

LES SUPERFICIES SUJETTES À L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Risques et incertitudes du point de vue de
l'arpenteur-géomètre

RICHARD THIBAudeau
Arpenteur-géomètre | Ingénieur forestier



Mensorès
EXPERTISE FONCIÈRE

En quête de vérité

DESCRIPTION DE LA CONFÉRENCE

La superficie d'une propriété foncière à évaluer peut être tirée à partir de plusieurs sources d'informations.

De surcroît ces superficies, parfois très vastes, peuvent être affectées par des contraintes de droit privé (servitudes) et/ou de droits publics (zones inondables, bande de protection, etc.) ayant potentiellement pour effet de réduire de manière considérable l'aire constructible.

Cette conférence permettra de mettre en lumière les risques et les sources d'incertitudes découlant de l'utilisation d'une superficie pouvant ainsi affecter l'évaluation d'un bien-fonds.

AVERTISSEMENT

- Les idées, opinions et commentaires émis dans cette présentation proviennent de l'auteur et n'engage que ce dernier.
- Elles ne représente pas nécessairement la position de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec ou l'Ordre des ingénieurs forestiers du Québec ou leur instances.

PRÉSENTATION DES ENTREPRISES



ARPEO.CA



MENSORES.CA

PLAN DE LA CONFÉRENCE

1. Champs de compétence de l'arpenteur-géomètre
2. Comment détermine-t-on une limite de propriété
3. L'occupation des lieux et la possession immobilière
4. Le cadastre du Québec
5. Exemples d'analyse de contraintes
6. Les superficies des parties privatives (condos)
7. Conclusion
8. Période de questions

1. CHAMPS DE COMPÉTENCE DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

En quoi consiste 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; ».

[Loi sur les arpenteurs-géomètres, art. 34]

1. CHAMPS DE COMPÉTENCE DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

En quoi consiste la profession d'arpenteur-géomètre?

→ b) l'établissement et la tenue à jour du canevas des points géodésiques de tout ordre de précision et l'établissement des contrôles photogrammétriques aux fins des travaux énumérés au paragraphe a.

[Loi sur les arpenteurs-géomètres, art. 34]

Exercice exclusif

→ « Aucune des opérations définies à l'article 34 n'est valide, à moins qu'elle n'ait été entreprise par un arpenteur-géomètre et exécutée conformément à la loi et aux règlements de l'Ordre ».

[Loi sur les arpenteurs-géomètres, art. 35]

1. CHAMPS DE COMPÉTENCE DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Quel est le rôle de l'arpenteur-géomètre?

- Est un officier public au même titre que le notaire;
[*Loi sur les arpenteurs-géomètres*, art. 34]
- Est un enquêteur et analyste du terrain et des titres;
[*Ruest c. Groupe Gestion 2000 Inc.*, [1997] SOQUIJ AZ-97023103 (C.S.), *Lecours c. 9041-1836 Québec Inc.*, 2008 QCCS 2381, par. 40]
- Contribue au maintien de la sécurité des droits fonciers.
[François VANDENBROEK, *L'arpenteur-géomètre et son Code de déontologie*, Éditions Jurimega, Trois-Rivières, 1996, p. 69]

2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Article 977 C.c.Q, la pierre angulaire de l'analyse foncière

- 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. [Code civil du Québec, art. 977]
- « 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 utiles ». [*Pomerleau-Fortin c. Chrétien*, 2006 QCCS 1650 par. 19]

2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Défis de l'arpenteur-géomètre!

- Tous les éléments utiles à la détermination d'une limite de propriété (titre, possession, cadastre, autres indices ou documents utiles) peuvent avoir une influence lors de l'analyse.
- Chaque cas est particulier et peut requérir l'application d'un principe juridique différent.
- Le défi de l'arpenteur-géomètre est de lire une description apparaissant au sein d'un titre de propriété et de la transposer dans la réalité.

En voici des exemples ...

2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Défis de l'arpenteur-géomètre!

Le
désigne comme sui

Un
situé en la paroi
pieds est-ouest,
dre au nord au Fl
à l'est partie à
ouest au terrain
au sud au sommet
ves; connu et dés
tie du numéro SOI



s actes ci-dessus se

ux chalets. y érigés,
nviron quatre vingts
ou peut avoir à pren-
sud au cap ou rocher,
à Omer Gagnon, à l'-
Fleuve St-Laurent, et
des actives et passi-
e St-Denis, sous par-

2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ

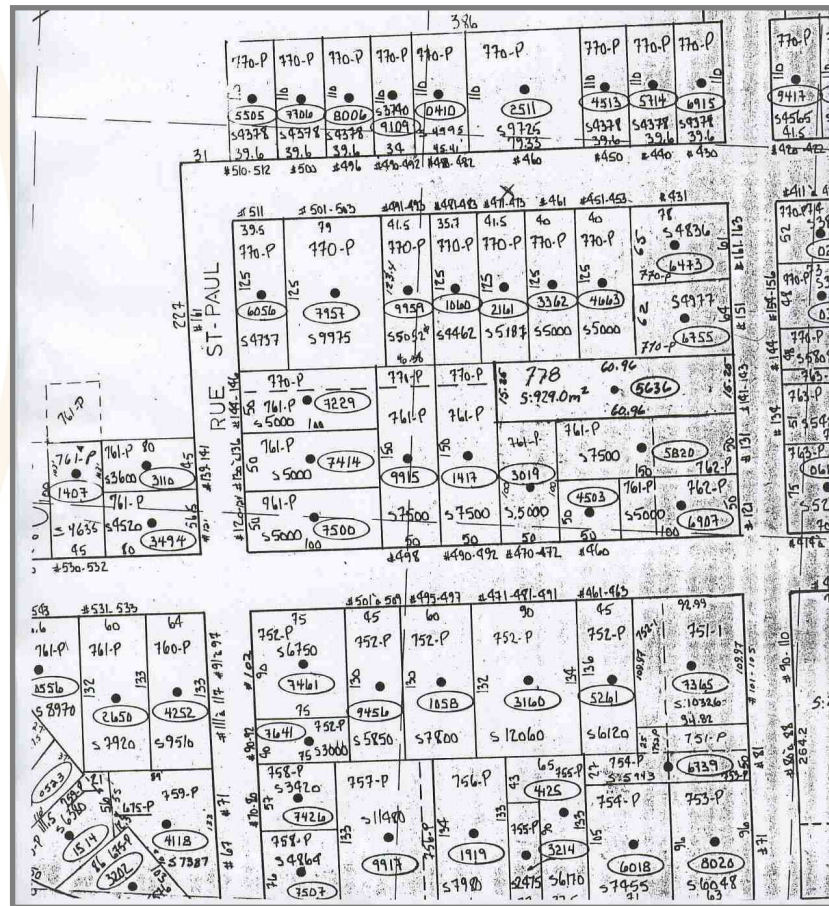
Défis de l'arpenteur-géomètre!

bâtisse;-

ual b/ Un terrain situé dans la paroisse de St-Gérard des Laurentides, faisant partie du lot de terre numéro SIX CENT ONZE (p.611) du Premier Rang Shawinigan, aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre d'enregistrement fait pour la paroisse de Ste-Flore, dans bâtisse, pris à environ trois arpents du chemin public allant au Village de St-Gérard, longeant la ligne de division des lots 610 et 611, -mesurant deux cent vingt-sept pieds environ longeant cette dite ligne de division, une borne bien connue des parties a été plantée au bout des dits 227 pieds sur la dite ligne de division, -mesurant cent trente pieds environ du côté ~~de~~ du chemin public précité longeant la clôture du jardin de Edmond Grenier ou représentants, -mesurant cent dix pieds environ du côté de la borne précitée;-

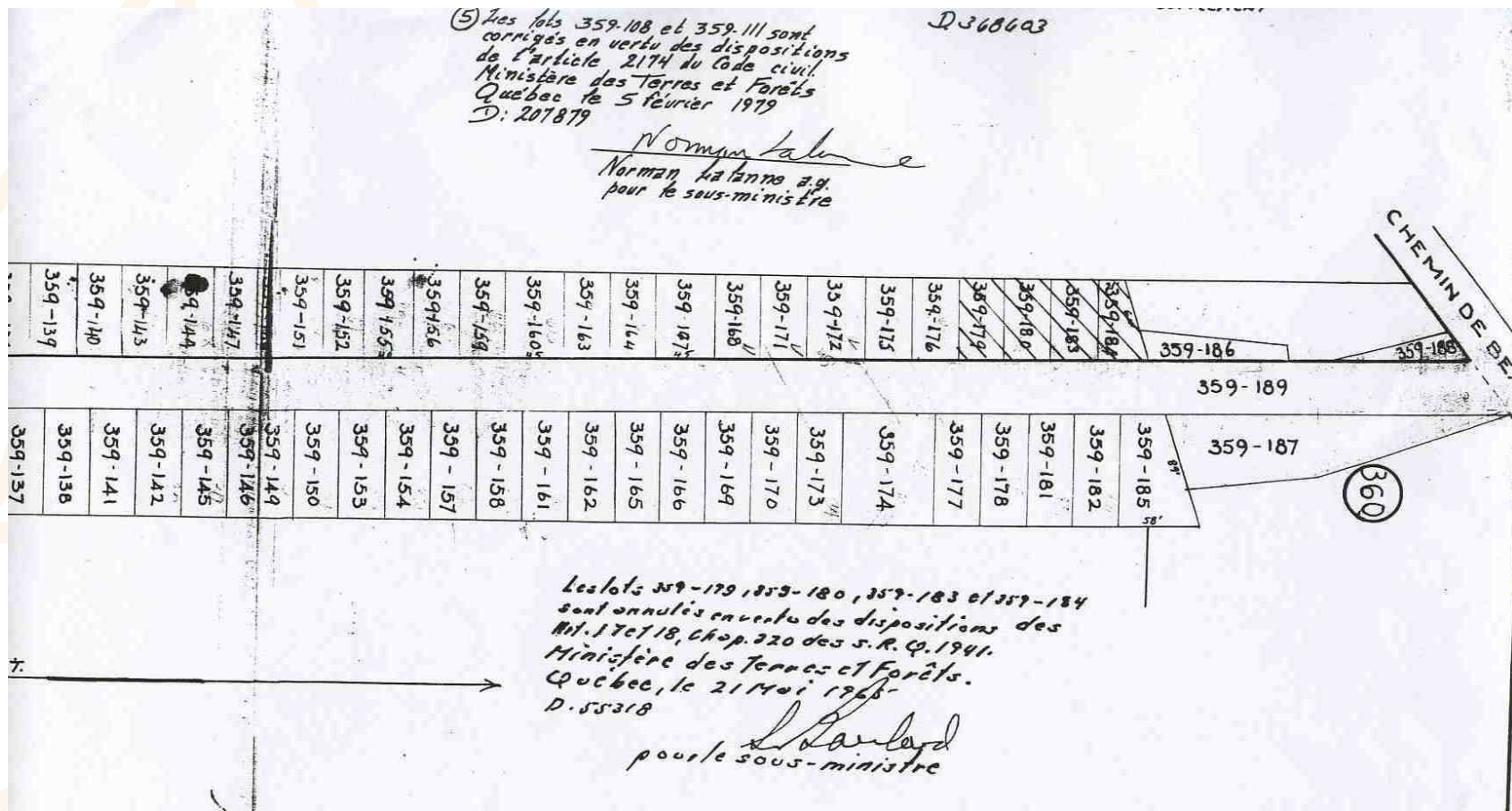
2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Défis de l'arpenteur-géomètre!



