

# L'EXACTITUDE TECHNIQUE ET JURIDIQUE DU PLAN DE CADASTRE DU QUÉBEC

Francis ROY

Volume 113, Number 3, December 2011

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1044773ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1044773ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

ROY, F. (2011). L'EXACTITUDE TECHNIQUE ET JURIDIQUE DU PLAN DE  
CADASTRE DU QUÉBEC. *Revue du notariat*, 113(3), 593–623.  
<https://doi.org/10.7202/1044773ar>

# L'EXACTITUDE TECHNIQUE ET JURIDIQUE DU PLAN DE CADASTRE DU QUÉBEC

**Francis ROY\***

INTRODUCTION . . . . .	595
1. LE PROGRAMME DE RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS . . . . .	598
2. L'OPÉRATION DE RÉNOVATION CADASTRALE . . . . .	605
3. LE PLAN DU CADASTRE DU QUÉBEC . . . . .	609
4. LES PRÉSOMPTIONS LÉGALES ATTACHÉES AU CADASTRE . . . . .	613
5. LA PRATIQUE DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ . . . . .	616
6. L'ACTUALISATION DU PLAN CADASTRAL . . . . .	620
CONCLUSION . . . . .	622

---

\* Arpenteur-géomètre, Ph.D., professeur au département des sciences géomatiques de l'Université Laval.



« Le cadastre est cependant une œuvre humaine. »

Georges-Michel GIROUX,  
notaire (1935)

## INTRODUCTION

L'État québécois lançait en 1985 un vaste programme de réforme de son cadastre<sup>1</sup>. Cette dernière était rendue nécessaire puisque les plans cadastraux ne représentaient plus fidèlement le morcellement foncier, en raison surtout de l'absence d'une procédure obligatoire et systématique de mise à jour et de la possibilité de publier des actes sur parties de lot. Le programme de réforme visait ainsi à redonner au cadastre son caractère d'exactitude, de complétude et de fiabilité afin d'en accroître l'efficacité en matière de sécurité foncière<sup>2</sup>. Après un rajustement important en 1992<sup>3</sup>, le programme de réforme du cadastre était relancé selon les trois objectifs suivants : (1) reconstituer une représentation graphique complète du morcellement composé des quelque 3,8 millions de lots<sup>4</sup> du domaine privé et de certains du domaine public – par exemple les rues ; (2) assurer la mise à jour systématique du plan cadastral, ce qui sera éventuellement réalisé, à partir de 1994, par le biais de l'application des dispositions du *Code civil du Québec*<sup>5</sup> relatives à la

- 
1. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.Q. 1985, c. 22 (L.R.Q., c. R-3.1).
  2. Voir : J.-F. DELAGE *et al.*, « La rénovation cadastrale », *Répertoire de droit – Nouvelle série – Titres immobiliers – Doctrine – Document 1*, Montréal : Chambre des notaires, 2004, par. 25 ; *Désilets (Re)*, 2010 QCCS 5384, par. 27.
  3. Ce rajustement a été rendu nécessaire puisque que le programme de réforme cadastrale, tel que lancé en 1985, ne permettait pas entre autres de concilier les titres de propriété avec le cadastre rénové. Voir : D.-C. LAMONTAGNE et P. DUCHAINE, *La rénovation cadastrale*, Montréal, Chambre des notaires du Québec / Wilson & Lafleur, coll. « Bleue », Série « Répertoire de droit », 2004, par. 6.
  4. Voir le site Internet du ministère des Ressources naturelles et de la Faune : <<http://www.mrnf.gouv.qc.ca/foncier/cadastre/reforme-cadastre.jsp>>. Ces 3,8 millions de lots cadastraux forment 3,5 millions de propriétés immobilières.
  5. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64. Bien que le *Code civil du Québec* soit entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994, le projet de loi en visant la réforme fut présenté à l'Assemblée nationale le 18 décembre 1990 et adopté le 18 décembre 1991. Il faut aussi noter que les premiers contrats de cette deuxième mouture de la rénovation cadastrale n'ont été attribués qu'à partir de 1994 et que les premiers plans rénovés furent officialisés en 1997.

publicité foncière ; (3) permettre son utilisation polyvalente au moyen de l'informatisation du plan et de la création d'une base de données cadastrales géoréférencées<sup>6</sup>.

Une des principales nouveautés découlant de la réforme du cadastre est la création d'un plan cadastral unique et intégré, qui représente de façon complète, globale et à jour tout le territoire cadastré du Québec. Cette caractéristique en apparence technique produit des effets importants sur la nature même du cadastre québécois. En effet, la réforme cadastrale entraîne le passage d'un cadastre documentaire, composé d'un vaste ensemble de plans originaux et de plans de modification parcellaires, à un système d'information composé d'un seul plan global du morcellement foncier constamment actualisé. Ce plan cadastral est construit comme un modèle cartographique d'ensemble, basé sur un référentiel commun et sur la forme géométrique des lots. Cette caractéristique technique implique que toute modification d'un lot représenté sur le plan cadastral doit être cohérente avec la trame cadastrale afin de pouvoir y être intégrée et officialisée. Ainsi, une modification cadastrale ne peut plus être réalisée isolément ; elle doit tenir compte de ses répercussions sur la géométrie des lots voisins.

Il nous apparaît manifeste que cette caractéristique technique du plan global de cadastre concourt à l'atteinte de l'objectif du législateur d'assurer l'exactitude du plan. Son mode de représentation cartographique en format intégral impose que chaque morceau de l'ensemble, c'est-à-dire chaque lot, soit le plus fidèle possible à la réalité. Sinon, des problèmes d'intégrité du plan cadastral surgissent au détriment des propriétaires fonciers et le bon fonctionnement du cadastre est mis à mal. Des opérations de correction doivent alors être entreprises. Même si le cadastre ne fixe pas, en droit, la position des limites de propriétés parce qu'il n'est pas établi de façon contradictoire contrairement à la détermination de la position d'une limite lors d'un bornage, le cadastre intègre géométriquement, sur le plan, l'ensemble des lots d'un territoire. Ainsi, nous croyons que sa structuration géométrique est un gage de qualité technique, dans le sens où le plan cadastral ne devrait pas se dégrader au fil des ans et qu'il conservera son caractère d'exactitude.

---

6. M. PARADIS, « Le MER et la réforme cadastrale », (1985) 12(4) *Arpenteur-géomètre* 7.

De plus, le plan cadastral ayant fait l'objet d'une rénovation revêt, en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*, une force probante accrue à l'égard de la description des immeubles<sup>7</sup>. Le cadastre prime sur les titres du fait qu'il est présumé exact. Il s'agit d'un renversement du fardeau de preuve par rapport à la situation qui existait sous l'ancien code civil, en territoire non rénové, où les titres primaient sur le cadastre<sup>8</sup>. Le cadastre était d'ailleurs considéré, par rapport aux titres, comme une source d'information secondaire en ce qui concerne la description des immeubles<sup>9</sup>. En plus de ses caractéristiques techniques, le plan cadastral revêt désormais une force probante accrue, de par la loi, en ce qui concerne la désignation et la description des immeubles.

En 1992, lors de sa relance, les aspects techniques, organisationnels, budgétaires et juridiques du projet de réforme cadastrale ont été analysés et pris en considération par le gouvernement québécois. Toutefois, il était impossible de prévoir l'ensemble des effets engendrés par un projet d'une telle ampleur, qui était d'ailleurs sans précédent, y compris ceux découlant de l'introduction d'un plan cadastral global. Avec le recul et l'expérience acquise, il est de plus en plus évident que l'exactitude du plan cadastral n'est pas seulement assurée par les dispositions du *Code civil du Québec*<sup>10</sup> et de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>11</sup> ; elle est avant tout une qualité d'ordre technique qui découle du mode de confection du plan cadastral global, de ses caractéristiques cartographiques et géométriques et de son actualisation quotidienne.

Le présent texte propose une réflexion sur les caractéristiques d'un cadastre global, soit le cadastre du Québec qui constitue un modèle cartographique du morcellement d'un territoire, pour le distinguer d'un cadastre parcellaire, comme le cadastre originaire de 1860 basé sur l'accumulation de plans parcellaires indépendants les uns des autres. Cette réflexion abordera également la notion d'exactitude du plan cadastral, autant sous ses angles technique que juridique.

7. Art. 3032 et 3026 C.c.Q.

8. Art. 2174, al. 4 C.c.B.C.

9. J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2, par. 15 ; M.-L. BEAULIEU, « Effets du cadastre », (1935-36) 38 *R. du N.* 407.

10. Art. 3027 C.c.Q.

11. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, préc., note 1, art. 19.2.

