son droit de propriété sur une terre sous son autorité en faveur de l'occupant de cette terre.

Le ministre autorise alors l'arpenteur-géomètre qui procède à la préparation du plan de rénovation à inscrire comme propriétaire l'occupant de cette terre.

L'établissement de la fiche immobilière au registre foncier par l'officier de la publicité des droits opère le transfert de propriété.

45.1. La réserve résultant de l'application des trois premiers alinéas de l'article 45 et faisant partie du domaine de l'État le 17 décembre 1987 est dévolue sans frais et en pleine propriété au titulaire des lettres patentes ou de l'acte notarié à qui la terre a été vendue ou cédée ou à ses ayants cause, depuis la date des lettres patentes ou de l'acte notarié. Elle est réputée faire partie du domaine privé depuis cette date.

Les règles du droit privé s'appliquent depuis cette date pour établir les droits sur la réserve, y compris la prescription.

La dévolution prévue au premier alinéa n'a pas pour effet de transférer la propriété du lit des rivières et des lacs non navigables et des îles qui s'y trouvent. Elle ne peut non plus donner droit à aucun remboursement des sommes d'argent perçues par le ministre en vertu de la Loi sur les terres et forêts (chapitre T-9) ou de la présente loi.

L'article 30.2 de la Loi sur les terres agricoles du domaine de l'État (chapitre T-7.1) s'applique à la réserve lorsque les lettres patentes ou l'acte notarié ont été délivrées ou passé en vertu de cette loi.

45.1.1. L'article 45.1 s'applique même lorsque:

1° la réserve a été, dans les lettres patentes ou l'acte notarié, distraite ou exclue expressément de la terre vendue ou cédée;

2° la désignation de la terre dans les lettres patentes ou l'acte notarié ne comprenait pas la désignation de la réserve;

3° la réserve a fait l'objet d'une attestation de dévolution délivrée par le ministre avant le 12 décembre 1991.

¹⁰⁸³ Disponible sur le site Internet des Publications du Québec, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/>.

Annexe 7. Extraits de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ c C-47.1¹⁰⁸⁴.

72. Toute voie ouverte à la circulation publique depuis au moins 10 ans devient propriété de la municipalité locale dès que sont accomplies les formalités prévues au présent alinéa, soit :

1° la municipalité adopte une résolution identifiant la voie concernée, soit par sa désignation cadastrale lorsque son assiette correspond à celle d'un ou de plusieurs lots entiers du cadastre en vigueur, soit, dans le cas contraire, par une description technique préparée par un arpenteur-géomètre;

2° le cas échéant, une copie de la description technique, vidimée par un arpenteur-géomètre, est déposée au bureau de la municipalité;

3° la municipalité fait publier deux fois, dans un journal diffusé sur son territoire, un avis contenant :

- a) le texte intégral du présent article;
- b) une description sommaire de la voie concernée;
- c) une déclaration précisant que les formalités prévues aux paragraphes 1° et 2° ont été accomplies.

La deuxième publication doit être faite après le soixantième et au plus tard le 90^e jour qui suit la première.

Lorsqu'une immatriculation est requise par la loi, la municipalité soumet, au ministre responsable du cadastre, un plan cadastral montrant la voie devenue sa propriété par l'effet du présent article, ainsi que la partie résiduelle. Elle doit, en outre, notifier ce dépôt à toute personne qui a fait inscrire son adresse sur le registre foncier, mais le consentement des créanciers et du bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale n'est pas requis pour l'obtention de la nouvelle numérotation cadastrale.

La municipalité publie au registre foncier une déclaration faisant référence au présent article, comportant la désignation cadastrale du terrain visé et indiquant que les formalités prévues aux trois premiers alinéas ont été accomplies.

Tout droit relatif à la propriété du fonds de la voie visée auquel un tiers pourrait prétendre est prescrit si le recours approprié n'est pas exercé devant le tribunal compétent dans les trois ans qui suivent la dernière publication prévue au paragraphe 3° du premier alinéa.

La municipalité ne peut se prévaloir du présent article à l'égard d'une voie sur laquelle elle a prélevé une taxe au cours des 10 années précédentes.

¹⁰⁸⁴ Disponible sur le site Internet des Publications du Québec, <http://legisquebec.gouv.qc.ca/>.

73. Lorsqu'elle constate que l'assiette d'une voie publique existante n'est pas conforme aux titres, la municipalité locale approuve par résolution la description technique du terrain préparée par un arpenteur-géomètre qui correspond à cette assiette, d'après le cadastre en vigueur.

Une copie de cette description, vidimée par un arpenteur-géomètre, doit être déposée au bureau de la municipalité.

La municipalité fait publier deux fois, dans un journal diffusé sur son territoire, un avis qui :

1° identifie le terrain visé par la résolution prévue au premier alinéa, en utilisant autant que possible le nom de la voie publique concernée;

2° identifie la résolution approuvant la description du terrain, mentionne sa date et le fait que l'assiette du terrain est déterminée conformément à cette description;

3° reproduit le texte de l'article 74 et fait les liens nécessaires avec l'objet de l'avis.

La deuxième publication doit être faite après le soixantième et au plus tard le quatre-vingt-dixième jour qui suit la première.

Le terrain visé par la résolution prévue au premier alinéa devient la propriété de la municipalité à compter de la date de la première publication de l'avis prévu au troisième alinéa. Lorsqu'une immatriculation est requise par la loi, la municipalité soumet, au ministre responsable du cadastre, un plan cadastral montrant le terrain devenu sa propriété par l'effet du présent article, ainsi que la partie résiduelle. Elle doit, en outre, notifier ce dépôt à toute personne qui a fait inscrire son adresse sur le registre foncier, mais le consentement des créanciers et du bénéficiaire d'une déclaration de résidence familiale n'est pas requis pour l'obtention de la nouvelle numérotation cadastrale.

La municipalité publie au registre foncier une déclaration faisant référence au présent article et à l'article 74, comportant la désignation cadastrale du terrain visé et indiquant que les formalités prévues aux cinq premiers alinéas ont été accomplies.

74. Tout droit réel auquel peut prétendre une personne à l'égard du terrain visé par la description prévue à l'article 73 est éteint à compter de la première publication de l'avis prévu à cet article.

Le titulaire d'un droit réel éteint en vertu du premier alinéa peut toutefois réclamer à la municipalité une indemnité en compensation pour la perte de ce droit. À défaut d'entente, le montant de l'indemnité est fixé par le Tribunal administratif du Québec à la demande de la personne qui la réclame ou de la municipalité et les articles 58 à 68 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24) s'appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires.

Le droit à l'indemnité visé au deuxième alinéa se prescrit par trois ans à compter de la deuxième publication de l'avis faite conformément à l'article 73.

247.1. Toute municipalité locale est propriétaire du terrain qu'occupait, le 31 décembre 2005, tout chemin municipal qui était régi par le Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) et qui était, à cette date, sous sa direction ou sous celle d'une autre municipalité locale ayant alors compétence sur le territoire comprenant ce terrain.

