

## LES HAUTS ET LES BAS DE LA RÉNOVATION CADASTRALE

François Brochu et Berthier Beaulieu

Volume 101, numéro 1, mars 1999

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1046323ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1046323ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Brochu, F. & Beaulieu, B. (1999). LES HAUTS ET LES BAS DE LA RÉNOVATION CADASTRALE. *Revue du notariat*, 101(1), 11–53.  
<https://doi.org/10.7202/1046323ar>

# LES HAUTS ET LES BAS DE LA RÉNOVATION CADASTRALE<sup>(1)</sup>

**François Brochu<sup>(2)</sup>**  
Notaire

**Berthier Beaulieu<sup>(3)</sup>**  
Arpenteur-géomètre

## INTRODUCTION

Le cadastre, point de départ de toute recherche de titres, est, sans contre-dit, l'un des principaux instruments utilisés par les notaires en matière immobilière. De l'implantation du système de publicité foncière dans l'ensemble de la province, en 1841<sup>(4)</sup>, jusqu'à la mise en vigueur des premiers plans cadastraux, en 1867<sup>(5)</sup>, les actes enregistrés étaient répertoriés dans des « index aux noms ». Les feuillets de ces index indiquaient, en marge du nom d'une personne, le numéro d'enregistrement de tous les actes dans lesquels elle avait comparu. L'absence de cadastre rendait particulièrement difficile le repérage et la lecture des actes enregistrés par transcription ou inscription, puisque les immeubles auxquels ces derniers faisaient référence n'étaient désignés que par tenants et aboutissants<sup>(6)</sup>. On peut comprendre que, « pour le fonctionnement plus effectif des lois d'enregistrement »<sup>(7)</sup>, la confection de plans ait été jugée nécessaire pour « la description de la propriété [...] de manière à ce que l'index des immeubles [...] soit facilement et correctement tenu »<sup>(8)</sup>.

- (1) Ce texte reprend le contenu d'une conférence prononcée lors des Cours de perfectionnement de la Chambre des notaires du Québec de mars 1999.
- (2) Notaire, professeur adjoint à la Faculté de droit et au Département des sciences géomatiques de l'Université Laval.
- (3) Arpenteur-géomètre, professeur agrégé au Département des sciences géomatiques de l'Université Laval.
- (4) *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'Hypothécaction des Biens Réels, et des Droits et intérêts acquis en iceux*, (1840-41) 4 Vict., c. 30.
- (5) Les deux premiers plans cadastraux, soit celui du village de Laprairie et celui de la paroisse de Laprairie de La Madeleine, ont été respectivement déposés le 20 novembre et le 15 décembre 1866 et mis en vigueur le 2 novembre 1867 (*Répertoire cadastral du Québec*, Québec, Ministère des Terres et forêts, 1972, p. 80). Actuellement, le cadastre représente environ 10 % de la superficie de la province, c'est-à-dire la partie du territoire concédée et sortie du domaine public.
- (6) J.-A. HERVIEUX, *Analyse des lois d'enregistrement suivies d'un appendice contenant certaines observations sur les défauts et les lacunes de la loi d'enregistrement*, Montréal, Beauchemin & Valois, 1864, pp. 106-107.
- (7) *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas-Canada*, S.C. 1860, c. 59, art. 28. La loi destinée à financer la confection du cadastre fut adoptée en 1866 seulement : *Acte pour créer un fonds destiné à faire face aux dépenses encourues dans le but de donner suite aux lois du Bas-Canada concernant l'enregistrement*, S.C. 1866, c. 28.
- (8) *Acte concernant les Bureaux d'Enregistrement, et les Privilèges et Hypothèques, dans le Bas-Canada*, S.C. 1860, c. 59, art. 28; L. BÉLANGER, « Depuis le dépôt des plans et livres de renvoi officiels, comment les immeubles doivent-ils être décrits pour être légalement affectés? », (1897) 3 R.L.n.s. 174-182.

À défaut d'intégrer au cadastre un nombre croissant de parcelles morcelées par titre<sup>(9)</sup>, les plans cadastraux ne tardèrent pas, dès les premières années qui suivirent le début de leur confection, à cesser de représenter l'état réel du morcellement des lots originaires. Ce laisser-aller, dénoncé notamment dans la *Revue du notariat* dès le début du siècle<sup>(10)</sup>, eut rapidement des conséquences sur la tenue de l'index des immeubles puisque plusieurs chaînes de titres, au lieu d'une seule, apparaissaient fréquemment sur un même feuillet de l'index. La *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>(11)</sup>, adoptée en 1985, a marqué l'intention du législateur de faire en sorte que le cadastre transmette, à la suite d'une rénovation cadastrale, une image parfaitement à jour du morcellement du territoire. Cette première tentative sérieuse de rénovation du cadastre<sup>(12)</sup> fit cependant l'objet, en 1991, d'un moratoire devenu notamment nécessaire parce 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>(13)</sup>. Le moratoire de 1991 permit de réévaluer le programme de rénovation cadastrale, de revoir l'ordre de priorité des différents objectifs poursuivis par ce programme et d'apporter des solutions aux problèmes rencontrés lors de l'application de la loi de 1985. La relance de la rénovation cadastrale a été annoncée en 1992, peu de temps après la sanction du *Code civil du Québec*, à l'occasion de l'adoption de la *Loi modifiant la Loi*

- (9) Le ministère des Ressources naturelles estime à 850 000 le nombre de parcelles qui ne sont pas identifiées au cadastre : *Journal des débats*, Assemblée nationale du Québec, 2<sup>e</sup> session, 34<sup>e</sup> législature, (Québec) 16 juin 1992, p. 2477.
- (10) J.-A. HERVIEUX, *Observations et commentaires sur les titres XVII & XVIII du Code civil du Bas-Canada contenant la loi des privilèges et hypothèques et celle de l'enregistrement des droits réels*, Montréal, Beauchemin & Valois, 1870, pp. 144 à 146; L. BÉLANGER, « De l'enregistrement des droits réels », (1898) 4 *R.L.n.s.* 241, 245-246; Victor MORIN, « Défaillances du cadastre », (1903-04) 6 *R. du N.* 258, 261; J.-Edmond ROY, « Les déficiences des cadastres », (1909-10) 12 *R. du N.* 278, 280; J.-Edmond ROY, « Subdivision des lots cadastraux », (1912-13) 15 *R. du N.* 171, 172; Jos SIROIS, « Subdivisions cadastrales », (1917-18) 20 *R. du N.* 193-199; Géo.-M. GIROUX, « La publicité foncière », (1935-36) 38 *R. du N.* 396, 450-455 et 494-497; L.-A. BRUNELLE, « Lois d'enregistrement », (1936-37) 39 *R. du N.* 558; Camille CHARRON, « L'immobilisme dans notre système d'enregistrement », (1966-67) 69 *R. du N.* 215, 236; C. CHARRON, « La publicité foncière au Québec, qualités et défauts », (1971-72) 74 *R. du N.* 251, 273-274; Paul LACHANCE, « Réflexions sur la mise à jour et la révision cadastrale », (1971-72) 74 *R. du N.* 469.
- (11) L.Q. 1985, c. 22 (maintenant L.R.Q., c. R-3.1); Jean-François DELAGE, Yves DESJARDINS, Denys-Claude LAMONTAGNE, Paul-Yvan MARQUIS, Yves PEPIN et Claude ROCH, « La rénovation cadastrale », *R.D. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 6e*, 1989; Albert BÉLANGER, « Examen critique de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois », [1986] *C.P. du N.* 499.
- (12) François BROCHU, « Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau Code civil du Québec, et le rôle des principaux intervenants », (1993) 34 *C. de D.* 949, 960-961.
- (13) Albert BÉLANGER, « Examen critique de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois », [1986] *C.P. du N.* 499, 514 et 519; Laval PINEAULT, « Le cadastre et son contexte », [1986] *C.P. du N.* 485, 493; VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale*, année financière terminée le 31 mars 1989, p. 109; Nathalie LANGÉVIN, *Les difficultés de la mise en oeuvre du programme de réforme cadastrale de 1985*, mémoire de maîtrise, Québec, Faculté des études supérieures, Université Laval, 1994, p. 60, 82, 83, 114; *Journal des débats*, Assemblée nationale du Québec, 2<sup>e</sup> session, 34<sup>e</sup> législature (Québec), 16 juin 1992, 2477-2478.

*favorisant la réforme du cadastre québécois et d'autres dispositions législatives*<sup>(14)</sup>. Une modification, en février 1999, des instructions régissant la confection du cadastre rénové, est venue corriger les versions précédentes des normes gouvernementales, imposées aux rénovateurs depuis la relance, de façon à augmenter la précision du cadastre<sup>(15)</sup>. Ces nouvelles normes s'appliqueront aux mandats de rénovation octroyés à compter de mars 1999.

Les statistiques du ministère des Ressources naturelles indiquaient, le 31 décembre 1998, que depuis la relance du programme de rénovation cadastrale, 250 656 lots, sur les quelque 3,7 millions existant si on inclut les parcelles morcelées par titres mais non cadastrées, avaient été rénovés<sup>(16)</sup>. Ces lots se trouvent, pour l'instant, dans 127 municipalités réparties dans 13 des 73 circonscriptions foncières du Québec<sup>(17)</sup>. S'il est encore tôt pour évaluer l'ensemble des conséquences de la rénovation cadastrale sur la pratique notariale, nous pouvons tout de même, à la lumière d'observations personnelles et d'irrégularités qui ont été portées à notre attention, dresser un premier bilan de la réforme. Avant d'énumérer, dans la deuxième partie, certaines difficultés auxquelles ont déjà commencé à être confrontés les praticiens et de tenter, d'une part, d'en expliquer les causes et de proposer, d'autre part, des pistes de solution, nous verrons, dans la première partie, quelle forme prend, concrètement, la rénovation cadastrale et quels sont, principalement pour les juristes, les avantages qui en découlent.

## 1. LES PROBLÈMES RÉGLÉS PAR LA RÉNOVATION CADASTRALE

La rénovation cadastrale viendra remédier à plusieurs difficultés que l'actuel inventaire du morcellement foncier s'est avéré incapable de résoudre depuis sa création. Nous en avons identifié trois : la prolifération des immeubles décriés par tenants et aboutissants (1.1), la complexité des désignations cadastrales (1.2) et l'absence d'image globale et à jour du partage du territoire entre les divers titulaires de droits réels immobiliers (1.3).

(14) L.Q. 1992, c. 29; Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 1*, 1999.

(15) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999.

(16) Le premier plan cadastral préparé à la suite de la relance du programme de rénovation a été officialisé le 25 avril 1996. Les 168 000 lots rénovés, avant la relance, conformément aux dispositions de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.Q. 1985, c. 22) seront, quant à eux, déposés de nouveau au cours des prochaines années. Les premiers lots de cette vague initiale de rénovation, situés dans le Canton de Manicouagan et dans le Canton de Ragueneau, ont été déposés le 19 septembre 1986, et les derniers, situés à Ville de la Baie, l'ont été le 25 août 1992.

(17) Pour connaître, notamment, la planification de la rénovation cadastrale pour chacune des municipalités, consulter : <http://www.mrn.gouv.qc.ca/cadastre>.

### 1.1 La réduction du nombre de parties de lot

L'abandon du mode de désignation par référence à des parties de lot est, sans conteste, le principal objectif du programme de rénovation cadastrale<sup>(18)</sup>. Il aurait cependant été utopique d'empêcher des propriétaires d'avoir recours, en certaines circonstances, à une façon de décrire le morcellement de leur immeuble qui soit plus souple que celle qui requiert la création de lots représentés sur un plan officiel<sup>(19)</sup>. La rénovation cadastrale et les dispositions du Code civil en matière de publicité foncière n'ont pas pour effet, par conséquent, d'éliminer les parties de lot, mais de réduire considérablement leur nombre de manière à faciliter les recherches de titres et l'informatisation de l'index des immeubles.

L'article 3030 C.c.Q. autorise la publication d'actes qui renferment des désignations faisant référence à la partie d'un lot rénové, à la condition que ces actes ne concernent pas le transfert du droit de propriété ou la création de l'une de ses modalités<sup>(20)</sup>. Le législateur a donc permis, pour des raisons économiques et pratiques, que certains droits, tels les démembrements de la propriété et les droits réels accessoires<sup>(21)</sup>, puissent grever une partie seulement d'un lot. Cette exception au principe général des articles 3032 et 3033 est d'autant plus justifiée qu'un démembrement n'a pas vocation à donner naissance à une chaîne de titres parallèle qui soit bien longue, étant donné que le nu-propriétaire conserve l'accession juridique, c'est-à-dire la faculté de rassembler, à terme, les attributs temporairement dispersés de son droit de propriété. En définitive, la règle de l'article 3030 ne provoquera pas un affaiblissement du cadastre malgré le fait qu'elle autorise la désignation par parties de lot. Les articles 3036 et 3037 C.c.Q. indiquent de quelle manière les parties d'un lot rénové doivent être décrites<sup>(22)</sup>. Ne sont admises ni les désignations faisant abstraction des mesures,

- (18) *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 9; Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 1*, 1999, nos 1-2, p. 13; Jean-Marc AUDET, « La désignation », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 3*, 1994, no 2, p. 9; Albert BÉLANGER, « Examen critique de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois », [1986] *C.P. du N.* 499, no 42, p. 512, no 67, p. 516; Jean-François DELAGE, Yvan DESJARDINS, Denys-Claude LAMONTAGNE, Paul-Yvan MARQUIS, Yves PEPIN et Claude ROCH, « La rénovation cadastrale », *R.D. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 6e*, 1989, no 1, p. 9, nos 9-10, p. 11.
- (19) Jean-Marc AUDET, « La désignation », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 3*, 1994, nos 58 à 78, pp. 18-21; François BROCHU, « Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau Code civil du Québec, et le rôle des principaux intervenants », (1993) *34 C. de D.* 949, 967.
- (20) La question de l'assujettissement de la propriété superficielle au contrôle des articles 3030 et 3054 C.c.Q. est controversée : Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 1*, 1999, nos 137-139, p. 45; Denys-Claude LAMONTAGNE, *La publicité foncière*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, no 158, p. 95; *Québéco inc. c. Clôtures Savino*, [1997] R.D.I. 593 (C.S.).
- (21) C.c.Q., art. 3030; *Journal des débats, Sous-commission des institutions*, Assemblée nationale du Québec, 1<sup>re</sup> session, 34<sup>e</sup> législature (Québec), 27 novembre 1991, n<sup>o</sup> 100, SCI-1060.
- (22) En territoire non rénové, la règle est différente : *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 155(4.1), ci-après citée L.A.R.C.C. L'article 155(4.1) a été introduit par l'article 6 de la *Loi modifiant, en matière de sûretés et de publicité des droits, la Loi sur l'application de la réforme du Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1995, c. 33.

ni celles dans lesquelles les cocontractants se contentent de décrire une parcelle au moyen d'une énumération de toutes celles d'un lot entier déjà cédées. Enfin, les lots adjacents servant à circonscrire la partie d'un lot rénové doivent être signalés par référence à leur numéro cadastral plutôt qu'au nom de leur propriétaire actuel.