## 1. LE PROGRAMME DE RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS

À partir du XIX<sup>e</sup> siècle, les transferts de propriétés immobilières devinrent plus fréquents en raison, notamment, de l'industrialisation naissante, de l'urbanisation, du besoin de main-d'œuvre en milieu urbain et, enfin, de l'abolition du régime seigneurial en 1854<sup>12</sup>. La publicité des droits réels immobiliers devenait alors un enjeu important de développement socio-économique. Le législateur créait, dès 1830, des « bureaux d'enregistrement » dans cinq comtés électoraux situés dans la région des cantons de l'Est<sup>13</sup>, puis, en 1841, dans l'ensemble des territoires divisés en cantons<sup>14</sup>. Le territoire des anciennes seigneuries en fit aussi l'objet, à partir de 1854, à la suite de l'abolition des droits et devoirs seigneuriaux des censitaires et de leur remplacement par la pleine propriété<sup>15</sup>. La publicité des droits réels se faisait alors dans un « index aux noms » dans lequel les transferts étaient classés selon l'ordre alphabétique du patronyme des cocontractants. Cette façon de faire comportait toutefois des faiblesses importantes, notamment la difficulté d'identifier les droits réels portant sur un terrain en particulier. Cette forme de registre ne permettait pas de régler les problèmes liés à la sécurité des titres fonciers et de bien protéger les citoyens contre les actes de fraude et les ventes ou hypothèques secrètes.

C'est avec l'objectif d'améliorer le système de publicité foncière que le législateur créait le cadastre originaire en 1860<sup>16</sup>. Celui-ci

---

12. *Acte pour l'abolition des droits et devoirs féodaux*, S.P.C. 1854, 18 Vict., c. III. Sur la question du surpeuplement et de la rareté des terres, voir : G. PAQUET et J.-P. WALLOT, *Un Québec moderne 1760-1840 : Essai d'histoire économique et sociale*, coll. « Histoire », Montréal, Éditions Hurtubise HMH, Cahiers du Québec, 2007, p. 386.

13. *Acte pour établir des Bureaux d'Enregistrement dans les Comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, Shefford et Missiskoui*, 1830, 10 & 11 Geo. IV, c. 8.

14. *Ordonnance pour prescrire et régler l'enregistrement des Titres aux Terres, Ténements et Héritages, Biens réels ou Immobiliers, et des Charges et Hypothèques sur iceux : et pour le changement et l'amélioration, sous certains rapports, de la Loi relativement à l'aliénation et l'Hypotécaction des Biens réels, et des Droits et intérêts acquis sur iceux*, O.P.B.-C. 1841, c. 30.

15. *Acte pour l'abolition des droits et devoirs féodaux*, préc., note 12 ; B. BEAULIEU, Y. FERLAND et F. ROY, *L'arpenteur-géomètre et les pouvoirs municipaux en matière d'aménagement du territoire*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1995, chap. II.

16. *Acte concernant les bureaux d'enregistrement et les privilèges et hypothèques dans le Bas-Canada*, S.P.C. 1860, 23 Vict., c. 59.

était composé de plans qui se voulaient exacts<sup>17</sup>, représentant le morcellement des terres de la province et identifiant par un numéro distinct chacun des lots. Ce cadastre rendait possible la création d'index des immeubles dans lesquels l'inscription d'actes était structurée en fonction des numéros de lots cadastraux. Ce premier cadastre québécois n'avait pas été conçu dans le même but que le cadastre parcellaire français, créé en 1807 principalement à des fins d'évaluation foncière et de fiscalité immobilière<sup>18</sup>. Il existait plusieurs similitudes techniques entre les deux : découpage selon des divisions administratives, production de plans à l'échelle, indication des limites, numérotation unique, levés d'arpentage. Cependant, même si le cadastre originaire québécois fut utilisé, par les municipalités nouvellement créées par une loi de 1855<sup>19</sup>, à des fins de fiscalité foncière, il visait en premier lieu à permettre la création d'un index des immeubles dans chaque bureau d'enregistrement<sup>20</sup>.

La loi de 1860 précisait que « le commissaire des terres de la Couronne verra à ce qu'il soit préparé, sous sa direction, un plan correct<sup>21</sup> de chaque cité, ville, village incorporé, paroisses, townships ou partie d'iceux, dans chaque comté ou division d'enregis-

- 
17. Déjà à cette époque, les autorités avaient cette préoccupation quant à l'exactitude des plans cadastraux. Voir : *Acte concernant les bureaux d'enregistrement et les privilèges et hypothèques dans le Bas-Canada*, préc., note 16, art. 28, al. 1 : « Et vu que pour le fonctionnement plus effectif des lois d'enregistrement, il est à désirer qu'il y ait, dans chaque bureau d'enregistrement, des plans exacts des cités, villes, villages, paroisses et townships, ou de parties d'iceux, dans le comté ou la division d'enregistrement à laquelle tel bureau appartient, devant faire voir la subdivision de telles localités en lots, et servir de base à la description de la propriété, à laquelle les actes et pièces enregistrés dans tel bureau se rapportent, de manière à ce que l'index des immeubles requis par les lois d'enregistrement, soit facilement et correctement tenu, – à ces causes, – ».
18. A. MAURIN, *Le cadastre en France : histoire et rénovation*, Paris, Édition du CNRS, 1992, 427 p. ; P. CLERGEOT, *1807 – Un cadastre pour l'empire ; 100 millions de parcelles en France*, Paris, Éditions Publi-Topex, avant-propos. Le cadastre français n'avait pas à l'origine un caractère juridique à l'égard de la propriété immobilière.
19. *Acte des Municipalités et des Chemins du Bas Canada de 1855*, S.P.C. 1855, 18 Vict., c. 100.
20. Avec les connaissances actuelles et le recul historique, on constate aujourd'hui que l'objectif visé par la création du cadastre originaire de 1860 était similaire aux exemples germaniques et néerlandais de l'époque où le registre immobilier et les titres fonciers s'appuyaient sur un plan cadastral. À ce sujet, voir : G. LARSSON, *Land Registration and Cadastral Systems : Tools for Land Information and Management*, 2nd ed., Stockholm, Pearson Education, 2000, p. 30.
21. En comparant les versions anglaises des articles 28 et 29 de l'Acte de 1860, on constate que le terme « correct » est utilisé comme un synonyme du terme « exact ».



trement »<sup>22</sup>. Ces plans originaires représentaient le morcellement foncier privé selon le découpage des divisions administratives en vigueur à l'époque, d'où le nom des 1449 divisions cadastrales<sup>23</sup>. Ils étaient accompagnés de livres de renvoi contenant la description de chaque lot y étant illustré. À l'exception des comtés de Laprairie, de Chambly et de Verchères, les travaux de confection des plans cadastraux ne débutèrent véritablement qu'à partir de 1867 et s'échelonnèrent sur une trentaine d'années<sup>24</sup>. Cependant, la loi de 1860 comportait une faiblesse importante en ce qui concerne la mise à jour régulière des plans cadastraux et de leurs livres de renvoi. Cette opération était laissée à la discrétion du gouverneur en conseil qui pouvait, au besoin, confectionner des plans et livres de renvoi amendés<sup>25</sup>, ce qui n'était pas optimal<sup>26</sup>. Par ailleurs, l'article 2175 du *Code civil du Bas Canada*, entré en vigueur en 1866, exigeait d'un propriétaire foncier qui subdivise un lot représenté sur un plan cadastral le dépôt, auprès de l'autorité responsable, d'un plan et livre de renvoi illustrant les nouveaux lots et leur désignation particulière afin de les distinguer des lots primitifs<sup>27</sup>. Toutefois, cette obligation ne fut pas respectée systématiquement.

Un certain nombre de propriétaires subdivisaient leur terre sans produire les plans requis par la loi. Cette façon de faire gagna en importance, principalement du fait que le *Code civil du Bas Canada* ne prévoyait aucune sanction à l'égard de telle contravention<sup>28</sup>. Dès 1893, le bureau de direction de la Corporation des arpenteurs-géomètres de la province de Québec exprimait ses préoccupations quant au nombre croissant de subdivisions de ter-

---

22. *Acte concernant les bureaux d'enregistrement et les privilèges et hypothèques dans le Bas-Canada*, préc., note 16, art. 29.

23. Voir le répertoire cadastral : (1972) 104 G.O. I, 35a : avis juridiques, édition spéciale.

24. S. NORMAND et A. HUDON, « Confection du cadastre seigneurial et du cadastre graphique », (1988) 91 R. du N. 184.

25. S. NORMAND et A. HUDON, préc., note 24 ; *Acte concernant les bureaux d'enregistrement et les privilèges et hypothèques dans le Bas-Canada*, préc., note 16, art. 39.

26. S. NORMAND et A. HUDON, préc., note 24, p. 198 : « C'était là laisser beaucoup trop de discrétion pour assurer une mise à jour permanente ».

27. Art. 2175 C.c.B.C. ; G. SASSEVILLE, *Le cadastre*, notes de cours, Université Laval, Faculté de foresterie et géodésie, 1972 ; voir aussi la définition des opérations cadastrales parcellaires dans : MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux dans les territoires non rénovés et les territoires rénovés ou révisés entre 1985 et 1992*, Québec, Direction générale du cadastre, 1996, p. 5 et 6.

28. S. NORMAND et A. HUDON, préc., note 24.

res qui, contrairement aux exigences du Code civil de l'époque, n'étaient pas officialisées par une opération cadastrale<sup>29</sup>. Cela rendait nécessaire l'adoption périodique d'une loi visant à régulariser de telles situations. Ces préoccupations allaient s'amplifier davantage dans les décennies suivantes, jusqu'à ce que l'article 2168 du *Code civil du Bas Canada* soit modifié, en 1915, de façon à autoriser légalement la désignation officielle de parties de lot en indiquant leurs tenants et aboutissants<sup>30</sup>. On peut constater, aujourd'hui, que cette modification législative autorisant les descriptions immobilières par parties de lot a contribué à la dégradation de l'exactitude technique des plans cadastraux.