Lorsque aucun document, ayant pour objet de rendre public son titre, n'a été publié au registre foncier à l'égard d'un terrain qui lui appartient en vertu du premier alinéa, la municipalité détermine les limites de ce terrain et requiert la publication de son droit de propriété en suivant, compte tenu des adaptations nécessaires, les formalités prévues aux articles 73 et 74.

La propriété du terrain visé au premier alinéa est conférée, rétroactivement au 1^{er} janvier 2006, à la municipalité locale qui a compétence sur le territoire visé le 14 décembre 2006.

Toutefois, si une autre municipalité locale a eu compétence sur le territoire visé avant cette seconde date, cette autre municipalité est réputée avoir été propriétaire du terrain à compter du 1^{er} janvier 2006 et jusqu'à ce que la municipalité visée au troisième alinéa ne succède aux droits et obligations de l'autre à l'égard du territoire visé.

Annexe 8. Avis du 31 mai 2000 et du 1^{er} décembre 2000

Charlesbourg, le 31 mai 2000

AVIS À TOUS LES FOURNISSEURS LES RESPONSABILITÉS DU FOURNISSEUR ENVERS LES GRANDS PROPRIÉTAIRES

Les diverses versions d'Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale précisent les obligations du Fournisseur envers les grands propriétaires (Instructions, version 3.3 page 67 et version 4.0 page 19).

Suite à des commentaires de la part de certains d'entre eux, il convient de rappeler l'essentiel de ces obligations qui sont parfois négligées par les Fournisseurs.

Les responsabilités du Fournisseur à l'égard des grands propriétaires s'énoncent ainsi :

- Recueillir les données foncières dont les grands propriétaires disposent dans les vingt jours ouvrables suivant l'autorisation de débiter les travaux ;
- Transmettre à tout grand propriétaire qui en fait la demande les extraits du plan de morcellement projeté et du fichier des attributs d'un lot qui concernent les immeubles qui lui appartiennent ;
- Immatriculer et regrouper leurs parcelles conformément aux Instructions ;
- Les informer du résultat de l'exercice de regroupement de leurs parcelles et des différences constatées entre le résultat de l'analyse foncière et leurs prétentions et ce tout au long du mandat.

Veillez noter qu'en regard à cette dernière exigence, l'avis de modification expédié à la fin du mandat, ne saurait être un moyen d'information suffisant puisqu'il ne constitue pas un instrument de suivi mais plutôt une correspondance qui marque la conclusion des travaux.

Nous vous prions donc de porter une attention particulière à cet aspect des Instructions, car l'intervention des grands propriétaires a certainement un effet des plus positifs sur la qualité du cadastre rénové.

(Avis 00-06)

Charlesbourg, le 1er décembre 2000

AVIS
À TOUS LES FOURNISSEURS
IMMATRICULATION DISTINCTE DE
L'EMPRISE ROUTIÈRE ET DE LA PARTIE EXTRA-ROUTIÈRE
SUITE À L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA LOI SUR LA VOIRIE (L.R.Q., c. V-9)¹⁰⁸⁵

L'application de l'article 6 de la *Loi sur la voirie* (L.R.Q., c. V-9), a pour effet de transférer la propriété des routes construites ou reconstruites par le gouvernement aux municipalités locales où elles sont situées. Ce transfert ne comprend cependant que l'emprise routière telle qu'elle est définie à l'article 4 de la même loi.

Ainsi, dans les cas où l'étendue de terrain acquise par le ministère des Transports du Québec (MTQ) excède celle requise pour l'emprise de la route, la loi a pour effet de créer deux propriétés distinctes. L'emprise routière étant la propriété de la municipalité locale et la partie extra routière demeurant la propriété du MTQ.

Le seul fait de la loi ne suffit cependant pas pour que le morcellement soit considéré dans le cadre de la rénovation cadastrale. Pour qu'il le soit, le fournisseur doit obtenir du MTQ :

- Un plan préparé par un arpenteur-géomètre permettant de distinguer l'emprise routière de la partie extra routière, montrant les dimensions de cette dernière et les données qui permettent de positionner l'emprise.
- Un document indiquant que la partie extra routière n'a pas fait l'objet d'un transfert de propriété en vertu de l'article 6 de la *Loi sur la voirie* et que le MTQ en revendique la propriété. Ce document doit être signé par un gestionnaire autorisé du MTQ.

Sur présentation de ces documents, le Fournisseur devra identifier distinctement l'emprise routière et la partie extra routière. Les règles relatives à l'immatriculation du morcellement, prévues aux diverses versions des Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale demeurent cependant applicables.

(Avis 00-12)

¹⁰⁸⁵ Les principes et la démarche présentés ici ont fait l'objet d'une entente préalable avec le ministère des Transports du Québec.

Annexe 9. Extraits des messages sur les avis de consultation¹⁰⁸⁶

Explications sur les codes de rénovation pour la compréhension des messages inscrits sur les avis de consultation.	
Les codes inscrits au champ « code rénovation » servent à établir la responsabilité du Fournisseur pour chacun des lots qu'il rénove. Ces codes servent également à transmettre aux propriétaires un message qui se doit de refléter fidèlement les actions du Fournisseur telles qu'illustrées sur le plan projet de rénovation ¹⁰⁸⁷ .	
Chaîne de caractères acceptée	Signification
01	Les anciens lots ou parties de lots font l'objet d'un regroupement.
02	Immatriculation d'une partie de lot ou d'une parcelle sans désignation cadastrale.
03	Respect de la forme, des mesures et de la contenance de l'ancien lot.
04	Modification de la forme, des mesures ou de la contenance de l'ancien lot. ¹⁰⁸⁸
05	Le lot occupé diffère du lot mentionné au titre. ¹⁰⁸⁹

EXTRAITS DES INSTRUCTIONS (Versions 1.0, 2.0, 2.1, 3.0, 3.1, 3.2, 3.3) ANNEXES L ou M : LISTE DES MESSAGES DE RÉNOVATION POUVANT APPARAÎTRE SUR L'AVIS PERSONNALISÉ DE CONSULTATION
<p>Codes rénovation : 01 seulement Les lots et partie(s) de lot constituant votre propriété ont été regroupés pour former un seul lot. Ce lot portera un nouveau numéro. (01)</p> <p>Codes rénovation : 02 seulement Votre propriété, actuellement connue comme étant une partie de lot, sera dorénavant identifiée au cadastre par un numéro de lot qui lui est propre. (02)</p> <p>Codes rénovation : 03 seulement Un nouveau numéro de lot remplace votre ancien numéro. Aucune modification ne sera apportée aux dimensions de votre lot. (03)</p> <p>Codes rénovation : 04 seulement Un nouveau numéro de lot remplace votre ancien numéro. Les dimensions de votre lot seront modifiées. (04)</p> <p>Codes rénovation : 01-03 Les lots constituant votre propriété ont été regroupés pour former un seul lot.</p>

¹⁰⁸⁶ V1.0; V2.0; V2.1; V3.0; V3.1; V3.2; V3.3; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, Août 2000, *Recueil des communications avec les propriétaires*, Québec ; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, Octobre 2003, *Recueil des communications avec les propriétaires*, Québec ; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES DE LA FAUNE ET DES PARCS, Septembre 2004, *Recueil des communications avec les propriétaires*, Québec.