Des mesures ont été prévues, dans le *Code civil du Québec*, pour faire en sorte que le cadastre rénové n'ait pas à subir, comme ce fut le cas pour son prédécesseur, les contrecoups d'un recours abusif au morcellement créé par titre mais non officialisé sur un plan cadastral (1.1.1.). Par ailleurs, de nouveaux modèles de plans, ainsi que des outils de recherche destinés à les compléter, ont commencé à faire leur apparition dans les bureaux de la publicité des droits sur le territoire desquels des lots rénovés ont été déposés (1.1.2.).

### 1.1.1 Les mesures de protection de l'intégrité du cadastre

Hormis les circonstances où la création de parties de lot est autorisée par l'article 3030 C.c.Q., des mesures ont été prises par le législateur pour éviter tout morcellement par titre et sans opération cadastrale d'un lot rénové. Introduites très tardivement dans l'ancien code civil, c'est-à-dire en 1985 lors du lancement du programme de rénovation cadastrale<sup>(23)</sup>, ces mesures de régulation du morcellement, qui reposent principalement sur un contrôle exercé par les officiers de la publicité des droits, ont été reprises ou renforcées dans le *Code civil du Québec*<sup>(24)</sup>. D'autres dispositions sont venues s'ajouter, au moment de la codification de 1991<sup>(25)</sup>, pour préciser la portée du cadastre et la nature des présomptions liées à son exactitude<sup>(26)</sup>. Tous ces articles doivent cependant être lus en parallèle avec ceux de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* qui ont, notamment, pour effet de restreindre la portée des mesures de protection de l'intégrité du cadastre en aménageant deux régimes de règles transitoires<sup>(27)</sup>. Les premières de ces règles intérimaires ont été conçues pour les lots situés en territoire non rénové<sup>(28)</sup>, tandis que les secondes s'appliqueront aux lots rénovés jusqu'à ce que le ministre de la Justice déclare applicables certains effets de la publicité des droits présentement non en vigueur<sup>(29)</sup>.

(23) *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.Q. 1985, c. 22, art. 28, laquelle modifie le *Code civil du Bas Canada* en y insérant les articles 2173.2, 2173.6 et 2173.7; Jean-François DELAGE, Yvan DESJAR-DINS, DENYS-CLAUDE LAMONTAGNE, Paul-Yvan MARQUIS, Yves PEPIN et Claude ROCH, « La rénovation cadastrale », *R.D. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 6e*, 1989, nos 86 à 121, pp. 27-33.

(24) C.c.Q., art. 3030, 3033, 3042, 3043, al. 3, 3054, 3055, 3056; Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 1*, 1999, nos 122-162, pp. 42-49; Jean-Marc AUDET, « La désignation », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 3*, 1994, nos 44-57, pp. 16-18.

(25) *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1994 (décret), (1993) 125 G.O. II, 3589.

(26) C.c.Q., art. 3026 et 3027; L.A.R.C.C., art. 153(3).

(27) L.A.R.C.C., art. 155(3).

(28) L.A.R.C.C., art. 153(3), 155(4.1), 155.1. Ces deux derniers articles ont été introduits par les articles 6 et 7 de la *Loi modifiant, en matière de sûretés et de publicité des droits, la Loi sur l'application de la réforme du Code civil et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1995, c. 33.

(29) L.A.R.C.C., art. 144, 153(3), 155(3).

### 1.1.2 La nouvelle présentation du plan cadastral

La réduction du nombre de parties de lot suppose l'intégration, dans un plan donnant une image complète du morcellement foncier, de tous les immeubles qui n'avaient jamais été représentés au cadastre et qui, avant la rénovation cadastrale, devaient leur existence à la désignation, plus ou moins précise, contenue dans un titre. Plusieurs instruments de recherche feront progressivement leur apparition dans les bureaux de la publicité des droits afin d'aider les examinateurs de titres à trouver les plans sur lesquels les immeubles seront dorénavant représentés. Pour le moment, seule la « version écrite » des plans peut être consultée dans les bureaux de la publicité des droits, ce qui n'exclut pas qu'un accès à la « version informatique »<sup>(30)</sup> du cadastre rénové devienne possible à moyen terme.

Sensiblement différent de celui auquel nous étions habitués, l'en-tête des pages de l'index des immeubles<sup>(31)</sup> utilisé en territoire rénové (voir le modèle reproduit à l'annexe 1) contient une référence au numéro du feuillet cartographique<sup>(32)</sup> sur lequel un lot est représenté (exemple : 21L48- 010-7779)<sup>(33)</sup>. Dans les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval, cette information peut être obtenue en consultant l'index des immeubles informatisé (annexe 2) ou le cardex des lots (annexe 3).

Pour trouver le feuillet cartographique (voir l'annexe 4), il est nécessaire de consulter le « cardex » (annexe 5) qui établit un lien entre le numéro de référence cartographique<sup>(34)</sup> d'un plan et la cote<sup>(35)</sup> ayant servi à le classer dans les pigeonniers du bureau de la publicité des droits. Le cardex nous apprend, par exemple, que le feuillet cartographique portant le numéro 21L14-010-1710 correspond au « *plan global* » rangé sous la cote Q-0115, au « *plan de rénovation* » Q-0118 et au « *plan d'agrandissement du plan de rénovation* » Q-0130. C'est donc dire qu'un lot rénové est toujours représenté sur plus d'un plan, soit un plan de rénovation, un plan global et, parfois, un plan d'agrandissement<sup>(36)</sup>. Dans les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval, l'index des immeubles et le cardex des lots informatisés remplacent le cardex papier.

(30) *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., c. C-1, art. 21.3.

(31) Les pages de l'index des immeubles tiendront lieu de fiches immobilières du registre foncier jusqu'au moment de la publication d'un avis par le ministre de la Justice : L.A.R.C.C., art. 144 et 152.

(32) C'est-à-dire la version papier de l'extrait pertinent du plan cadastral. On peut également trouver le numéro du feuillet cartographique sur lequel un lot est représenté en consultant le « document joint au plan cadastral ». Voir *infra*, section 1.2.

(33) La première partie de ce code (ex : 21L48) fait référence au découpage du « Système national de référence cartographique » à l'intérieur duquel s'insère le feuillet du plan cadastral. Les chiffres du centre indiquent l'échelle du plan divisée par cent (ex : 010 signifie que le plan est à une échelle de 1 : 1000). Les quatre derniers chiffres (ex : 7779) correspondent aux divisions du « Système québécois de référence cartographique » qui prolonge le système fédéral.

(34) Ce numéro de référence relève du ministère des Ressources naturelles.

(35) Cette cote est attribuée par l'officier de la publicité des droits.

(36) Un lot rénové peut également être représenté sur un plan parcellaire et sur un plan complémentaire.

Le « plan global », dont nous parlerons en détail plus loin<sup>(37)</sup>, est un plan à jour du morcellement foncier, contrairement au « plan de rénovation » qui représente le territoire à la date où un mandat de rénovation cadastrale a été complété. À moins de chercher à approfondir l'historique cadastral d'un immeuble, *seul le plan global doit être consulté* par l'examineur de titres qui désire, avant tout, connaître la position actuelle d'un lot par rapport à ceux qui l'entourent<sup>(38)</sup>. Le plan global tient compte, en effet, de toutes les opérations cadastrales réalisées depuis la fin du processus de rénovation, ce qui signifie qu'un plan global à jour est systématiquement substitué à tout plan global devenu périmé à la suite de modifications apportées aux lots qu'il représente. Les feuillets du plan global obsolètes sont détruits par l'officier de la publicité des droits.

Les feuillets du plan global et les plans de rénovation, dont copie est transmise par le ministère des Ressources naturelles au bureau de la publicité des droits qu'ils touchent, sont classés dans des pigeonniers. La numérotation choisie pour les cotes de rangement peut varier d'un bureau à l'autre<sup>(39)</sup> mais le principe de base demeure néanmoins partout le même : le cardex est l'unique clef donnant accès aux plans dont on connaît, par ailleurs, le numéro cartographique.

L'examen d'un feuillet cartographique, qu'il s'agisse d'un extrait du plan global ou d'un plan de rénovation<sup>(40)</sup>, met en lumière certaines caractéristiques des nouveaux documents cadastraux. À l'instar d'une carte routière, les feuillets sont notamment dotés de zones de repérage (ex : D-7) grâce auxquelles il devient facile de voir un lot sur un plan<sup>(41)</sup>. Un tableau d'assemblage, au pied du document, indique la position d'un feuillet cartographique par rapport aux numéros des feuillets voisins, information utile pour pallier l'incontournable

(37) *Infra*, section 1.3

(38) Le risque de confondre un plan de rénovation et un plan global est nul dans la circonscription foncière de Montréal, puisque seuls les plans globaux sont disponibles en accès libre et qu'il est nécessaire de s'adresser à un préposé pour pouvoir consulter un plan de rénovation.

(39) À titre d'illustration, les cotes sont formées d'un chiffre suivi d'une lettre, de G à M, au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal (ex : 18K), tandis qu'une numérotation continue est utilisée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec (ex : Q-0115).

(40) Compte tenu du rôle différent joué par les plans de rénovation et les feuillets du plan global, il importe de savoir les distinguer malgré leur ressemblance. Les premiers portent les mentions « Plan cadastral de rénovation » et « fait conformément aux dispositions de l'article 10 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* », sont signés par l'arpenteur-géomètre qui a procédé à la rénovation, utilisent des caractères non gras pour montrer les lots dont les mesures et la contenance ont été reportées intégralement sur le plan, et indiquent que le plan « montre le morcellement foncier à jour en date du... », soit la date où la rénovation a été effectuée. Les feuillets du plan global, pour leur part, portent les mentions « Plan cadastral représentant le morcellement foncier à jour en date du... », soit la date où la dernière opération cadastrale a été faite sur ce territoire rénové, « fait conformément aux dispositions de l'article 21.3 de la *Loi sur le cadastre* », « copie conforme à la version informatique du plan cadastral, le... », suivies de la signature d'un représentant du ministre des Ressources naturelles. Le plan n'est pas signé par un arpenteur-géomètre.

(41) L'en-tête des pages de l'index des immeubles indique, pour chaque lot rénové, la zone de repérage (ex : D-7) permettant de situer le lot sur un feuillet cartographique donné.



inconvenient de la coupure des lots situés en bordure de plus d'un plan<sup>(42)</sup>. Les feuillets font également référence à des « plans complémentaires » (ex : PC-02115; voir annexe 6), classés par ordre numérique<sup>(43)</sup> dans les pigeonniers, sur lesquels sont représentés des lots verticaux<sup>(44)</sup>. Puisqu'il est impossible d'intégrer des plans représentant des copropriétés divisées ou des propriétés superficielles au plan global ou au plan de rénovation, la méthode du renvoi à des plans complémentaires s'avère une solution des plus pratiques, d'autant qu'elle ne requiert pas que les plans de cadastre vertical déposés avant la rénovation soient refaits<sup>(45)</sup>. La numérotation des plans complémentaires ne relève pas de l'officier de la publicité mais du ministère des Ressources naturelles, et l'attribution des numéros est faite selon une séquence unique pour l'ensemble de la province. Il en est de même pour la numérotation des « plans d'agrandissement » auxquels font référence les plans globaux. Comme leur nom l'indique, les plans d'agrandissement illustrent « une portion ou la totalité d'un lot ne pouvant être clairement représentée sur le feuillet du plan cadastral [global ou de rénovation] »<sup>(46)</sup> en raison de l'échelle utilisée (voir annexe 10). Veuillez noter que les plans d'agrandissement dont la cote est inscrite dans la quatrième colonne du cardex montrent des détails qui se rapportent à un ou plusieurs plans de rénovation. Il ne s'agit donc pas forcément d'agrandissements à jour. À moins de faire une recherche à caractère historique, le notaire doit consulter non pas le plan d'agrandissement dont la cote apparaît au cardex, mais celui dont le numéro est inscrit, à l'intérieur d'un cercle, sur le plan global (voir annexe 6)<sup>(47)</sup>. Ces plans sont classés, par ordre numérique, dans des relieurs. Dernière caractéristique à souligner, les feuillets cartographiques représentent, à l'occasion, certains lots par des lignes en tireté, ce qui signifie qu'ils sont situés à l'intérieur d'une limite de changement d'échelle. La configuration complète de ces lots se trouve sur un plan distinct, établi à une échelle convenant mieux à leur représentation (voir l'annexe 7 montrant que les lots situés dans la zone en tireté sont représentés sur un autre feuillet, c'est-à-dire celui portant le numéro 21L14-005-2147).

(42) Berthier BEAULIEU et Yaïves FERLAND, « Les réformes du cadastre et de la publicité des droits d'après le Code civil du Québec », formation des juges de la Cour supérieure du Québec, Québec, 22 octobre 1998, 36-37.

(43) Le plan complémentaire dont le numéro est inscrit en gras, sur le plan global ou sur le plan de rénovation, représente la totalité d'un lot, tandis que celui dont le numéro apparaît en italique non gras n'affecte que la partie d'un lot.

(44) Daniel PLOMTEUX, « Les nouveaux produits cadastraux de la réforme cadastrale », *Arpenteur-Géomètre*, vol. 22, n° 5, février 1996, 14, 16; DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Le nouveau cadastre québécois, résumé des principales caractéristiques des produits cadastraux*, Québec, Gouvernement du Québec, 1997, p. 6.

(45) Seule la numérotation des lots verticaux est modifiée, à l'aide d'une table de concordance reproduite sur le plan complémentaire, pour tenir compte des nouvelles normes qui prévoient que le numéro d'un lot est composé de sept chiffres arabes. Il n'existe aucune version informatique des plans complémentaires; *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 12.

(46) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Le nouveau cadastre québécois, résumé des principales caractéristiques des produits cadastraux*, Québec, Gouvernement du Québec, 1997, pp. 7 et 10; DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0. Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 129.

(47) Dans les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval, le cardex des lots informatisé ne fait pas référence aux plans d'agrandissement d'un plan rénové, ce qui réduit considérablement les risques d'erreur. Ces plans d'agrandissement sont cependant disponibles sur demande.

Quelques recherches en territoire rénové devraient rapidement permettre de se familiariser à la nouvelle présentation des plans cadastraux.