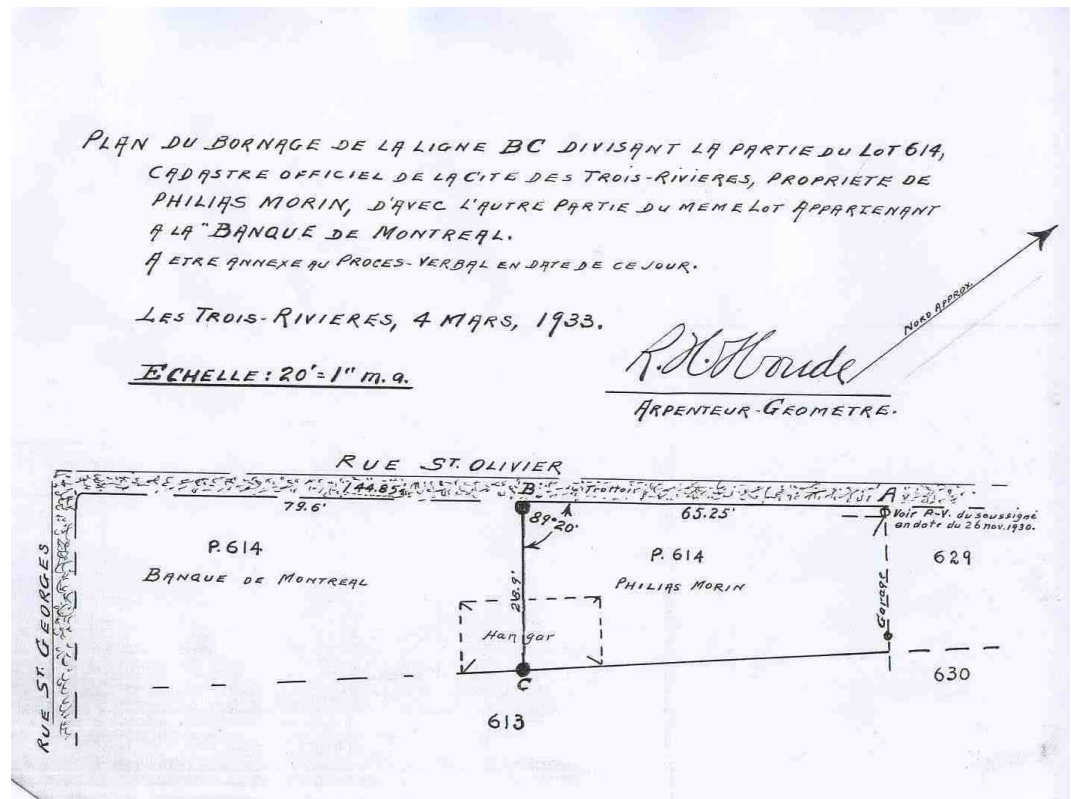
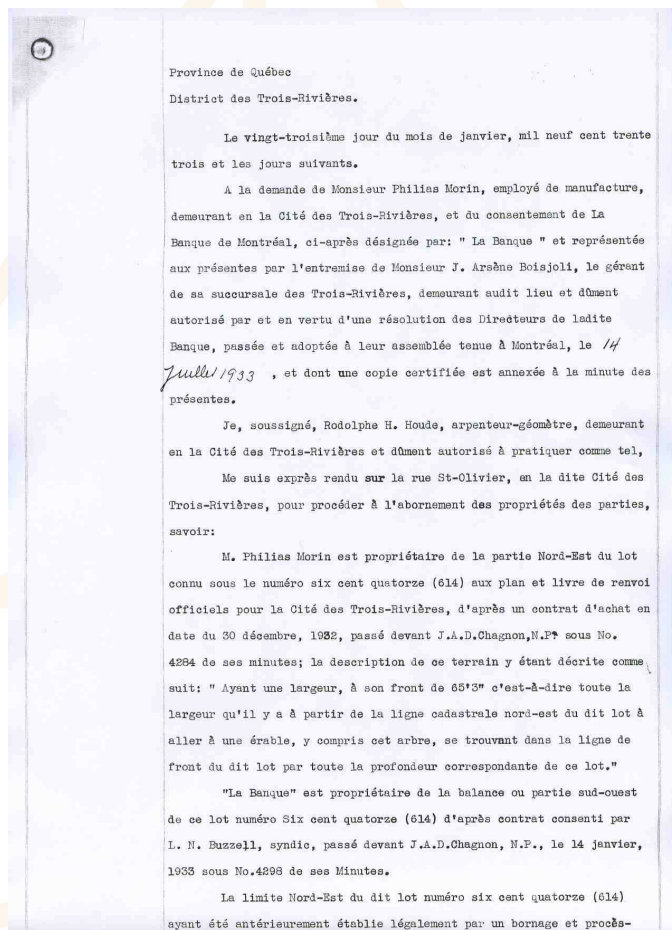
2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Défis de l'arpenteur-géomètre!



2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Défis de l'arpenteur-géomètre!



2. COMMENT DÉTERMINE-T-ON UNE LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Défis de l'arpenteur-géomètre!

Documents contradictoires:

→ Ex : A vend à B : 100 pieds français et B vend à C : 100 pieds anglais.

Tenants et aboutissants portant à confusion ou imprécis:

→ Ex. : « Borné au N-O à la grosse roche bien connue des parties ».

→ Ex. : « La limite est située à 30 pieds du pan Sud de la bâtisse » et la bâtisse n'existe plus ...

3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

**Exemple de marques matérielles qui sert à définir
l'occupation des lieux**



3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Exemple de marques matérielles qui sert à définir l'occupation des lieux



3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Exemple de marques matérielles qui sert à définir l'occupation des lieux



3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Droit de propriété vs possession immobilière

- « La possession se distingue du droit de propriété en ce sens qu'elle constitue une situation de fait alors que la propriété est une situation de droit ».

[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*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Québec, p. 77]

- Propriétaire VS Possesseur

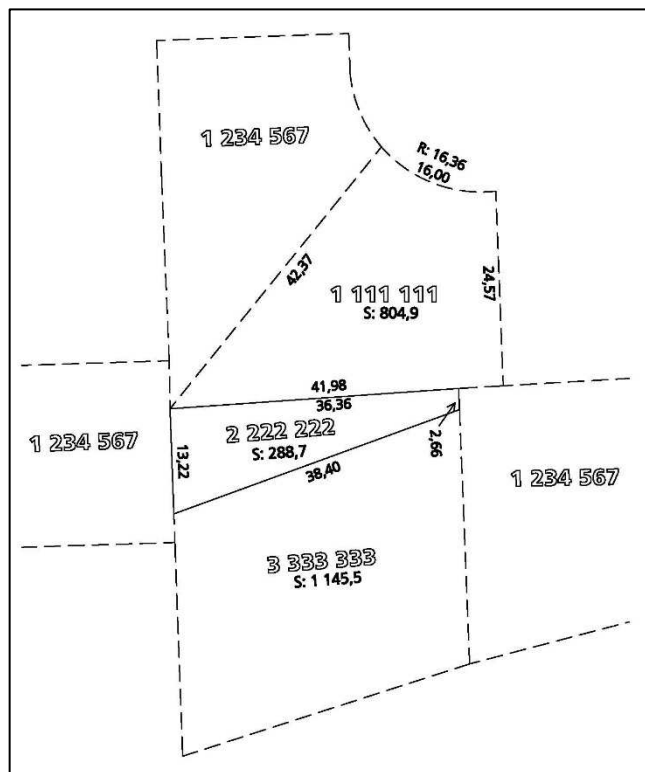
3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Droit de propriété vs possession immobilière

- « La prescription acquisitive est un moyen d'acquérir le droit de propriété ou l'un de ses démembrements, par l'effet de la possession » . [Code civil du Québec, art. 2910]
- « Pour produire des effets, la possession doit être paisible, continue, publique et non équivoque » . [Code civil du Québec, art. 922]
- « Le délai de prescription acquisitive est de *10 ans*, s'il n'est autrement fixé par la loi » . [Code civil du Québec, art. 2917]

3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Exemple d'une possession immobilière menant à une prescription acquisitive



3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Exemple d'une possession immobilière menant à une prescription acquisitive



3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Exemple d'une possession immobilière menant à une prescription acquisitive

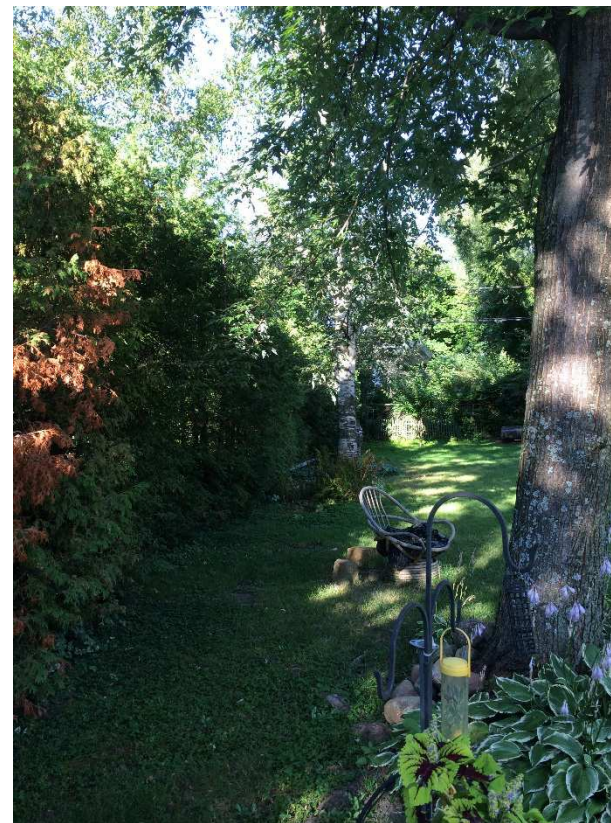


© Richard Thibaudeau 2018

MENSORE.CA

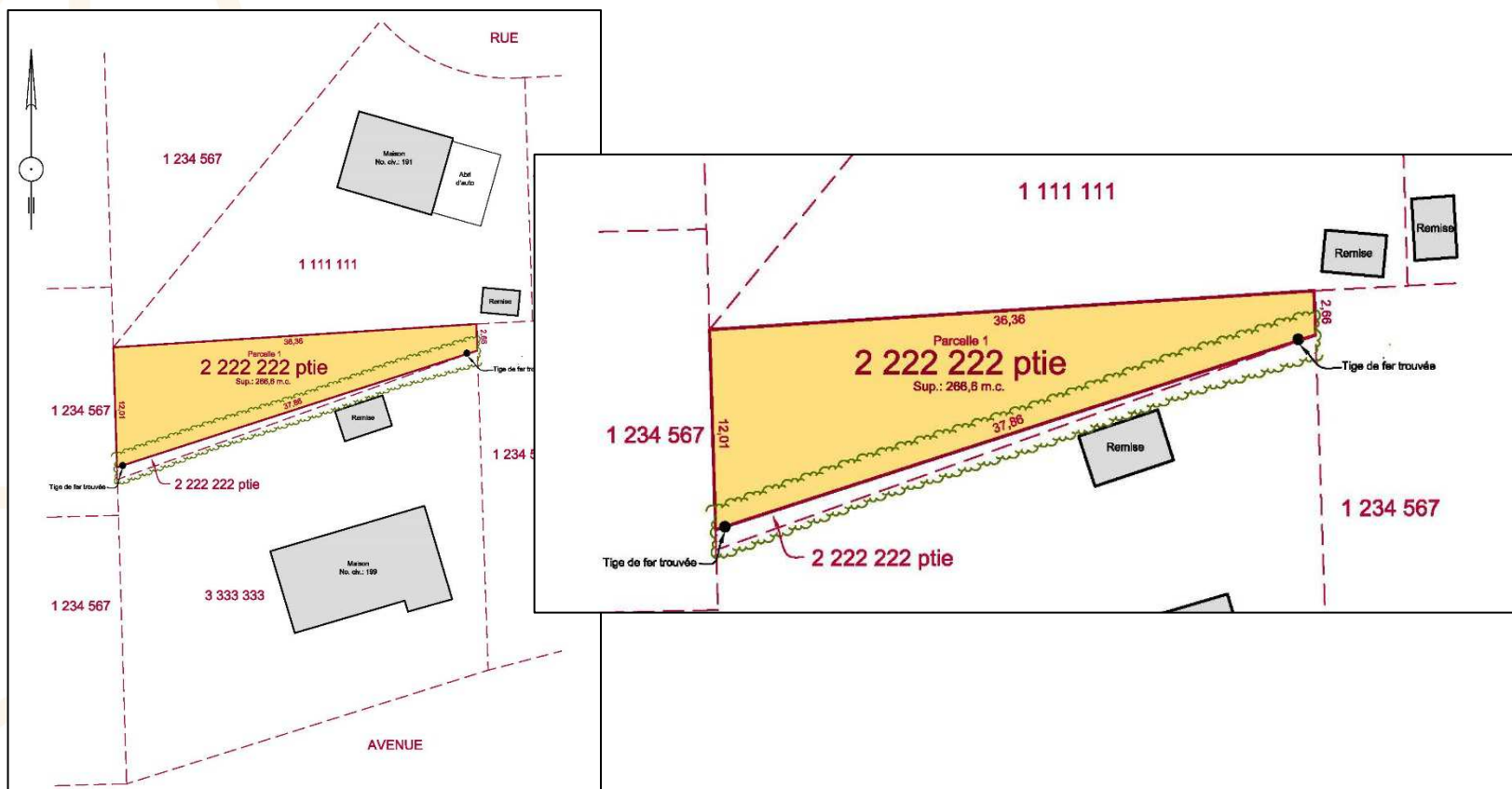
3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Exemple d'une possession immobilière menant à une prescription acquisitive