¹⁰⁸⁷ Dans les instructions une note indique que pour connaître les messages associés aux différentes combinaisons des codes de rénovation (messages transmis aux propriétaires), il faut se référer au « Recueil des communications avec les propriétaires ».

¹⁰⁸⁸ Application de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1 selon le jugement *Désilets (Re)* 2010 QCCS 5384, paragraphes 57 et 58.

¹⁰⁸⁹ Application de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ c R-3.1 selon le jugement *Désilets (Re)* 2010 QCCS 5384, paragraphes 57 et 58.

Ce lot portera un nouveau numéro.
Les dimensions de votre propriété demeurent inchangées. (05)

Codes rénovation : 01-04

Les lots constituant votre propriété ont été regroupés pour former un seul lot.
Ce lot portera un nouveau numéro.
Les dimensions de votre propriété seront modifiées. (06)

Codes rénovation : 01-05

Le(s) numéro(s) de lot(s) et de partie(s) de lot que vous occupez ne correspondent pas à ce qui est mentionné dans vos titres de propriété.
Le(s) lot (s) et partie(s) de lot que vous occupez ont été regroupés pour former un seul lot.
Ce lot portera un nouveau numéro. (07)

Codes rénovation : 02-05

La partie de lot que vous occupez ne correspond pas à ce qui est mentionné dans vos titres de propriété.
La partie de lot que vous occupez sera dorénavant identifiée au cadastre par un numéro de lot qui lui est propre. (08)

Codes rénovation : 03-05

Le numéro de lot que vous occupez ne correspond pas à ce qui est mentionné dans vos titres de propriété.
Le lot que vous occupez aura un nouveau numéro.
Les dimensions de ce nouveau lot seront identiques à celles du lot que vous occupez. (09)

Codes rénovation : 04-05

Le numéro du lot que vous occupez ne correspond pas à ce qui est mentionné dans vos titres de propriété.
Le lot que vous occupez aura un nouveau numéro.
Les dimensions de ce nouveau lot seront différentes de celles du lot que vous occupez. (10)

Codes rénovation : 01-03-05

Les numéros des lots que vous occupez ne correspondent pas à ce qui est mentionné dans vos titres de propriété.
Les lots que vous occupez ont été regroupés pour former un seul lot.
Ce lot portera un nouveau numéro.
Les dimensions de ce nouveau lot seront inchangées par rapport à celles des lots que vous occupez. (11)

Codes rénovation : 01-04-05

Les numéros des lots que vous occupez ne correspondent pas à ce qui est mentionné dans vos titres de propriété.
Les lots que vous occupez ont été regroupés pour former un seul lot.
Ce lot portera un nouveau numéro.
Les dimensions de ce nouveau lot seront différentes de celles des lots que vous occupez. (12)

EXTRAIT DU RECUEIL DES COMMUNICATIONS
VERSIONS AOÛT 2000- OCTOBRE 2003 (pages 23 à 25)
LISTE DES MESSAGES DE RÉNOVATION POUVANT APPARAÎTRE SUR L'AVIS PERSONNALISÉ DE CONSULTATION

«Les effets de la rénovation cadastrale sur votre propriété »

Message 1 : code rénovation 01 seulement

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots ou parties de lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, on regroupe tous ces lots ou parties de lots sous un seul nouveau numéro.

Dans certains cas, un regroupement de lots ou de parties de lots peut être préjudiciable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec le regroupement fait, signifiez-le à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la consultation des propriétaires.

En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez les dimensions associées à votre nouveau lot.

Message 2 : code rénovation 02 seulement

Actuellement, votre propriété est constituée d'une partie de lot. Sur le nouveau plan de cadastre, on lui attribue un numéro distinct.

En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez les dimensions associées à votre nouveau lot.

Message 3 : code rénovation 03 seulement

Les dimensions de votre lot qui figurent sur le plan actuel sont reportées intégralement sur le nouveau plan, et on attribue un nouveau numéro à votre lot.

Vous pouvez participer à la consultation des propriétaires, mais votre présence n'est pas essentielle puisque la rénovation cadastrale n'entraîne aucun changement à la représentation de votre propriété.

Message 4 : code rénovation 04 seulement

Les dimensions de votre lot qui figurent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger. Cependant, on attribue un nouveau numéro à votre lot.

En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez la nature de ces changements.

Message 5 : codes rénovation 01, 03

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, on regroupe tous ces lots sous un seul nouveau numéro. La représentation de votre propriété n'est pas modifiée.

Dans certains cas, un regroupement de lots peut être préjudiciable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec le regroupement fait, signifiez-le à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la consultation des propriétaires.

Message 6 : codes rénovation 01, 04

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, on regroupe tous ces lots sous un seul nouveau numéro.

Dans certains cas, un regroupement de lots peut être préjudiciable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec le regroupement fait, signifiez-le à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la consultation des propriétaires.

Par ailleurs, les dimensions de votre lot qui figurent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger.

En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez la nature de ces changements.

Message 7 : codes rénovation 01, 05

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots ou parties de lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, on regroupe tous ces lots ou parties de lots sous un seul nouveau numéro.

Dans certains cas, un regroupement de lots ou de parties de lots peut être préjudiciable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec le regroupement fait, signifiez-le à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la consultation des propriétaires.

Par ailleurs, les numéros des lots ou des parties de lots qui constituent votre propriété ne concordent pas avec ceux mentionnés dans votre titre de propriété, mais vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la rénovation cadastrale régularisera la situation.

En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez les dimensions associées à votre nouveau lot. Vous pourrez également obtenir de l'information quant à la régularisation de votre titre de propriété.

Message 8 : codes rénovation 02, 05

Actuellement, votre propriété est constituée d'une partie de lot. Sur le nouveau plan de cadastre, on lui attribue un numéro distinct.

Par ailleurs, le numéro de la partie de lot qui constitue votre propriété ne concorde pas avec celui mentionné dans votre titre de propriété, mais vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la rénovation cadastrale régularisera la situation.

En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez les dimensions associées à votre nouveau lot. Vous pourrez également obtenir de l'information quant à la régularisation de votre titre de propriété.

Message 9 : codes rénovation 03, 05

Les dimensions de votre lot qui figurent sur le plan actuel sont reportées intégralement sur le nouveau plan, et on attribue un nouveau numéro à votre lot.

Par ailleurs, le numéro de lot qui constitue votre propriété ne concorde pas avec celui mentionné dans votre titre de propriété, mais vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la rénovation cadastrale régularisera la situation.

Vous pouvez participer à la consultation des propriétaires, mais votre présence n'est pas essentielle puisque la rénovation cadastrale n'entraîne aucun changement à la représentation de votre propriété. Vous pourrez toutefois obtenir de l'information quant à la régularisation de votre titre de propriété.