Le cadastre rénové a été conçu pour être lu et interprété avec d'autres documents. Les cours d'eau, par exemple, n'apparaissent pas toujours sur le plan cadastral, ce dernier incluant parfois implicitement leur lit dans la représentation d'un lot. Cette façon de faire peut laisser croire que la superficie utile d'un immeuble est plus grande qu'en réalité. Une carte des cours d'eau devra être superposée au plan cadastral pour le compléter. Le plan cadastral ne comporte, de plus, aucune mesure angulaire. Il semble cependant qu'elles puissent être déduites en consultant des fichiers du ministère des Ressources naturelles<sup>(48)</sup>. Enfin, le nom des propriétaires en titre au moment de la rénovation n'apparaît pas sur les plans rénovés mais sur un « document joint au plan cadastral »<sup>(49)</sup> que nous décrivons plus loin<sup>(50)</sup>.

## 1.2 La simplification de la désignation des immeubles

À l'instar de la création du cadastre, qui avait permis de désigner les immeubles par l'emploi d'un numéro plutôt que par tenants et aboutissants<sup>(51)</sup>, la rénovation cadastrale a pour effet de simplifier considérablement le mode de désignation grâce à l'élimination des subdivisions non officielles, c'est-à-dire des parties de lot non représentées sur un plan<sup>(52)</sup>. De plus, les diverses formes que pouvaient prendre les numéros de lot ont été uniformisées, de telle sorte qu'un numéro de sept chiffres suffit pour désigner un lot rénové<sup>(53)</sup>. Par ailleurs, les nouveaux lots font tous partie du « cadastre du Québec », les nombreuses dénominations cadastrales étant progressivement abandonnées<sup>(54)</sup>.

Le lien entre les anciens et les nouveaux numéros de lot est assuré de diverses manières<sup>(55)</sup>. Un autocollant, apposé sur chacune des pages de l'index des immeubles pour signaler qu'elles ont été clôturées à la suite du dépôt d'un plan cadastral de rénovation, indique par quel numéro de lot du cadastre du

(48) Jacques SYLVESTRE, « Exposé dans le cadre d'une formation continue sur le cadre juridique du nouveau cadastre », *Géomatique*, vol. 25, n<sup>o</sup> 1, mai 1998, 13, 18.

(49) C.c.Q., art. 3026, al. 2; *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 19.1.

(50) *Infra*, section 1.2.

(51) L. BÉLANGER, « Depuis le dépôt des plans et livres de renvoi officiels, comment les immeubles doivent-ils être décrits pour être légalement affectés? », (1897) 3 *R.L.n.s.* 174-182.

(52) *Supra*, section 1.1.

(53) C.c.Q., art. 3032, al. 1 et 3033; Christian GIROUX, « Les tenants et aboutissants de la réforme cadastrale », *Arpenteur-Géomètre*, vol. 21, n<sup>o</sup> 1, mai 1994, 7, 11.

(54) Christian GIROUX, « De certains effets de la rénovation cadastrale sur la pratique notariale », (1996) 2 *C.P. du N.* 17, 26, n<sup>o</sup> 42; Christian GIROUX, « Les tenants et aboutissants de la réforme cadastrale », *Arpenteur-Géomètre*, vol. 21, n<sup>o</sup> 1, mai 1994, 7, 10; CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, par Marc LASNIER, « Le mode de désignation des lots en territoire rénové : la simplicité même », (1999) *Entracte*, vol. 8, n<sup>o</sup> 1, p. 6.

(55) À l'exception du « document joint au plan cadastral », les outils de recherche dont il est fait état dans la présente section sont remplacés, dans les circonscriptions foncières de Montréal et de Laval, par l'index des immeubles et le cardex des lots sur support informatique.

Québec un ancien numéro a été remplacé. L'en-tête du nouveau modèle de feuillets d'index des immeubles, conçu pour les lots qui font partie du cadastre du Québec, souligne, quant à lui, la concordance avec le numéro du lot sur lequel le titre s'exerçait avant la rénovation. L'officier de la publicité des droits est tenu d'inscrire cette concordance dès qu'il établit la fiche immobilière de chaque lot montré sur le plan de rénovation<sup>(56)</sup>.

Pour éviter de surcharger l'en-tête des feuillets d'index des immeubles et le plan cadastral lui-même, une partie des mentions requises par le second alinéa de l'article 19.1 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>(57)</sup> ainsi que par l'article 3026, al. 2 C.c.Q. est portée sur un « document joint au plan cadastral » (annexe 8). Ce document, tenu sur des formulaires de format légal divisés en plusieurs colonnes, permet de connaître, à partir du numéro d'un lot rénové : le numéro du lot sur lequel le titre s'exerçait avant la rénovation, le numéro du lot mentionné au titre d'acquisition<sup>(58)</sup>, le nom du propriétaire apparaissant dans le titre, le numéro d'inscription du titre, le nom de la municipalité dans laquelle se trouve l'immeuble et le numéro de feuillet cartographique sur lequel le lot est représenté. Pour trouver facilement le « document joint » contenant l'information se rapportant à un lot rénové, il est nécessaire de savoir que les formulaires qui le composent ne sont pas classés par ordre chronologique de numéro de lot, mais regroupés en fonction de la *date* d'établissement de la fiche d'index des immeubles au terme de laquelle un lot a été inclus au cadastre du Québec<sup>(59)</sup>. Il ne faut donc pas oublier de noter cette date lors de l'examen de l'index des immeubles pour pouvoir ultérieurement mettre la main sur le relieur dans lequel est inséré le « document joint » au plan cadastral sur lequel ce lot est représenté<sup>(60)</sup>. Quant au « document joint » à un plan cadastral parcellaire, c'est-à-dire le document accompagnant un plan qui apporte des modifications au plan de rénovation, il est classé dans un relieur distinct, en fonction de la date de dépôt du plan.

Un dernier outil de recherche permet d'effectuer un historique cadastral : il s'agit du document intitulé « correspondance entre les anciens et les nouveaux numéros de lots » (annexe 9). Pour chacun des lots des cadastres existant avant la rénovation, l'index de correspondance signale le ou les nouveaux numéros de lot du cadastre du Québec désormais en vigueur. L'information fournie par cet outil est identique, somme toute, à celle que l'on trouve sur l'autocollant apposé sous la dernière inscription du feuillet d'index des immeubles d'un lot ayant cessé d'exister.

(56) *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 19.1.

(57) L.R.Q., c. R-3.1.

(58) En cas de discordance entre ce numéro et celui du lot sur lequel le titre s'exerçait en réalité, le rénovateur s'appuie sur le second pour dresser son plan, sans qu'il ne soit nécessaire pour le propriétaire de faire corriger son titre : *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 19.2; voir *infra*, section 2.3.1.

(59) C.c.Q., art. 3028 : la date d'établissement inscrite à l'index des immeubles est celle de l'entrée en vigueur du plan cadastral.

(60) L'implantation, dans les bureaux de la publicité des droits, d'une version informatisée du « document joint » permettrait de faire directement une recherche à partir d'un numéro de lot rénové.

Un exemple permettra de comprendre que le « document joint au plan cadastral » est particulièrement utile pour des recherches dans le cadre desquelles seul l'ancien numéro d'un lot est connu. Plusieurs municipalités régionales de comté, de même que les services d'évaluation foncière de la Communauté urbaine de Québec et de la Communauté urbaine de Montréal, ne sont pas toujours facilement en mesure d'indiquer le numéro de cadastre rénové correspondant à une adresse quelconque. L'examineur de titres aura sans doute le réflexe de combler cette lacune en allant voir l'autocollant apposé au feuillet d'index des immeubles du lot dont il connaît le numéro. Il est cependant fort probable qu'il y soit mentionné que le lot en question a été rénové pour faire place à une multitude de nouveaux lots, soit un lot rénové pour chacune des parties qui, au fil des ans, avaient été créées par titre sans être représentées sur un plan. Le « document joint au plan cadastral », déposé au moment de l'entrée en vigueur de ces lots, permettra de trouver rapidement le numéro exact du lot rénové attribué à la parcelle qui appartient au propriétaire dont le nom est connu. Il suffit de regarder la colonne de gauche du « document joint au plan » pour repérer le numéro de chacun des lots rénovés indiqués sur l'autocollant, ou que l'on a pu trouver dans le document intitulé « correspondance entre les anciens et les nouveaux numéros de lots », et d'examiner les colonnes suivantes pour découvrir à qui appartient chacun des lots nouvellement créés<sup>(61)</sup>. Bref, le document joint au plan cadastral contient l'information nécessaire pour assurer un passage harmonieux des anciens feuillets d'index des immeubles aux nouveaux.

Si la correspondance est relativement facile à faire entre un ancien et un nouveau numéro de lot, il ne faudrait surtout pas croire, comme nous le verrons plus loin, que les limites d'un lot seront forcément les mêmes avant et après la rénovation. Il est aussi possible qu'une recherche portant sur un lot du cadastre du Québec ne conduise pas directement à un lot originaire mais à l'un des 168 000 lots rénovés entre 1985 et 1992<sup>(62)</sup>. Le nombre de plans à consulter sera alors, sans doute, inversement proportionnel au niveau de patience de l'examineur de titres.

### 1.3 La mise à jour permanente de la base de données cadastrales

Outre le problème des parties de lots<sup>(63)</sup>, l'absence d'intégration des plans parcellaires aux plans cadastraux dits originaires a toujours compliqué le travail des examinateurs de titres<sup>(64)</sup>. Les plans grâce auxquels on procède à des modifications cadastrales ne montrent que des fragments épars du morcellement global du territoire. Pour contourner ce problème, les municipalités ont procédé

(61) Par exemple, si la page d'index des immeubles se rapportant au lot 1653 du cadastre de la paroisse de Saint-Ambroise indique que ce dernier a été remplacé par les lots 1 019 721 à 1 019 723 du cadastre du Québec, il ne sera pas nécessaire de faire une recherche sur chacun de ces lots pour découvrir le numéro cadastral attribué à la partie du lot 1653 qui appartenait à Richard Pépin. Un rapide coup d'oeil au « document joint » (voir annexe 8) permettra de savoir qu'il s'agit du lot 1 019 723.

(62) Voir *supra*, note 13.

(63) *Supra*, section 1.1.

(64) Environ 1 448 plans originaires ont été produits avant la naissance du cadastre du Québec, auxquels sont venus s'ajouter plus de 330 000 plans parcellaires montrant des subdivisions ou d'autres opérations cadastrales.

à des compilations cadastrales<sup>(65)</sup> jusqu'à ce qu'un nouvel outil, la matrice graphique, soit conçue pour identifier les unités d'évaluation foncière. Cette dernière, souvent consultée par les notaires pour situer une subdivision par rapport à celles, plus anciennes ou ultérieures, qui l'entourent<sup>(66)</sup>, se compose d'une série de feuillets montrant, notamment :

le morcellement du territoire, soit : les lots originaires; les subdivisions et redivisions de ces lots; la représentation des parties de lots non expressément désignées au cadastre, mais faisant l'objet d'un droit réel — parcelles dont on ne peut obtenir les détails (propriétaires, bornes, dimensions) que par l'analyse des actes notariés les touchant ou la constatation de l'occupation effective du terrain<sup>(67)</sup>.

Avant le lancement du programme de rénovation cadastrale, seule la matrice graphique, que l'on peut qualifier de cadastre fiscal, offrait une vue d'ensemble du morcellement foncier par la superposition, sur un même plan, du cadastre originaire et des milliers de plans parcellaires qui officialisaient des opérations cadastrales sur les lots qui y sont représentés. Il devenait nécessaire, et c'est sans doute l'un des principaux objectifs de la réforme, de faire en sorte que le cadastre, pierre angulaire du système de publicité foncière, puisse profiter d'une mise à jour permanente<sup>(68)</sup>.

La *Loi sur le cadastre*<sup>(69)</sup> prévoit que la rénovation conduit à la confection non seulement d'une version écrite mais également d'un exemplaire informatique du plan cadastral. Cet exemplaire, qui prévaut sur la version écrite en cas de divergence<sup>(70)</sup>, « est mis à jour régulièrement au moyen de la compilation de toutes les données relatives à un plan et à ses modifications »<sup>(71)</sup>. En d'autres termes, le ministère des Ressources naturelles prépare, en territoire rénové, une compilation cadastrale qui montre, sur un document appelé « plan global », le résultat de l'intégration des plans parcellaires aux plans de rénovation. Une version papier des feuillets représentant le plan global est expédiée, dans les bureaux de la publicité des droits concernés, pour remplacer l'ancienne copie du plan global que l'officier détruit pour éviter tout risque de confusion<sup>(72)</sup>. Les plans de rénovation, c'est-à-dire ceux déposés au moment où prend fin le mandat

(65) Berthier BEAULIEU et Yaïves FERLAND, « Les réformes du cadastre et de la publicité des droits d'après le *Code civil du Québec* », formation permanente des juges de la Cour supérieure du Québec, Québec, 22 octobre 1998, p. 17; Paul LACHANCE, « Réflexions sur la mise à jour et la révision cadastrale », (1971-72) 74 *R. du N.* 469, 469-471 et 484-486.

(66) CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, « La matrice graphique : document public », (1998) *Entracte*, vol. 7, n° 3, p. 16; *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1, art. 79.

(67) *Manuel de l'évaluation foncière*, vol. 3 (matrice graphique, définition, représentation et immatriculation des unités d'évaluation), Québec, Ministère des Affaires municipales du Québec, 1975, p. 1/04.

(68) *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 51 (ajoutant un article 21.6 à la *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., c. C-1); Christian GIROUX, « Les tenants et aboutissants de la réforme cadastrale », *Arpenteur-Géomètre*, vol. 21, n° 1, mai 1994, 7, 8.

(69) L.R.Q., c. C-1, art. 21.3.

(70) *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., c. C-1, art. 21.3, al. 3.

(71) *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., c. C-1, art. 21.3, al. 2.

(72) *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., c. C-1, art. 21.6.

d'un rénovateur pour un secteur déterminé, sont conservés au bureau de la publicité des droits, de même que les plans parcellaires qui apportent des modifications aux plans de rénovation. Le cardex permet de trouver la cote de rangement d'un plan global dont le numéro de feuillet cartographique est indiqué à l'index des immeubles (voir annexe 5). En revanche, le cardex ne fait aucunement référence aux plans parcellaires. Ces plans (voir annexe 11) sont classés par ordre numérique dans des relieurs suivant un numéro séquentiel propre à chaque bureau de la publicité des droits. Ce numéro est inscrit sur le feuillet d'index des immeubles des lots créés ou corrigés en vertu d'un plan parcellaire.