3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Exemple d'une possession immobilière menant à une prescription acquisitive



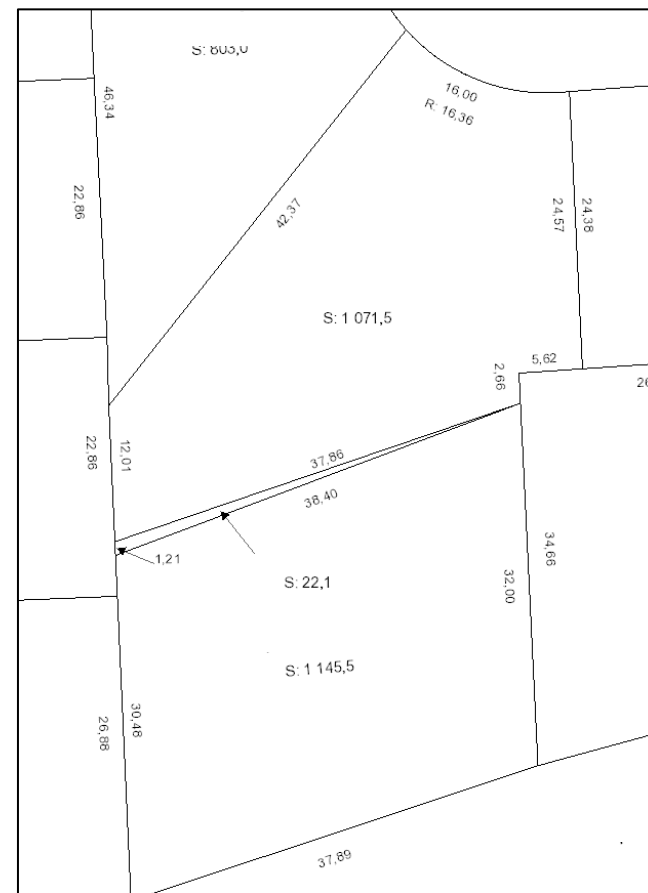
3. L'OCCUPATION DES LIEUX ET LA POSSESSION IMMOBILIÈRE

Exemple d'une possession immobilière menant à une prescription acquisitive

Question?

Est-ce que la possession utile d'un immeuble pourrait contribuer à la valeur d'un immeuble?

Le lot au sud payait pourtant les taxes selon le role d'évaluation!



4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Quel poids doit-on accorder au cadastre?

→ Le cadastre ne constitue pas un titre et n'établit pas le droit de propriété. [*Forcier c. Bélanger*, [1907] 16 B.R. 289]

→ Le cadastre ne peut donner ou enlever des droits transmis conformément aux titres de propriété et, à lui seul, il ne peut déterminer ou fixer les limites d'un immeuble.

[*Marks c. Nadeau*, EYB 2003-38160 (C.S.), par. 45. Voir aussi MINISTÈRE DE LA JUSTICE, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome II, Québec, Publications du Québec, 1993, p. 1911]

4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Quel poids doit-on accorder au cadastre?

- Malgré son rang peu élevé dans la hiérarchie de la preuve, il a été reconnu que le cadastre peut demeurer utile pour délimiter les héritages. [Côté c. McKinnon, [1959] B.R. 278]
- Il demeure un des moyens pouvant servir « à faire disparaître l'incertitude qui peut exister dans la preuve fournie par les titres, la prescription ou la simple possession ».
[Theile c. Andrex Holdings Ltd., 2005 QCCA 1064, par. 22 et 23; Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Édition Thémis, 2007, p. 281; Marie-Louis BEAULIEU, *Le bornage, l'instance et l'expertise – La possession, les actions possessoires*, Québec, Le Soleil Limitée, 1961, p. 78]

4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Quel poids doit-on accorder au cadastre?

→« 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 ».

[Code civil du Québec, art. 3027]

4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Quel poids doit-on accorder aux coordonnées issues du plan du cadastre du Québec?

- Selon des auteurs, officiers du Ministère de l'Énergie et des Ressources, les coordonnées planes du Québec (SCOPQ) n'ont pas pour fonction de définir les limites séparatives des fonds ou, du moins, ne peuvent l'être qu'après avoir été confrontées à la réalité tant physique que légale des lieux.

[Daniel ROBERGE, « La représentation graphique des lots dans le cadastre du Québec » dans *Géomatique*, vol. 25, n° 3, 1998, p. 14; Julien ARSENEAULT, « Retour sur le Code civil du Québec : le cadastre a ses limites ! » dans *Géomatique*, vol. 35, 2008, p. 20 et 21]

4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Quel poids doit-on accorder aux coordonnées issues du plan du cadastre du Québec?

Mise en garde

L'information contenue dans le produit que vous souhaitez commander ne doit servir ni à la délimitation ni au positionnement de propriétés sauf dans le cadre d'une analyse foncière que seul un [arpenteur-géomètre](#) est habilité à faire en vertu de la loi.

De plus, les coordonnées qui peuvent en être extraites n'ont aucune valeur légale. Elles peuvent être modifiées sans avis ni notification.

Le ministre de l'Énergie et des Ressources naturelles ne pourra être tenu responsable de dommages pouvant résulter de l'utilisation de cette information.

Requérant

* Ces champs sont obligatoires.

*Numéro de compte :

*Code identification :

*Courrier électronique :

*Nom :

Prénom :

4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Quel poids doit-on accorder aux coordonnées issues du plan du cadastre du Québec?

- « 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 priorité ».

[Extrait de la résolution n° B-97-6635 du Bureau de direction de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec]

4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

La tolérance graphique

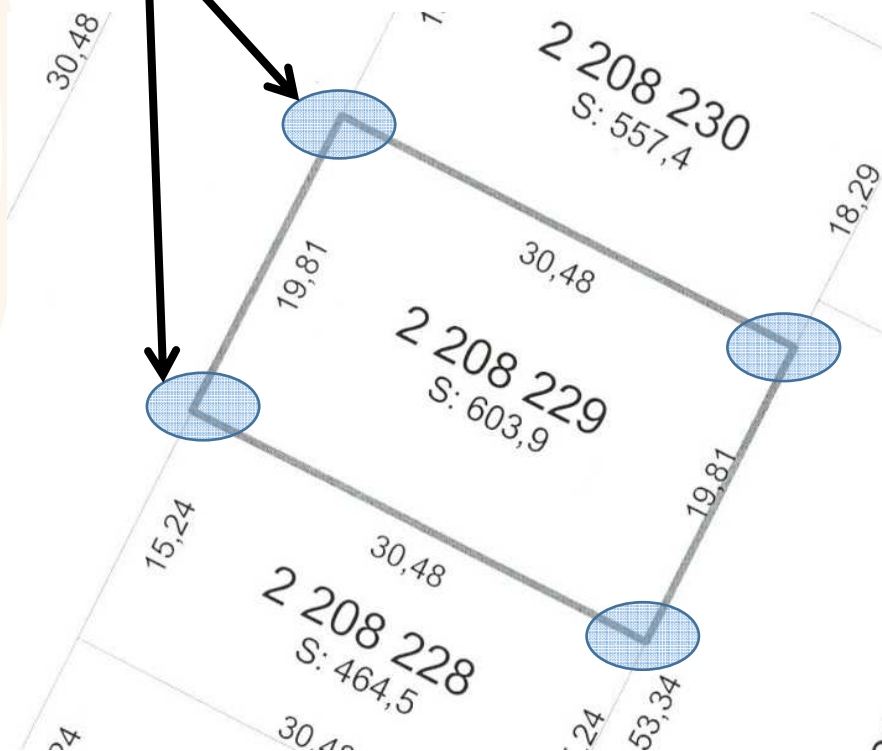
- Considérant le caractère graphique du cadastre du Québec, la tolérance graphique est basée sur la capacité de l'oeil moyen à discriminer les éléments linéaires. Cette capacité est d'environ 0,0001 m sur un point. En tenant compte du fait que la capacité de discrimination de l'oeil suit une distribution normale, un facteur de 3 a été appliqué à cette capacité afin d'atteindre un degré de confiance de 99,74 %. Cette précision graphique sur un point est ensuite prise en compte pour un segment. Le tout se traduit mathématiquement comme suit :

$$Tg = 3 \sqrt{2} \ 0,0001 m \times NE \text{ où } NE = \text{nombre échelle}$$

[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, p. 29]

4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Tolérance graphique



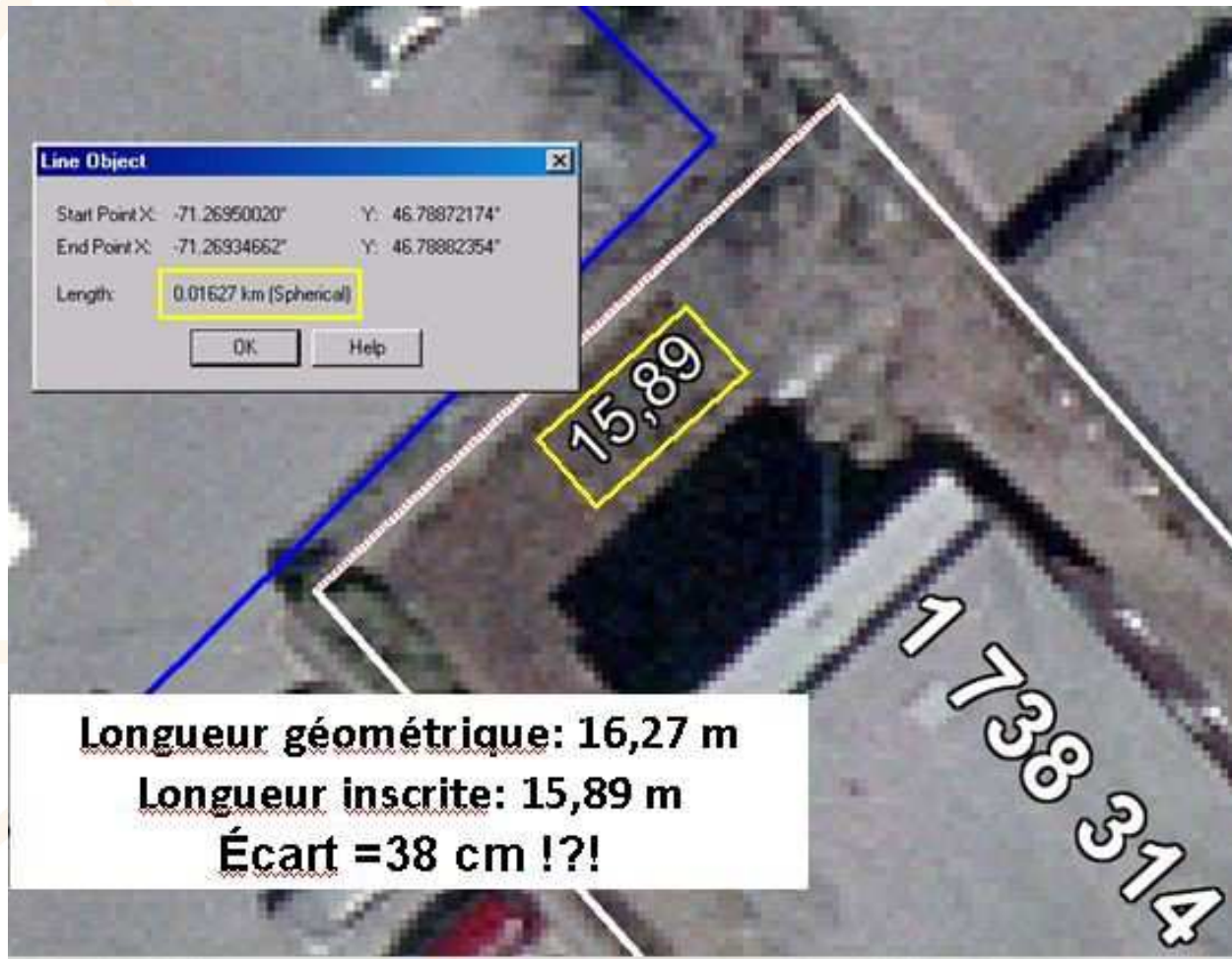
4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Tolérance graphique