Après 125 ans d'existence, le cadastre québécois montrait des signes d'essoufflement, n'étant plus représentatif du morcellement réel du territoire cadastré : environ 2 500 000 parcelles n'apparaissaient pas aux plans du cadastre officiel<sup>31</sup>. L'absence de subdivision systématique lors de tout nouveau morcellement, combinée à la possibilité légale de créer des « parties de lot »<sup>32</sup>, étaient des atavismes hérités du XIX<sup>e</sup> siècle. Plusieurs commentateurs s'exprimèrent sur cette situation qui alimenta, dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et tout au long du XX<sup>e</sup> siècle, les débats sur la pratique de l'arpentage et la sécurisation des titres immobiliers<sup>33</sup>.

Pour corriger la situation, le gouvernement du Québec lançait, en 1985, un vaste programme de réforme cadastrale par l'adoption de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>34</sup>. L'objectif de

29. *Rapport annuel de la Corporation des arpenteurs-géomètres de la Province de Québec*, Dixième assemblée générale, Québec, Atelier typographique C. Darveau, 1893, p. 14.

30. 1915, 5 Geo. V, c. 77.

31. L. PINEAULT, « Le cadastre et son contexte », (1986) 2 *C.P. du N.* 485, par. 7.

32. Art. 2168, al. 1 C.c.B.C.

33. A. PAINCHAUD, « Adresse du président », *Rapport annuel de la Corporation des arpenteurs-géomètres de la Province de Québec*, Dixième assemblée générale tenue à Québec le 12 avril 1893, Appendice A, p. 14 ; G.-M. GIROUX, « La publicité foncière », (1935-36) 38 *R. du N.* 396, 451 ; F.R. GENEST, *Faits chronologiques du cadastre*, Contribution n° 11, Québec, Publication de la Société de géodésie de Québec, 1942, p. 21 ; A. LAFERRIÈRE, « Le cadastre : désuétude et rénovation », (1967) *C.P. du N.* 99, 110 ; M. BRUNET, « Le rôle de l'arpenteur-géomètre », (1985) 12(4) *Arpenteur-géomètre* 27-28 ; S. NORMAND et A. HUDON, préc., note 24, 193-194 ; G. RAYMOND, G. GIRARD et A. LAFERRIÈRE, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993, par. 171.

34. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, préc., note 1.

cette réforme<sup>35</sup>, toujours en cours de réalisation aujourd'hui, est triple :

- Réaliser une rénovation complète du cadastre

La rénovation cadastrale est une opération massive qui vise à représenter et à immatriculer chacun des 3,8 millions de lots formant 3,5 millions de propriétés foncières privées du territoire québécois. La rénovation s'effectue à partir des plans cadastraux originaires et parcellaires existants, des livres de renvoi, des actes désignant des parties de lot, des levés d'arpentage et d'autres documents pertinents. Elle est aussi l'occasion de corriger les erreurs et anomalies contenues dans les plans cadastraux.

- Assurer la mise à jour régulière du plan cadastral

Le plan cadastral doit être mis à jour à la suite de toutes opérations ayant pour effet de modifier le morcellement foncier. La mise à jour vise à conserver la fidélité du plan cadastral. Elle est réalisée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* sur la publicité foncière qui interdit, en territoire rénové, la publication d'un droit de propriété sur une partie de lot<sup>36</sup>.

- Favoriser l'utilisation polyvalente du cadastre

La rénovation cadastrale vise à faire en sorte que le cadastre puisse être utile à divers usagers, notamment les municipalités et les ministères exerçant des responsabilités sur le territoire. L'atteinte de cet objectif exige que le plan cadastral soit confectonné sur la base du système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ)<sup>37</sup>. Ainsi, on s'assure que différentes couches d'informations géoréférencées pourront être superposées au plan cadastral. L'État exprime sa volonté de créer un nouveau cadastre, adapté aux besoins présents et futurs des différents organismes et acteurs dont les travaux nécessitent une connaissance adéquate du territoire et du morcellement, comme les municipalités

---

35. MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES, *Le nouveau cadastre québécois*, Québec, Gouvernement du Québec, 1985.

36. Art. 3030 C.c.Q.

37. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 6.0, Québec, Gouvernement du Québec, 2009, p. 111.

régionales de comté<sup>38</sup>, les municipalités locales, la Commission de protection du territoire agricole, etc.

Malgré un encadrement légal strict et des conditions de réalisation en apparence favorables, le déroulement de la réforme a rencontré, après quelques années seulement, des difficultés sérieuses<sup>39</sup> qui allaient conduire à un moratoire, en 1991, le temps de procéder à une révision complète du programme. Cette première tentative de rénovation cadastrale, d'une durée de six ans, montre que l'ampleur de la tâche et les coûts furent sous-évalués<sup>40</sup>, que le produit cadastral final fut mal défini, que la structure organisationnelle était déficiente et que les systèmes informatiques n'étaient pas adéquats pour un projet d'une telle envergure<sup>41</sup>. Mais plus particulièrement, la rénovation cadastrale générait des différences de description des lots entre le cadastre et les titres, discordances que le cadre légal alors en vigueur ne permettait pas de corriger aisément<sup>42</sup>. Les professeurs Brochu et Beaulieu écrivaient que « la loi de 1985 ne permettait pas de statuer sur les cas d'occupation non conformes aux titres, ce qui retardait considérablement le processus de réalisation des plans rénovés en plus d'obliger les propriétaires concernés à entreprendre d'onéreuses procédures de correction »<sup>43</sup>. La volonté de créer un plan cadastral exact risquait d'engendrer de nombreuses complications sans l'adoption de mesures juridiques appro-

38. Voir l'exemple du système d'informations géographiques (SIG) régional de la MRC de la Jacques-Cartier où les données cadastrales constituent une couche de base cartographique : <<http://www.mrc.lajacquescartier.qc.ca/Nouvelles/nouvelles.htm>>.

39. F. BROCHU et B. BEAULIEU, « Les hauts et les bas de la rénovation cadastrale », (1999) 101 *R. du N.* 11.

40. VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 2005-2006*, tome I, Québec, Gouvernement du Québec, 2006, p. 95.

41. D. GRANT et D. ROBERGE, « From Quebec to Athens: Two National-Level Cadastral Projects, One Challenge: Realignment for Success », *Conference TS 16.3, Proceedings of the International Conference on Spatial Information for Sustainable Development*, Organized by FIG, Institution of Surveyors Kenya and UN-Habitat, Nairobi, Kenya, 2-5 October 2001, 11 p.

42. J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2 ; voir aussi : D.-C. LAMONTAGE et P. DUCHAINE, préc., note 3, par. 6.

43. F. BROCHU et B. BEAULIEU, préc., note 39 ; voir aussi : A. BÉLANGER, « Examen critique de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois », (1986) 2 *C.P. du N.* 499, 514 et 519 ; L. PINEAULT, préc., note 31, p. 493 ; VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale pour l'année 1988-1989*, Québec : Gouvernement du Québec, 1989, p. 109 ; N. LANGEVIN, *Les difficultés de la mise en œuvre du programme de réforme cadastrale de 1985*, mémoire de maîtrise, Faculté des études supérieures, Université Laval, Québec, 1994, p. 60, 82, 83 et 114 ; QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats*, 2<sup>e</sup> sess., 34<sup>e</sup> légis., 16 juin 1992, p. 2477 et 2478.

priées relativement à la désignation et à la description des immeubles. Cela conduisit le législateur à intervenir pour établir une prépondérance juridique du cadastre par rapport aux titres.

Après avoir fait le point sur les correctifs à apporter, le moratoire de 1991 fut levé l'année suivante et le programme de réforme relancé sur de nouvelles bases légales, techniques, administratives et financières, notamment :

- L'établissement d'un cadre de planification et de gestion du déroulement de l'opération de rénovation cadastrale : découpage du territoire, établissement d'un calendrier de réalisation, évaluation de la capacité de production des fournisseurs, c'est-à-dire des arpenteurs-géomètres en pratique privée ;
- La création d'un « fonds d'information foncière » pour assurer l'autofinancement de la réforme : tarification lors du dépôt d'actes au registre foncier et de plans au cadastre ;
- La confection d'une infrastructure technologique : création du système informatique permettant de contrôler la rénovation cadastrale et les opérations cadastrales de mise à jour, et ainsi de gérer la base de données cadastrales<sup>44</sup> ;
- La modification du cadre législatif : ajout d'une présomption de concordance entre les titres et le cadastre issu de l'opération de rénovation soutenant la réforme de la publicité foncière proposée par le *Code civil du Québec*<sup>45</sup>.

Il faut aussi noter que la relance du programme de rénovation cadastrale, en 1992, fut accompagnée de la réforme de la publicité des droits réels qui se mettrait en branle avec l'entrée en vigueur du nouveau *Code civil du Québec* le 1<sup>er</sup> janvier 1994. Dans ce nouveau régime, le cadastre fait désormais partie du registre foncier<sup>46</sup> et il est à la base même du système de publicité des droits. Une importante nouveauté est l'accroissement de la force probante du cadastre en matière de désignation et surtout de description des immeubles : le plan cadastral issu de la rénovation constitue le document officiel de

---

44. En 1992, la consultation en ligne des données cadastrales n'avait pas encore été envisagée. Cette possibilité apparaîtra quelques années plus tard avec le développement d'Internet.