En résumé, l'examineur de titres peut trouver dans les bureaux de la publicité des droits : une image fixe, c'est-à-dire le « plan de rénovation », représentant le morcellement foncier au jour où la rénovation cadastrale a pris fin dans un secteur donné; une série d'images, les « plans parcellaires », montrant le détail des transformations subies par des lots rénovés; et une illustration à jour du morcellement tel qu'il découle des opérations cadastrales survenues au gré des besoins exprimés par les propriétaires, que l'on appelle le « plan global ». Ce dernier constitue une amélioration importante qui, combinée à une réduction du nombre de parties de lots, aura pour effet de rendre la consultation de la matrice graphique beaucoup moins utile en territoire rénové. Il est à souhaiter, cependant, que les municipalités conservent une version de la matrice graphique comportant la numérotation des lots en vigueur avant la rénovation cadastrale. Cet instrument continuera d'être fort utile pour parvenir à remonter les chaînes de titres au-delà du cadastre du Québec.

## 2. LES PROBLÈMES ENGENDRÉS PAR LA RÉNOVATION CADASTRALE

La rénovation cadastrale n'entraînera malheureusement pas que des effets positifs. Après avoir énuméré, dans la partie précédente, certains avantages du programme de rénovation cadastrale, force est maintenant de constater qu'ils seront contrebalancés par des problèmes que le nouveau cadastre, au mieux, perpétuera et, au pire, suscitera. La rénovation se contente, à titre d'exemple, de maintenir la vocation du cadastre de 1860 qui « n'avait pas pour but de modifier les limites des propriétés et, de ce fait, ne changeait pas les droits des individus [mais était] en quelque sorte le témoin du morcellement existant à une date déterminée »<sup>(73)</sup>. Le cadastre rénové ne servira donc pas à délimiter les biens fonds à la manière d'un bornage<sup>(74)</sup>. Dans ce contexte, on peut se demander pourquoi le législateur a adopté l'article 3027 C.c.Q. auquel

(73) Laval PINEAULT, « Le cadastre et son contexte », [1986] *C.P. du N.* 485, 488 et 493; *Forcier c. Bélanger*, (1907) 16 B.R. 289; *McLennan c. The Nova Scotia & Coal Co.*, (1909) 18 B.R. 317; DÉPARTEMENT DES TERRES DE LA COURONNE, *Instructions générales concernant le cadastrage des cités, villes, paroisses, cantons et villages incorporés de la Province de Québec*, Québec, 1880 (env.), préambule.

(74) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, « Le cadastre québécois : un instrument de représentation du morcellement... non de délimitation », *La réforme du cadastre, un bon terrain d'entente*, Québec, Ministère des Ressources naturelles, juin 1993; François BROCHU, « Le mécanisme de fonctionnement de la publicité des droits en vertu du nouveau *Code civil du Québec*, et le rôle des principaux intervenants », (1993) 34 *C. de D.* 949, 972.

la Direction générale du cadastre entend prêter des effets pour le moins limités<sup>(75)</sup> par rapport à ceux que cet article semble conférer au cadastre. Si le problème de la portée juridique du cadastre n'est pas nouveau, d'autres feront, en revanche, progressivement leur apparition. Ce sera le cas de la lisibilité des feuillets cartographiques (2.1), du regroupement des lots adjacents (2.2) et de l'absence de concordance entre les titres et le cadastre (2.3)

### 2.1 L'abandon des divisions cadastrales et la « lisibilité topologique »

Le découpage du territoire québécois en divisions cadastrales avait pour avantage, avant que les 1 448 cadastres originaux ne commencent à être remplacés par le cadastre du Québec, d'assurer une numérotation des lots sur une base régionale. L'ajout du nom d'une division cadastrale à un numéro de lot permettait de connaître son lieu géographique sans qu'il ne soit forcément nécessaire de consulter un plan. Le lot 10 du cadastre de la paroisse de Beauport ne pouvait être confondu, par exemple, avec le lot 10 du rang 2 du canton d'Orford, et était assurément borné par les lots 9 et 11 du même cadastre. À sa face même, la désignation d'un immeuble ne laissait planer aucun doute dans l'esprit des officiers municipaux ou de ceux de la publicité des droits désireux de savoir si le lot se trouvait à l'intérieur de telles limites territoriales ou relevait de telle circonscription foncière. Par ailleurs, l'utilisation du trait d'union dans la désignation des subdivisions cadastrales facilitait leur repérage par rapport aux lots voisins et constituait le signe le plus éloquent qui soit pour appréhender l'histoire du morcellement foncier<sup>(76)</sup>.

Le mode d'attribution des numéros de lots dans le cadastre du Québec n'améliorera ni la « lisibilité topologique » du plan cadastral ni la « lisibilité temporelle » du suivi du morcellement<sup>(77)</sup>. La numérotation de lots adjacents n'est pas forcément consécutive et, à la suite d'une modification cadastrale postérieure, le lot 1 111 111, voisin des lots 1 111 110 et 1 111 112, peut très bien être divisé pour former les lots 1 333 333 et 1 333 334, par ailleurs distants de plusieurs centaines de kilomètres du lot 1 333 335. Il est impossible, à la seule lecture du numéro d'un lot du cadastre du Québec, d'avoir la moindre idée de l'endroit où il se trouve. Quant aux plans déposés dans les bureaux de la publicité

(75) « Cette prédominance [attribuée dans le deuxième alinéa de l'article 3027] doit aussi être rattachée à l'aspect représentation de ces données et non à leur utilisation à des fins de délimitation » : DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, « Le cadastre québécois : un instrument de représentation du morcellement... non de délimitation », *La réforme du cadastre, un bon terrain d'entente*, Québec, Ministère des Ressources naturelles, juin 1993, p. 3; DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 4. Ce manuel d'instructions, rédigé en conformité avec l'article 2 de la *Loi sur le cadastre*, L.R.Q., c. C-1, prévoit la manière d'établir le plan cadastral.

(76) Berthier BEAULIEU et Yaïves FERLAND, « La question de l'immatriculation des immeubles dans le Code civil du Québec », dans ASSOCIATION QUÉBÉCOISE DE L'URBANISME, *Les opérations cadastrales et l'urbanisme*, Saint-Hyacinthe, 24 novembre 1994, p. 58.

(77) Berthier BEAULIEU et Yaïves FERLAND, « La question de l'immatriculation des immeubles dans le Code civil du Québec », dans ASSOCIATION QUÉBÉCOISE DE L'URBANISME, *Les opérations cadastrales et l'urbanisme*, Saint-Hyacinthe, 24 novembre 1994, p. 58.

des droits, il ne seront utiles à l'examineur de titres qu'à la condition que le lot qu'il tente de localiser soit situé à l'intérieur de la circonscription foncière dans laquelle il effectue ses recherches.

À défaut de pouvoir faire référence, dans la désignation d'un lot compris dans le cadastre du Québec, au nom de l'ancien cadastre dans lequel se trouvait le lot correspondant avant la rénovation, l'ajout du nom de la circonscription foncière et de la municipalité permettront, d'une part, de préciser l'endroit où l'immeuble est localisé et, d'autre part, d'éviter qu'une réquisition d'inscription soit présentée, par mégarde, au mauvais endroit. La désignation suivante serait correcte : un immeuble situé à Tadoussac, au numéro 48 de la rue Principale<sup>(78)</sup>, connu et désigné comme étant le lot I 234 567 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Saguenay.

## 2.2 Le regroupement de lots voisins

L'arpenteur-géomètre qui procède, à titre de fournisseur du ministère des Ressources naturelles, à la rénovation cadastrale d'un secteur donné est tenu de « simplifier la représentation du découpage du territoire en regroupant sous un même numéro, des lots ou parties de lots formant une même propriété »<sup>(79)</sup>. Les instructions du ministère à l'intention de ses fournisseurs exigent que les lots regroupés soient situés dans la même circonscription foncière, de manière à éviter qu'un lot du cadastre du Québec ne soit à cheval sur deux circonscriptions<sup>(80)</sup>. Il ne serait pas acceptable, en effet, de tenir deux fiches immobilières dans autant de bureaux de la publicité des droits pour un même lot. Cette contrainte n'est évidemment pas la seule devant être prise en considération par le rénovateur. L'arpenteur-géomètre doit faire preuve de discernement et justifier, dans un rapport<sup>(81)</sup>, sa décision de ne pas regrouper des lots ou parties de lots contigus.

Le propriétaire de lots adjacents est la personne la mieux placée, compte tenu de l'usage auquel il destine ses immeubles, pour prendre une décision concernant l'opportunité de les regrouper pour qu'ils forment un seul lot. Un avis personnalisé de convocation, transmis par le ministère des Ressources naturelles aux propriétaires d'un secteur concerné par la rénovation cadastrale et les invitant à assister à l'une des assemblées de consultation portant sur le projet de

(78) L'expression « numéro civique » est fautive. Jean MARTINEAU, « Pour l'épuration de notre langue », (1986-87) 89 R. du N. 201, 212.

(79) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Propriétaire... vous avez un droit de regard*, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1994, p. 7; DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 4 et 35.

(80) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 29.

(81) « Rapport sur l'exercice de regroupement » : DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 40-41; Albert BÉLANGER, « Examen critique de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois », [1986] C.P. du N. 499, 516, n° 71.



plan préparé par le rénovateur<sup>(82)</sup>, contient des informations relatives aux opérations envisagées sur chacun des immeubles<sup>(83)</sup>. À défaut de faire part de sa décision à l'arpenteur-géomètre au plus tard dans les quinze jours qui suivent la tenue de la consultation publique<sup>(84)</sup>, il est possible que ce dernier procède à des regroupements qui, par la suite, s'avéreront peu judicieux et même coûteux pour le propriétaire, comme en font foi les exemples suivants à partir desquels nous pourrions tirer des conclusions.

Faute d'avoir reçu ou d'avoir répondu à l'avis personnalisé de convocation, un propriétaire a eu la surprise de constater que ses deux immeubles contigus, dont l'adresse était pourtant distincte et qui étaient grevés d'hypothèques en faveur de créanciers différents, avaient été regroupés au moment de la rénovation cadastrale<sup>(85)</sup>. Désireux de corriger l'irrégularité après coup, le propriétaire a consenti à payer pour obtenir une modification cadastrale, non sans avoir été obligé d'argumenter pendant plusieurs mois avec l'un des créanciers qui refusait de signer le consentement requis par l'article 3044 C.c.Q.

Dans une autre affaire, un rénovateur a attribué des numéros distincts à deux lots contigus appartenant à un même propriétaire. Lorsque ce dernier a présenté, dans les mois qui suivirent, une demande d'obtention de permis de construire sur ses lots rénovés, la municipalité lui opposa un refus parce que le règlement de lotissement dispose que le terrain sur lequel une construction sera érigée ne doit former qu'« un seul lot distinct sur les plans officiels du cadastre ». Le propriétaire a été contraint de déboursier quelques milliers de dollars pour faire modifier le cadastre et obtenir son permis de construire, ce qui aurait pu être évité si le rénovateur avait procédé d'office au regroupement des lots contigus.

Que doit faire un propriétaire confronté à un problème causé par le regroupement de lots adjacents? La première démarche à entreprendre consiste à envoyer une demande écrite de correction à la Direction de l'enregistrement

(82) *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 13 et 14.

(83) Par exemple : « Les lots et partie(s) de lot constituant votre propriété ont été regroupés pour former un seul lot. Ce lot portera un nouveau numéro ». Ce message peut être complété par l'une ou l'autre des formules suivantes : « Les dimensions de votre propriété demeurent inchangées » et « Les dimensions de votre propriété seront modifiées ». Voir : DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998, p. 60-66, et DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 13-15.

(84) Les demandes de modification du projet de plan de rénovation cadastrale formulées par les propriétaires lors de la période de consultation ou dans les 15 jours subséquents sont appelées « requêtes d'analyse foncière additionnelles » et copie en est transmise au ministère par le rénovateur : DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 46 (la même règle existait dans les versions antérieures).

(85) Une hypothèse semblable avait été imaginée par Jean-François DELAGE, Yvan DESJARDINS, Denys-Claude LAMONTAGNE, Paul-Yvan MARQUIS, Yves PEPIN et Claude ROCH, « La rénovation cadastrale », *R.D. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 6e*, 1989, no 23, p. 13.

cadastral<sup>(86)</sup> dans laquelle les faits seront relatés, et d'y joindre tous les documents qui faciliteront l'évaluation du dossier<sup>(87)</sup>. Quand l'erreur de l'arpenteur-géomètre est manifeste, la correction est prise en charge par le ministère des Ressources naturelles aux frais du rénovateur, conformément à ce que prévoit le deuxième alinéa de l'article 3043 C.c.Q. Ce fut par exemple le cas lorsqu'un propriétaire remarqua que le rénovateur avait attribué un numéro de lot unique à son immeuble et à un fonds contigu, alors que ce fonds, connu comme étant une partie de lot, avait été pris en paiement, quelques années auparavant, par un créancier à qui une hypothèque avait été consentie. On peut penser qu'il en serait de même pour le propriétaire de terrains adjacents ayant été regroupés malgré le fait, comme ce fut le cas dans l'exemple présenté plus haut, qu'ils étaient grevés d'hypothèques en faveur de créanciers différents<sup>(88)</sup>. Le temps nécessaire pour obtenir une correction retardera ou fera sans doute parfois avorter certaines transactions.

Lorsque le problème créé par le regroupement de lots ne résulte pas d'une erreur mais s'avère plutôt la conséquence de l'analyse foncière de l'arpenteur-géomètre, la Direction de l'enregistrement cadastral lui transmet une copie de la demande afin qu'il détermine s'il y a lieu ou non de procéder gratuitement à une modification cadastrale. Les questions d'interprétation ne sont pas tranchées par le ministère. Bien entendu, les chances d'un propriétaire d'obtenir gain de cause seront d'autant plus élevées qu'il aura fait part de ses remarques et observations à l'arpenteur-géomètre, lors d'une assemblée de consultation, avant le dépôt du plan cadastral de rénovation. Si le rénovateur demeure convaincu d'avoir agi dans le respect des règles de l'art, le propriétaire disposera de deux choix : intenter une action pour faire reconnaître sa faute et le forcer à corriger le cadastre<sup>(89)</sup>, ou avoir recours aux services d'un autre arpenteur-géomètre et déboursier la somme nécessaire pour modifier le plan cadastral<sup>(90)</sup>. Puisque la modification de la limite d'un immeuble requiert non seulement l'accord du propriétaire mais également la signature préalable de toutes les personnes dont les lots seront touchés par l'opération cadastrale<sup>(91)</sup>, il

(86) 5700, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest, local G 312, Charlesbourg (Québec), G1H 6R1. Téléphone : (418) 627-6298; télécopieur : (418) 643-8987

(87) Titres de propriété, certificat de localisation, copie de l'index des immeubles, etc.

(88) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Québec, Ministère des Ressources culturelles, 1998, p. 55 : les droits réels font partie des facteurs que doit considérer le rénovateur. Les nouvelles instructions sont encore plus explicites : DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 36.