Échelle	Tolérance permise
1 000	0,42 mètres
2 000	0,84 mètres
10 000	4,24 mètres
20 000	8,48 mètres

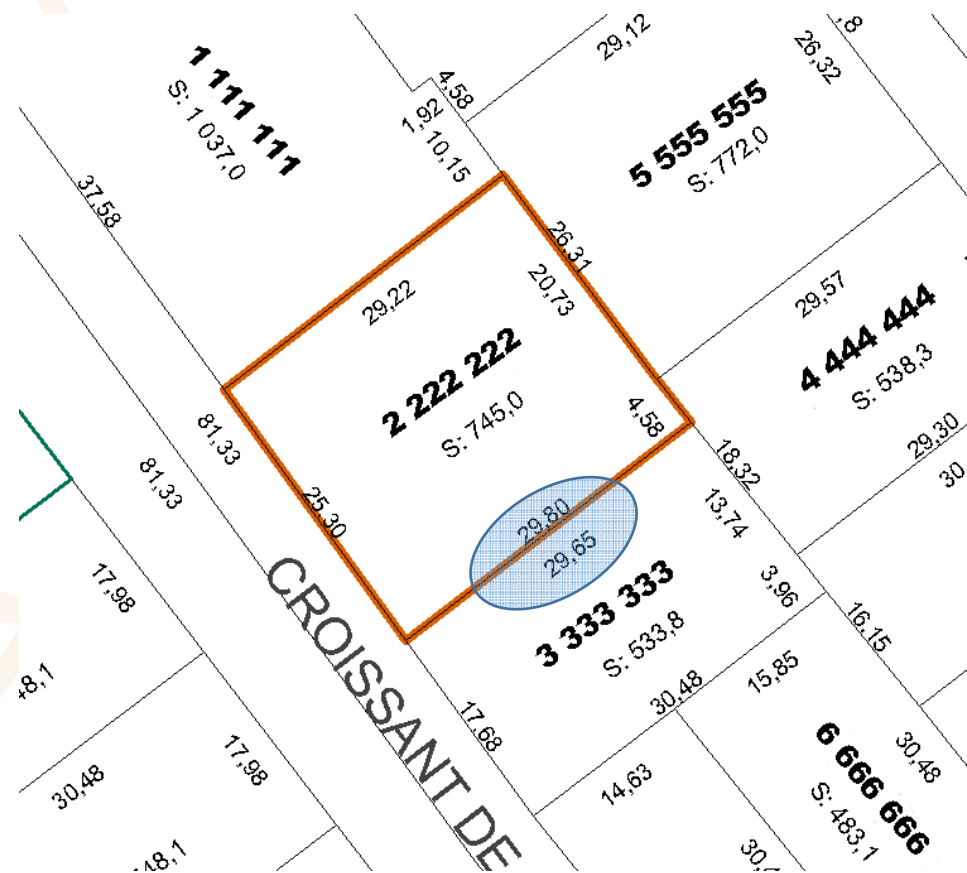
4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Tolérance graphique

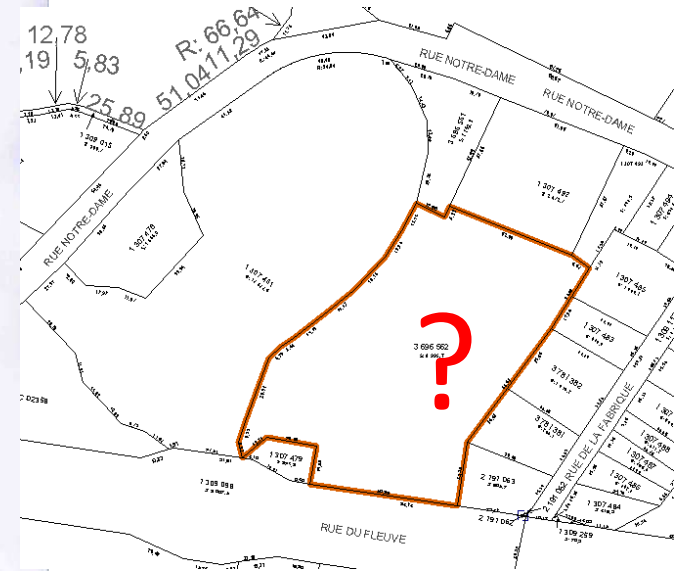
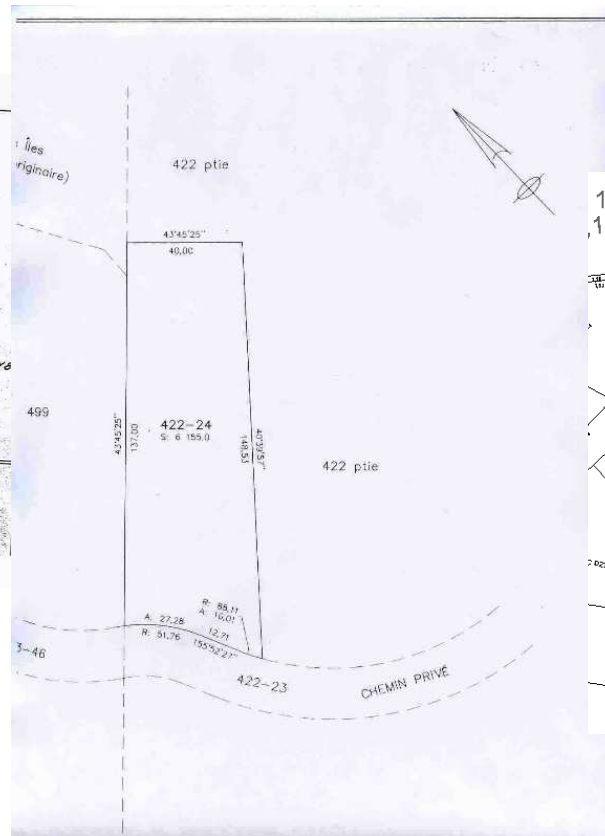
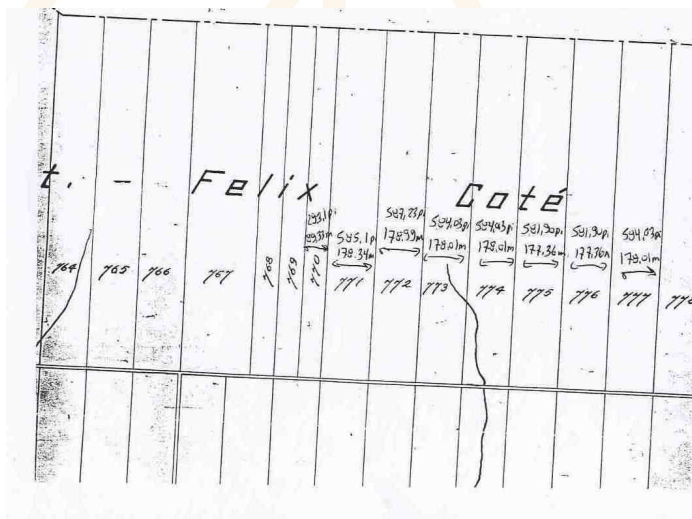