45. J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2.

46. Art. 3027 C.c.Q.

désignation et de description des immeubles<sup>47</sup>. Il complète les titres en publicisant graphiquement les dimensions et la configuration des immeubles.

Après la levée, en 1992, du moratoire sur la rénovation cadastrale, les travaux de rénovation cadastrale reprurent concrètement en 1994 et les premiers plans furent déposés en 1997. Au 31 décembre 2011, 69,7 % des 3,8 millions de lots du Québec ont fait l'objet de la rénovation cadastrale<sup>48</sup>. Cette opération, qui devait initialement être complétée en 2006, donne lieu à une réévaluation périodique, mais elle devrait en principe être terminée en 2021. Selon les données du ministère des Ressources naturelles et de la Faune, reprises par le Vérificateur général du Québec, les coûts de la réforme cadastrale atteindront à son terme un montant de 980 millions de dollars<sup>49</sup>.

À la lumière des réajustements apportés au déroulement du projet de réforme cadastrale, on a pu constater la lourde tâche que représente la confection d'un cadastre complet et global, tant du point de vue des coûts que du temps nécessaire, des efforts humains et organisationnels et du support technique informatique.

## 2. L'OPÉRATION DE RÉNOVATION CADASTRALE

La *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* prévoit que « 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 »<sup>50</sup>. Le ministre des Ressources naturelles et de la Faune détient l'autorité nécessaire pour exiger la préparation d'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 »<sup>51</sup>. La rénovation cadastrale est essentiellement

47. Art. 3032 C.c.Q. ; QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, *Journal des débats de la Commission permanente de l'économie et du travail*, 2<sup>e</sup> sess., 34<sup>e</sup> légis., 18 juin 1992, « Étude détaillée du projet de loi 24 – *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et d'autres dispositions législatives* », p. CET-861 à CET-870.

48. Voir le bilan des travaux et la planification pour l'année en cours accessible dans le site Internet du ministère des Ressources naturelles et de la Faune : <<http://cadastre.mrnf.gouv.qc.ca/planification/bilan-travaux.asp>>.

49. VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, préc., note 40, p. 95.

50. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, préc., note 1, art. 9.

51. *Ibid.*, art. 10.

une vaste opération de représentation graphique « exacte », visant à immatriculer et à décrire officiellement tous les immeubles du domaine privé du territoire québécois<sup>52</sup>. Selon le premier alinéa de l'article 3026 du *Code civil du Québec*, 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 »<sup>53</sup>. Au deuxième alinéa, le législateur indique que l'immatriculation 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 »<sup>54</sup>. Cette opération favorise aussi le regroupement de lots lorsqu'un terrain est composé de plusieurs lots ou parties de lot<sup>55</sup>.

Le choix du terme « rénovation » n'est pas anodin. Il fait référence à « l'action de renouveler et de transformer une chose en mieux par la nouveauté et l'innovation » (*Littré*), à « l'action de remettre à neuf par de profondes transformations » (*Larousse*) ou à « la remise à neuf » (*Le Petit Robert*). Ainsi, l'opération de rénovation cadastrale en cours vise à remettre à neuf le cadastre existant en fusionnant, dans un seul plan ou, plus exactement, dans une même base de données cadastrales, tous les plans originaires et parcellaires issus des 1449 divisions cadastrales. On y ajoute toutes les parcelles qui n'étaient pas immatriculées, c'est-à-dire toutes les parties de lot, en corrigeant par la même occasion les erreurs et les anomalies qui s'étaient perpétuées. On assure, enfin, la modernisation du cadastre grâce à l'informatisation des plans. La rénovation cadastrale est en quelque sorte à l'image de la rénovation résidentielle : on ne détruit pas l'édifice pour recommencer à neuf. On améliore plutôt la construction existante en la mettant « aux normes ».

Le principal défi de l'opération de rénovation cadastrale est d'intégrer géométriquement, de façon cohérente et fidèle à la réalité, des données foncières issues de sources différentes et ayant des caractéristiques variées : données graphiques des plans cadastraux

---

52. Certains immeubles du domaine de l'État peuvent être immatriculés sur le plan cadastral pour des raisons particulières, comme par exemple le besoin de publier certains baux, obligations ou démembrements.

53. Art. 3026, al. 1 C.c.Q.

54. Art. 3026, al. 2 C.c.Q.

55. J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2, par. 30.



originaires et parcellaires, descriptions littérales contenues dans les livres de renvoi et les titres, données d'arpentage et données cartographiques diverses. Par analogie, on pourrait associer la rénovation cadastrale au fait de réaliser un casse-tête avec des pièces qui auraient été découpées par différentes personnes n'ayant chacune qu'une partie de la vision d'ensemble. Ainsi, le plan de rénovation cadastrale est le résultat de l'intégration de données existantes et de levés d'arpentage complémentaires effectués, notamment, pour apprécier la situation des lieux et les marques d'occupation sur le terrain. Le plan de rénovation cadastrale doit offrir la meilleure représentation possible du morcellement territorial en lots. Rappelons toutefois que cette opération ne consiste pas à faire l'équivalent d'un bornage pour chacune des limites de propriété représentées au cadastre, puisque les voisins ne sont pas appelés à confronter leur opinion en ce qui concerne la position des limites.

L'arpenteur-géomètre qui procède à une rénovation cadastrale dispose d'un pouvoir important : celui d'apprécier la configuration géométrique et les dimensions de chaque lot à la lumière des titres, du cadastre, de ses levés terrain, de la possession et de tout autre document pertinent. Les instructions de rénovation cadastrale<sup>56</sup> exigent de l'arpenteur-géomètre qu'il tienne compte de l'occupation, c'est-à-dire de la possession, lors de l'analyse foncière des lots à rénover, afin de déterminer les dimensions et la configuration des lots qui apparaîtront sur le plan de rénovation cadastrale. L'analyse foncière du rénovateur lui permet, notamment, de procéder à la répartition du surplus ou du déficit de terrain touchant les lots compris dans un même îlot<sup>57</sup>, ainsi qu'à reconnaître une possession immémoriale<sup>58</sup>. Cependant, cette exigence du ministre des Ressources naturelles et de la Faune n'autorise pas l'arpenteur-géomètre à statuer sur les effets juridiques de la possession par rapport à la prescription acquisitive<sup>59</sup>. En vertu des dispositions du *Code civil du*

56. Ces instructions sont adoptées en vertu du deuxième alinéa de l'article 2 de la *Loi sur le cadastre*, (L.R.Q., c. C-1) qui dispose que le ministre des Ressources naturelles et de la Faune peut donner des instructions afin d'assurer l'exactitude du plan cadastral.

57. On fait entre autres référence aux pratiques anciennes de l'*allouance* qui consistait à établir des lots cadastraux un peu plus grands que ce que prévoyaient les titres afin d'éviter des recours pour défaut de contenance.

58. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, préc., note 37, p. 9.

59. *Ibid.*, p. 86. Les instructions de rénovation cadastrale indiquent ceci : « En rénovation cadastrale, le mode d'acquisition par « prescription » ne peut être retenu. Ce dernier mode doit être nécessairement soutenu par un jugement en



Québec, la prescription n'opère un transfert de droit que si elle est reconnue par un jugement<sup>60</sup>. En revanche, sous l'ancien *Code civil du Bas Canada*, le seul écoulement du temps requis était suffisant pour permettre à la prescription acquisitive de produire ses effets juridiques. En définitive, l'arpenteur-géomètre apprécie des faits, les localise et les décrit de façon géométrique, mais il n'en établit pas les conséquences juridiques<sup>61</sup>. Toutefois, il faut bien reconnaître que la ligne est souvent bien mince entre la possession qui traduit sur le terrain l'interprétation des propriétaires quant à leurs titres, surtout lorsqu'elle est immémoriale, et celle qui révèle un mode d'acquisition juridique d'un droit foncier par prescription.

Même si la rénovation cadastrale n'a pas pour but de fixer de façon définitive la position des limites de propriété des immeubles, opération qui relève du bornage<sup>62</sup>, il n'empêche que la rénovation cadastrale a pour objectif qu'elle vise la production d'un plan représentatif et exact du morcellement foncier privé, lequel complètera les titres de propriété par la description officielle de chaque immeuble. De plus, le législateur reconnaît dorénavant au plan cadastral une force probante prépondérante sur les titres quant à la description de l'immeuble, vu la présomption simple d'exactitude du cadastre et la présomption de concordance du titre avec le lot rénové<sup>63</sup>. Ces présomptions s'effacent, en revanche, s'il est démontré que le plan cadastral est erroné.

