LA RÉFORME DU CADASTRE

UN BON TERRAIN D'ENTENTE

MAI 2001

LE PROCESSUS D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DES PROPRIÉTAIRES

D'ici quelques années, la société québécoise disposera d'un nouveau système cadastral qui sera fiable, complet, constamment à jour et informatisé. Pour atteindre ce résultat, le ministère des Ressources naturelles doit procéder à des travaux de rénovation cadastrale qui visent, entre autres, à reconstituer une image globale et fidèle de l'ensemble des propriétés privées du Québec.

Le cadastre est un registre public composé de plusieurs plans et documents préparés par des arpenteurs-géomètres. Ces plans contiennent des renseignements concernant les propriétés privées : les mesures, la superficie, la forme du terrain et la position par rapport aux propriétés voisines. Si le cadastre permet à l'État de connaître le découpage du territoire en propriétés privées, il est d'abord utile aux propriétaires fonciers. Le cadastre sert à enregistrer les droits se rapportant aux propriétés, ce qui facilite les transactions et protège les investissements.

Les quelque 3,5 millions de propriétés privées du Québec seront analysées dans le cadre de la rénovation cadastrale. Cette opération d'envergure est nécessaire parce qu'il faut s'assurer que le nouveau plan cadastral réponde aux nouvelles caractéristiques prévues au Code civil du Québec (C.c.Q.) en matière de cadastre et que toutes les propriétés figurent sur le nouveau plan.

LE « DROIT DE REGARD » DES PROPRIÉTAIRES

Les propriétaires fonciers font partie des acteurs principaux de la réforme du cadastre ; leur collaboration est un atout majeur à l'obtention d'un produit cadastral de bonne qualité. Ils ont un « droit de regard » sur les résultats des travaux de rénovation cadastrale. Le « droit de regard » des propriétaires, c'est celui de prendre connaissance du projet de nouveau plan de cadastre soumis à leur attention lors d'une consultation publique et d'exprimer leur opinion à l'égard de la représentation de leur propriété sur ce projet. Donc, pour qu'ils comprennent bien l'importance de leur rôle et leur intérêt de voir leur propriété représentée d'une façon fidèle sur le plan cadastral, le Ministère a mis en place un cadre d'action pour les propriétaires appelé « processus d'information et de consultation ». Ce processus, présenté dans les pages qui suivent, regroupe à la fois les obligations légales en matière d'information et de consultation, et les mesures que le Ministère a jugé opportun de mettre en œuvre pour favoriser l'expression du « droit de regard » des propriétaires.

CE DOCUMENT EST UNE MISE À JOUR DU FEUILLET DÉJÀ PRODUIT SUR LE PROCESSUS D'INFORMATION ET DE CONSULTATION DES PROPRIÉTAIRES EN OCTOBRE 1997.

Québec

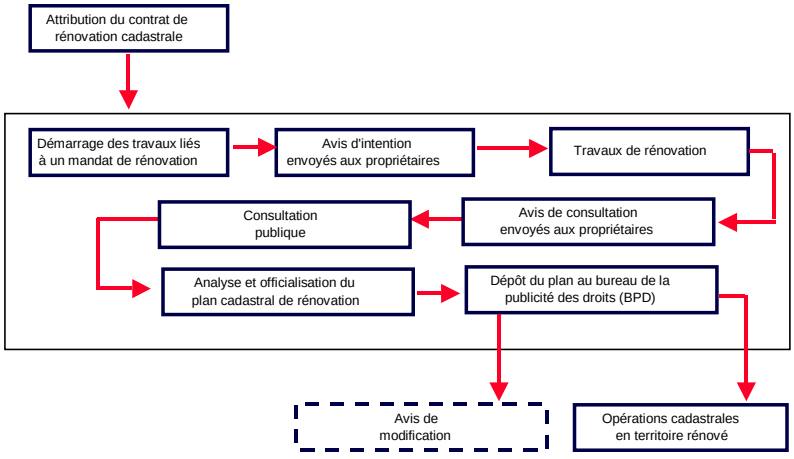
LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROCESSUS D'INFORMATION ET DE CONSULTATION

Toutes les relations du Ministère avec la clientèle « propriétaires fonciers » poursuivent les objectifs suivants :

- Informer les propriétaires de la nature, de la portée et des conséquences des travaux de rénovation cadastrale.
- Faire connaître aux propriétaires les résultats de la rénovation cadastrale à l'égard de leur lot et les sensibiliser aux modifications qui ont pu être apportées aux données cadastrales de leur lot.
- Permettre aux propriétaires qui le souhaitent d'exprimer leur opinion et leurs commentaires sur la représentation de leur propriété dans le cadre de consultations publiques.
- Permettre à l'arpenteur-géomètre « contractant » en rénovation cadastrale (appelé fournisseur) d'enrichir sa documentation de base, en recueillant les prétentions des propriétaires sur le contenu de leur propriété.

