

LA RÉFORME DU CADASTRE

UN BON TERRAIN D'ENTENTE

MARS 1998

LE CERTIFICAT DE LOCALISATION ET LA RÉNOVATION CADASTRALE

Le certificat de localisation est affecté par les travaux de rénovation cadastrale effectués par le ministère des Ressources naturelles (MRN). Ce document inclut, en effet, un rapport et un plan dans lesquels l'arpenteur-géomètre juge de la situation et de la condition actuelle du bien-fonds en cause, au moment où il émet le certificat, par rapport aux titres, au CADASTRE, aux occupations ainsi qu'aux lois et règlements en vigueur.

Or, comme la rénovation cadastrale modifie systématiquement la désignation des lots, elle affecte nécessairement la condition de toute propriété par rapport au CADASTRE, puisque, conformément au Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation¹, le numéro du lot figure à la fois dans le rapport et sur le plan de l'arpenteur-géomètre. Voyons donc comment la rénovation cadastrale affecte le certificat de localisation.

¹ L.R.Q., c. A-23, r. 7.

SIMPLE MODIFICATION AU NUMÉRO DE LOT

Après le dépôt d'une rénovation cadastrale, les propriétaires demandent régulièrement si leur certificat de localisation est devenu désuet par une simple modification à leur numéro de lot. Ils veulent aussi savoir s'il faudra produire un nouveau certificat de localisation lors d'une transaction immobilière par exemple.

Dans un article publié dans la revue *Arpenteur-géomètre* en mai 1994 (page 5), M. Gilles Legault, alors directeur général de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ), proposait une première réponse :

« ... si le certificat est récent et que la réforme concorde avec vos droits, un simple certificat de correspondance cadastrale sera nécessaire. Chaque cas est particulier. »

Depuis, l'OAGQ et le MRN ont analysé les effets de la rénovation cadastrale sur le certificat de localisation. Notamment, le Comité de réglementation de l'OAGQ a analysé les règles relatives à la confec-

tion du certificat de correspondance cadastrale en territoire rénové.

La conclusion de ces réflexions est à l'effet que le certificat de correspondance cadastrale n'est pas nécessaire quand seuls les numéros de lots ont changé. En effet, en vertu de l'article 19.1 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*², il incombe à l'officier de la publicité des droits d'inscrire à la fiche immobilière 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.

De même, conformément à l'article 3026 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), lorsqu'on fait des opérations cadastrales en territoire rénové, on doit établir la concordance entre les anciens et les nouveaux numéros de lots. De plus, en vertu de l'article 3045 du C.c.Q., cette concordance est inscrite au registre foncier (index des immeubles) du bureau de la publicité des droits.

On estime donc que ces concordances « officielles » suffisent et qu'il n'est pas nécessaire de préparer un certificat de correspondance cadastrale ou un nouveau certificat de localisation lorsque seul le numéro de lot a été changé.

² L.R.Q., c. R-3.1

MODIFICATION À LA DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Dans certains cas, les travaux de rénovation cadastrale se traduisent par une modification de la description de l'immeuble qui figurait au cadastre ou au titre de propriété. Comme l'analyse de la condition actuelle du bien-fonds doit être faite par rapport aux titres et au cadastre, il importe d'analyser cette situation.

La *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*³ reflète la volonté du législateur d'harmoniser les titres et le cadastre en établissant une présomption de concordance, volonté par ailleurs partagée par l'ensemble des utilisateurs du cadastre. Dans notre système de publicité des droits, c'est en effet le cadastre qui permet d'identifier l'assiette sur laquelle s'exerce le droit de propriété. Or, comme le « numéro donné à un lot est sa seule désignation et suffit dans tout document qui y fait référence »⁴, il fallait apporter une solution aux cas de discordance entre la description d'un immeuble au cadastre et celle qui en était faite dans le titre de propriété. Les discordances relevées lors de la rénovation cadastrale peuvent, en outre, être mentionnées dans les certificats

de localisation émis avant ladite rénovation.