L'utilité du plan cadastral de rénovation est, enfin, d'assurer le passage harmonieux du cadastre originaire de 1860 vers le cadastre

---

reconnaissance du droit de propriété (art. 805 C.p.c.), même dans le cas de prescription acquisitive antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1994. »

60. Art. 2918 C.c.Q. ; *Code de procédure civile*, L.R.Q., c. C-25, art. 805 ; C. GERVAIS, *La prescription*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 193 ; F. BROCHU, « Prescription acquisitive et publicité des droits », (2006) 108 *R. du N.* 197, 201-202.
61. Voir : B. BEAULIEU, « Le certificat de localisation », *Répertoire de droit – Nouvelle série, Titres immobiliers, Doctrine*, document 2, Montréal, Chambre des notaires, 2008, par. 68 ; J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2, par. 40 ; *Désilets (Re)*, préc., note 2.
62. Lors des débats du 18 juin 1992 de la Commission permanente de l'économie et du travail, le sous-ministre Guy Morneau s'exprimait ainsi sur le rôle du cadastre à l'égard de la fixation des limites de propriété : « Écoutez, ce serait s'immiscer, je pense, l'État s'immiscerait dans le droit de propriété, ce qu'il n'a jamais voulu faire par la tradition, puis par la logique du *Code civil du Bas Canada* de 1860. » Voir : QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, préc., note 47, p. CET-863.
63. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, préc., note 1, art. 19.2 ; *Code civil du Québec*, art. 3027, al. 2 ; *infra*, section 4.

du Québec issu du programme de réforme, ou plus familièrement de l'« ancien cadastre » vers le « nouveau cadastre ». Une fois officialisé, le plan cadastral de rénovation est intégré au plan du cadastre du Québec. Ce dernier est composé de l'ensemble des plans de rénovation cadastrale et de tous les plans parcellaires illustrant des modifications subséquentes. Ainsi, le cadastre du Québec offre une représentation globale, intégrée et à jour du morcellement du domaine privé.

### 3. LE PLAN DU CADASTRE DU QUÉBEC

La principale nouveauté qui résulte de la rénovation cadastrale est, comme nous l'avons vu précédemment, la création d'un plan global qui intègre tous les lots du cadastre du Québec sur une seule carte. Celle-ci est constituée, dans les faits, de deux bases de données dont l'une est géométrique et l'autre descriptive. Grâce au plan cadastral global, on élimine progressivement, suivant l'avancement de la rénovation cadastrale, les 1 449 divisions cadastrales<sup>64</sup> pour les remplacer par une seule : le cadastre du Québec. Cette nouveauté est conforme aux grandes tendances internationales dans le domaine du cadastre où les systèmes de plans parcellaires (*Island Maps*) font place à des cartes cadastrales globales (*Comprehensive Map*)<sup>65</sup>. La distinction entre un système cadastral parcellaire et un système cadastral global est fondamentale. Le premier est constitué d'un ensemble de plans originaires et parcellaires illustrant le morcellement par secteurs, selon des divisions administratives historiques<sup>66</sup>, ou à la pièce. En revanche, le second propose un modèle cartographique global du morcellement, ce qui force l'intégration géométrique de tous les lots dans la trame cadastrale d'ensemble et améliore, du coup, l'exactitude du plan.

Au moment de leur création, chacun des 1 449 plans originaires du cadastre de 1860 possédait les attributs d'un plan cadastral global. Les plans cadastraux originaires représentaient alors l'en-

64. MINISTÈRE DES TERRES ET FORÊTS, *Répertoire du cadastre du Québec*, Québec, Gouvernement du Québec, 1972.

65. G. LARSSON, préc., note 20, p. 32 ; J. KAUFMANN et D. STEUDLER, *Cadastre 2014 : Vision pour un système cadastral dans le futur*, Fédération internationale des géomètres, Commission 7, 1998, p. 26 (déclaration 4).

66. La loi de 1860 prévoyait la confection de plans cadastraux pour chaque cité, ville, village, paroisse et canton ou partie d'iceux. Sur la base de ce découpage administratif de l'époque, on créa 1 449 cadastres différents pour couvrir le territoire occupé du Québec. Dans le cadre de la réforme cadastrale, ces 1 449 cadastres ont été regroupés en un seul, le cadastre du Québec.

semble du morcellement existant pour un territoire donné. Chaque lot était décrit dans le livre de renvoi et intégré géométriquement sur le plan. De plus, la législation de l'époque en matière de cadastre exigeait que le plan représente de façon exacte la division d'un territoire en lots<sup>67</sup>. Le caractère global et exact des plans originaires s'est dégradé plus au moins rapidement en raison, notamment, de l'absence d'intégration ou de compilation officielle des plans parcellaires dans un plan d'ensemble, mais aussi à la suite de la création de parties de lot non immatriculées distinctement au cadastre. À la longue, les lots cadastraux représentés sur des plans parcellaires de plus en plus nombreux pouvaient être l'objet d'incohérences invisibles sur plans, mais que des travaux d'arpentage, effectués sur le terrain, étaient en mesure de révéler. La représentation d'ensemble du morcellement d'un secteur devenait alors un acte spécialisé qu'un arpenteur-géomètre pouvait réaliser à des fins professionnelles ou personnelles, mais dont le résultat était dépourvu de caractère officiel. Des opinions et interprétations divergentes découlaient parfois du morcellement cadastral issu de telles compilations.

Le programme de réforme du cadastre québécois vise à empêcher la lente dégradation du cadastre grâce à la création d'un plan de cadastre global. Ce plan est construit sur les bases d'une structure géométrique qui permet d'y intégrer l'ensemble des lots. De plus, il est quotidiennement mis à jour. Même s'il est fréquemment qualifié de graphique, le plan cadastral n'est pas qu'un simple dessin ou une banale esquisse permettant de numéroter les immeubles, puisqu'il est confectionné conformément à la loi et aux instructions du ministre<sup>68</sup>. Le plan cadastral est donc le résultat de l'application rigoureuse et scientifique d'une méthode de cartographie du morcellement. Il est confectionné sur la base d'un système de projection cartographique qui permet la représentation d'une surface courbe sur un plan. Il s'appuie aussi sur un système de découpage cartographique en feuillets (pour la version en papier), sur un système de coordonnées pour faciliter l'intégration des données, sur une échelle pour assurer la cohérence géométrique et sur

---

67. *Supra*, note 17.

68. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, préc., note 37 ; MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*, version 3.01, Québec, Gouvernement du Québec, 2011.

une légende<sup>69</sup>. Ces caractéristiques cartographiques concourent à maintenir l'exactitude d'ensemble du plan et facilitent surtout l'intégration géométrique cohérente de chaque lot. En plus de la présomption légale d'exactitude créée par le *Code civil du Québec* et par la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>70</sup>, le cadastre du Québec s'appuie sur un ensemble de caractéristiques cartographiques propres à un plan global qui lui confèrent une grande exactitude d'un point de vue technique.

L'exactitude du plan cadastral renvoie au problème fondamental de la cartographie, à savoir la cohérence entre la représentation cartographique et la réalité<sup>71</sup>. La cohérence entre le terrain et sa représentation cartographique est la caractéristique principale d'un système cadastral basé sur un plan global. Des écarts trop prononcés entre le terrain et le plan cadastral pourront faire perdre toute confiance dans le système de protection des droits fonciers en place. C'est le cas du cadastre du Costa Rica qui était parcellaire jusqu'à ce que l'on commence à entreprendre des réformes. L'absence de géoréférence et d'intégration dans un plan global font en sorte que la représentation parcellaire du morcellement n'était pas fidèle à la réalité dans ce pays. Environ 80 % des terres costariciennes sont inscrites au cadastre au moyen de plans parcellaires. Cependant, si l'on compile l'ensemble de ces plans, on obtient une superficie nationale totale qui est 33 % plus grande que la réalité<sup>72</sup>. Dans d'autres pays, le cadastre, établi principalement à des fins fiscales, est confectionné sur la base de déclarations recueillies auprès des propriétaires et des occupants<sup>73</sup>. Il n'est alors pas rare de rencontrer

69. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, préc., note 37 ; F. JOLY, *La cartographie*, coll. « Que sais-je ? », n° 937, 3<sup>e</sup> éd., Paris, Presses universitaires de France, 1999.

70. Art. 3027 C.c.Q., et *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, préc., note 1, art. 19.2 ; les présomptions légales dont il est question dans ces articles seront traitées plus en détail dans la section 4.

71. J. PICKLES, *A History of Spaces: Cartographic Reason, Mapping and the Geocoded World*, New York, Routledge, 2004, p. 94.

72. D. ROBERGE, « Systèmes cadastraux, administration des terres et développement durable vus sous l'angle du séminaire international de Bogotá, mai 2000 », (2000) 27(4) *Géomatique* 6-10 ; voir aussi : M.A. FIELD et W.W. FISCHER III, *Legal Reform in Central America: Dispute Resolution and Property Systems*, Cambridge MA, John F. Kennedy School of Government, Harvard University Press, 2001, p. 355 à 358.

73. Voir entre autres : C.M. DE CESARE, *Overview of the Property Tax in Latin America*, Cambridge, MA, Lincoln Institute of Land Policy, Working Paper, 2010, p. 24-25 ; M.M. THOMPSON, « The Bogotá Cadastre : An Assessment », (2004) 16(2) *Land Lines, Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy* 4-5.

des écarts importants entre le plan cadastral et le terrain, les propriétaires cherchant à réduire leur assiette d'imposition foncière. Telle n'est pas la situation qui a cours au Québec où l'intégrité du plan cadastral est assurée de multiples façons : un cadre juridique bien défini, une fonction publique compétente, des professionnels légalement habilités à confectionner des plans cadastraux et à faire des requêtes de modification, des modes opératoires normalisés et une structure d'intégration de données partagées par tous les usagers.