4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Tolérance graphique



4. LE CADASTRE DU QUÉBEC



Position relative



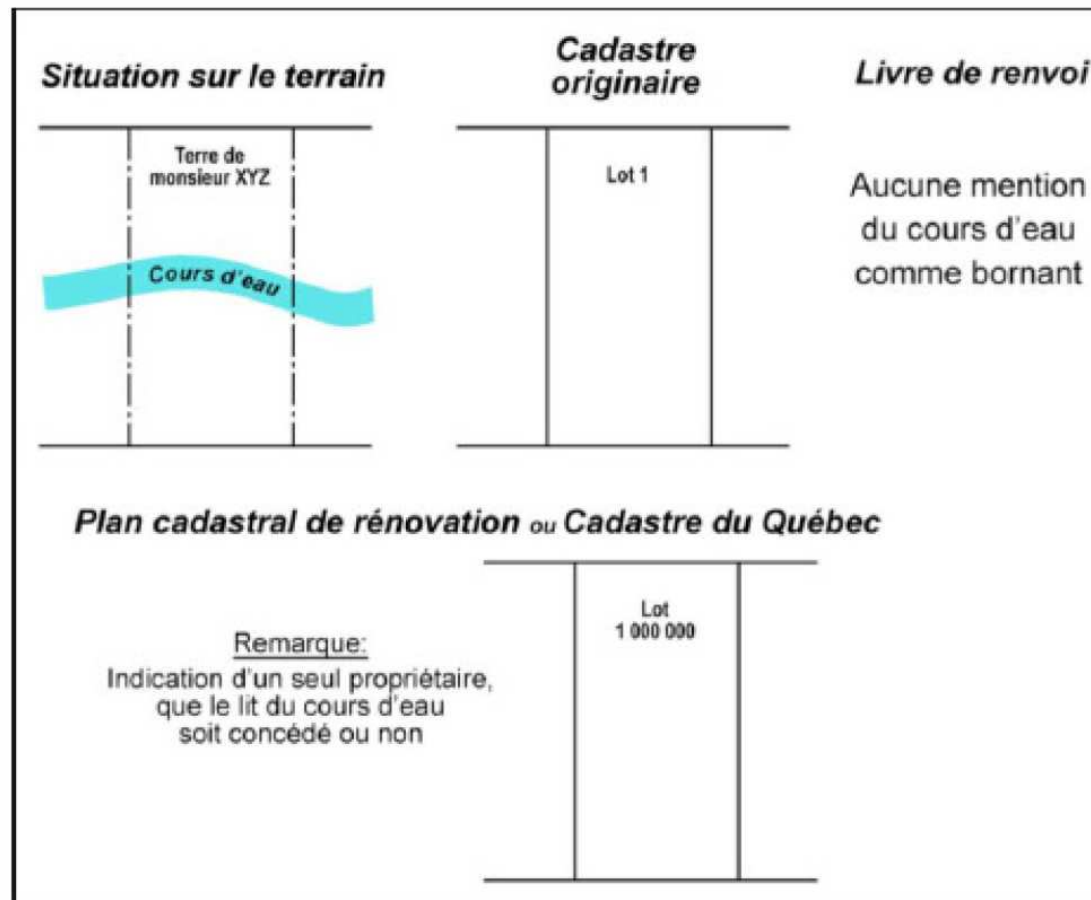
Position absolue



Position relative

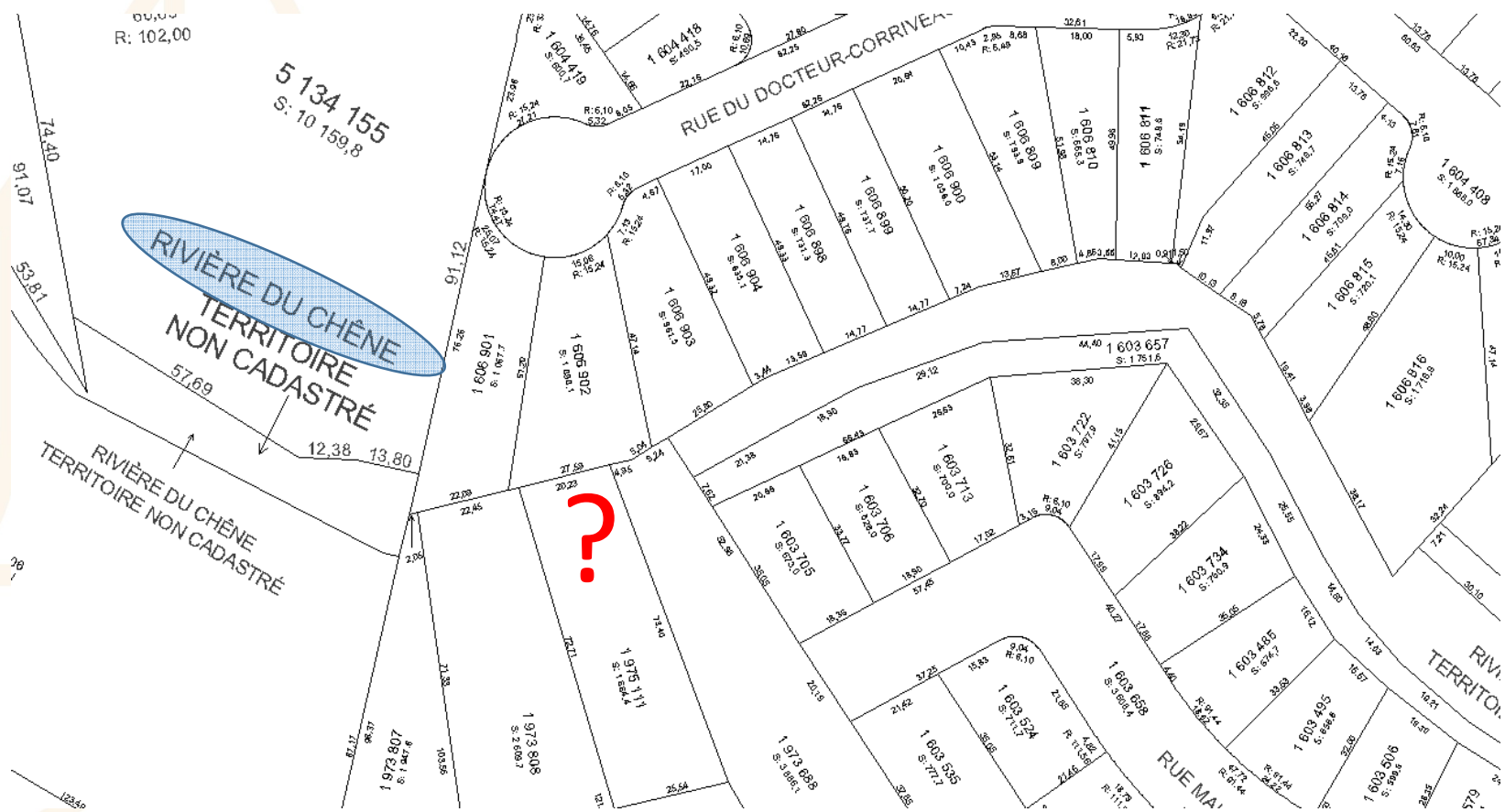
4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Représentation des cours d'eau



4. LE CADASTRE DU QUÉBEC

Représentation des cours d'eau



5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.1 Le cas du golf

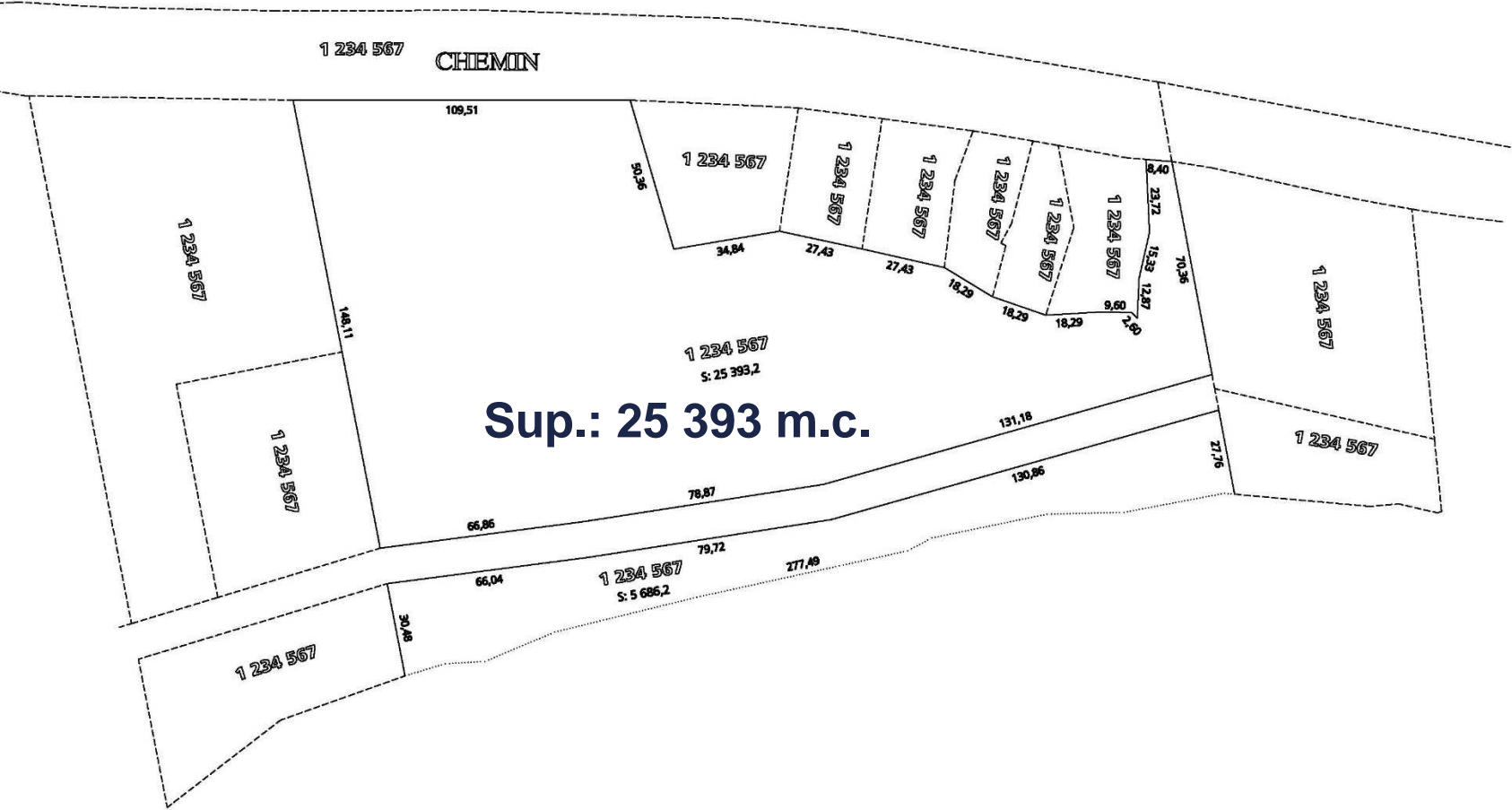
5.2 Le cas du RCI

5.3 Le cas de la vue sur le fleuve

5.4 Le cas des zones inondables

5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.1 Le cas du golf



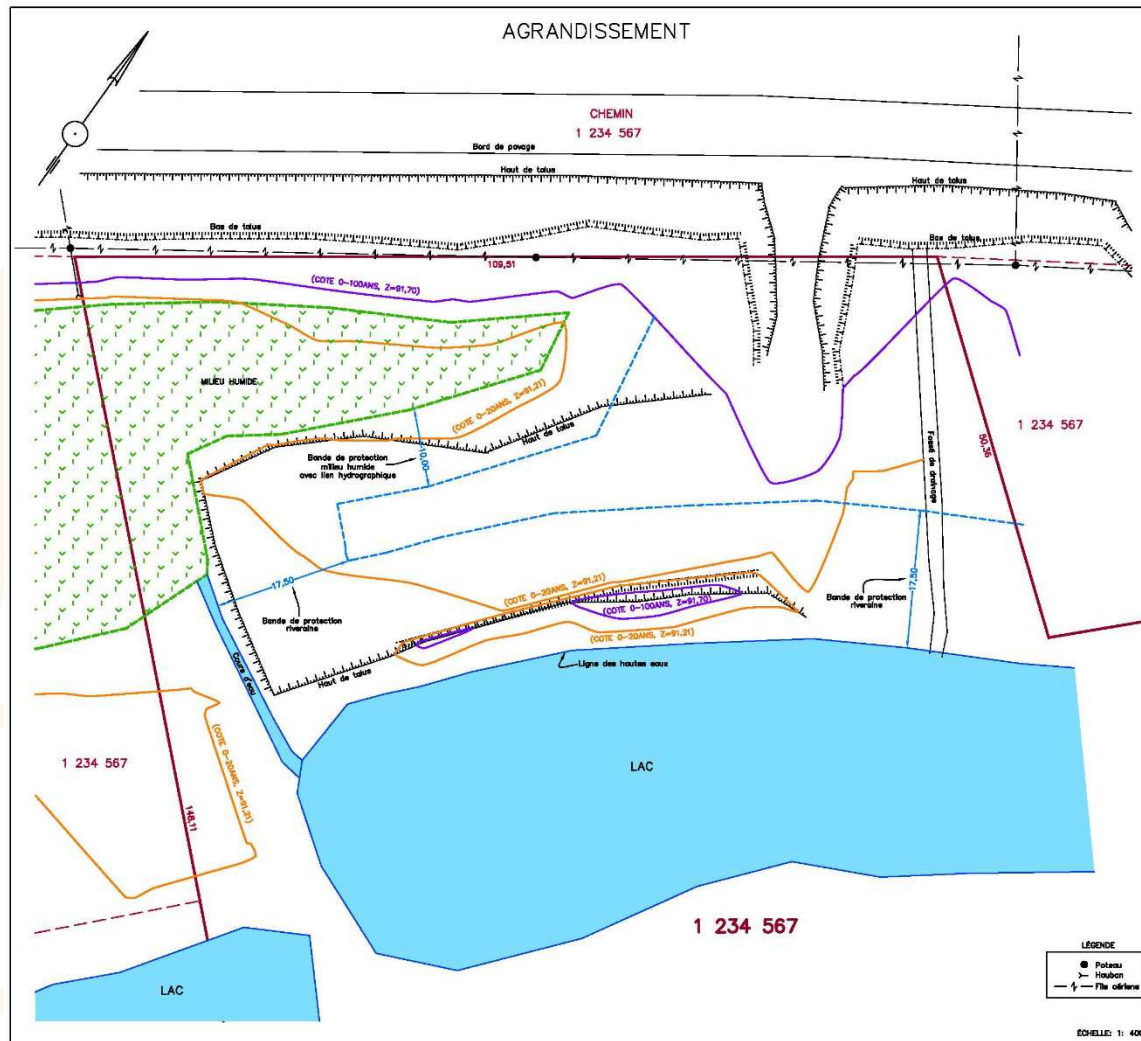
5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.1 Le cas du golf