(89) Albert BÉLANGER, « Examen critique de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* », [1986] *C.P. du N.* 499, p. 517, n<sup>o</sup> 72; les contrats de rénovation cadastrale sont attribués à des firmes d'arpenteurs-géomètres à la suite d'appels d'offres. Dans certaines régions, des mandats ont été octroyés à des rénovateurs qui demandaient 100 \$ par lot alors qu'ailleurs certains arpenteurs-géomètres font le même travail pour moins de 20 \$ par lot. La qualité du travail est-elle la même?

(90) C.c.Q., art. 3043, al. 1.

(91) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la présentation des documents cadastraux dans le cadastre du Québec*, version 1.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1996, p. 26; la signature des voisins ne sera toutefois pas requise lorsque le déplacement d'une limite respectera les seuils de tolérance permis. Voir *infra*, section 2.3.3.

est facile d'imaginer des situations où l'opposition des voisins, voire des arrière-voisins concernés par l'« effet domino », sera suffisante pour rendre toute correction impossible. L'importance des coûts d'un bornage judiciaire, solution ultime en cas de désaccord entre voisins, viendra à bout des propriétaires que le nombre de démarches à entreprendre pour faire corriger le cadastre ne serait pas encore parvenu à décourager.

S'il est vrai que l'arpenteur-géomètre est tenu de procéder, dans le cadre de la rénovation cadastrale, à un regroupement de lots contigus toutes les fois où cette opération n'est pas incompatible avec les intérêts de leur propriétaire, il lui est interdit, en revanche, de profiter du contexte de la rénovation pour officialiser un morcellement qui ne se serait manifesté ni dans un titre inscrit au bureau de la publicité des droits, ni dans un plan cadastral parcellaire dûment signé par le propriétaire<sup>(92)</sup>. En d'autres termes, le rénovateur ne doit pas prendre en considération une intention de morceler exprimée dans un acte non publié ou, *a fortiori*, qui n'aurait pas franchi le stade de simple projet, même si, par ailleurs, la municipalité a déjà attribué à chacun des ouvrages un numéro matricule distinct pour des fins de perception de taxes foncières. Les instructions de la Direction de l'enregistrement cadastral interdisent, de surcroît, à l'arpenteur-géomètre d'accorder de l'importance, lors de la préparation de son plan de morcellement, à une acquisition qui se serait produite par l'effet de la prescription, à moins qu'un jugement n'ait reconnu que les conditions requises pour prescrire étaient bel et bien réunies<sup>(93)</sup>. Ces règles « anti-morcellement » ont eu pour effet, dans un dossier soumis à notre attention, de retarder une transaction de plusieurs mois, soit le temps nécessaire pour que le propriétaire de trois bâtisses situées sur seulement deux lots, lesquels avaient été rénovés sans changement, puisse, à ses frais, les faire remplacer par trois nouveaux lots.

Dans l'hypothèse où le propriétaire d'un lot non rénové aurait consenti une hypothèque ou créé un démembrement sur une partie seulement de ce lot, l'arpenteur-géomètre sera-t-il tenu, lors de la rénovation, d'attribuer un numéro distinct aux parcelles de l'immeuble sur lesquelles ont été constitués des droits différents? Les articles 3030 et 3036 C.c.Q. n'exigent pas qu'une partie de lot visée par un droit, sauf lorsqu'il s'agit du droit de propriété ou de l'une de ses modalités, soit identifiée par un numéro de lot distinct au cadastre. Un démembrement du droit de propriété ou un droit réel accessoire peuvent être publiés sur une partie de lot. Il faut donc conclure qu'un propriétaire n'aura pas la possibilité d'exiger le fractionnement de la partie d'un lot sur laquelle il a consenti un démembrement ou même une sûreté réelle. Le créancier qui exercera un recours hypothécaire et prendra un immeuble en paiement sera, en revanche, tenu de faire immatriculer la partie de lot sur laquelle portait sa garantie.

Le regroupement d'office de lots contigus à la suite de la rénovation cadastrale risque d'entraîner la perte de droits acquis ou le paiement de frais de

(92) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 3 et 21; la même règle prévalait dans les versions antérieures.

(93) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 74 et 84; la même règle prévalait dans les versions antérieures.

parcs si certains règlements municipaux de lotissement ou de zonage sont appliqués rigoureusement. Prenons l'exemple d'un propriétaire de deux bâtiments situés sur des lots adjacents dont la superficie ne répondrait pas aux normes actuelles prévues au règlement de lotissement. Si l'une des constructions est détruite par le feu peu de temps avant la rénovation cadastrale, le propriétaire qui souhaite reconstruire devra forcément créer deux nouveaux lots pour remplacer le lot rénové résultant du regroupement des terrains contigus. Lui permettra-t-on de créer deux lots dérogatoires? Dans l'affirmative, la municipalité exigera-t-elle que lui soit versée une somme destinée à favoriser l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs, sous prétexte que la correction entraîne une augmentation du nombre de lots<sup>(94)</sup>? À notre connaissance, une municipalité a renoncé à son pouvoir d'exiger une somme de plusieurs milliers de dollars pour fins de parc, puisque le règlement prévoyait qu'aucune somme ne pouvait être prélevée lorsqu'une opération cadastrale portait sur des terrains bâtis.

Les propriétaires ne sont pas seuls à avoir intérêt à ce que certains lots demeurent distincts au lieu d'être fusionnés au moment de la rénovation cadastrale. Un problème de perception des droits de mutation risque de se produire si, par exemple, des lots contigus se trouvant dans des municipalités voisines sont regroupés. Les instructions du ministère des Ressources naturelles n'exigent pas, en effet, que le rénovateur tienne compte des limites municipales lors de la réalisation de son mandat. L'arpenteur-géomètre ne s'occupe également pas du zonage avant de procéder à un regroupement. Il est donc possible qu'un lot, situé dans une zone résidentielle, soit fusionné à un lot contigu compris dans une zone commerciale s'il appartient à une même personne. Le coût des modifications nécessaires pour scinder des lots regroupés n'est pas pris en charge par le rénovateur ou le ministère. Les municipalités, bien qu'elles n'aient pas le pouvoir de demander la correction de lots dont elles ne sont pas propriétaires, devront, néanmoins, être attentives au déroulement des opérations de rénovation cadastrale sur leur territoire, ne serait-ce que pour adapter leur réglementation de zonage.

Ces exemples, qui illustrent certains problèmes touchant le regroupement ou le fractionnement de lots, montrent que les notaires peuvent et devraient jouer un rôle préventif en matière de rénovation cadastrale<sup>(95)</sup>. Pourquoi ne pas proposer à nos clients de les aider à examiner, lors des séances publiques de consultation qui, normalement, précèdent de quelques mois le dépôt du plan cadastral de rénovation d'un secteur donné, tout projet de plan qui leur sera présenté par l'arpenteur-géomètre responsable de la réforme?

(94) *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19.1, art. 117.2.

(95) Albert BÉLANGER, « Examen critique de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* », [1986] *C.P. du N.* 499, 521, n° 95; Christian GIROUX, « De certains effets de la rénovation cadastrale sur la pratique notariale », (1996) 2 *C.P. du N.* 17, 24, n° 20.

### 2.3 Les discordances entre les mesures du plan cadastral et celles des titres

Les plans cadastraux de rénovation ne rapportent pas toujours intégralement les dimensions des immeubles mentionnées dans les titres. Un simple coup d'oeil sur un plan de rénovation cadastrale suffit pour constater que les caractères utilisés pour inscrire le numéro de certains lots sont gras, alors que d'autres ne le sont pas. Les caractères gras servent à identifier les lots dont les mesures ou la contenance ont subi des modifications lors de la rénovation cadastrale, alors que l'utilisation de caractères normaux signifie qu'un lot a été reporté intégralement. Cette distinction n'apparaît pas sur les plans globaux confectionnés pour intégrer les modifications subies, au fil des années, par un plan de rénovation<sup>(96)</sup>. La mise en place d'un dispositif formel de repérage des lots ayant subi des transformations au moment de la rénovation cadastrale est une indication de l'importance et de la fréquence du phénomène. Ces différences relatives aux mesures, à la contenance ou à la localisation proviennent essentiellement de trois causes : les ajustements nécessaires pour faire coïncider les dimensions physiques des lieux avec la représentation cadastrale (2.3.1.), les répartitions des déficits ou des surplus de contenance (2.3.2.) et l'application de la notion de qualité métrique de représentation (2.3.3.). La présence d'écarts entre la mensuration des titres et celle du cadastre rénové accroît les difficultés reliées à l'examen des titres et est susceptible d'avoir des incidences en matière de responsabilité professionnelle. Il est important d'en expliquer les origines, les causes et la nature afin de pouvoir mesurer les conséquences de ces écarts sur la qualité et la validité du titre.

#### 2.3.1 Les ajustements résultant de la situation physique des lieux

Les configurations géométriques et les mesures qui sont portées sur les plans de rénovation doivent concorder exactement avec la localisation et les dimensions réelles des surfaces représentées. En d'autres mots, la représentation des éléments physiques montrés sur le plan cadastral, comme un chemin, une ligne de rang, la bordure d'une rivière ou encore la superficie d'un lot, doit correspondre, à l'échelle du plan, à sa position et à ses dimensions exactes à la surface terrestre. Cette localisation précise est établie, dans le cadastre rénové, en référence à deux systèmes de repérage utilisés concurremment et dont les axes sont montrés en marge du plan (voir annexes 4 et 6)<sup>(97)</sup>. Le premier est un système de coordonnées dites « géographiques », faisant partie de la famille des systèmes de coordonnées sphériques, alors que le deuxième mode de repérage est qualifié de « géodésique ». Ces systèmes de repérage jouent deux rôles complémentaires et ils sont utiles à la fois pour le concepteur de la carte cadastrale et son utilisateur. Ainsi, lors de la confection du plan, ils permettent de localiser précisément et à l'échelle, sur le document cartographique, la position des limites du morcellement.

(96) C'est une des raisons pour lesquelles les officiers de la publicité conservent une copie des plans de rénovation en plus de la copie la plus à jour des plans globaux.

(97) Le cadre d'un plan de rénovation contient un troisième système de repérage, dont il a été question dans la section 1.1.2., qui permet de localiser un objet par rapport à une grille alphanumérique semblable à celles utilisées pour repérer l'information sur les cartes routières.

Le premier de ces systèmes de repérage, soit celui de coordonnées géographiques, permet de localiser des détails planimétriques en fonction de leur longitude et leur latitude géographique. Il s'agit d'un système universel de positionnement. Ainsi, on pourra en tout temps localiser de manière absolue le coin nord-ouest du lot 1 212 784 en indiquant que sa coordonnée a été établie en latitude à  $46^{\circ} 48' 45.8223''$  N. et en longitude à  $71^{\circ} 12' 12.0000''$  O. (voir annexe 6). Le système de référence géographique localise ainsi tout point, représenté sur le plan, par l'intersection formée par le parallèle et le méridien du lieu où il se trouve. Ce système peut, à première vue, paraître intéressant pour situer et fixer de façon définitive tout le morcellement foncier. Le désenchantement risque cependant d'être rapide en raison des opérations mathématiques et techniques que son usage nécessite. Signalons au passage que les distances déduites des coordonnées géographiques ne sont pas des droites, mais des arcs de cercle qui épousent la forme de la sphère terrestre. Pour cette raison, il est difficile d'en concevoir une utilisation générale. Il est préférable d'indiquer que la longueur de la latérale d'un lot mesure 17 centimètres plutôt que 0.057 seconde d'arc. À moins de disposer d'équipements sophistiqués, le repérage de lieux à partir du calcul de l'intersection d'un parallèle et d'un méridien demeure un concept totalement abstrait, ce qui conduit rapidement à un questionnement sur la pertinence ou la nécessité de cette méthode de repérage. Avant de disposer de la question et de la lier à la problématique de la discordance entre les mesures, il est préférable de présenter immédiatement les caractéristiques du deuxième système de repérage montré sur les plans de rénovation.

On retrouve sur les plans cadastraux rénovés un deuxième système de repérage, dit géodésique, qui assimile la surface terrestre à une surface plane<sup>(98)</sup>. Ce système de repérage permet de représenter le morcellement foncier comme si la terre était un plan<sup>(99)</sup>. Il devient ainsi possible d'exprimer les distances en mètres et d'assimiler les orientations des lignes latérales à des angles plats. Les coordonnées de référence sont indiquées en mètres autour d'un cadre qui ceinture les plans cadastraux (voir annexes 4 et 6)<sup>(100)</sup>. Les calculs mathématiques associés à l'usage d'un système de coordonnées géodésiques sont généralement beaucoup plus simples que ceux qui découlent de l'usage du système de coordonnées sphériques. En contrepartie, le système de coordonnées géodésiques introduit des distorsions dans les distances et les directions parce qu'il assimile la surface terrestre à un plan, ce qui est faux en réalité. Comme nous le savons tous, la surface terrestre épouse d'une façon générale la forme d'une sphère et plus précisément d'un ellipsoïde de révolution. L'assimilation de la surface terrestre à un plan équivaut à aplatir une calotte sphérique sur une surface plane, ce qui provoque obligatoirement des déchirures. Ces déchirures correspondent aux distorsions introduites par le système de coordonnées géodésiques dans les

(98) Le système de coordonnées choisi pour la confection du cadastre québécois est le système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ). DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 91.

(99) Ce système de repérage appartient, par conséquent, à l'univers de la géométrie euclidienne.

(100) À la latitude du Québec, l'ordonnée a toujours comme valeur un chiffre dépassant le million. Ce chiffre correspond à la distance, exprimée en mètres, qui sépare le point de l'équateur terrestre. En abscisse, la coordonnée est établie par rapport à l'axe d'un méridien de référence. La coordonnée de l'abscisse sera exprimée en mètres par un chiffre ayant comme valeur plus de 100 000 unités et moins de 999 999 unités.

mesures des distances et des angles. Les écarts sont considérés comme négligeables sur de petites surfaces. Cependant, ils deviennent intolérables dans la représentation de grandes superficies. C'est pourquoi la confection d'un seul plan de cadastre global pour tout le territoire du Québec exige l'usage, en parallèle, des deux systèmes de repérage ayant une relation mathématique rigoureuse entre eux. Ainsi, la position d'un point établie par coordonnées géographiques a une paire de coordonnées correspondante dans le système de repérage géodésique.