Message 10 : codes rénovation 04, 05

Les dimensions de votre lot qui figurent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger. Cependant, on attribue un nouveau numéro à votre lot.

Par ailleurs, le numéro de lot qui constitue votre propriété ne concorde pas avec celui mentionné dans votre titre de propriété, mais vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la rénovation cadastrale régularisera la situation.

En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez la nature de ces changements. Vous pourrez également obtenir de l'information quant à la régularisation de votre titre de propriété.

Message 11 : codes rénovation 01, 03, 05

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, on regroupe tous ces lots sous un seul nouveau numéro. La représentation de votre propriété n'est pas modifiée.

Dans certains cas, un regroupement de lots peut être préjudiciable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec le regroupement fait, signifiez-le à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la consultation des propriétaires.

Par ailleurs, les numéros des lots qui constituent votre propriété ne concordent pas avec ceux mentionnés dans votre titre de propriété, mais vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la rénovation cadastrale régularisera la situation. Vous pourrez obtenir de l'information à ce sujet en participant à la consultation des propriétaires.

Message 12 : codes rénovation 01, 04, 05

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, on regroupe tous ces lots sous un seul nouveau numéro.

Dans certains cas, un regroupement de lots peut être préjudiciable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec le regroupement fait, signifiez-le à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la consultation des propriétaires.

Par ailleurs, les dimensions de vos lots qui figurent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger.

Enfin, les numéros des lots qui constituent votre propriété ne concordent pas avec ceux mentionnés dans votre titre de propriété, mais vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la rénovation cadastrale régularisera la situation.

En participant à la consultation des propriétaires, vous connaîtrez la nature de ces changements. Vous pourrez également obtenir de l'information quant à la régularisation de votre titre de propriété.

**EXTRAIT DU RECUEIL DES COMMUNICATIONS, VERSION SEPTEMBRE 2004 (pages 17 à 20)
LISTE DES MESSAGES DE RÉNOVATION POUVANT APPARAÎTRE SUR L'AVIS PERSONNALISÉ DE
CONSULTATION**

Les résultats des travaux sur votre propriété

Message 1 : code rénovation 01 seulement

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots ou parties de lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, tous ces lots ou parties de lots sont regroupés sous un seul nouveau numéro.

Dans certains cas, un regroupement de lots ou de parties de lots peut être dommageable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec ce regroupement, faites-en part à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la rencontre.

Il est également important de participer à la rencontre pour connaître les dimensions du nouveau lot qui correspond au regroupement de vos anciens lots ou parties de lots.

Message 2 : code rénovation 02 seulement

Actuellement, votre propriété est constituée d'une partie de lot. Sur le nouveau plan de cadastre, un numéro distinct lui est attribué.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître les dimensions de votre nouveau lot.

Message 3 : code rénovation 03 seulement

Les dimensions de votre lot qui apparaissent sur le plan actuel sont reportées intégralement sur le nouveau plan. Un nouveau numéro est attribué à votre lot.

Vous pouvez participer à la rencontre pour consulter le nouveau plan de cadastre sur lequel est représentée votre propriété.

Message 4 : code rénovation 04 seulement

Les dimensions de votre lot qui apparaissent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan, car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger. Un nouveau numéro est attribué à votre lot.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Message 5 : codes rénovation 01, 03

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, tous ces lots sont regroupés sous un seul nouveau numéro, et leurs dimensions sont reportées intégralement.

Dans certains cas, un regroupement de lots peut être dommageable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec ce regroupement, faites-en part à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la rencontre.

Il est également important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Message 6 : codes rénovation 01, 04

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, tous ces lots sont regroupés sous un seul nouveau numéro.

Dans certains cas, un regroupement de lots peut être dommageable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec ce regroupement, faites-en part à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la rencontre.

Par ailleurs, les dimensions de vos lots qui apparaissent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan, car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Message 7 : codes rénovation 01, 05

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots ou parties de lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, tous ces lots ou parties de lots sont regroupés sous un seul nouveau numéro.

Dans certains cas, un regroupement de lots ou de parties de lots peut être dommageable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec ce regroupement, faites-en part à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la rencontre.

Par ailleurs, les numéros des lots ou des parties de lots qui constituent votre propriété ne concordent pas avec ceux mentionnés dans votre titre de propriété. En principe, vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la loi a prévu ce genre de situation.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Message 8 : codes rénovation 02, 05

Actuellement, votre propriété est constituée d'une partie de lot. Sur le nouveau plan de cadastre, un numéro distinct lui est attribué.

Par ailleurs, le numéro de la partie du lot qui constitue votre propriété ne concorde pas avec celui mentionné dans votre titre de propriété. En principe, vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la loi a prévu ce genre de situation.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Message 9 : codes rénovation 03, 05

Les dimensions de votre lot qui apparaissent sur le plan actuel sont reportées intégralement sur le nouveau plan. Un nouveau numéro est attribué à votre lot.

Par ailleurs, le numéro du lot qui constitue votre propriété ne concorde pas avec celui mentionné dans votre titre de propriété. En principe, vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la loi a prévu ce genre de situation.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Message 10 : codes rénovation 04, 05

Les dimensions de votre lot qui apparaissent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan, car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger. Un nouveau numéro est attribué à votre lot.

Par ailleurs, le numéro du lot qui constitue votre propriété ne concorde pas avec celui mentionné dans votre titre de propriété. En principe, vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la loi a prévu ce genre de situation.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Message 11 : codes rénovation 01, 03, 05

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, tous ces lots sont regroupés sous un seul nouveau numéro, et leurs dimensions sont reportées intégralement.

Dans certains cas, un regroupement de lots peut être dommageable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec ce regroupement, faites-en part à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la rencontre.

Par ailleurs, les numéros des lots qui constituent votre propriété ne concordent pas avec ceux mentionnés dans votre titre de propriété. En principe, vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la loi a prévu ce genre de situation.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Message 12 : codes rénovation 01, 04, 05

Actuellement, votre propriété est constituée de plusieurs lots qui portent des numéros distincts. Sur le nouveau plan de cadastre, ces lots sont regroupés sous un seul nouveau numéro.

Dans certains cas, un regroupement de lots peut être dommageable au propriétaire qui veut utiliser ou vendre ses parcelles séparément. Si vous n'êtes pas d'accord avec ce regroupement faites-en part à l'arpenteur-géomètre responsable des travaux lors de la rencontre.

Par ailleurs, les dimensions de vos lots qui apparaissent sur le plan actuel ne sont pas reportées intégralement sur le nouveau plan, car il fallait les préciser, les compléter ou les corriger.

Enfin, les numéros des lots qui constituent votre propriété ne concordent pas avec ceux mentionnés dans votre titre de propriété. En principe, vous n'aurez pas à faire corriger ce document car la loi a prévu ce genre de situation.

Il est important de participer à la rencontre pour connaître la nature de ces changements.