5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.1 Le cas du golf

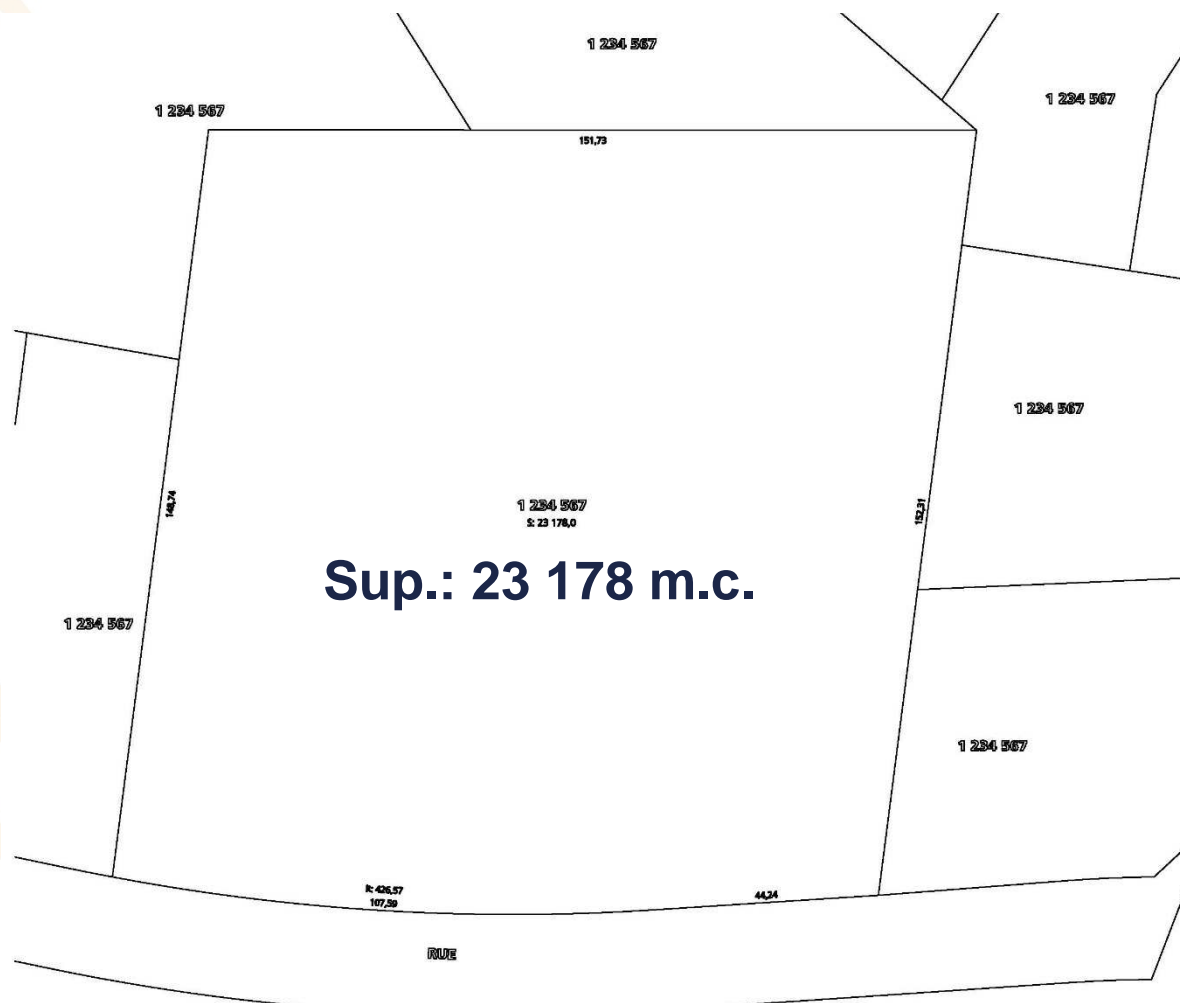


Sup. constructible: 700 m.c.
Sup. Totale prop. : 23 393 m.c.

**3% de la propriété
ayant un potentiel
constructible!**

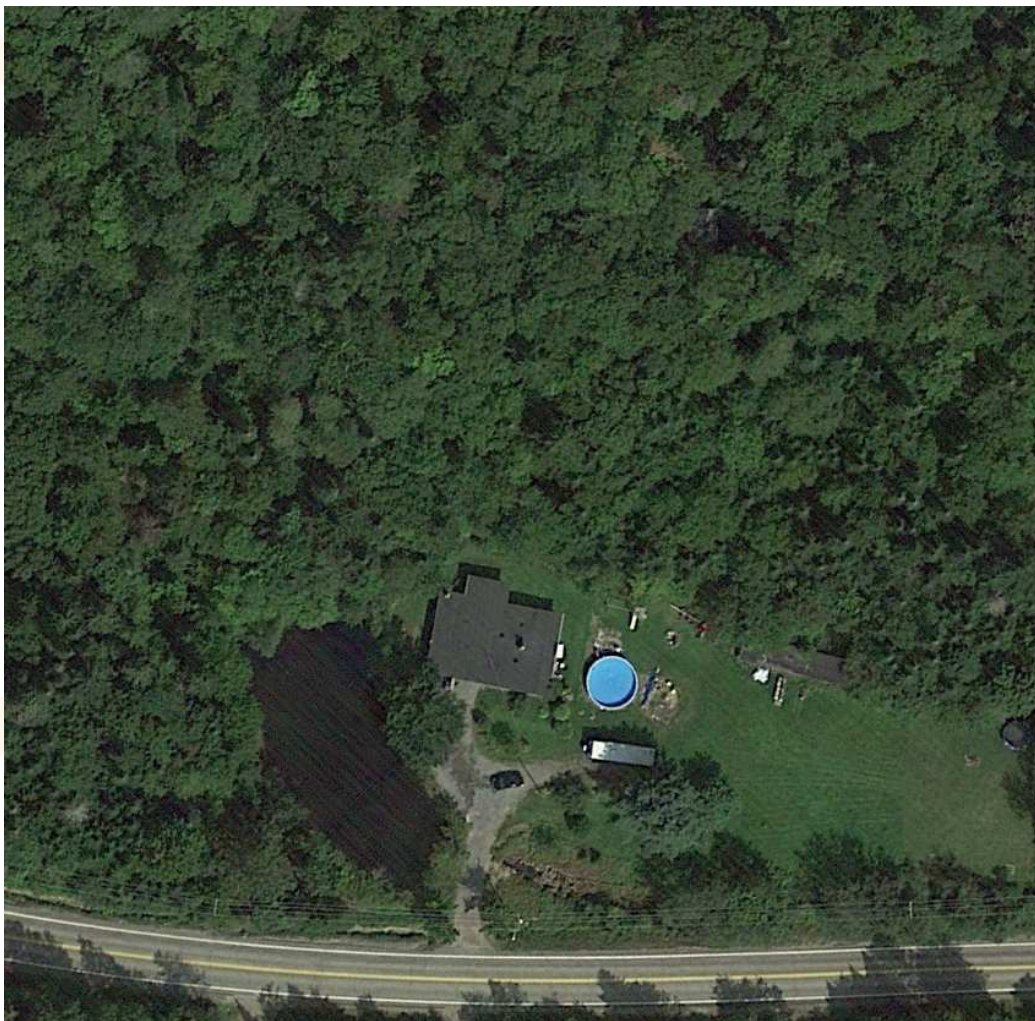
5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.2 Le cas du RCI