L'utilisation en parallèle de deux systèmes de coordonnées permet la confection d'un plan rigoureusement exact pour tout le territoire québécois. Ainsi, il devient possible de calculer au mètre près sur le plan de cadastre global la distance qui sépare un lot situé à Montréal d'un autre qui se trouve à Gaspé. Étant donné que la rénovation cadastrale consiste à représenter l'ensemble du morcellement foncier, l'arpenteur-géomètre doit compiler sur le plan rénové toutes les parcelles existantes. Or, il lui arrivera fréquemment d'avoir à effectuer des ajustements aux distances inscrites dans les titres parce qu'elles ne concordent pas exactement avec l'espace physique disponible sur le terrain. Un premier motif de correction des mesures indiquées dans les titres réside donc dans le fait que celles inscrites sur le plan cadastral doivent coïncider avec l'espace physique du terrain. Deux exemples permettent d'exposer la problématique.

Supposons que la profondeur d'une parcelle, bornée en front par un chemin et en arrière par une rivière, est indiquée au titre comme devant mesurer 200 mètres, alors que sa distance réelle est de 190 mètres. Dans ces circonstances, le rénovateur n'aura pas d'autre choix que d'attribuer à la profondeur du lot une distance de 190 mètres, soit celle qui correspond à l'espace physique entre les deux aboutissants. Dans cet exemple, la transcription bête de la mesure du titre entraînerait le déplacement artificiel d'une limite, ce qui équivaudrait à contredire la réalité. Il en résulterait une erreur directement détectable sur le plan cadastral, d'où l'obligation de procéder à sa correction.

Le deuxième exemple comporte un degré de complexité plus élevé. Il arrive fréquemment que des emplacements contigus soient vendus autour d'un lac comme s'il s'agissait de lots rectangulaires. En raison de la forme circulaire du lac, ces propriétés mesurent en moyenne une distance plus courte en front qu'en profondeur. Encore une fois, le rénovateur devra procéder à des ajustements de façon à faire coïncider les dimensions des parcelles avec la configuration des lieux. Dans ce cas, il devra concilier les titres avec *la démarcation du terrain ou tous autres indices ou documents utiles*<sup>(101)</sup>. À partir de ce moment, il faut être conscient que le processus d'ajustement des mesures de façon à faire concorder le plan cadastral à la réalité physique des lieux n'est pas seulement une opération technique, mais un procédé qui comporte des appréciations personnelles débouchant sur une opinion professionnelle pouvant faire parfois l'objet de contestations. En conséquence, tout en admettant que les plans cadastraux représentent rigoureusement l'espace physique d'un territoire, il faut savoir que les mesures et la contenance des parcelles qui y sont indiquées résultent d'une analyse foncière dont les qualités peuvent être variables.

(101) C.c.Q., art. 977.

L'ajustement des mesures cadastrales à la situation des lieux n'aboutit pas seulement à une représentation technique. Le législateur lui a donné des effets juridiques par l'adoption, en 1992, de l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>(102)</sup> :

À compter de l'inscription visée à l'article 19.1 [voir *supra*, section 1.2.], la description du lot contenue dans le titre d'acquisition du propriétaire et dans les actes constatant les charges, privilèges et hypothèques et 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.<sup>(103)</sup>

Cet article crée une présomption donnant, en principe, priorité aux mesures cadastrales par rapport à celles mentionnées dans les titres. Constatant que « dans de nombreux cas, les travaux de rénovation ne faisaient que soulever des problèmes d'occupation et de titres de propriété sans qu'il soit possible de les solutionner »<sup>(104)</sup>, l'article 19.2 a été jugé indispensable pour la relance du programme de rénovation cadastrale<sup>(105)</sup>. Il ne s'applique cependant pas aux lots rénovés antérieurement, c'est-à-dire entre 1986 et 1992<sup>(106)</sup>.

L'énigmatique article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* établit une présomption légale de concordance, entre la description cadastrale et celle du titre, qui lie non seulement le propriétaire de l'immeuble, mais aussi le créancier hypothécaire ou toute personne exerçant un droit foncier en vertu d'une modalité du droit de propriété. Puisqu'il s'agit d'une présomption simple, elle peut être renversée par une preuve contraire. Le fardeau de la preuve repose alors sur celui qui conteste la description cadastrale, ce qui constitue un retournement par rapport au troisième alinéa de l'article 2174 du *Code civil du Bas-Canada* qui prévoyait que le cadastre ne pouvait affecter le droit de propriété.

L'article 19.2 apporte une solution pratique au problème de discordance entre les titres et le cadastre lorsque les voisins s'accrochent à la solution

(102) L.Q. 1992, c. 29, art. 7.

(103) *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 19.2.

(104) Allocution de Madame Lise Bacon, vice-première ministre, *Journal des débats*, Assemblée nationale du Québec, 2<sup>e</sup> session, 34<sup>e</sup> législature, (Québec) 16 juin 1992, 2478.

(105) Albert BÉLANGER, « Examen critique de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* », [1986] C.P. du N. 499, 514 et 519; Laval PINEAULT, « Le cadastre et son contexte », [1986] C.P. du N. 485, 493; VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Rapport à l'Assemblée nationale*, année financière terminée le 31 mars 1989, p. 109; Natalie LANGEVIN, *Les difficultés de la mise en oeuvre du programme de réforme cadastrale de 1985*, mémoire de maîtrise, Québec, Faculté des études supérieures, Université Laval, 1994, p. 60, 82, 83, 114; *Journal des débats*, Assemblée nationale du Québec, 2<sup>e</sup> session, 34<sup>e</sup> législature (Québec), 16 juin 1992, 2477-2478.

(106) *Loi modifiant la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois et d'autres dispositions législatives*, L.Q. 1992, c. 29, art. 14; voir *supra*, note 13; Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 1*, 1999, n<sup>os</sup> 164 et 165, p. 50.



retenue par l'arpenteur-géomètre qui a réalisé la rénovation cadastrale<sup>(107)</sup>. Cependant, en l'absence de consentement des intéressés, cet article ne confère ou ne fait perdre aucun droit au propriétaire qui constate, sur le plan, une erreur concernant son lot<sup>(108)</sup>. La présomption de l'article 19.2 n'exclut aucunement le recours ultérieur à la prescription acquisitive, ou encore à l'échange ou à la cession de la partie d'un immeuble, lorsqu'il s'agit d'établir, à la suite d'un empiètement, une concordance entre l'occupation, les titres et le plan cadastral rénové. Elle n'a pas non plus pour effet de se substituer au bornage, seul moyen de mettre fin aux litiges concernant la position exacte de la limite séparant deux lots contigus. Lorsqu'un propriétaire juge que des modifications sont requises au plan de rénovation pour le rendre conforme à ses titres, il doit requérir une correction cadastrale. À moins d'erreurs manifestes, la correction ne sera autorisée par le ministre que si elle n'affecte en rien les droits des voisins. Dans le cas contraire, la signature de tous les propriétaires concernés sera requise lorsque la correction dépasse certains seuils de tolérance<sup>(109)</sup>. Ce type de situation requerrait une correction dans les plus brefs délais afin de ne pas créer une apparence d'acceptation tacite. Le créancier hypothécaire ou le bénéficiaire d'un droit de propriété démembré se trouvent particulièrement vulnérables puisque, d'une part, ils ne sont pas en mesure de donner leur avis durant le processus de rénovation et, d'autre part, ils ne peuvent demander de modification cadastrale, cette faculté étant réservée au propriétaire ou au ministre<sup>(110)</sup>.

Signalons que la présomption simple de concordance de l'article 19.2 sera ultérieurement bonifiée lors de la mise en vigueur de l'article 3027 du Code civil qui accorde une présomption générale d'exactitude au cadastre<sup>(111)</sup>.

### 2.3.2 La répartition des surplus ou des déficits de contenance

La deuxième catégorie de corrections obligées des mesures indiquées dans les titres peut être considérée comme une forme dérivée de celle exposée dans la section précédente. Il s'agit d'ajustements aux mesures qui sont requis lorsque plusieurs propriétaires se sont vus allouer systématiquement, dans les faits, une contenance supérieure ou inférieure à celle déclarée dans leurs titres

(107) Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 1*, 1999, n<sup>os</sup> 172, 174-180, p. 53 à 55; Christian GIROUX, « Le certificat de localisation et la rénovation cadastrale », *Géomatique*, vol. 25, n<sup>o</sup> 1, mai 1998, 11, p. 12, et CHAMBRE DES NOTAIRES DU QUÉBEC, (1998) *Entracte*, vol. 7, n<sup>o</sup> 5, p. 11.

(108) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, « Le cadastre québécois : un instrument de représentation du morcellement... non de délimitation », *La réforme du cadastre, un bon terrain d'entente*, Québec, Ministère des Ressources naturelles, juin 1993, p. 4 : « Le mandat confié à l'arpenteur-géomètre chargé d'une rénovation cadastrale ne comprend pas la délimitation des immeubles à immatriculer »; Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 1*, 1999, n<sup>os</sup> 14, 167, 185-187, pp. 18, 51, 56-57.

(109) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Québec, Ministère des Ressources culturelles, 1998, p. 26.

(110) C.c.Q., art. 3043.

(111) L.A.R.C.C., art. 153 (3); Martin ZACCARDELLI, « La rénovation cadastrale », *R.D./N.S. - Titres immobiliers - Doctrine - Document 1*, 1999, n<sup>o</sup> 166, p. 50.

ou au cadastre. Les situations de surplus systématique se rencontrent fréquemment dans les concessions seigneuriales où les lots ont en réalité une largeur légèrement supérieure à celle indiquée au cadastre et, par voie de conséquence, dans les titres. Cette largeur excédentaire, appelée *allowance*, provient bien souvent du fait que le seigneur voulait donner une bonne mesure au censitaire de façon à être certain que celui-ci ne puisse se plaindre d'un défaut de contenance. Ainsi, on retrouve régulièrement des terres qui mesurent plusieurs mètres en surplus de la largeur déclarée. Les cas de vente avec bonnes mesures se rencontrent aussi, dans les milieux urbanisés, pour des pâtés de maisons entiers. Généralement, la répartition de ces surplus se réglera avec la possession des parties. Quant aux déficits de même nature, ils résultent de sources variables. L'une des causes les plus fréquentes est le fait de l'auteur commun qui attribue au dernier emplacement d'un lot des dimensions plus grande qu'en réalité. Dans cette éventualité, le déficit doit être assumé par le dernier acheteur et non pas par l'ensemble des propriétaires<sup>(112)</sup>.

Pour un lot en particulier, l'*allowance* est souvent considérée comme négligeable. Cependant, son addition sur plusieurs lots consécutifs crée des distorsions dans la représentation cadastrale qui affectent la représentation géométrique des plans de rénovation. Dans ces circonstances, le rénovateur devra procéder à leur répartition. Normalement, surtout lorsque la situation des lieux perdure depuis un temps immémorial, la répartition des surplus et des déficits doit se faire sur la base de la possession<sup>(113)</sup> et, en l'absence de possession, par répartition proportionnelle. Cependant, comme nous l'avons souligné précédemment, il y a des exceptions à ces règles. Or, il faut savoir que le processus de confection des plans de rénovation n'exige pas le relevé systématique de toutes les limites de propriété, de sorte que les surplus ou déficits ne sont pas toujours répartis sous l'éclairage de la possession. Il en résulte des erreurs de positionnement des limites cadastrales toujours difficiles à détecter.

Suivant le mode de confection prescrit par les instructions de la Direction générale du cadastre avant février 1999<sup>(114)</sup>, l'indication des limites sur le plan de cadastre rénové résultait essentiellement d'une compilation, à l'intérieur de petits secteurs d'intégration<sup>(115)</sup>, d'un ensemble de lots originaires montrés à l'ancien cadastre officiel et de leurs subdivisions. Ce plan était complété par la compilation graphique des parcelles établies sur des parties de lot. Il s'agissait d'une opération semi-contrôlée, car les opérations de mesurage sur le terrain ne consistaient pas à effectuer systématiquement le relevé de la position exacte et absolue des limites de fait, existantes sur le terrain. L'arpenteur-géomètre établissait seulement la position absolue des traces de possession de

(112) Berthier BEAULIEU, « Le bornage », *R.D.N.S. - Biens - Doctrine - Document 9*, 1997, n° 37 et suiv., p. 18; Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et J. André LAFERRIÈRE, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993, chapitre 22.

(113) Vincent-Chagnon c. Letendre, [1997] R.D.I. 421 (C.S.).

(114) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998.

(115) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998, p. 13, 14, 20, 39 et 40.

quelques parcelles échantillonnées<sup>(116)</sup> et de points de contrôle d'intégration des lots, rattachés au réseau géodésique du Québec<sup>(117)</sup>. Ainsi, il déterminait si les lots d'un secteur étaient intégrables ou non, sans vérification de l'exactitude des limites de fait sur chaque lot. L'examineur de titres était, par conséquent, particulièrement vulnérable aux situations présentées dans l'exemple qui suit<sup>(118)</sup>.

Supposons que tous les lots d'un pâté de maisons mesurent, suivant les titres et le cadastre, 10 mètres de largeur, mais que, dans les faits, le lot numéro 1 mesure 12 mètres et que l'on ignore la cause de ce surplus occupé depuis un temps immémorial par le même propriétaire. Supposons également que le surplus de deux mètres ne fait l'objet d'aucune revendication de la part d'un propriétaire voisin.

Ruelle

Lot 1	Lot 2	Lot 3	Lot 4
12 m	10 m	10 m	10 m

Rue

Dans l'hypothèse où le rénovateur aurait décidé d'attribuer le surplus de deux mètres au lot numéro 4 parce qu'il s'agit de la dernière parcelle acquise de l'auteur commun, seule la numérotation du lot numéro 4 aurait été en caractère gras, sur le plan de rénovation, pour indiquer un changement aux dimensions<sup>(119)</sup>. Cependant, dans les faits, les lignes latérales contiguës des lots 1, 2, 3 et 4 auraient être déplacées en coulisse de deux mètres. Un examen des titres des lots numéros 2 ou 3 pourrait amener le notaire à conclure que tout est normal alors que les limites du cadastre rénové ne correspondraient pas aux limites physiques. Il s'agit d'une des formes d'erreur les plus subtiles et, par conséquent, difficiles à détecter. Le fait qu'un numéro de lot ne soit pas inscrit en caractères gras sur le plan de rénovation ne signifie pas nécessairement que sa localisation est inchangée par rapport à celle de l'ancien cadastre. Nous aurons l'assurance que les mesures et la contenance sont les mêmes qu'avant la rénovation, mais l'utilisation de chiffres en caractères normaux peut masquer un problème de décalage de lots dont l'origine, souvent lointaine, donnera lieu à des problèmes juridiques importants.

(116) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998, p. 20, 42-45.

(117) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998, p. 23.

(118) Pour plus de détails concernant cette question, voir : Berthier BEAULIEU et Yaïves FERLAND, « Les réformes du cadastre et de la publicité des droits d'après le *Code civil du Québec* », formation permanente des juges de la Cour supérieure du Québec, Québec, 22 octobre 1998, pp. 30 et suiv.