Soucieux d'harmoniser les titres et le cadastre rénové, le législateur propose désormais une solution à la fois simple et immédiate, qui n'entraîne aucuns frais. On la trouve à l'article 19.2 de la loi modifiée :

« À compter de l'inscription [*inhérente au dépôt d'une rénovation cadastrale*]⁵, 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. »⁶

Grâce à cette nouvelle disposition, une présomption simple permet de faire con-

³ P.L. 24, L.Q., 1992, c. 29.

⁴ Code civil du Québec, art. 3032.

⁵ Le législateur dit plutôt « visée à l'article 19.1 ». Nous avons voulu être plus précis pour faciliter la compréhension de l'article.

⁶ Loi favorisant la réforme du cadastre québécois, L.R.Q., c. R-3.1, art. 19.2.

corder la description du lot contenue dans les titres de propriété et celle qui figure au plan cadastral de rénovation. Cette présomption, quoique réfragable, n'en conserve pas moins son effet : elle régularise les cas qui ne font l'objet d'aucune contestation. Sans cet assouplissement, nous croyons qu'il aurait été impossible de faire une rénovation cadastrale utile. De plus, les problèmes de discordance révélés par la rénovation cadastrale n'obligent dorénavant plus les propriétaires à faire corriger leurs titres, comme ils devaient le faire avant que la loi ne soit modifiée.

Par ailleurs, pour les cas de contestation, le fardeau de la preuve est renversé par rapport au régime cadastral qui était en vigueur sous le *Code civil du Bas-Canada*⁷. Ainsi, c'est celui qui contestera la validité du plan cadastral de rénovation qui aura le fardeau de prouver l'erreur. Néanmoins, l'article 3043 du C.c.Q. prévoit certains mécanismes qui permettent au propriétaire d'agir, s'il décele une erreur. Dans ce cas, le propriétaire doit toutefois contacter un arpenteur-géomètre, seul professionnel habilité à faire des opérations cadastrales.

L'article 19.2 a donc des répercussions sur la pratique des arpenteurs-géomètres. Avant de commencer leur travail, ces derniers devront d'abord vérifier si l'immeuble à l'étude est en territoire rénové ou non. Dans l'affirmative, ils devront prendre en compte les effets de la présomption de concordance (article 19.2) afin de conseiller leur client de façon éclairée.

CONCLUSION

En matière de certificat de localisation, chaque cas est particulier. Cependant, la simple modification au numéro de lot ne peut justifier la préparation d'un nouveau certificat de localisation. Par ailleurs, pour une modification à la description de l'immeuble, les effets de l'article 19.2 pourraient éviter la préparation d'un nouveau certificat. Cette analyse fait aussi ressortir que le certificat de correspondance cadastrale n'est pas nécessairement un outil approprié aux effets de la rénovation cadastrale. Il demeure cependant le privilège du demandeur d'exiger la production d'un tel certificat. En cas de doute, on devrait toujours consulter un arpenteur-géomètre.

⁷ Code civil du Bas-Canada, art. 2174, al. 3. « Le droit de propriété ne peut être affecté par les erreurs qui se rencontrent 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 droit à un terrain que ne lui en donne son titre. »

**LE FEUILLET D'INFORMATION
« LA RÉFORME DU CADASTRE –
UN BON TERRAIN D'ENTENTE »
EST PUBLIÉ PAR LA DIRECTION
GÉNÉRALE DU CADASTRE DU
MINISTÈRE DES RESSOURCES
NATURELLES À L'INTENTION
DES PARTENAIRES DU PRO-
GRAMME DE RÉFORME CA-
DASTRALE**

**RÉDACTION : Christian Giroux,
directeur de la rénovation cadastrale
MISE EN PAGE : Carolle Ruel
POUR INFORMATION :
Direction générale du cadastre
5700, 4^e Avenue Ouest, Local F 317
Charlesbourg (Québec) G1H 6R1
TÉL. : (418) 627-8600 OU 1 888 733-3720
SITE INTERNET :
<http://www.mrn.gouv.qc.ca/cadastre>**



Gouvernement du Québec
Ministère des Ressources naturelles
Direction générale du cadastre