LES ACTIVITÉS D'INFORMATION ET DE CONSULTATION

Les propriétaires sont informés à différentes étapes de réalisation des travaux de rénovation cadastrale. Le présent tableau permet de situer chaque action de communication dans le cheminement des opérations.



L'avis d'intention[1]

(L.R.Q., c. R-3.1 art. 10.1)

En vertu de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, dès le début d'un mandat, le Ministre transmet aux propriétaires inscrits au rôle d'évaluation, un avis[2] de son intention de procéder à une rénovation cadastrale. Les propriétaires sont informés de l'objet et du déroulement de la rénovation cadastrale et sont sensibilisés aux conséquences.

L'avis décrit le territoire touché par les travaux de rénovation cadastrale, précise la date de début des travaux et mentionne le nom et les coordonnées du bureau d'arpenteurs-géomètres mandaté pour rénover le cadastre. Cet avis invite également les propriétaires à collaborer avec l'arpenteur-géomètre, notamment en lui transmettant une copie de documents tels qu'un procès-verbal de bornage non enregistré, un certificat de localisation, un plan d'arpentage, un acte de vente sous seing privé non enregistré. Ces documents sont privés et l'arpenteur-géomètre ne peut y avoir accès sans la collaboration des propriétaires.

Il est donc dans l'intérêt des propriétaires de tenir compte de cet avis. Le conseiller juridique du propriétaire, tout comme l'arpenteur-géomètre de son choix, peut être un guide en ce sens. Par exemple, le morcellement que la rénovation cadastrale vise à représenter est celui qui fait suite à la manifestation de la volonté du propriétaire et des parties concernées, le cas échéant. Les *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale* données aux fournisseurs mentionnent :

> *« Cette intention de morceler s'exprime dans un titre inscrit au bureau de la publicité des droits, sur un plan cadastral signé par le propriétaire ou dans certains documents de nature officielle tels que les lettres patentes. C'est donc dire que l'acte sous seing privé non publié* n'est pas considéré en rénovation cadastrale. *Il faut aussi préciser que l'évolution de la possession engendrant l'empiétement ne doit pas être une raison pour modifier la représentation cadastrale du morcellement ».*

Un conseiller juridique consulté pour une telle situation aurait à indiquer au propriétaire les gestes à poser pour bénéficier de la publicité du registre foncier et ce, avant que soient complétés les travaux de rénovation cadastrale dans son secteur.

Un service de renseignements téléphoniques

Les propriétaires peuvent obtenir réponses à leurs questions sur la rénovation cadastrale en communiquant avec le Ministère. Pour les propriétaires de la région de Québec, le numéro de téléphone est le (418) 627-8600. De partout ailleurs au Québec, les propriétaires peuvent composer, sans frais, le 1 888 733-3720.

---

1 Sur demande, ce document est disponible en version anglaise.
2 Cet avis est également envoyé au BPD et à la municipalité.

Les propriétaires peuvent également communiquer avec l'arpenteur-géomètre responsable des travaux sur réception de leur avis d'intention.

La rencontre de l'arpenteur-géomètre avec les propriétaires

Il est possible que l'arpenteur-géomètre doive rencontrer les propriétaires dans le cours des travaux de rénovation cadastrale.

Cette démarche lui permet de compléter sa cueillette d'informations dans les secteurs les plus problématiques ou plus pauvres en données et facilite son analyse foncière. Comme ces rencontres sont menées à sa discrétion, l'arpenteur-géomètre n'entre pas en communication systématiquement avec tous les propriétaires.

L'avis personnalisé de convocation
(L.R.Q., c. R-3.1, art. 14)

Lorsqu'un projet de nouveau plan de cadastre est prêt, avant qu'il ne devienne officiel et n'entre en vigueur au Ministère, les propriétaires sont invités à le consulter. Un intervalle d'environ 18 mois sépare le début des travaux de rénovation cadastrale et le moment où le projet de nouveau plan de cadastre est complété.