L'exactitude attachée au plan de cadastre ne signifie pas que celui-ci est immuable et que la représentation officialisée des lots est sans appel. Le plan cadastral peut être modifié afin d'en corriger ou d'en actualiser le contenu. Des modifications peuvent être effectuées lorsque, par exemple, le plan cadastral contient une erreur avérée ou lorsque le droit de propriété, dont l'objet est représenté sur le plan cadastral, a évolué en raison, notamment, d'alluvions en bordure d'un cours d'eau, d'érosion ou, encore, d'une possession pouvant conduire à la prescription. Dans ce dernier cas, des recours devront être exercés avant de pouvoir requérir la modification du plan cadastral. Il sera nécessaire d'invoquer en justice la prescription de la parcelle de terrain et d'obtenir un jugement attributif du droit de propriété<sup>74</sup>.

Il faut retenir de ce qui précède que la conception d'un système cadastral basé sur un plan global nécessite l'établissement de normes concernant la qualité géométrique et géospatiale des données, c'est-à-dire de normes relatives à la forme, aux dimensions et au positionnement des éléments du cadastre. Il en découle une procédure formelle basée principalement sur l'intervention d'un professionnel compétent, l'arpenteur-géomètre. Cela favorise une plus grande intégrité et une cohérence d'ensemble du plan cadastral. L'uniformisation des données cadastrales, notamment par l'utilisation d'un système de coordonnées déterminé, accroît également les opportunités d'utilisation du cadastre à des fins diverses, comme l'aménagement du territoire, l'urbanisme et la protection de l'environnement<sup>75</sup>. Le plan cadastral n'est plus strictement une image, un dessin ou une représentation graphique conforme à diverses

---

74. Art. 2918 C.c.Q.

75. J.-P. ST-AMOUR, *La rénovation cadastrale et l'aménagement du territoire municipal*, Guide de référence, Montréal, Association québécoise d'urbanisme, 2001 ; J. KAUFMANN et D. STEUDLER, préc., note 65.

normes techniques. Il devient un modèle géométrique du morcellement existant sur le terrain qui a valeur officielle.

En définitive, l'introduction d'un plan cadastral global, actualisé et numérique a bien sûr entraîné des modifications techniques dans les méthodes de travail des arpenteurs-géomètres, notamment quant aux façons de confectionner et de présenter des plans de modifications cadastrales auprès du ministère des Ressources naturelles et de la Faune. Bien plus, la réforme du cadastre québécois, combinée à celle de la publicité des droits et à l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, constitue l'assise d'un régime juridique amélioré de la propriété foncière comme nous le verrons dans la prochaine section. En effet, pour contrer certains irritants pouvant toucher ou même léser un propriétaire foncier, le législateur québécois a prévu des présomptions visant à assurer l'implantation harmonieuse des réformes foncières et cadastrales.

#### **4. LES PRÉSUMPTIONS LÉGALES ATTACHÉES AU CADASTRE**

Le législateur québécois a créé deux présomptions accordant une force probante accrue aux données cadastrales issues du programme de réforme. Elles se trouvent à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>76</sup> et à l'article 3027 C.c.Q. Il s'agit de présomptions simples qui s'appliquent à des moments différents dans le processus de rénovation cadastrale et de création du plan du cadastre du Québec<sup>77</sup>. Elles visent à faciliter la transition de l'ancien vers le nouveau cadastre. Ces présomptions sont qualifiées de simples car l'exactitude présumée du plan cadastral peut être renversée en tout temps par une preuve contraire<sup>78</sup>, ce qui rend alors nécessaire sa correction.

Les deux présomptions légales rattachées au cadastre du Québec témoignent d'une même préoccupation de la part du législateur, soit d'assurer la primauté du cadastre face aux titres de propriété en ce qui concerne la description des immeubles. Ces présomptions confèrent au plan cadastral une force probante et un caractère officiel.

76. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, préc., note 1, art. 19.2.

77. Sur la portée de ces présomptions et sur ce qui différencie les articles 3027 (C.c.Q.) et 19.2 (L.F.R.C.Q.), voir notamment F. BROCHU, « Du nouveau au sujet de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* », (2010) 112 *R. du N.* 475, 479.

78. Art. 2846 et 2847 C.c.Q.

L'objectif de la présomption de l'article 19.2 est d'assurer le passage harmonieux du cadastre originaire et des plans cadastraux parcellaires, non rénovés, au cadastre du Québec ayant fait l'objet d'une rénovation cadastrale. En 1992, la relance de la rénovation cadastrale a été rendue possible par la création de cette présomption qui établit une concordance légale entre la description d'un lot telle qu'elle apparaît sur un plan de rénovation cadastrale et la description contenue dans un acte qui porte sur ledit lot.

**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.

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 les 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<sup>79</sup>. Ces discordances ne peuvent pas être assimilées à des vices de titres.

Précisons que cette présomption de concordance n'est applicable qu'à l'égard des lots représentés sur un plan de rénovation cadastrale et non pas à ceux résultant d'une opération cadastrale en territoire rénové. En effet, l'article 19.2 ne s'applique qu'à compter de l'inscription visée à l'article 19.1.

**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.

---

79. P. DUCHAINE, « L'examen des titres immobiliers : quelques réflexions... à haute voix ! », *Droit immobilier*, Collection Blais 2010, vol. 5, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, p. 18 ; *Désilets (Re)*, préc., note 2 ; F. BROCHU, préc., note 77 ; J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2, par. 178 et s.



Ce n'est qu'à compter de l'entrée en vigueur du plan de rénovation cadastrale, laquelle survient au moment où l'officier de la publicité des droits procède à l'ouverture, au registre foncier, des fiches immobilières qui y correspondent<sup>80</sup>, que la présomption de l'article 19.2 commence à produire ses effets. Cette présomption de concordance assure donc la transition, vers le nouveau cadastre, des descriptions se rapportant à des lots non rénovés. Quant aux lots créés dans le cadastre du Québec à la suite du remplacement d'un lot rénové, c'est-à-dire créés par une opération cadastrale en territoire rénové, ils bénéficient plutôt de la présomption d'exactitude de l'article 3027 C.c.Q.

**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 législateur attribue ainsi au cadastre une force probante simple<sup>81</sup>, semblable à celle de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, mais qui se rapporte à la représentation, à la désignation et à la description d'un lot dans un territoire ayant déjà fait l'objet d'une rénovation cadastrale.

La présomption d'exactitude<sup>82</sup> de l'article 3027, tout comme celle de l'article 19.2, est contraire à celle qui existait sous le *Code civil du Bas-Canada*<sup>83</sup>, alors que les titres avaient préséance sur le cadastre en matière de description des lots<sup>84</sup>. Ces présomptions peuvent toutefois être renversées en démontrant que le cadastre ne représente pas correctement le droit de propriété. Il ne s'agit donc pas de présomptions irréfragables. C'est à celui qui conteste l'exactitude du plan cadastral d'en faire la preuve au moyen, par exemple,

80. Art. 3028 C.c.Q.

81. Cette force probante du cadastre peut être renversée par une preuve contraire. Voir : *Von Hlatky c. Semenuk*, 2010 QCCS 2562 ; *Lessnick c. Bastien*, 2010 QCCS 192 ; *Marks c. Nadeau*, C.S. Hull, n° 550-05-005614-972, j. Trudel, 24 février 2003.

82. Selon les commentaires du ministre de la Justice, la présomption d'exactitude du plan cadastral découle de l'interprétation jurisprudentielle des mots « plan correct » employés par l'article 2166 du *Code civil du Bas Canada*. MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice*, tome II, Québec, Les Publications du Québec, art. 3027, p. 1912.

83. Art. 2174, al. 4 C.c.B.C.

84. J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2, par. 192.



de travaux d'arpentage montrant des différences entre la possession ou la situation des lieux, les titres et le plan cadastral<sup>85</sup>. En pratique, lorsque la présomption d'exactitude du plan cadastral est contestée avec succès, le ministre responsable du cadastre doit modifier les données du plan par une opération de correction cadastrale<sup>86</sup>. Cette dernière permet de systématiser les ajustements apportés au plan du cadastre du Québec afin d'assurer en tout temps son exactitude présumée<sup>87</sup>.

Les présomptions d'exactitude des articles 3027 C.c.Q. et 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* ne s'appliquent évidemment pas aux lots en territoire non rénové, selon les termes de l'article 155 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*<sup>88</sup>. En effet, il serait contraire à l'esprit de l'ancien cadastre de lui attribuer *a posteriori* une force probante et une prépondérance à l'égard des titres qui n'existaient pas au moment de sa création en 1860.

## 5. LA PRATIQUE DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE EN TERRITOIRE RÉNOVÉ

La rénovation cadastrale a des répercussions sur la pratique de l'arpenteur-géomètre. Premièrement, il est le seul professionnel

---

85. Lors des débats du 18 juin 1992 de la Commission permanente de l'économie et du travail, le sous-ministre Guy Morneau s'exprimait ainsi sur la présomption d'exactitude du cadastre : « Toutes les données cadastrales sont présumées exactes ; ça ne veut pas dire qu'elles sont réputées exactes [...]. Autant dans ce projet-là que dans le nouveau Code civil, les données cadastrales ne sont jamais réputées exactes. » Voir : QUÉBEC, ASSEMBLÉE NATIONALE, préc., note 47, p. CET-863 ; voir aussi : B. BEAULIEU (collaboration de Y. FERLAND), *Le bornage*, coll. « Bleue », série Répertoire de droit, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Chambre des notaires du Québec / Wilson & Lafleur, 2010, par. 52 à 60.