(119) Voir section 2.3.

Depuis février 1999, la notion de secteur d'intégration a été remplacée par le concept de « qualité métrique de positionnement »<sup>(120)</sup>. Le ministre exige dorénavant que le rénovateur détermine la position de points d'appui appelés « points de positionnement ». Ces points d'appui doivent être localisés sur le terrain et répartis uniformément sur le territoire à rénover. Ils servent à localiser des limites de propriété non contestées<sup>(121)</sup>. Les instructions exigent l'établissement minimum d'un point de positionnement par trois lots. Les nouvelles instructions auront pour effet d'empêcher les erreurs de glissement en coulisse des limites de propriété représentées sur le plan cadastral, ainsi que la détermination de mesures issues d'une compilation théorique<sup>(122)</sup>.

Ce changement apporté aux instructions aura pour conséquence d'améliorer d'une façon significative la qualité des mensurations du cadastre rénové. Les imprécisions dénoncées précédemment vont toutefois demeurer en ce qui concerne les lots rénovés suivant les instructions antérieures à février 1999.

Cette section et la précédente ont fait état des motifs obligeant le rénovateur à corriger certaines mesures erronées des titres. Ces corrections ne visent pas à éliminer toute discordance entre les dimensions physiques des lieux et les mesures indiquées dans les actes, mais uniquement celles qui sont repérables visuellement sur le plan cadastral<sup>(123)</sup>. Le seuil de tolérance permettant la détection des erreurs de désignation s'appelle, dans les instructions de la Direction générale du cadastre<sup>(124)</sup>, *la qualité métrique de représentation*.

### 2.3.3 Les effets de la notion de « qualité métrique de représentation » sur l'analyse foncière

La tâche d'établir la limite de propriété pour chacune des parcelles du territoire québécois s'avérerait un travail colossal. Une délimitation fiable ne peut être exécutée sans un examen attentif des titres et du cadastre, en cherchant à interpréter, comme pour tout autre contrat, « quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés »<sup>(125)</sup>.

(120) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 27.

(121) La nouvelle version des instructions (DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 1) indique clairement que l'arpenteur-géomètre, dans le cadre d'un mandat de rénovation, est « en tout temps régi par les règles qui gouvernent l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre. »

(122) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 27.

(123) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, « Le cadastre québécois : un instrument de représentation du morcellement... non de délimitation », *La réforme du cadastre, un bon terrain d'entente*, Québec, Ministère des Ressources naturelles, juin 1993, p. 4 : « L'arpenteur-géomètre ne peut que [...] préparer un plan figuratif du morcellement selon les normes indiquées. En conséquence, on peut comparer la *qualité* du plan rénové à celle d'un plan parcellaire d'immatriculation sous l'aspect de la représentation mais non sous celui de la délimitation ».

(124) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999.

(125) C.c.Q., art. 1425.

Par titres, il ne faut pas entendre uniquement le dernier titre d'acquisition, mais remonter la chaîne jusqu'au morcellement initial<sup>(126)</sup>. Au surplus, en matière immobilière, l'interprétation a toujours pour base la possession, qui est la manifestation la plus évidente de l'intention que les parties ont donnée à leurs titres<sup>(127)</sup>. Pour cette raison, le législateur exige que les limites d'un fonds soient déterminées à la fois « par les titres, les plans cadastraux et la démarcation du terrain et, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles. »<sup>(128)</sup>

L'établissement exact de toutes les limites de propriété suivant les règles ordinaires de délimitation aurait engendré des coûts prohibitifs pour l'administration publique québécoise. Probablement pour des raisons d'économie, le ministre responsable de la confection du cadastre avait initialement décidé d'adopter un processus simplifié de délimitation. Les instructions pour la préparation des documents cadastraux antérieures à février 1999<sup>(129)</sup> ne prévoyaient aucune étude détaillée de la situation de chacun des immeubles, et l'examen des titres, selon ce que le témoignage de plusieurs rénovateurs tendait à démontrer, se limitait le plus souvent à la lecture du dernier titre d'acquisition. Cette manière de procéder entraînait fatalement des erreurs. La situation semble avoir été corrigée par la nouvelle version des instructions en vigueur depuis février 1999, laquelle associe la responsabilité de l'arpenteur-géomètre aux « règles qui gouvernent l'exercice de [sa] profession »<sup>(130)</sup>.

Les contrôles de la qualité du cadastre rénové sont essentiellement élaborés autour d'une notion que les instructions de la Direction générale du cadastre appellent la *qualité métrique de représentation*<sup>(131)</sup> et qui peut avoir des effets sur l'exactitude des limites et des mesures montrées sur le plan cadastral de rénovation. Cette notion a été développée pour faire en sorte que la précision des mesures cadastrales indiquées sur le plan soit toujours égale ou supérieure aux capacités de l'oeil normal à discriminer des éléments linéaires ( $\pm 0,1$  mm). Cette qualité métrique contrôlée devient un critère décisif pour l'acceptabilité d'un plan cadastral de rénovation qui soit fiable. Ainsi, le ministre a déterminé que la marge d'erreur tolérée pour l'inscription des mesures et l'indication des limites cadastrales ne doit pas dépasser 0,1 mm, quelle que soit l'échelle du plan. En conséquence, plus l'échelle du plan est petite, plus l'erreur tolérée sera grande. De cette façon, le ministre avait établi, dans les instructions antérieures à février 1999, que la qualité d'une mesure était déterminée, selon le type de morcellement, avec une précision de  $\pm 0,42$  m en milieu urbain et de villégiature,  $\pm 0,84$  m dans les secteurs construits en milieu rural le long des axes de circulation (dits « secteurs linéaires »),  $\pm 2,10$  m dans les secteurs agricoles, et  $\pm 4,20$  m ou  $\pm 8,40$  m, selon des circonstances à définir par rapport à l'échelle,

(126) *Ste-Cécile-de-Lévis (Municipalité de) c. Gestion André Proulx inc.*, [1998] R.D.I. 360 (C.A.).

(127) C.c.Q., art. 1426.

(128) C.c.Q., art. 977.

(129) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998.

(130) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 1.

(131) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998, p. 11-12.

en milieu forestier<sup>(132)</sup>. En février 1999, ces écarts ont été arbitrairement diminués de moitié<sup>(133)</sup>.

Il s'ensuit que lors de la compilation, au plan, des mesures de lots, aucun ajustement n'est apporté aux dimensions des parcelles si les écarts constatés avec la situation des lieux sont inférieurs aux critères établis par le principe de qualité métrique de représentation. Toute incohérence constatée entre les mesures provenant des diverses sources de documentation seront analysées d'une manière plus approfondie seulement si les écarts dépassent les normes énumérées au paragraphe précédent. Ainsi, des lots voisins pourront avoir des mesures différentes pour des côtés communs, en autant que les différences soient inférieures aux seuils précédemment décrits. Le ministre illustre ces possibilités par le diagramme suivant dans la deuxième version des instructions<sup>(134)</sup>.

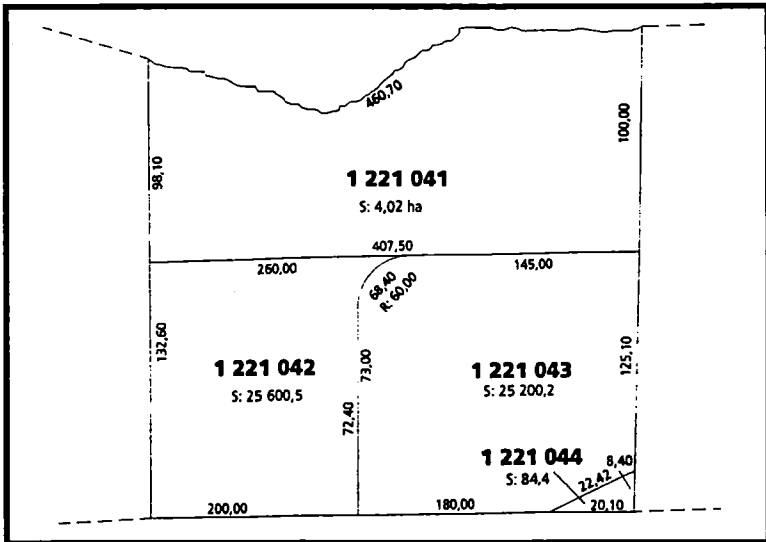


Figure 1 : Diagramme illustrant le mode de codification cadastrale

D'abord, le diagramme supérieur montre que le lot 1 221 041 est limitrophe des lots 1 221 042 et 1 221 043, le long d'une ligne droite. Puis, on voit que la somme

- (132) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998, p. 12.
- (133) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 27.
- (134) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 2.1, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1995, p. 76; un diagramme semblable est reproduit à la page 110 des nouvelles instructions, DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999.

des côtés des lots 1 221 042 et 1 221 043, contigus au lot 1 221 041, mesure 405,00 mètres alors que la longueur pour le côté correspondant du lot 1 221 041 mesure 407,50 m. Cette différence de 2,50 m ne provient pas d'une erreur cléricale, ni de ce que le ministre ait oublié les principes élémentaires de la géométrie euclidienne, qui établissent que deux segments superposables sur un même plan doivent nécessairement être égaux : il s'agit de la tolérance permise en vertu du principe de la *qualité métrique de représentation*.

Suivant les instructions antérieures à février 1999, la tolérance permise de  $\pm 0,42$  m (soit 1,4 pied), ou  $\pm 0,84$  m, ou  $\pm 2,1$  m, ou  $\pm 4,2$  m, ou encore  $\pm 8,4$  m (soit 27,5 pieds) selon les secteurs, pouvait se manifester en plus ou en moins et était cumulative pour chacun des segments montrés sur le plan. Ce que le plan de cadastre révèle dans ces circonstances, c'est une possible délimitation conflictuelle. De deux choses l'une, soit que le segment du lot 1 221 041 mesurant 407,50 m ne coïncide pas avec les limites montrées des deux autres lots, soit encore qu'une ou plusieurs mesures sont erronées. Si l'erreur provient de la première éventualité, le côté du lot 1 221 041 mesurant 407,50 m devra déborder les lots 1 221 420 et 1 221 043 et, par conséquent, être limité par un troisième lot. Si l'éventualité des mesures erronées prévaut, il faudra déterminer par analyse foncière laquelle des mesures doit être corrigée. Pour les plans confectionnés suivant les instructions de février 1999, la tolérance permise est réduite de moitié<sup>(135)</sup>.

Les écarts résultant de l'application du principe de qualité métrique de représentation ont une incidence importante pour la pratique notariale. Premièrement, il en résulte une incohérence potentielle entre les distances indiquées sur le plan et ce qui doit être considéré comme une situation normale. Par le fait même, ces écarts rendront incohérentes les désignations de certains démembrements du droit de propriété, comme les corridors requis pour l'établissement de servitudes, ou des marges de recul imposées par règlement de zonage<sup>(136)</sup>. Deuxièmement, même lorsque les distances sont apparemment cohérentes, elles ne permettront pas de localiser avec précision toutes les limites de propriété qui sont susceptibles de bouger. À l'intérieur des tolérances de représentation permises, le plan cadastral rénové ne garantit ni les dimensions, ni la contenance, ni la position des limites.

Pour résumer, le cadastre rénové ne solutionnera pas les incohérences de mesures apparentes dans l'ancien cadastre originaire, lorsqu'elles seront inférieures au seuil de tolérance prescrit. Il n'est pas prévu que la rénovation cadastrale procède par une analyse foncière particulière et précise de chacune des parcelles. Il en découle des conséquences en ce qui concerne la définition de l'objet sur lequel porte chaque droit foncier inscrit, c'est-à-dire le lot. Celui-ci sera connu avec une précision insuffisante pour permettre, dans certaines circonstances,

(135) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 4.0, Québec, Ministère des Ressources naturelles, 1999, p. 27.

(136) Sébastien ST-PIERRE, *Étude de l'effet de la qualité métrique de représentation sur la fiabilité du registre foncier*, mémoire de maîtrise, Québec, Faculté des études supérieures, Université Laval, 1999, chapitre 5.

l'exercice du droit de propriété, comme la construction d'ouvrages mitoyens ou à proximité des limites. Il en sera de même pour l'application de certains règlements d'urbanisme qui exigent une connaissance précise et exacte des limites de lot. Pourtant, tout cela correspondrait aux objectifs avoués, mais ambigus, du programme de rénovation cadastrale; selon le ministre, on n'accordera pas au cadastre la faculté de fournir une délimitation précise du morcellement mais plutôt sa représentation, sa reconstitution en « une image complète et fidèle »<sup>(137)</sup>. On peut sérieusement se questionner sur les conséquences qu'aura ce type de délimitation, dans le contexte où l'implantation d'un régime complet d'inscription des droits fonciers est imminent. On associera alors une présomption simple d'exactitude au plan cadastral, dont le contenu descriptif primera les renseignements provenant d'autres documents<sup>(138)</sup>, et dont l'immatriculation deviendra la désignation unique et absolue des immeubles<sup>(139)</sup>.

## CONCLUSION

Plusieurs critiques formulées par M<sup>c</sup> Albert Bélanger, il y a plus de dix ans, à l'égard de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*<sup>(140)</sup> sanctionnée et mise en vigueur en 1985, demeurent d'actualité : « la seule représentation cartographique si utile et polyvalente soit-elle n'est pas une fin en soi. La publicité immobilière exige un plan qui tient compte de la réalité et de la protection des droits et des intérêts de personnes physiques et morales, autant que des administrations »<sup>(141)</sup>. Les modifications apportées, en 1992, à la loi de 1985 n'ont pas contribué à faire en sorte que le cadastre devienne un instrument dont on pourra dire qu'il est fiable<sup>(142)</sup>. Cela est d'autant plus vrai que les versions 1 à 3.3 des *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, c'est-à-dire les normes antérieures à la version 4 distribuée en février 1999, n'indiquaient pas de façon précise la méthodologie à utiliser. Les contrats de rénovation faisaient tout simplement référence à de vagues « règles de l'art », particulièrement peu ou mal définies dans le contexte de la réalisation d'un document officiel nouveau sur support informatique.

Nous accueillons favorablement le virage amorcé par le ministère des Ressources naturelles lors du lancement de la nouvelle version des normes de confection du cadastre. Il ne faudrait pas que ce dernier, sorte de monument sur lequel on prévoit appuyer un système de publicité foncière destiné à mettre les titulaires de droit à l'abri des vices de titres et des transactions occultes, ne

(137) DIRECTION GÉNÉRALE DU CADASTRE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 3.3, Ministère des Ressources naturelles, Québec, 1998, p. 4; Christian GIROUX, « De certains effets de la rénovation cadastrale sur la pratique notariale », (1996) 2 *C.P. du N.* 17, 22, n<sup>os</sup> 12 et 14.