À ce moment, les propriétaires reçoivent un avis de consultation, lequel est composé de deux volets. Le premier invite les propriétaires à assister à un séance de consultation afin qu'ils puissent exprimer leur opinion sur la représentation de leur propriété sur le projet de nouveau plan de cadastre. Les dates, heures et endroits de la consultation sont mentionnés sur cette lettre. Le deuxième volet est un document personnalisé intitulé « Information cadastrale spécifique de votre propriété valide en date du … ». Ce document est personnalisé parce qu'il fait connaître à chacun des propriétaires les effets de la rénovation cadastrale sur sa propriété, afin de l'aider à exercer son « droit de regard ».

Ainsi, chaque propriétaire est d'abord informé de la nouvelle numérotation de son lot et de sa concordance avec l'ancien numéro de lot. À cet égard, comme il s'agit du seul document officiel remis aux propriétaires dans le cadre des travaux de rénovation cadastrale pour les informer de leur nouveau numéro de lot, ils sont invités à le conserver pour faciliter le travail du notaire lors d'une prochaine transaction ou d'un arpenteur-géomètre lors d'une éventuelle opération cadastrale.

Les résultats de la rénovation cadastrale transmis par ce document sont exprimés en termes de changement ou de non-changement apporté aux données cadastrales de la propriété – forme, mesures et superficie – (comparaison entre ce qui sera mentionné sur le nouveau plan et ce qui est indiqué sur le plan actuel). Lorsqu'il y a lieu, les propriétaires sont également informés du regroupement de leurs lots sous un seul numéro ou de la discordance entre le lot occupé et le lot mentionné au titre de propriété. À la lecture de ces renseignements, les propriétaires sont en mesure de décider s'il leur est utile ou non de participer à la consultation.

Ce document est produit à partir des données fournies par l'arpenteur-géomètre contractant. D'ailleurs, la date de ce document correspond à celle où l'arpenteur-géomètre a effectué la mise à jour des informations en provenance du bureau de la publicité des droits (BPD) et autres registres officiels avant la consultation des propriétaires. Actuellement, il y a une période d'environ 5 à 7 mois entre cette date et la tenue de la consultation des propriétaires. Cela signifie que s'il y a eu transfert de droits de propriété durant cette période, c'est l'ancien propriétaire qui recevra l'invitation à la consultation.

Quelques jours avant le dépôt du plan cadastral de rénovation pour officialisation, une dernière mise à jour des données apparaissant à l'index des immeubles est prévue afin de permettre l'intégration des transactions effectuées en cours de travaux.

Enfin, il est important de souligner que les personnes dont le titre de propriété les désignant propriétaires de l'immeuble concerné par la rénovation cadastrale ne figure pas à l'index des immeubles au moment où les recherches ont été effectuées au BPD reçoivent un avis particulier. Ces personnes sont invitées à participer à la consultation des propriétaires afin de connaître la démarche à suivre pour régulariser leur situation et par le fait même, pour bénéficier de la réforme cadastrale. C'est l'article 3026 du C.c.Q. qui exige, pour chacun des lots issus de la rénovation, l'identification du propriétaire et l'indication du mode d'acquisition et du numéro d'inscription de son titre de propriété. Donc, l'exigence du numéro d'acquisition du titre implique l'existence d'un titre formel inscrit à l'index des immeubles. Il va sans dire que sur réception de cet avis, il est possible que le propriétaire veuille consulter son conseiller juridique.

La consultation des propriétaires
(L.R.Q., c. R-3.1, art. 13)

La consultation des propriétaires a pour but de permettre aux personnes qui le désirent de s'exprimer sur la représentation de leur propriété.

L'événement qui a généralement lieu sur le territoire du secteur rénové dure deux jours. Au cours de ces séances de consultation, les propriétaires qui souhaitent obtenir des informations particulières à leur propriété ou ceux qui sont en désaccord avec l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre et qui ont de nouveaux arguments à faire valoir ou des documents supplémentaires à soumettre, peuvent rencontrer l'arpenteur-géomètre qui a confectionné le projet de nouveau plan de cadastre.

Au terme de ces échanges et explications, les propriétaires qui jugent que le projet de nouveau plan de

cadastre ne représente pas correctement leurs droits ont la possibilité de demander à l'arpenteur-géomètre une seconde analyse de leur situation. Cette demande de modification au projet de nouveau plan de cadastre est inscrite sur un formulaire dont une copie est remise au propriétaire.