5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.2 Le cas du RCI

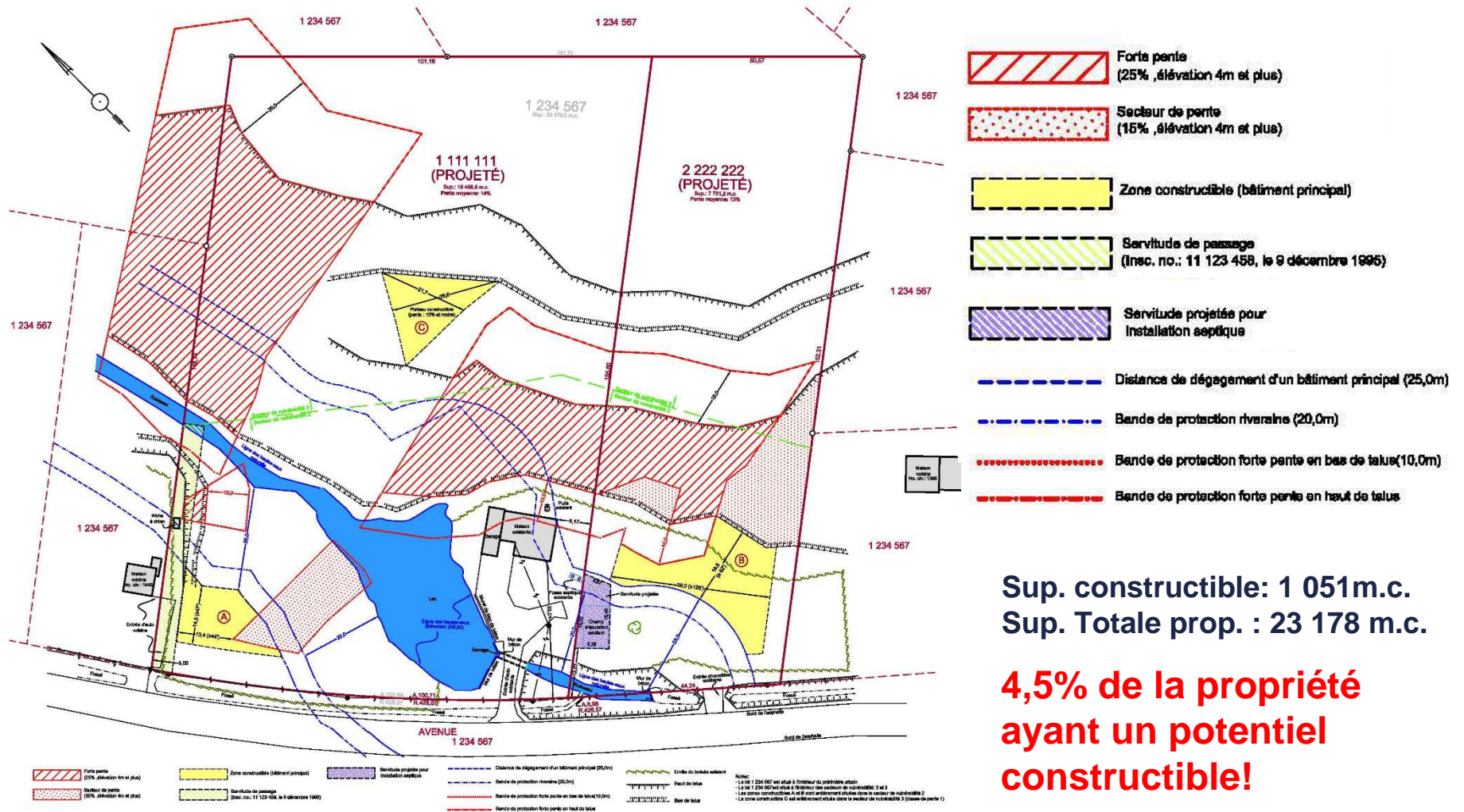


© Richard Thibaudeau 2018

MENSORE.CA

5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.2 Le cas du RCI

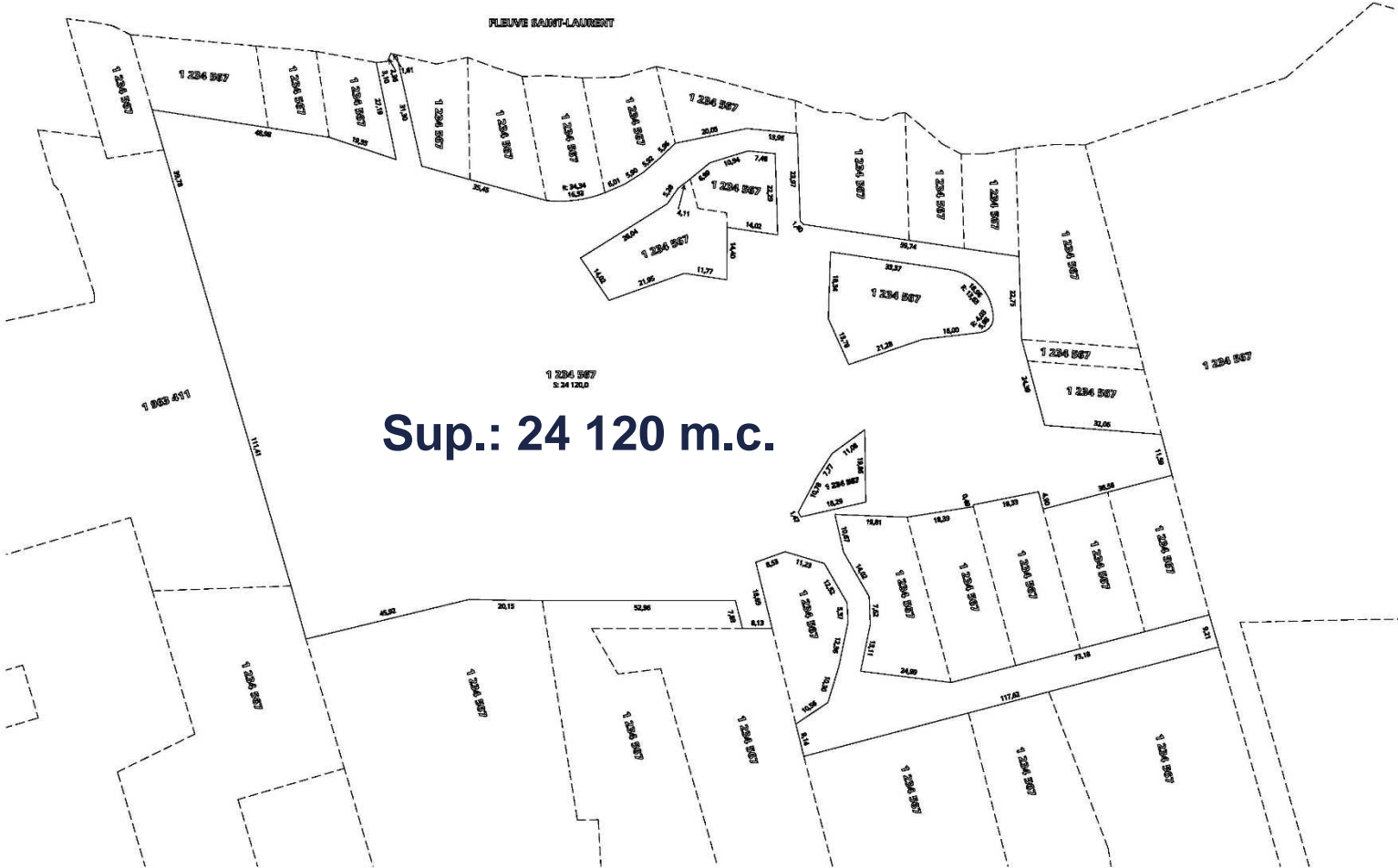


Sup. constructible: 1 051m.c.
Sup. Totale prop. : 23 178 m.c.

**4,5% de la propriété
ayant un potentiel
constructible!**

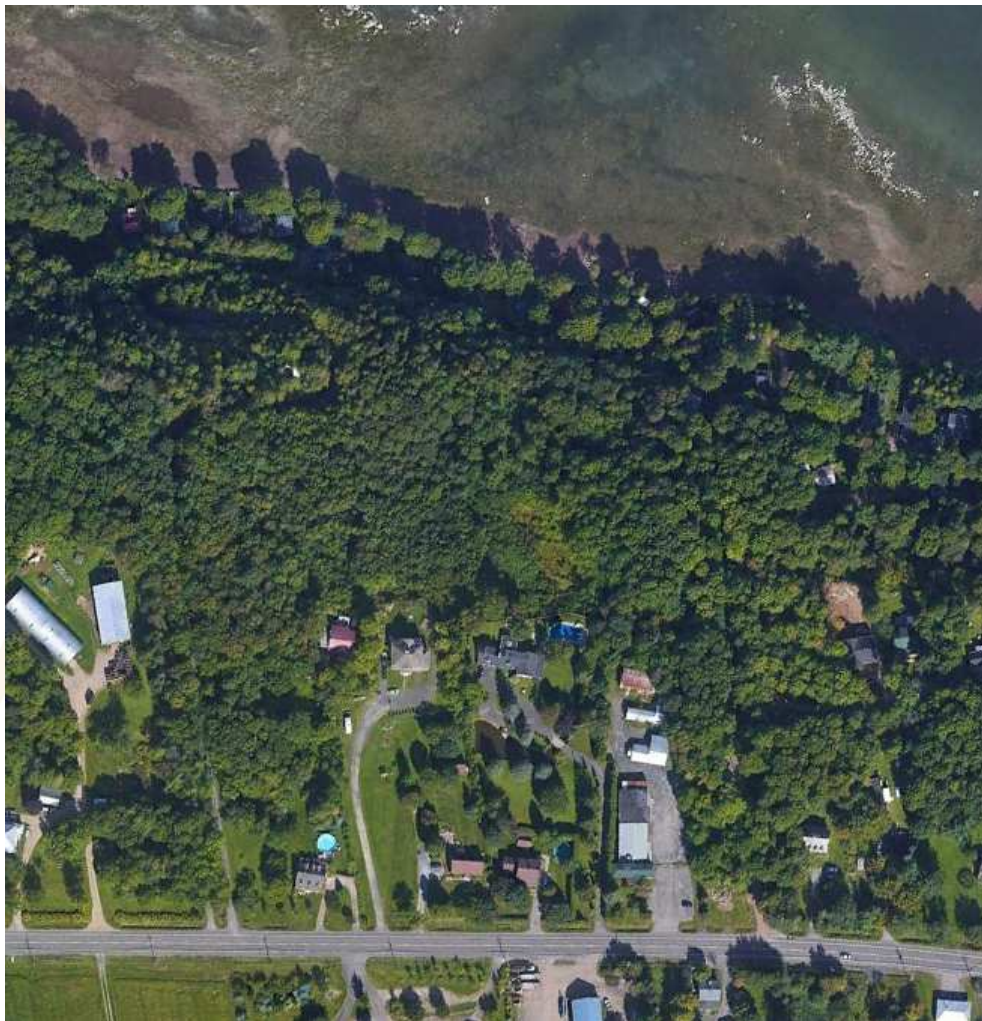
5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.3 Le cas de la vue sur le fleuve



5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.3 Le cas de la vue sur le fleuve



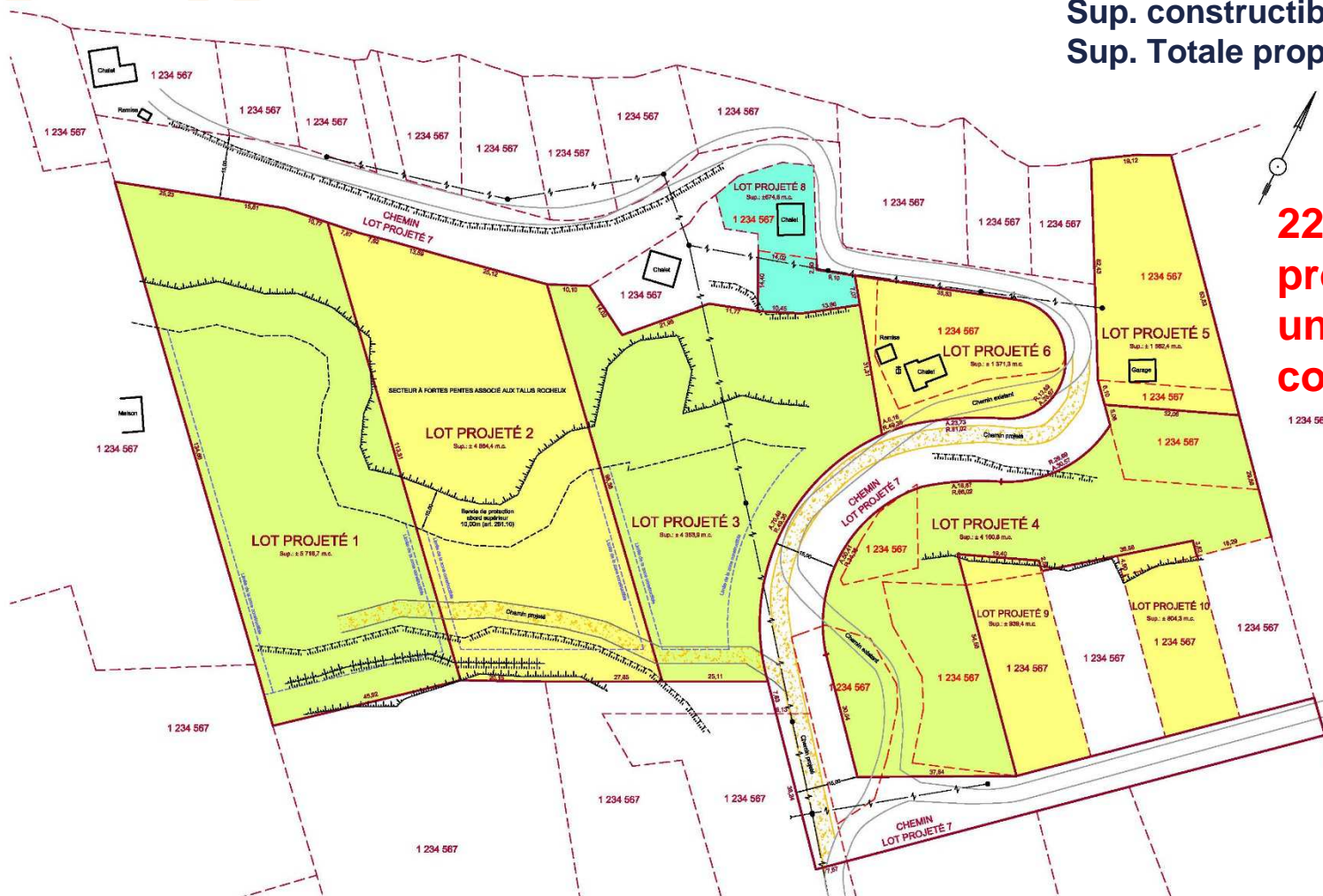
© Richard Thibaudeau 2018

MENSORE.CA

5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.3 Le cas de la vue sur le fleuve

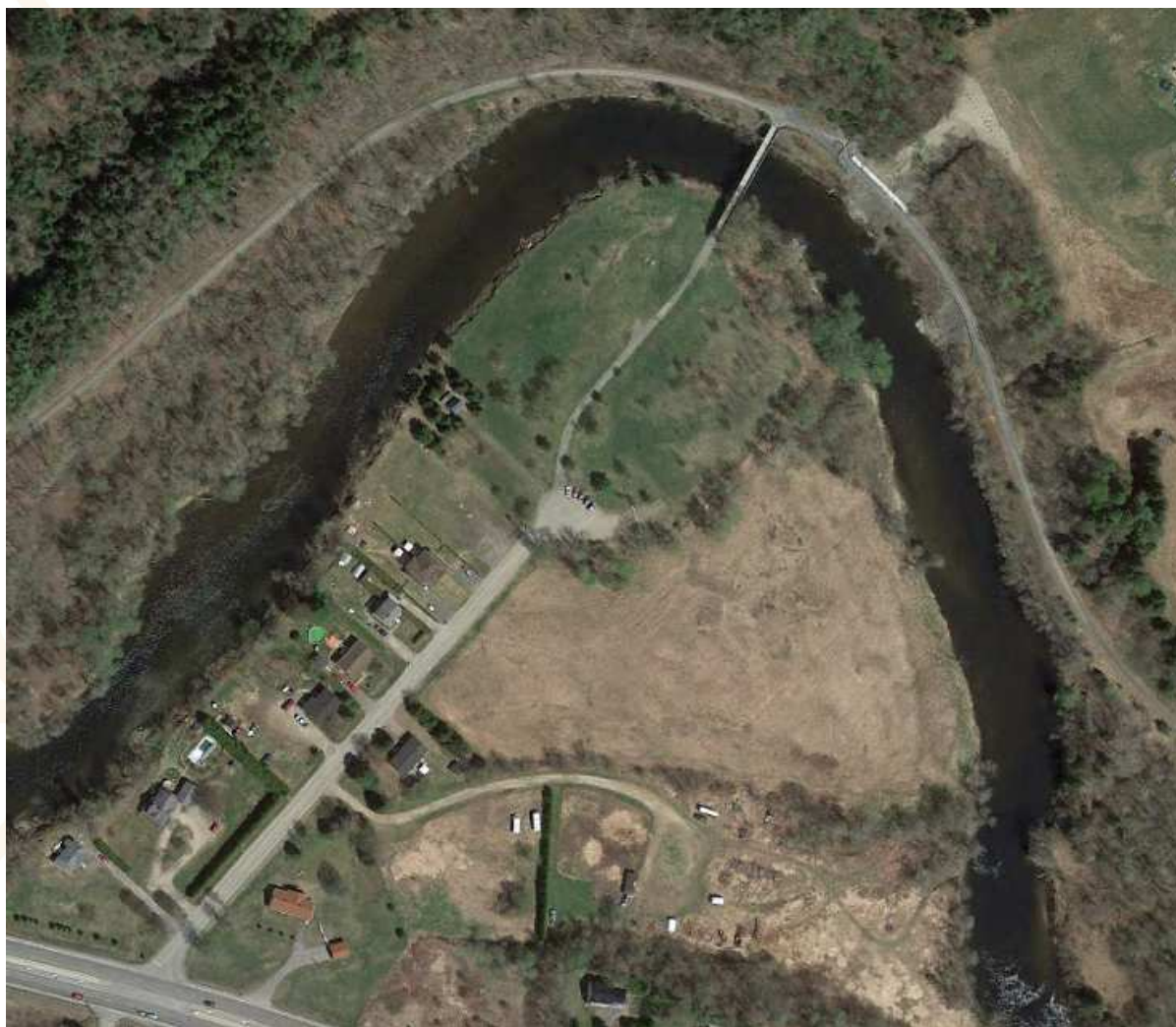
Sup. constructible: 5 489 m.c.
Sup. Totale prop. : 24 120 m.c.