86. Art. 3043, al. 1 ou 3 C.c.Q.

87. En territoire non rénové, un arpenteur-géomètre qui réalisait, par exemple, une opération cadastrale de subdivision qui ne s'intégrait pas au cadastre existant devait soit procéder à une correction cadastrale, soit inscrire sur le plan cadastral parcellaire une note de non-conformité et produire un rapport de non-conformité. Voir : MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux dans les territoires non rénovés et les territoires rénovés ou révisés entre 1985 et 1992*, Québec, Gouvernement du Québec, 1996, p. 55. Ces instructions ont été mises à jour en juin 2011 afin de les ajuster à la nouvelle procédure entièrement numérique de présentation des demandes de modification : MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, *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, Québec, Gouvernement du Québec, 2011.

88. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57 ; Giguère c. Jacques, 2007 QCCS 6781, par. 19.

habilité par la loi pour réaliser des opérations cadastrales comme la rénovation ou la modification du plan cadastral. Deuxièmement, les diverses opérations d'arpentage et d'analyse foncière qu'il réalise quotidiennement doivent tenir compte du cadastre, s'y intégrer et, de surcroît, contribuer à maintenir l'exactitude du plan. Troisièmement, le cadastre du Québec offre à l'arpenteur-géomètre la description officielle de chacun des lots ainsi que la configuration géométrique du morcellement du territoire. Ainsi, le cadastre constitue une grande partie de l'environnement juridique dans lequel œuvre l'arpenteur-géomètre.

Nous avons rappelé, précédemment, que le cadastre du Québec ne fixe pas les limites de propriété. Il ne s'agit pas d'un cadastre juridique, contrairement à celui de la Suisse qui fixe légalement les limites de propriété à l'aide des coordonnées de leurs extrémités<sup>89</sup>. L'objectif premier du cadastre du Québec est d'immatriculer distinctement chaque immeuble faisant l'objet de droits réels et d'en fournir une description officielle<sup>90</sup>. Pour ce faire, le cadastre québécois représente graphiquement les limites des immeubles concernés pour leur attribuer un numéro officiel distinct, sans que cette représentation vienne fixer définitivement ou garantir leur position et leur forme, ce qui relève du bornage. Toutefois, les limites cadastrales forment, jusqu'à preuve du contraire, la représentation et la description officielles de l'immeuble<sup>91</sup>. Il s'agit d'une modification importante par rapport au régime juridique du cadastre originaire, où ce dernier était considéré comme une source documentaire complémentaire et supplétive pour la description des immeubles. La réforme du cadastre québécois marque bien l'intention du législateur de faire du cadastre le document officiel de description des immeubles, sans pour autant y associer une garantie étatique quant à la position de leurs limites et leur contenance. À cet égard, le régime juridique demeure le même : la fixation définitive des limites d'un immeuble par bornage est la prérogative du propriétaire immobilier lui-même et non celle de l'État<sup>92</sup>.

La pratique de l'arpenteur-géomètre en territoire rénové suscite certains questionnements relatifs à l'application de la notion d'exactitude et à la prise en compte de la précision des mesures. Par exemple, lorsqu'il prépare un certificat de localisation, l'arpenteur-

89. *Ordonnance sur la mensuration officielle*, art. 7 ; art. 950, *Code civil suisse*.

90. Art. 3032 C.c.Q.

91. Art. 3027, al. 1 C.c.Q.

92. Art. 978 C.c.Q.

géomètre doit formuler une opinion commentée à propos de la concordance ou de la discordance entre les titres, l'occupation et le cadastre<sup>93</sup>. Il s'agit en quelque sorte de tenter de concilier, sinon d'expliquer, trois réalités : une réalité juridique (les titres)<sup>94</sup>, une réalité de fait (l'occupation) et une réalité cadastrale (le lot). Autrement dit, l'arpenteur-géomètre doit vérifier si la délimitation de fait sur le terrain concorde avec la représentation cadastrale du droit. L'arpenteur-géomètre pourrait arriver à la conclusion que la délimitation d'un immeuble diffère du lot cadastral concerné, tel qu'il est représenté sur le plan<sup>95</sup>, et qu'une correction s'impose. Il doit alors commenter ce constat. Par exemple, la discordance constatée par l'arpenteur-géomètre peut découler d'écart entre les descriptions aux titres et l'occupation réelle sur le terrain, ou encore d'ajustements dus à la rénovation cadastrale elle-même dans les cas de distribution de surplus ou de déficit de terrain. La discordance peut aussi provenir de l'obtention de mesures plus précises, particulièrement dans un secteur faisant l'objet d'un changement d'échelle de représentation cadastrale<sup>96</sup>, d'une exploitation inappropriée de la tolérance graphique<sup>97</sup> ou d'une erreur du plan cadastral. Il y a lieu

93. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, R.R.Q., c. A-23, r. 7.1, art. 9, par. 6°.

94. Dans la mesure où les titres ont été rédigés avant l'entrée en vigueur du plan de cadastre du Québec ayant fait l'objet d'une rénovation. Dans un tel cas, les titres peuvent contenir une description de l'immeuble différente de celle du cadastre, notamment à l'égard des parties de lot. Dès le moment où le plan du cadastre du Québec entre en vigueur, les titres se confondent avec le cadastre. Le plan cadastral représente alors la situation juridique de l'immeuble quant à sa désignation et sa description.

95. J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2, par. 40 ; D.-C. LAMONTAGNE et P. DUCHAINE, préc., note 3, par. 40.

96. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, préc., note 37, p. 31-32 ; par exemple, un secteur forestier représentée à l'échelle 1 : 10 000 qui ferait l'objet d'un développement de villégiature (représenté à une échelle 1 : 1000). Les mesures linéaires et la représentation de tels lots pourraient demander l'emploi d'une précision accrue.

97. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, préc., note 37, p. 29-30 ; « La tolérance graphique désigne un mécanisme technique favorisant l'intégration des mesures officielles d'un lot avec sa représentation graphique sur le plan cadastral. Elle vise à contrôler les écarts possibles entre la mesure officielle inscrite sur le plan cadastral et celle calculée à partir des coordonnées des extrémités d'un segment et, par conséquent, assurer la qualité du processus d'intégration des données cadastrales. Selon les instructions du ministre, la tolérance vise à assurer la qualité métrique du cadastre du Québec « en assurant la cohérence entre les mesures [linéaires] et la contenance d'un lot inscrites sur le plan cadastral et sa représentation graphique. Le principe de tolérance graphique (Tg) est défini pour assurer cette cohérence ». Il ne s'agit en aucun cas d'une norme de précision entre les coordonnées du plan cadastral et celles des limites de propriété sur le terrain.

de distinguer la notion d'exactitude du plan et la précision des données comme les mesures linéaires et la superficie. La précision des données cadastrales peut varier, notamment lorsqu'il y a un changement d'échelle, sans que cela ne compromette l'exactitude du plan.

Malgré les qualités et la fiabilité du plan cadastral<sup>98</sup>, des interrogations d'ordre pratique surgissent. Qu'est-ce qui justifie une opinion de concordance et la distingue de celle de discordance ? Quel est le point critique où l'opinion de l'arpenteur-géomètre bascule de la concordance au plan cadastral à la discordance ? Quels sont les critères qui permettent d'apprécier si la présomption d'exactitude du plan cadastral est renversée ? Comment concilie-t-on les notions d'exactitude et de précision du plan cadastral<sup>99</sup> ? En matière de bornage, à partir de quand ou de quoi passe-t-on de la coïncidence à la non-coïncidence entre la ligne bornée et la ligne cadastrale correspondante<sup>100</sup> ? Aucune norme, légale ou technique, n'existe à ce sujet. La doctrine et la jurisprudence commencent à aborder de telles questions<sup>101</sup>. Pour le moment, il semble que l'expérience pratique et le jugement professionnel de l'arpenteur-géomètre constituent les principales balises d'appréciation. La question demeure toutefois fondamentale car le passage d'un état de concordance à celui de discordance devrait normalement entraîner une modification du plan cadastral afin de l'actualiser et de maintenir son exactitude présumée. On peut également se demander si les nouveaux lots créés dans le cadastre du Québec devraient obligatoirement être démarqués, par la pose de repères sur le terrain, dans le but de mieux assurer l'exactitude du plan cadastral par rapport au morcellement.

98. C. LORD, « Le cadastre du Québec : une œuvre évolutive aux multiples qualités », (2011) 38 *Géomatique* 14-20.

99. Selon le dictionnaire *Petit Robert*, l'exactitude peut être définie comme étant la « conformité avec la réalité, la vérité », alors que la précision signifie « qui est perçu nettement » ou « qui est exactement calculé ». Ainsi, dans la pratique de l'arpenteur-géomètre, l'exactitude évoque la conformité avec la réalité (dans le présent cas, de la représentation cadastrale avec le morcellement sur le terrain) et la précision réfère à la rigueur des opérations de mesure et des calculs ainsi qu'à la finesse de l'unité de mesure utilisée. Par exemple, un lot cadastral urbain peut être exact par rapport au terrain qu'il représente, mais peu précis si l'arpenteur-géomètre exprime ses mesures en kilomètres (sans utiliser de décimales).