Annexe 10. Mémoire de la ministre Lise Bacon, 14 avril 1992, partie accessible au public

NOUVELLE VERSION REÇUE LE 92.04.16	
MÉMOIRE AU CONSEIL DES MINISTRES	Secrétariat général GOUVERNEMENT DU QUÉBEC <small>REFERENCE</small>
DE : MADAME LISE BACON Ministre de l'Énergie et des Ressources	16 AVR '92 2-0034 14 avril 1992
CONSEIL EXÉCUTIF	
SUJET : Projet de loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) et la Loi sur le cadastre (L.R.Q., c. C-1)	
PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC	
 1.- EXPOSÉ DE LA SITUATION	
<p>En 1985, le ministère de l'énergie et des Ressources annonçait le programme de réforme du cadastre, avec l'adoption de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1).</p> <p>Le présent mémoire s'inscrit dans le cadre de la réévaluation de ce programme qui a notamment permis d'identifier les éléments devant, à court terme, faire l'objet de modifications législatives afin d'améliorer son efficacité et son efficience.</p>	
<p>a) <u>La conciliation des titres de propriété et du cadastre rénové</u></p> <p>Dans notre système de publicité des droits, c'est le cadastre qui sert à identifier l'assiette sur laquelle s'exerce le droit de propriété. Or, au cours des années, les différentes clientèles du Service du cadastre ont pu constater la détérioration de la représentation du morcellement du territoire sur les plans de cadastre; l'absence d'un mécanisme permanent de mise à jour des plans était l'une des raisons expliquant cette détérioration.</p> <p>Le programme de réforme cadastrale a donc été mis sur pied afin de procéder à la rénovation cadastrale du territoire et assurer la mise à jour régulière des plans de cadastre, de façon à refléter fidèlement le morcellement actuel du territoire, et de contrôler les morcellements futurs.</p> <p>Les rénovations cadastrales qui ont été effectuées jusqu'à maintenant ont cependant démontré d'importantes lacunes dans ce programme. Les propriétaires, de même que les arpenteurs-géomètres et les notaires, ont pu constater, dans de nombreux cas, que les travaux de rénovation ne faisaient que soulever des problèmes d'occupation et de titres de propriété, sans qu'il soit possible de les solutionner. Des discordances provenant soit d'anomalies cadastrales, soit d'occupations non conformes aux titres, soit de titres erronés, étaient révélées, obligeant les propriétaires concernés à entreprendre des procédures de correction de titres de propriété.</p> <p>Ces problèmes ont suscité le mécontentement chez les différents intervenants, dont celui de la Chambre des notaires du Québec, qui souhaitait que la loi prévoie un mécanisme de conciliation entre les titres de propriété et le cadastre rénové.</p> <p>Comme les lacunes sont mises en évidence suite à une intervention déclenchée par l'état, il est impératif que la rénovation cadastrale soit assortie d'une solution simple et immédiate pour rétablir l'harmonie entre le titre de propriété et le cadastre rénové.</p>	
Source : Secrétaire général associé / Secrétariat du Conseil exécutif - Ministère du Conseil exécutif / Gouvernement du Québec	

Le nouveau Code civil, qui vise entre autres à accroître la sécurité des droits immobiliers en donnant des effets juridiques importants à la publicité des droits, justifie encore plus les amendements proposés; le cadastre étant à la base du système de la publicité des droits, il est primordial que la rénovation du cadastre puisse supporter ce nouveau système, qui imposera de nouvelles contraintes à tous les propriétaires. Les modifications législatives présentées ont été élaborées en tenant compte de ce nouveau contexte et ne pourront que faciliter la mise en oeuvre du nouveau Code civil.

b) Modification à la mécanique de financement

Depuis 1985, le programme de réforme cadastrale se finance principalement à partir des honoraires perçus lors de l'enregistrement cadastral et d'une partie des honoraires perçus par les bureaux d'enregistrement.

L'importance des sommes supplémentaires requises pour réaliser le programme de réforme cadastrale nécessite la création d'une nouvelle source de financement. Tel qu'il a été proposé par le ministère de la Justice du Québec, ce financement proviendrait d'un tarif spécial propre à la réforme cadastrale, qui s'appliquerait lors de l'enregistrement de documents contre les immeubles, et qui serait perçu sans frais par les bureaux d'enregistrement.

c) La perception de frais par le Service du cadastre

Le projet de loi qui accompagne le présent mémoire propose de plus un amendement législatif ayant pour but de clarifier, par une disposition habilitante expresse, le pouvoir du ministre de percevoir des sommes d'argent pour l'étude et le dépôt des plans de cadastre dans les archives du ministère de l'Énergie et des Ressources. Les dispositions habilitantes actuelles étant apparues insuffisantes, il y aurait lieu de corriger aussi ce problème.

2.- PROPOSITIONS

La proposition de modification à la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois annexée au présent mémoire vise essentiellement à :

- mieux informer les propriétaires visés par une rénovation cadastrale en leur transmettant un avis préalable, avant le début des travaux, les informant de l'objet, du déroulement et des conséquences de la rénovation;
- préciser, pour des fins d'efficacité, que les avis de consultation publique seront transmis par le ministre;
- faire concorder, par l'effet d'une présomption simple, la description du lot contenue dans les titres de propriété avec celle du plan de rénovation, de façon à éviter aux propriétaires d'avoir à corriger leurs titres;
- introduire une disposition ayant pour effet d'empêcher l'annulation des titres de propriété et de leur enregistrement pour le seul motif que la description du titre ne concorde pas avec celle du lot rénové;

- établir un tarif d'honoraires additionnels qui seront perçus sans frais par les registrateurs lors de l'enregistrement de documents contre les immeubles à compter du 1^{er} avril 1993 et qui seront versés au fonds de la réforme du cadastre québécois;
- introduire un pouvoir réglementaire permettant au gouvernement, sur recommandation du ministre de l'Énergie et des Ressources, de modifier le tarif de ces honoraires.

La proposition de modification à la Loi sur le cadastre vise, quant à elle, à :

- préciser, par une disposition législative expresse, le pouvoir du ministre de percevoir des frais lors de la présentation et du dépôt des plans de cadastre;
- valider la perception de frais effectuée jusqu'à maintenant.

3.- LES AVANTAGES ET LES INCONVÉNIENTS

Les avantages

a) Pour les citoyens

Les modifications proposées apportent une solution d'ensemble, simple et sans frais aux problèmes de discordance entre les titres de propriété et le cadastre soulevés par la rénovation cadastrale. Les propriétaires concernés seront de plus bien informés de l'objet, du déroulement et des conséquences de la rénovation.

Les modifications proposées assurent une information suffisante aux citoyens afin qu'ils puissent participer activement aux mécanismes de la consultation publique et s'exprimer quant à la représentation la plus juste de leur propriété.

b) Pour le ministère

En plus de solutionner les problèmes majeurs soulevés par les divers intervenants fonciers, ces modifications permettront la confection d'un cadastre représentant fidèlement l'ensemble du morcellement foncier du Québec tout en respectant les orientations prévues par le nouveau Code civil.