(138) C.c.Q., art. 3027.

(139) C.c.Q., art. 3032, al. 1, et 3033, al. 1.

(140) L.Q. 1985, c. 22.

(141) Albert BÉLANGER, « Examen critique de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* », [1986] *C.P. du N.* 499, 508, n<sup>o</sup> 19.

(142) Denise PROULX, « Le nouveau cadastre : une naissance souhaitée mais un accouchement pénible », *Les Affaires*, 13 février 1999, p. 77; *Contra* : Christian GIROUX, « De certains effets de la rénovation cadastrale sur la pratique notariale », (1996) 2 *C.P. du N.* 17, 22, n<sup>os</sup> 14-15 et 62.



viennent hanter de nouvelles générations de contribuables et de juristes. Espérons que les rénovateurs prennent conscience de l'importance du rôle que leur confie l'État et de leur part de responsabilité dans l'atteinte du succès de la réforme cadastrale. Le cadastre est l'un de nos principaux outils de travail et il n'en tient qu'à nous de faire pression afin qu'il soit confectionné avec toute la minutie nécessaire pour qu'il soit à la hauteur des fins auxquelles il est destiné.



ANNEXE 2  
Index des immeubles informatisé

MONTREAL                    -- INDEX DES IMMEUBLES --                    1999-03-11  
1 000 000 CADASTRE DU QUEBEC                    PAGE 1

DATE DE CERTIFICATION DES ACTES AU LONG ET DIVERS:                    1999-03-09 A 15:00  
DATE DE CERTIFICATION DES REFERENCES AUX AVIS D'ADRESSES:                    1999-03-09 A 15:00  
DATE DE CERTIFICATION DES REFERENCES AUX RADIATIONS:                    1999-02-15 A 15:00

RENDEVE                    FEUILLET: 3:112-010-1332                    ZONE REPERAGE: C3  
DEPOT: 1996-09-24                    PLAN COMPLEMENTAIRE:                    PLAN PARCELLAIRE:                    PLAN GLOBAL CASE: 18K

(VOIR LE DOCUMENT JOINT AU PLAN POUR LE NOM DU PROPRIETAIRE, LE MODE  
D'ACQUISITION, LE NUMERO D'INSCRIPTION DU TITRE DE PROPRIETE ET LA  
CONCORDANCE AVEC LE LOT MENTIONNE AU TITRE D'ACQUISITION)

--- ENTREES INSCRITES A L'INDEX DES IMMEUBLES DEPUIS LE 1980-09-01 ---

----- SUITE... APPUYER SUR 'AP1' -----

CHOIX: BA11    DIV:    CAD:    LOT:    R/B:    SUITE:AP1

MONTREAL                    -- INDEX DES IMMEUBLES --                    1999-03-11  
1 000 000 CADASTRE DU QUEBEC                    PAGE 2

...SUITE  
1996-09-24 09:00 DEPOSE. CF.LOT (S) REMPLACE (S). (RENOVATION)  
371-92  
PAROISSE DE SAULT-AU-RECOLLET

\*\* AUCUNE ENTREE SUR CE LOT DEPUIS LE 1980-09-01 \*\*

CHOIX: BA11    DIV:    CAD:    LOT:    R/B:    FIN

ANNEXE 3  
Cardex des lots informatisé

MONTREAL  
1 000 000 CADASTRE DU QUEBEC --- CARDEX DES LOTS --- 1999-03-11  
PAGE 1

RENVOIE FEUILLET: 31H12-010-1332 ZONE REFEREE: C3  
DEPOSE LE : 1996-09-24 PLAN COMPLEMENTAIRE:  
INACTIF LE : PLAN PARCELLAIRE: PLAN GLOBAL CASE: 18K

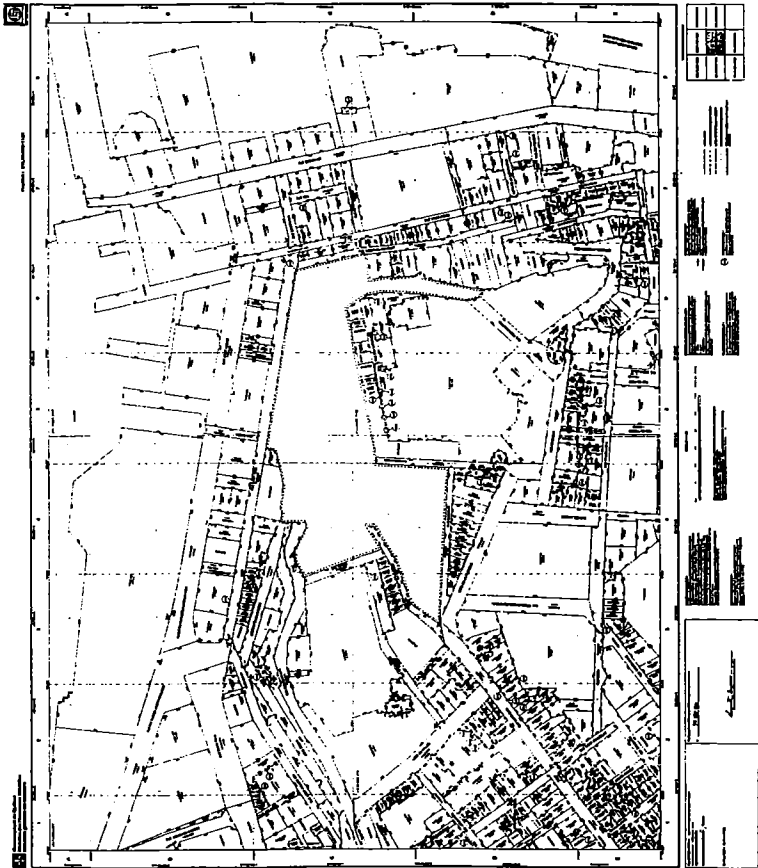
STATUT : ACTIF

REMARQUES : PLAN RENOVATION CASE: 7X  
REF. ADD. : DOCUMENT JOINT VOIR VOLUME 3

NOTE: -APRES LE 81-09-01 REF. ANCIENS/NOUVEAUX LOTS SUR 'HISTORIQUE' SEULEMENT.

CHOIX: BA01 DIV: CAD: LOT: R/B: FIN

ANNEXE 4  
**Feuillet du plan cadastral global**  
(format réel : 36 pouces sur 48 pouces)

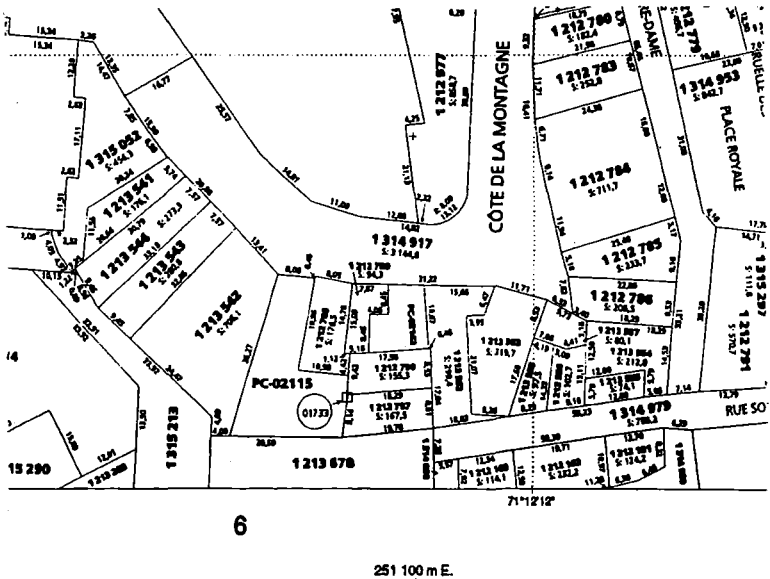


ANNEXE 5  
Cardex des plans du cadastre du Québec

No. feuillet	Plan global	Plan rénovation	Agrandissements (réno.)	No. feuillet	Plan global	Plan rénovation	Agrandissements (réno.)
...-1701				...-1801			
...-1702				...-1802			
...-1703				...-1803			
...-1704				...-1804			
...-1705				...-1805			
...-1706				...-1806			
...-1707				...-1808			
...-1708				...-1809			
...-1709				...-1810			
...-1710				...-1811			
...-1711				...-1812			
...-1712				...-1813			
...-1713				...-1814			
...-1714				...-1815			
...-1715				...-1816			
...-1716				...-1817			
...-1717				...-1818			
...-1718				...-1819			
...-1719				...-1820			
...-1720				...-1821			
...-1721				...-1822			
...-1722				...-1823			
...-1723				...-1824			
...-1724				...-1825			
...-1725				...-1826			
...-1726				...-1827			
...-1727				...-1828			
...-1728				...-1829			
...-1729				...-1830			
...-1730				...-1831			
...-1731				...-1832			
...-1732				...-1833			
...-1733				...-1834			
...-1734				...-1835			
...-1735				...-1836			
...-1736				...-1837			
...-1737				...-1838			
...-1738				...-1839			
...-1739				...-1840			
...-1740							

## ANNEXE 6

### Extrait d'un feuillet du plan global



6

251 100 m E.

**PLAN COMPLÉMENTAIRE :**

Les lettres PC suivies d'un numéro, inscrites à l'endroit d'un lot sur ce plan cadastral, indiquent l'existence d'un plan cadastral complémentaire.

- PC-00000 indique que ce lot est affecté par le plan complémentaire 00000.  
 PC-00000 indique que ces lots sont représentés sur le plan complémentaire 00000.

**AGRANDISSEMENT :**

Le chiffre inscrit à l'intérieur d'un cercle indique le numéro du plan où est représenté l'agrandissement.





## ANNEXE 8

### Document joint au plan cadastral

N° de parcelle		Concordance		Nom du propriétaire	Titre de propriété		Municipalité	Fusillet et zone de repérage	Plan cadastral
		Lot sur lequel le titre est inscrit	Lot mentionné au titre d'acquisition		Mode d'acquisition	Numero d'inscription			
1 019 714	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1653-5	Idem	Idem	GAGNON, MARIO LAFLEUR, JOHANNÉ	Contrat	1232178 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1714 B-1	
1 019 715	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1108-50	Idem	Idem	BERGERON, CHRISTIAN DROLET, DIANE	Contrat	1259100 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1714 B-1	
1 019 716	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1108-59, 1109-74	Idem	Idem	DROLET-GAGNE, DIANE GAGNE, PIERRE-YES	Contrat	1566981 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1714 B-1	
1 019 717	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1653-4	Idem	Idem	HOUDE, JOHANNÉ LABONTE, ALAIN	Contrat	1213833 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1714 A-1	
1 019 718	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1109-73	Idem	Idem	LABRECQUE, DONAT	Contrat	742138 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1714 B-1	
1 019 719	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1653-3	Idem	Idem	CLOUTIER, ANNE LAVOIE, YVAN	Contrat	1231869 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1714 A-1	
1 019 720	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1109-72	Idem	Idem	CYR, MONIQUE	Contrat	1364198 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1714 B-1	
1 019 721	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1653 plus	Idem	Idem	LABADIE, RICHARD RENAUD, HELENE	Contrat	1461420 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1713 A-6	
1 019 722	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1653 plus	Idem	Idem	GRENIER, MYLENE LAFOND, ERIC	Contrat	1352035 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1713 A-7	
1 019 723	Paroisse de Saint-Ambroise-de-la-Jeune-Lorette 1653 plus	Idem	Idem	PEPIN, RICHARD	Contrat	1305921 Québec	Québec (Ville)	21L14-010-1713 A-7	

### Rénovation cadastrale Document joint au plan cadastral

Mandiel : 1022 Dossier : 701186  
Circonscription foncière : Québec

ANNEXE 9  
Liste de correspondance inverse

Mandat :	1044	Dossier :	701192
Circonscription foncière : Québec			

Rénovation cadastrale  
**Correspondance**  
entre les anciens et les nouveaux numéros de lots

Cadastré: <input type="text" value="Paroisse de Charlesbourg"/>	
Ancien numéro	Nouveau(x) numéro(s)
401-1	1 046 319
401-2-1	1 046 323
401-2-2	1 046 324
401-3	1 046 358
401-4	1 046 606
401-5	1 046 606
401-6	1 046 605, 1 046 606
401-7	1 046 607, 1 046 608
401-8	1 045 771
401-8-1	1 045 772
401-9	1 045 889
401-10	1 045 886
401-11	1 045 758
401-12	1 045 768, 1 046 358
401-13	1 045 660
401-14	1 045 948
401-15	1 045 872
401-16	1 045 870
401-17	1 045 787
401-18	1 045 784
401-18-1	1 045 787
401-19	1 045 784
401-20	1 046 605 A, 1 046 608
401-21	1 045 774
401-22	1 045 770
401-23	1 045 949
401-24	1 045 938
401-25	1 045 939
401-26	1 045 879
401-27	1 045 878
401-28	1 045 876
401-29	1 045 873
401-30	1 045 874
401-31	1 045 877
401-32	1 045 875
401-33	1 045 871
401-34	1 045 869
401-35	1 045 887
401-36	1 045 785
401-37	1 045 786
401-38	1 045 868
401-39	1 045 778
401-40	1 045 860
401-41	1 045 860, 1 045 862
401-42	1 045 865
401-43	1 045 880
401-44	1 045 937
401-45	1 045 940
401-46	1 045 772
401-47	1 045 858
401-48	1 045 855
401-49	1 045 777
401-50	1 045 776
401-51	1 045 775
401-52	1 045 773

ANNEXE 10  
Plan d'agrandissement du plan global

<p><b>NOTAIRE EN CHARGE :</b>          M. [Nom] (à compléter)          1, rue [Adresse]          [Ville], [Province], [Canada]          [Téléphone] / [Fax]          [Courriel]</p>	<p><b>LA SPÉCIFIQUE :</b>          [À compléter]</p>	<p><b>LA SPÉCIFIQUE :</b>          [À compléter]</p>	<p><b>LA SPÉCIFIQUE :</b>          [À compléter]</p>	<p><b>ANNEXE 10</b></p> <p><b>AGRANDISSEMENT DU PLAN CADASTRAL, approuvé le [date] par le [notaire]</b></p> <p><b>CADASTRE DU QUÉBEC</b></p> <p>Commune(s) (localité) : Québec</p> <p>Municipalité : Québec (M)</p> <p>Plan de zonage : [À compléter]</p> <p>Code cadastre : [À compléter]</p>
				<p><b>APPROUVÉ :</b>          [Signature]          [Nom]</p>

ANNEXE 11

Plan cadastral parcellaire montrant le remplacement du lot 1 021 690 par les lots 1 119 930 et 1 119 931