100. Art. 2996 C.c.Q.

101. F. ROY et J. SYLVESTRE, *L'analyse foncière en territoire rénové*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Cours de formation continue, mars 2007 ; F. BROCHU, préc., note 77 ; P. DUCHAINE, préc., note 79 ; J.-F. DELAGE *et al.*, préc., note 2 ; D.-C. LAMONTAGNE et P. DUCHAINE, préc., note 3 ; *Von Hlatky c. Semenuk*, préc., note 81 ; *Lessnick c. Bastien*, préc., note 81.

## 6. L'ACTUALISATION DU PLAN CADASTRAL

La pratique de l'arpenteur-géomètre évolue dans le sens où ses travaux quotidiens doivent contribuer à assurer l'actualisation régulière du plan du cadastre du Québec et à maintenir son caractère d'exactitude. Le programme de réforme du cadastre québécois constitue un chantier sans précédent, connu à l'échelle internationale aussi bien des points de vue technique que juridique. L'étendue des territoires concernés, la durée du calendrier de réalisation et l'affectation de ressources tant organisationnelles que financières, technologiques et professionnelles en font un projet unique. Ainsi, il ne faut pas se surprendre qu'une telle opération ne donne pas immédiatement naissance à un produit en tous points parfait, représentant exactement et précisément chacune des limites des lots de tout le territoire québécois. 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<sup>102</sup>. Il faut aussi considérer que le plan cadastral de rénovation émane de l'opinion professionnelle d'un seul arpenteur-géomètre, soit le rénovateur. Des opinions divergentes peuvent exister. Étant donné les ressources investies par l'État québécois, il est tout à fait normal et justifié que le produit final réponde à des critères de qualité élevés et que des opérations de contrôle soient exercées<sup>103</sup>. L'autre grand défi consiste à assurer constamment la précision et l'exactitude du plan lorsque surviennent des opérations de modifications parcellaires du plan cadastral. Déjà, une grande attention est apportée à l'intégrité d'ensemble du cadastre. Il n'en demeure pas moins que le maintien de l'exactitude du plan est une opération de tous les jours qui s'exerce non pas de façon massive comme la rénovation cadastrale, mais bien au cas par cas, à la suite d'analyses foncières portant sur des lots en particulier.

Le plan de cadastre et sa rénovation ne sont pas la source de tous les problèmes fonciers du Québec, contrairement à ce qu'ont parfois tenté de laisser croire certaines émissions d'affaires publiques. Dans de nombreux cas, le cadastre rénové ne fait que mettre en lumière des problèmes relatifs à la délimitation des droits fon-

---

102. Ces secteurs sont généralement déterminés et circonscrits en fonction de certains critères, notamment le nombre de corrections réalisées dans la période de 5 ans suivant l'officialisation d'un plan cadastral de rénovation. Voir : C. LORD, préc., note 98.

103. J. THIBAUT, « La rénovation cadastrale, déjà 25 ans... », (2011) 38 *Géomatique* 13.

ciers dont on ne soupçonnait pas l'existence. Du fait de l'intégration des données cadastrales dans un plan global, ces problèmes deviennent beaucoup plus manifestes. Lorsque les propriétaires ne se satisfont pas de la présomption d'exactitude du plan cadastral parce qu'ils sont d'avis que le cadastre rénové ne correspond pas à la réalité, la résolution des problèmes de délimitation passe alors par des procédures consensuelles, comme une demande de correction<sup>104</sup>, ou judiciaires. Le bornage, par exemple, permet de résoudre un problème de positionnement d'une limite de propriété et, par conséquent, de modifier le cadastre<sup>105</sup>.

Les délais d'officialisation des modifications du plan cadastral, qu'il s'agisse d'opérations de correction ou de remplacement, constituent un irritant pour bon nombre de praticiens. La récente mise en place d'un mécanisme de requête de modification cadastrale entièrement informatisé contribuera certainement à accélérer le processus et à réduire les délais<sup>106</sup>. Il est aussi probable que le nombre de demandes de correction se stabilise et diminue dans les prochaines années, car les normes de réalisation des travaux de rénovation cadastrale sont aujourd'hui plus strictes que celles en vigueur entre 1994 et 2000. Les normes actuelles ont ainsi pour effet de minimiser le nombre de corrections requises ultérieurement. D'autres mesures ont été mises en œuvre afin de réduire les irritants relatifs à la correction et à l'actualisation du plan cadastral. En premier lieu, la Direction générale de l'arpentage et du cadastre (DGAC) du ministère des Ressources naturelles et de la Faune créait, en 2010, un comité de révision du plan cadastral. La mise sur pied d'un tel comité vise à fournir un avis indépendant à la DGAC quant à la justesse et à la pertinence d'une demande de correction du plan cadastral qui aurait été refusée par l'arpenteur-géomètre mandataire du Ministère, c'est-à-dire par le rénovateur. Composé de trois arpenteurs-géomètres indépendants, le comité de révision est chargé d'émettre une recommandation à la DGAC à l'effet de maintenir ou d'annuler la décision de l'arpenteur-géomètre mandataire de ne pas corriger le cadastre. Cette recommandation, qui doit être motivée, n'a toutefois pas valeur décisionnelle. Il s'agit, en quelque sorte, d'une procédure administrative d'appel à l'égard d'une décision du rénovateur de ne pas modifier le plan cadastral.

---

104. Art. 3043 C.c.Q.

105. Art. 2996 C.c.Q.

106. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux relatifs à la mise à jour du cadastre du Québec*, version 3.01, Québec, Gouvernement du Québec, 2011.

Par ailleurs, la DGAC annonçait, en novembre 2011, le lancement d'un projet pilote visant à faciliter et à accélérer la réalisation d'opérations de correction cadastrale. Il s'agit d'une procédure, mise en place sous certaines conditions, offrant à tous les arpenteurs-géomètres, et non plus seulement au rénovateur, la possibilité de modifier le plan cadastral sans obtenir au préalable la signature de tous les propriétaires concernés<sup>107</sup>. Ce projet pilote repose sur la création d'une opération de correction à références légales multiples, ce qui signifie que la correction est amorcée par un propriétaire en vertu du premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec* et qu'elle est complétée en vertu du troisième alinéa du même article<sup>108</sup>. Ce faisant, l'opération de correction dispense le demandeur d'obtenir les signatures des propriétaires voisins, ce qui peut être un obstacle important, voire infranchissable, lorsque ceux-ci sont nombreux. Le projet pilote permet ainsi de lever un obstacle à la bonification du plan cadastral lorsque la réalisation d'opérations de modification cadastrale dépend de la volonté des propriétaires concernés.

## CONCLUSION

Le programme de réforme du cadastre québécois a contribué à apporter de nombreuses améliorations au cadastre, notamment en ce qui concerne la désignation et la description des immeubles aux fins de la publicité foncière. En effet, le cadastre québécois prend tout son sens dans le contexte de la publicité des droits puisqu'il fait légalement partie du registre foncier<sup>109</sup>. L'immatriculation cadastrale est une condition préalable à la publication d'un droit au registre foncier<sup>110</sup>. Toutefois, étant donné l'ampleur et le caractère sans précédent de cette réforme, il était difficile de prévoir toutes les répercussions de la rénovation cadastrale lors de sa relance en 1992. Il n'est donc pas surprenant que de nouveaux mécanismes aient été mis sur pied depuis ce temps afin d'améliorer le plan cadastral ainsi que les procédures de confection et de modification du cadastre.

---

107. C. LORD, préc., note 98, p. 19-20.

108. MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE (Direction générale de l'arpentage et du cadastre), *Projet pilote – Des modifications cadastrales plus accessibles I*, Québec, Gouvernement du Québec, 2011.

109. Art. 3027, al. 1 C.c.Q.

110. Art. 3030 C.c.Q.



Une des grandes nouveautés de la réforme est certainement la création d'un plan de cadastre global dont la mise à jour est constante. Plus qu'une simple innovation technique, le plan global s'inscrit dans un cadre légal nouveau<sup>111</sup> qui repose, notamment, sur une présomption simple d'exactitude. La force probante du cadastre est ainsi renforcée. Ce document devient la source officielle de désignation et de description des immeubles, contrairement au cadastre originaire de 1860 qui n'était qu'une source secondaire par rapport aux titres de propriété.

D'un cadastre originaire complété par le dépôt non systématique de plans parcellaires qui créaient de nouveaux lots, le cadastre du Québec, issu du programme de rénovation, intègre quotidiennement, sur le plan global, les modifications apportées au cadastre telles la correction des lots existants ou la création de nouveaux lots. Il en découle une représentation unique et officielle du morcellement foncier au Québec à laquelle contribuent directement les officiers publics que sont les arpenteurs-géomètres. L'exactitude constitue assurément la qualité maîtresse du cadastre du Québec. Elle repose sur une présomption légale, mais aussi sur les caractéristiques techniques du plan. Si le plan du cadastre du Québec ne bénéficiait pas des caractéristiques techniques inhérentes à la représentation cartographique d'ensemble de tous les lots, il serait assurément très difficile d'y fonder une présomption légale d'exactitude sans soulever des conflits et des protestations de la part des usagers du cadastre.

---

111. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, préc., note 1 ; *Code civil du Québec*, dispositions relatives à la publicité des droits et l'immatriculation des immeubles ; *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., c. C-1.