Les modifications relatives à la perception de frais pour le dépôt des plans de cadastre clarifieront le pouvoir du ministre à ce sujet, de façon à éviter toute possibilité de contestation à ce chapitre, tant pour le passé que pour l'avenir.

Les inconvénients

À cause de l'accroissement de la portée juridique de la rénovation cadastrale, le ministère devra exercer un contrôle plus important tout au long du déroulement des travaux.

Une tarification spéciale, propre à la réforme cadastrale, applicable lors de l'enregistrement de documents par les registrateurs, sera requise pour la durée du programme de réforme cadastrale.

4.- LES CONSULTATIONS

Le projet de loi a été élaboré par un comité conjoint de représentants du ministère de la Justice et du ministère de l'Énergie et des Ressources. La Chambre des notaires a été consultée et proposait aussi un mécanisme permettant de faire concorder les titres, l'occupation et le cadastre. Le Bureau des lois du ministère de la Justice a été associé à la rédaction de ce projet de loi.

La ministre de l'Énergie et des Ressources,

LISE BACON

Annexe 11. 22 règles de Fortunat Lord

- 1^{er} règle.** Si de deux voisins un seul lui a remis des titres, l'arpenteur, à moins qu'il n'en soit empêché par la prescription, commence par lui attribuer ce à quoi il a droit, il abandonne le résidu à l'autre.
- 2^e règle.** Les titres servent seulement pour ce qu'ils expriment déterminément; si un acte porte qu'une pièce contient quinze à vingt arpents, c'est un titre exprès pour quinze arpents; au-delà il annonce une incertitude que la possession seule peut fixer.
- 3^e règle.** Si les titres réunis donnent une étendue égale à la totalité des terrains à borner, il faut attribuer purement et simplement à chacun le terrain que lui donne son titre.
- 4^e règle.** Si la contenance est indiquée dans les titres comme approximative, il est préférable de laisser à l'arpenteur un pouvoir d'appréciation.
- 5^e règle.** Celui qui est reconnu avoir tout ce que lui donne son titre n'est pas nécessairement fondé à prétendre que son voisin, qui possède au-delà du sien, doit partager cet excédent avec lui.
- 6^e règle.** Lorsque le titre de l'un des voisins lui donne expressément et déterminément une quantité et qu'il la possède de fait, la présomption d'usurpation est bien difficile à admettre, surtout si les deux propriétés sont d'un genre de culture différent.
- 7^e règle.** Dans un cas de promiscuité, le véritable possesseur est celui qui a titre de propriétaire, les autres ne font que des actes de tolérance.
- 8^e règle.** Si l'une des parties a un titre qui fixe d'une manière certaine, non équivoque, la contenance de son terrain et que les titres de l'autre ne portent qu'une contenance approximative, vague, équivoque (i.e. environ), l'arpenteur doit d'abord faire la contenance du premier.
- 9^e règle.** Lorsque dans les titres, on rencontre tout à la fois et la contenance du terrain et des limites bien précises, qui rendent peu probable une anticipation, il faut décider d'après les signes apparents plutôt que par la contenance, qui est presque toujours indiquée dans les actes d'une manière incertaine, et pour ainsi dire par aperçu.
- 10^e règle.** Lorsque les titres produits indiquent des limites bien précises par tenants et aboutissants, l'arpenteur doit avoir égard à ces limites plutôt qu'à la contenance parce que les titres ont transmis un corps certain et déterminé et que la contenance devient surabondante.
- 11^e règle.** Lorsqu'un héritage est désigné dans un titre comme n'ayant pas une contenance précise mais est décrit par des objets apparents et fixes, l'arpenteur doit prendre comme contenance de l'héritage l'étendue, qui se trouve entre les limites indiquées (i.e. jusqu'à tel ruisseau, tel enclos actuellement).
- 12^e règle.** Celui qui est renfermé dans ses limites et ne jouit d'aucun terrain au-delà de l'énonciation de ses titres doit être maintenu dans sa possession, quoique le voisin ne possède pas l'étendue que lui attribuent les siens.
- 13^e règle.** Lorsqu'il est reconnu par le mesurage que l'un des voisins a plus que l'étendue portée dans ses titres et que l'autre en a moins, on doit parfaire ce qui manque à celui qui en a moins en prenant sur ce que l'autre a de plus.

- 14^e règle.** Quand le titre d'un voisin accuse un déficit dans sa superficie et que, d'autre part, celui de l'autre montre une largeur uniforme sur toute sa profondeur, et la preuve une clôture de ligne et des fossés jusqu'à une certaine étendue, la ligne de division doit être fixée dans la direction de la clôture et des fossés de manière à respecter la largeur et la profondeur que ces limites accordent.
- 15^e règle.** Quand le titre translatif décrit un terrain à être détaché d'un lot contigu ou d'un autre plus étendu, et qu'il donne une dimension précise, le déficit dans cette dimension doit être pris sur le lot ou terrain originaire, du moment que la chose est praticable.
- 16^e règle.** S'il y a une différence dans les deux titres des deux voisins, la règle *melior est causa possidentis* donne l'avantage à ceux du possesseur.
- 17^e règle.** Si un des immeubles qu'il s'agit de borner était enclavé dans un autre, la contenance du premier serait la base la plus solide et la plus juste du bornage; peu importerait que le fonds environnant n'eût pas sa contenance, celui qui en serait propriétaire la réclamerait à ses autres voisins; quant au propriétaire, dont le fonds est enclavé, il est évident qu'il ne peut gagner ni perdre, sa contenance étant bornée par le titre et par la situation des lieux, il n'a qu'à faire l'adaptation de son titre.
- 18^e règle.** Si les titres ne fixent pas l'étendue des héritages contigus ou s'il n'y a pas de titres, le terrain est partagé également entre les parties sauf dérogation résultant de la possession ou de la prescription.
- 19^e règle.** Le titre, qui décrit par tenants et aboutissants, doit être préféré à celui qui désigne par numéro cadastral seulement.
- 20^e règle.** Quand un lot cadastré est donné dans un titre comme frontière d'un terrain, il faut l'entendre avec les strictes limites des plans et livres de renvoi du cadastre et non avec celles modifiées par la prescription.
- 21^e règle.** Quand une ligne de canton bornée et légalement reconnue par la Couronne a été donnée dans un titre comme tenants et aboutissants de deux lots, cette ligne, en l'absence de prescription, doit être tenue pour la division de ces lots nonobstant leurs dimensions contractuelles.
- 22^e règle.** Lorsque la mensuration des terrains arpentés, sauf indice contraire, constate un excédent ou un déficit par rapport à l'étendue indiquée aux titres, l'excédent ou le déficit doit être réparti entre les parties au bornage proportionnellement à l'étendue de chaque propriété telle que les titres l'indiquent. Ainsi, les héritages de deux voisins ont une superficie totale de six arpents alors que les titres accordent à l'un six arpents et à l'autre trois arpents. Il y a donc déficit de trois arpents. Ce déficit, proportion gardée, sera supportée à l'échelle de deux à un par chaque immeuble. L'héritage de six arpents sera ramené à quatre et celui de quatre à trois. Toutefois, cette règle ne s'appliquera que tout autant qu'il ne sera aucun indice de nature à faire profiter de l'excédent ou souffrir du déficit tel propriétaire plutôt que tel autre. L'arpenteur devra donc avoir égard à la possession, à la configuration des terrains, aux haies, aux talus, aux fossés, aux circonstances.