22,8% de la propriété ayant un potentiel constructible!

5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.4 Le cas des zones inondables

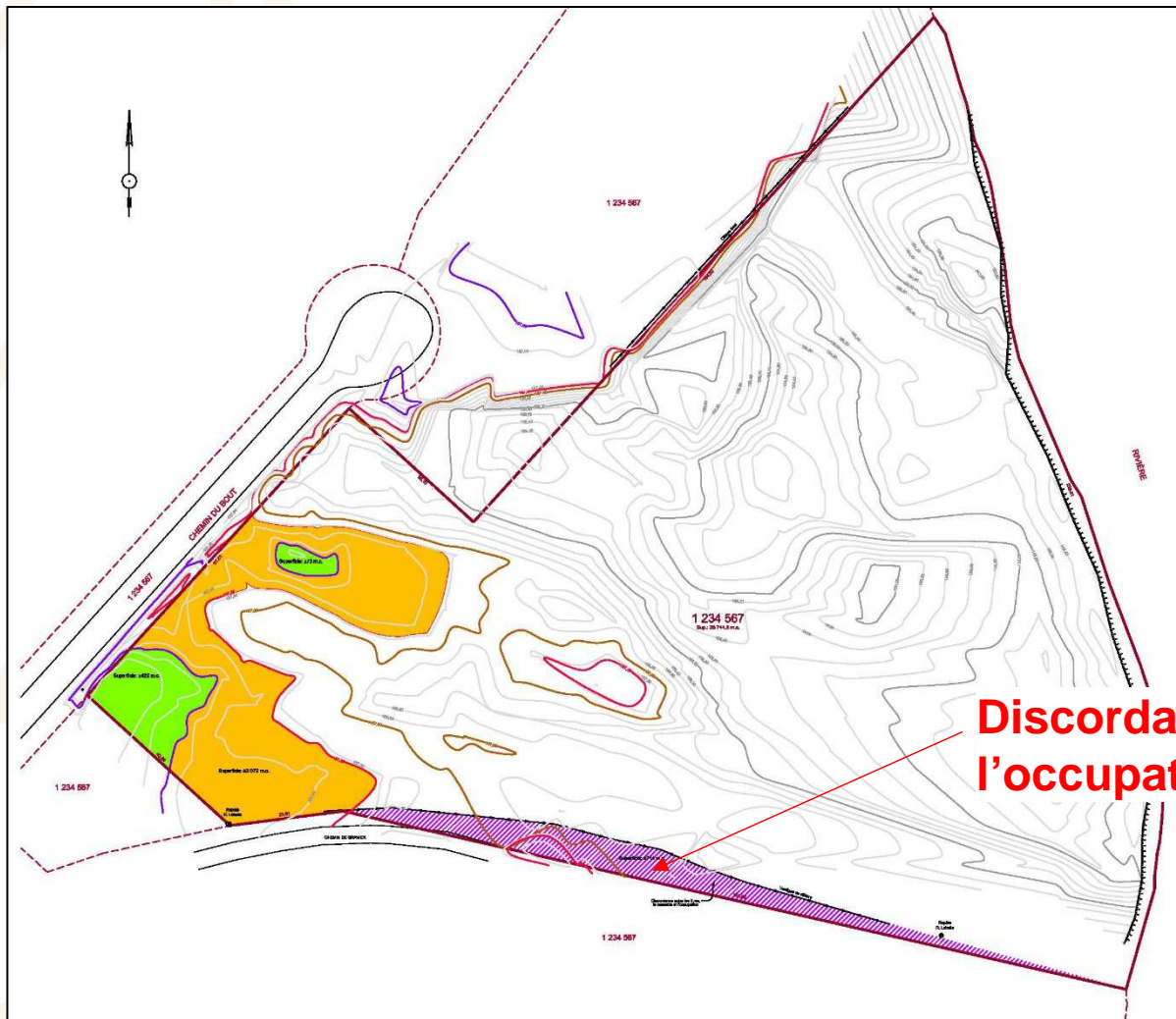


© Richard Thibaudeau 2018

MENSORE.CA

5. EXEMPLE D'ANALYSE DE CONTRAINTES

5.4 Le cas des zones inondables



Sup. constructible: 2 567 m.c.
Sup. Totale prop. : 24 120m.c.

**10,6% de la propriété
ayant un potentiel
constructible!**

**Discordance entre le cadastre et
l'occupation des lieux**

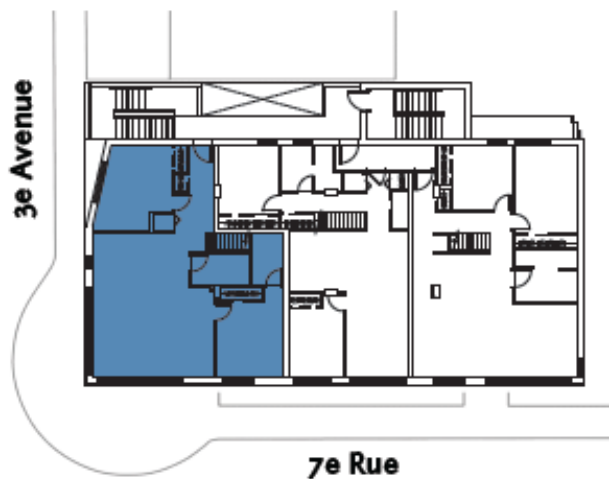
6. LES SUPERFICIES DES PARTIES PRIVATIVES (CONDOS)

- Il existe une ambiguïté sur différentes superficies calculé d'un condo
- Superficie inscrite au plan de vente
- Superficie calculée par l'architecte
- Superficie calculée par l'arpenteur-géomètre pour le cadastre

6. LES SUPERFICIES DES PARTIES PRIVATIVES (CONDOS)

CONDO 401

SUPERFICIE BRUTE 1000 pi² TERRASSE 205 pi²



PLAN CLEF

NOTE : LA SUPERFICIE BRUTE INCLUS LES MURS INTÉRIEURS, LE MUR DU CORRIDOR ET LE CENTRE DES MURS MITOYENS. LE MOBILIER, LES DIMENSIONS ET LES SUPERFICIES SONT À TITRE INDICATIF. LES DIMENSIONS ILLUSTRÉES PEUVENT DIFFÉRER DES DIMENSIONS FINALES EXÉCUTÉES AU CHANTIER. LA SUPERFICIE BRUTE EXCLUS LES BALCONS ET TERRASSES.



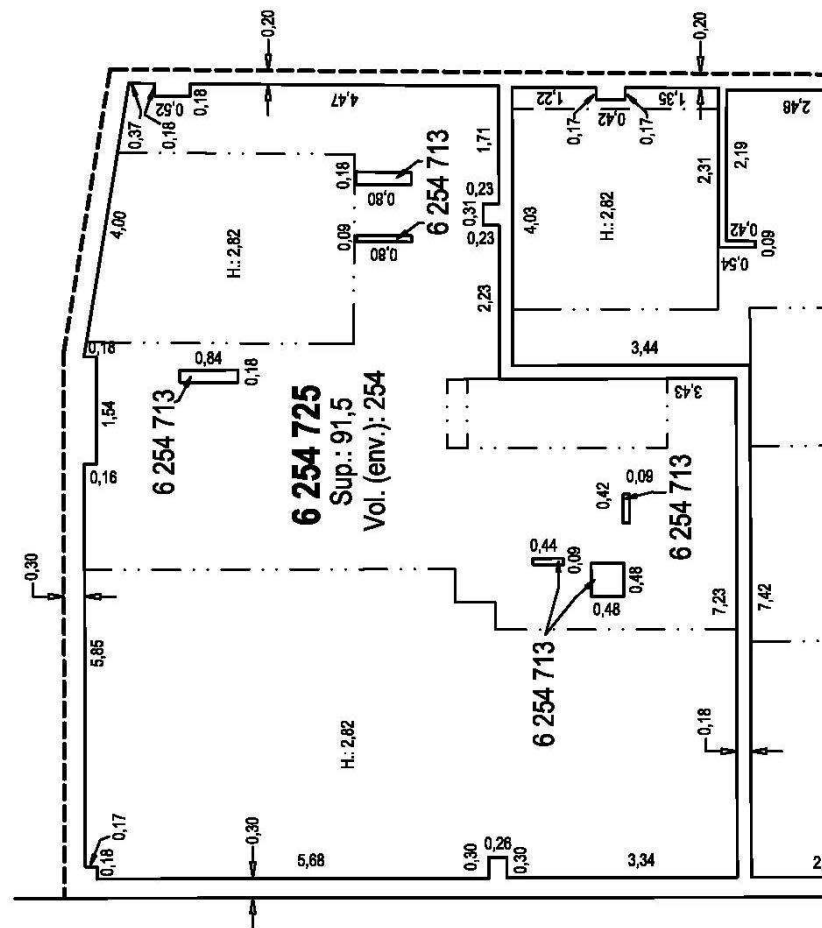
© Richard Thibaudeau 2018

MENSORE.CA

6. LES SUPERFICIES DES PARTIES PRIVATIVES (CONDOS)



Sup. Condo: 93 m.c.
Sup. Terrasse: 19 m.c.
Total vendu: 112 m.c.



Sup. cadastre 91,5 m.c.

6. LES SUPERFICIES DES PARTIES PRIVATIVES (CONDOS)

Résumé du jugement, Hossain c. Sutton et al. [2014], CS

- Dans cette cause, le courtier inscripteur indique sur la fiche descriptive de l'immeuble une superficie habitable de 928 p.c.
- Les acheteurs apprennent une fois la transaction réalisée que la superficie habitable est de 774 p.c.
- L'écart calculé de superficie entre celle indiquée au certificat de localisation et l'inscription à la fiche technique est de 154 p.c.
- Le tribunal conclut que le courtier a commis une faute et un manquement à ses obligations de vérifications, de diligence, de prudence et d'information.
- La juge n'a pas autorisé les dommages par manque de preuves.

7. CONCLUSION

- L'arpenteur-géomètre est le seul professionnel habilité à effectuer des travaux de délimitation au Québec.
- La détermination des limites d'une propriété peut s'avérer un défi pour l'arpenteur-géomètre.
- L'utilisation d'un terrain par un propriétaire sur une plus grande étendue que lui confère un titre de propriété, soit la possession, pourrait-elle influencer la valeur marchande d'un immeuble?
- L'utilisation de la position des limites et de la superficie extraites du cadastre du Québec peut comporter des incertitudes et des risques.
- L'évaluation des contraintes d'une propriété par l'arpenteur-géomètre s'avère pertinente pour le calcul de sa valeur.
- Il existe des ambiguïtés au niveau des superficies des condos et il est important d'apporter les nuances et mises en garde aux clients.

8. PÉRIODE DE QUESTIONS