Les propriétaires qui sont dans l'impossiblité de se présenter à la consultation, ou de mandater une autre personne pour les représenter, peuvent bénéficier d'une période additionnelle de 15 jours suivant la consultation pour exercer leur « droit de regard » ; ils n'ont qu'à communiquer avec le Ministère pour en connaître les modalités.

Le suivi de la consultation des propriétaires

L'arpenteur-géomètre étudie toutes les demandes de modification reçues lors de la consultation des propriétaires et durant la période supplémentaire de 15 jours.

Chaque propriétaire qui a déposé une demande reçoit une réponse par écrit de la part de l'arpenteur-géomètre. Par cette communication, l'arpenteur-géomètre fait connaître sa décision et explique les résultats de son analyse foncière additionnelle.

Par ailleurs, il est important de savoir que même si un propriétaire n'a pas déposé une demande lors de la consultation, il se peut que les analyses supplémentaires de l'arpenteur-géomètre effectuées après la consultation, à la demande d'autres propriétaires, affectent la représentation de sa propriété. Il est donc possible qu'en corrigeant le plan, l'arpenteur-géomètre doive modifier le lot de ce propriétaire. Si tel est le cas, l'arpenteur-géomètre l'informe par écrit de sa décision.

En résumé, à la demande du Ministère, l'arpenteur-géomètre informe tous les propriétaires concernés par les modifications apportées au plan quelques mois après la consultation. Lorsque les propriétaires reçoivent cette communication, la rénovation cadastrale est terminée.

Les propriétés adjacentes à un lac ou à un cours d'eau public

Sur le territoire cadastré québécois, plusieurs lacs et cours d'eau appartiennent à l'État et leur gestion est assumée par le ministère de l'Environnement du Québec.

La représentation cadastrale des propriétés situées en bordure de ces cours d'eau est parfois problématique, notamment lorsqu'il y a eu remblai ou altération des rives. Ces problèmes ne peuvent malheureusement pas tous être réglés au moment de la rénovation cadastrale. Il peut donc arriver qu'après l'entrée en vigueur du nouveau plan de cadastre, des corrections soient apportées à celui-ci afin qu'il représente plus fidèlement les droits de propriétés. Tous les propriétaires concernés en seront alors informés par écrit.

LE RECOURS DU PROPRIÉTAIRE APRÈS LA RÉNOVATION CADASTRALE

Après l'entrée en vigueur du nouveau plan de cadastre, les propriétaires qui ont des raisons de croire que ce plan ne représente pas correctement leur propriété, peuvent en faire part au Ministère par écrit. Cette démarche vise à faire modifier la représentation de leur propriété sur le plan.

Cependant, que ce soit dans le cadre de la rénovation cadastrale ou de toute autre opération cadastrale, le résultat du travail de l'arpenteur-géomètre représente l'opinion professionnelle de cet arpenteur-géomètre. Par conséquent, l'analyse de la requête d'un propriétaire poursuit un seul objectif : établir s'il y a erreur ou omission de la part de l'arpenteur-géomètre.

S'il y a erreur incontestable, le Ministère fera corriger le cadastre par cet arpenteur-géomètre en vertu du 3e alinéa de l'article 3043 du C.c.Q., et des clauses prévues en ce sens au contrat de services professionnels.

Sinon, il s'agit d'une situation où le propriétaire remet en cause l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre ; dans ce cas, le Ministère ne peut faire corriger le cadastre. En effet, lorsqu'il s'agit d'une divergence d'opinion, le Ministère ne peut se substituer au tribunal habilité pour trancher tout litige relatif à l'existence d'un droit immobilier ou à l'étendue d'une assiette d'un droit de propriété. Les problèmes de droits immobiliers sont de nature privée et sont strictement du ressort des propriétaires concernés ou, s'il y a lieu, des tribunaux. Le Ministère n'a pas le pouvoir de trancher ce genre de débat.

À ce moment, si un propriétaire veut poursuivre sa démarche, il n'a d'autres recours que de s'adresser à son conseiller juridique ou à l'arpenteur-géomètre de son choix.

Le feuillet d'information « La réfome du cadastre – un bon terrain d'entente » est publié par le ministère des Ressources naturelles à l'intention des partenaires du programme de réforme cadastrale

Québec
Ministère des Ressources naturelles

Rédaction :Francine Gauthier
Mise en page : Carolle Ruel
Pour information :
Direction de la rénovation cadastrale
5700, 4e Avenue Ouest, local G 309
Charlesbourg (Québec) G1H 6R1
Tél. : (418) 627-6298
Site Internet : www.mrn.gouv.qc.ca/cadastre