Annexe 12. Questionnaire transmis aux juristes pour l'élaboration d'une démarche logique pour positionner les limites des fonds en mission de constatation.

**Enquête et validation de principes juridiques
en matière de droit des biens**

Par

Nathalie Massé a.-g.
Étudiante au doctorat en sciences géomatiques
Département des sciences géomatiques
Faculté de Foresterie, de Géographie et de Géomatique
Université Laval

8 octobre 2010



1. Prémisses de départ

Avant de présenter les questions proprement dites, il importe d'exposer certaines prémisses ou constats de départ, lesquels devraient idéalement emporter l'adhésion de tous.

- a) L'article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*¹ précise ce qui constitue l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre. Pour la réalisation de la majorité de ses mandats, l'arpenteur-géomètre, qui est d'abord et avant tout un expert de la mesure, procède au mesurage, fait des constats et ultimement, indiquera par exemple, les limites d'un immeuble sur un plan cadastral² ou établira les limites d'un bien-fonds³.
- b) Il faut distinguer l'opération de délimitation de l'opération de démarcation. La première consiste à exprimer une opinion sur la position d'une limite de propriété dans un document comme, par exemple, un certificat de localisation, une description technique, un plan de rénovation cadastrale ou un plan immatriculation cadastrale. Quant à elle, l'opération de démarcation consiste en quelque sorte à matérialiser l'opinion de l'arpenteur-géomètre sur le terrain par la pose de repères, dans le cas d'un piquetage ou par la pose de bornes, dans le cas d'un bornage. Une opération de délimitation n'est pas toujours suivie d'une opération de démarcation.
- c) Par ailleurs, nombreuses sont les causes pour lesquelles le Tribunal⁴, dans l'analyse d'un litige portant sur la position d'une limite séparative, précise le rôle de l'arpenteur-géomètre en matière de bornage, mandat visant la démarcation définitive et irrévocable d'une limite séparative. Ainsi, il est qualifié d'enquêteur et d'analyste. Le Tribunal⁵ a déjà précisé que l'arpenteur-géomètre, en matière de bornage, doit apprécier la possession et la prescription et qu'il peut conclure à son sujet, même si le juge n'est ultimement pas lié par le rapport de l'expert. En matière de bornage, l'arpenteur-géomètre doit donc procéder à un levé des lieux, à l'examen des titres et recueillir les témoignages.
- d) Le tribunal a très bien circonscrit par le passé la méthode qui doit être employée en matière de bornage afin de fixer une limite séparative. « *En effet, de façon*

¹ L.R.Q., c. A-23.

² Immatriculation au sens de l'article 3026 du *Code civil du Québec*.

³ Art. 5 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, c. A-23, r. 10, art. 4 et 5 du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 11.

⁴ *Lecours c. 9041-1836 Québec inc.*, [2008, C.S. AZ-50496006], *Ruest c. Groupe Gestion 2000 inc.*, [2008, C.S. AZ-97023103], ce dernier ayant été cité dans pas moins 19 jugements subséquents.

⁵ *Forest c. Lemay*, [2007, C.S. AZ-50449358], *Bouchard c. Duchesne*, [2007, C.S. AZ-50433683].

générale, la détermination d'une ligne séparative de terrains obéit à une certaine méthode : on appliquera d'abord la prescription lorsque ses conditions d'application sont réalisées. À défaut, on appliquera les titres, lorsqu'ils sont d'un auteur commun et qu'ils comportent des mesures précises ou aboutissants précis. À défaut, on appliquera la possession, et enfin, les titres, le cadastre et autres documents utiles. Tant que les titres ne sont pas d'un auteur commun, ils ne sont ni plus ni moins que des actes unilatéraux et n'engagent pas les voisins. On pourra cependant y trouver des indices utiles »⁶.

- e) Le piquetage, quant à lui, vise la démarcation unilatérale d'une limite séparative, laquelle n'est pas, contrairement au bornage, définitive et irrévocable. Le règlement sur la norme de pratique impose à l'arpenteur-géomètre d'enquêter si la pose de repères est susceptible de troubler la possession⁷. Autrement dit, il doit impérativement sonder l'*animus* de celui dont la possession est susceptible d'être troublée et, le cas échéant, l'arpenteur-géomètre doit immédiatement cesser ses travaux et faire rapport à son client.
- f) Si le rôle de l'arpenteur-géomètre est bien précisé pour la réalisation des mandats visant ultimement la démarcation d'une limite, il en va autrement pour son rôle lors de la réalisation de mandats visant seulement la délimitation d'un immeuble. Selon nous, lors d'une opération de délimitation d'un bien-fonds, c'est-à-dire en l'absence d'une démarcation, l'arpenteur-géomètre n'est pas tenu de procéder à une enquête ni de s'enquérir de l'*animus* des propriétaires en cause. En d'autres termes, le fait d'appuyer son opinion professionnelle strictement sur les présomptions édictées au sein du *Code civil du Québec* est suffisant.

2. Instructions

En tant qu'expert en droit des biens, nous vous demandons de répondre à chacune des questions suivantes et de fournir, si possible, les justifications légales, jurisprudentielles ou doctrinales appropriées. Aucune limite n'est fixée au préalable pour l'étendue de vos réponses. Toutes les réponses seront analysées et retenues pour la poursuite de notre analyse. Il nous semble important de vous rappeler que les questions visent à circonscrire les règles applicables dans le contexte des opérations de délimitation et non de démarcation. Dans l'éventualité où vous seriez en désaccord avec une ou plusieurs de nos prémisses exposées à la section 1, veuillez nous en faire part avec les justifications appropriées et, le cas échéant, ne répondez qu'aux questions qui demeurent pertinentes dans les circonstances. J'apprécierai recevoir vos réponses avant le 5 novembre prochain.

⁶ *Pomerleau-Fortin c. Chrétien*, 2006 QCCS 1650 par. 19.

⁷ Art. 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 11.

3. Questionnaire

Question 1

Est-il exact de dire que, lorsque l'arpenteur-géomètre est en mesure d'établir d'une manière certaine et déterminée la position d'une limite d'un bien-fonds à partir des informations apparaissant au titre, il est tenu alors de s'en rapporter strictement à ladite limite et ne pas tenir compte des marques de possession? En d'autres mots, est-il exact de dire que les présomptions édictées aux articles 2943 et 2944 C.c.Q. priment sur la présomption édictée à l'article 928 C.c.Q. dans le cas d'une limite certaine et déterminée?

Question 2

Est-il exact de dire que la réponse à la question 2 demeure inchangée si ce sont des informations apparaissant dans les écrits secondaires (plan de cadastre, croquis, photographie aérienne, ancien document d'arpentage, etc.) qui permettent à l'arpenteur-géomètre d'établir d'une manière certaine et déterminée la position d'une limite d'un bien-fonds?

Question 3

Est-il exact de dire que, lorsque l'arpenteur-géomètre n'est pas en mesure d'établir d'une manière certaine et déterminée la position d'une limite d'un bien-fonds à partir des informations apparaissant au titre, il est tenu alors de s'en rapporter aux marque(s) de possession constatée(s) sur les lieux lorsqu'elle(s) existe(nt)? En d'autres mots, est-il exact de dire que la présomption édictée à l'article 928 C.c.Q. prime les présomptions édictées aux articles 2943 et 2944 C.c.Q. dans le cas d'une limite incertaine et indéterminée?

Question 4

Si l'énoncé de la question 3 est exact, en présence de marques de possession distinctes et contiguës pour une même limite (Ex. : une clôture et une haie), laquelle des deux marques de possession devrait être retenue comme limite séparative des biens-fonds par l'arpenteur-géomètre et pourquoi?

Question 5

Est-il exact de dire que la réponse à la question 3 demeure inchangée même si des écrits secondaires démontrent la présence de marque(s) de possession différente(s) de celle(s) constatée(s) sur les lieux? En d'autres mots, en l'absence d'un débat contradictoire, l'arpenteur-géomètre est-il tenu de représenter strictement la possession actuelle qui prévaut au moment de sa visite des lieux sans égard à celle ayant pu prévaloir antérieurement?

Question 6

Dans le même contexte que celui décrit à la question 3, en l'absence de marques de possession et en présence d'écrits secondaires conflictuels, comment doit se comporter l'arpenteur-géomètre?

Question 7

Est-il exact de dire, comme certains auteurs, que la priorité des droits édictée à l'article 2941 C.c.Q. ne s'applique qu'à l'égard des immeubles provenant d'un auteur commun? En d'autres mots, est-il exact de dire, «*À la différence des titres provenant d'un auteur commun où la contenance des premiers en date doit être satisfaite avant celle des suivants, à moins d'indice contraire, les droits à la contenance dans les titres dont l'auteur commun est inconnu sont égaux*»⁸?

Question 8

Est-il exact de dire que l'on doit toujours donner priorité à un titre contenant des informations précises par rapport à un titre contenant des informations imprécises, même s'il faut déroger à la disposition prévue à l'article 2941 C.c.Q. quant au rang des droits?

Question 9

En présence d'une incohérence entre, d'une part, la position des bornes posées sur le terrain, lesquelles sont toujours dans leur position originale et, d'autre part, les informations contenues dans le procès-verbal de bornage qui les constate, est-il exact de dire que l'arpenteur-géomètre doit s'en rapporter à la position des bornes existantes plutôt qu'au procès-verbal de bornage? Si l'arpenteur-géomètre n'est pas en mesure de confirmer que les bornes sont toujours dans leur position originale, comment doit-il se comporter?

Question 10

Est-il exact de dire, compte tenu des dispositions de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., ch. R-3.1), que dans le cadre d'une rénovation cadastrale réalisée en application de ladite loi, l'arpenteur-géomètre est tenu d'adopter les principes de délimitation énoncés aux questions précédentes, afin de représenter le plus fidèlement possible le morcellement du territoire?

⁸ Gérard Raymond, Grégoire Girard et André Laferrière, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Québec, p. 189.

Question 11

Dans le cadre d'une rénovation cadastrale réalisée en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., ch. R-3.1), puisque l'arpenteur-géomètre est tenu d'indiquer sur le plan de rénovation toutes les limites existantes sur le territoire, comment doit-il se comporter lorsque ni les titres, ni la possession, ni le cadastre antérieur et ni tout autre document ne lui permettent de positionner la limite d'un bien-fonds?

Question 12

À quel(s) moment(s) ou dans quelle(s) circonstance(s) l'arpenteur-géomètre serait-il tenu de recourir aux pouvoirs conférés par les dispositions de l'article 50 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*?

Annexe 13. Liste des références en tant qu'auteure et co-auteure

DATES	TITRES	CHAPITRES DANS LA THÈSE
Été 2007	MASSÉ Nathalie, « <i>Loi sur les compétences municipales ... toute jeune, mais déjà retouchée !</i> », Revue Géomatique, volume 34	2
Septembre 2008	FORTIN, Daniel, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, « <i>Le droit foncier de demain, une responsabilité de l'arpenteur-géomètre d'aujourd'hui</i> », Atelier de formation de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	1, 2 & 4
Février 2009	FORTIN, Daniel, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ et Francis ROY, « <i>Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier</i> », Mémoire présenté à l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	1, 2, 3, 4 & 5
Mars 2009	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Développements récents en droit foncier</i> », notes de cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	3
Été 2009	FORTIN, Daniel, Marc GERVAIS, Nathalie MASSÉ, Nathalie et Francis ROY, « <i>Un système d'arpentage pour soutenir le régime foncier</i> », Revue Géomatique, volume 36	1, 2, 3, 4 & 5
Septembre 2009	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>L'arpenteur-géomètre et les limites de son expertise</i> », Conférence présentée au l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	3
Mars 2010	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Les principes de délimitation (sans égard à la possession)</i> », notes de cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	3
Printemps 2010	MASSÉ Nathalie et Francis Roy, « <i>Le système de gestion foncière québécois</i> », Revue Géomatique, volume 37	2
Janvier et Mars 2011	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Les principes de délimitation (avec égard à la possession)</i> », notes de cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	3
Printemps 2011	MASSÉ, Nathalie et Marc Gervais, « <i>Entre le constat et l'expertise où se situe la limite de propriété ?</i> », Revue du Barreau	3
Septembre 2012	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Quand certificat de localisation rime avec constat d'infraction</i> », conférence présentée au congrès de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	4
Septembre 2012	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Le piquetage : un dérapage collectif</i> », conférence présentée au congrès de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	Conclusion
Novembre 2012	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Les tenants et aboutissants de la clause de concordance en matière de certificat de localisation</i> », Droit immobilier en bref	4
Automne 2012	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Le certificat de localisation : une mission à géométrie variable</i> », Droit immobilier – Deuxième colloque – Collection Blais	4

Automne 2012	MASSÉ Nathalie, « <i>Une formation continue conjuguée au passé, au présent et au futur !</i> », Revue Géomatique, volume 39	Conclusion
Automne 2012	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Le bornage sans formalités, pourquoi se formaliser ?</i> » Formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	Conclusion
Janvier 2014	GERVAIS Marc et Nathalie Massé, « <i>Le certificat de localisation</i> », notes de cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	4
Septembre 2016	GERVAIS, Marc, ROY, Francis et MASSÉ, Nathalie, <i>Le droit foncier et l'arpenteur-géomètre</i> , Éditions Yvon Blais	3 à 8