

LA RÉFORME DU CADASTRE QUÉBÉCOIS



GUIDE À L'INTENTION DES « GRANDS PROPRIÉTAIRES »

NOVEMBRE 2021

Québec 

***LA RÉFORME
DU CADASTRE QUÉBÉCOIS***

***GUIDE À L'INTENTION DES
« GRANDS PROPRIÉTAIRES » (GPR)***

NOVEMBRE 2021

Québec 

**Pour plus de renseignements sur la rénovation cadastrale,
communiquez avec :**

Service de la rénovation cadastrale
Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
5700, 4^e Avenue Ouest, bureau G 309
Québec (Québec) G1H 6R1
Téléphone : (418) 627-6299
Télécopieur : (418) 646-0120
Courriel : renovation.cadastrale@mern.gouv.qc.ca

Site extranet à l'intention des grands propriétaires :

<https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/organismes-municipaux-gouvernementaux/sujets-d-interet/renovation-cadastrale>

Nous tenons à remercier Tourisme Québec pour le prêt de la photo qui apparaît en couverture.
(Photographe : M^{me} Linda Turgeon)

TABLE DES MATIERES

	Page
INTRODUCTION	1
LE CONTEXTE JURIDIQUE DU NOUVEAU CADASTRE	3
CADRE JURIDIQUE DE LA RENOVATION CADASTRALE.....	3
LA RÉNOVATION CADASTRALE	5
BUTS DE LA RENOVATION CADASTRALE	5
PLANIFICATION DES TRAVAUX DE RENOVATION CADASTRALE	6
QUELQUES REGLES D'IMPORTANCE CONCERNANT LA RENOVATION CADASTRALE	6
Regroupement des lots (ou parties de lots).....	6
Immatriculation des lots linéaires.....	7
Représentation des lots en copropriété divise horizontale et en coemphytéose horizontale.....	7
Morcellement vertical.....	7
Droits de propriété	8
Qualité métrique de représentation et qualité métrique de positionnement	8
Plan cadastral global informatisé.....	8
LE CADRE D'INTERVENTION DES « GRANDS PROPRIÉTAIRES »	9
OBJECTIFS DU CADRE D'INTERVENTION	9
Responsabilités des prestataires de servicess, des grands propriétaires et du MERN dans le cadre d'intervention	9
RECOURS DES « GRANDS PROPRIETAIRES » APRES LA RENOVATION CADASTRALE.....	11
ANNEXE EXEMPLE DE FICHE DESCRIPTIVE D'UN NOUVEAU LOT ET PROTOTYPE NON A L'ECHELLE D'UN PLAN CADASTRAL DE RENOVATION	13

INTRODUCTION

D'ici quelques années, le Québec disposera d'un nouveau cadastre à la fois fiable, complet, constamment à jour et informatisé. Pour atteindre ce résultat, le ministère de l'Énergie et Ressources naturelles (MERN) doit effectuer des travaux afin, notamment, de reconstituer une image aussi globale que fidèle de l'ensemble des propriétés privées du Québec.

Les propriétaires sont des collaborateurs essentiels à l'obtention d'un cadastre de qualité. Ils sont, en effet, invités à collaborer tout au long du processus de rénovation cadastrale, en remettant au prestataire de services¹ les documents dont ils disposent et en vérifiant la représentation de leur propriété lors de consultations avec ce dernier.

Or, certains organismes détiennent ou gèrent plusieurs immeubles répartis sur le territoire cadastré du Québec. C'est le cas, entre autres, de certaines compagnies de services publics, des municipalités et de quelques ministères.

Ces gestionnaires fonciers disposent d'une foule de données foncières et ils seront donc sollicités pour un grand nombre de mandats dans le cadre du programme de réforme. On les appelle « grands propriétaires » (GPR).

Soucieux de faciliter les communications entre le prestataire de services, la Direction générale de l'arpentage et du cadastre (DGAC) et ces GPR, le MERN a établi, à leur intention, un cadre d'intervention particulier, conforme au processus d'information et de consultation mis en place pour tous les propriétaires fonciers.

Ce guide s'adresse à toute personne appelée à représenter un GPR à l'occasion de travaux de rénovation cadastrale. Le guide comporte trois parties :

- *Le contexte juridique du nouveau cadastre;*
- *La rénovation cadastrale;*
- *Le cadre d'intervention.*

Le MERN met également à la disposition des GPR un site extranet à l'adresse suivante : <https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/organismes-municipaux-gouvernementaux/sujets-d-interet/renovation-cadastrale/>.

Ce site permet entre autres aux GPR de connaître l'avancement des travaux de rénovation cadastrale et ainsi de planifier les activités qu'ils entendent exercer relativement à ces travaux. Les recherches peuvent être effectuées par MRC, par municipalité et par numéro de mandat.

¹ Dans ce guide, le mot « prestataire de services » désigne l'arpenteur-géomètre mandaté par le MERN pour réaliser les travaux de rénovation cadastrale.

LE CONTEXTE JURIDIQUE DU NOUVEAU CADASTRE

Le cadastre est un registre public qui regroupe plusieurs documents, dont un plan sur lequel chaque propriété est représentée graphiquement et identifiée par un numéro distinct. Le plan montre les mesures, la superficie, la forme et la position des propriétés par rapport aux propriétés voisines. Le plan de cadastre est présumé exact. C'est le MERN qui est responsable du cadastre.

Le plan de cadastre fait partie du *Registre foncier*, qui est conservé au bureau de la publicité des droits (art. 3027 du *Code civil du Québec*). Ce plan représente l'assiette sur laquelle s'exercent les droits réels immobiliers et il sert de base à la publicité de ces droits. Quand l'officier de la publicité des droits dresse une fiche immobilière, il inscrit d'abord le numéro attribué à la propriété, puis il indique tous les actes qui affectent l'immeuble en cause. Une fois inscrits, les droits des propriétaires sont protégés. **Le cadastre rend compte de la réalité; il ne peut donc enlever ou conférer un droit de propriété.**

CADRE JURIDIQUE DE LA RENOVATION CADASTRALE

Le plan de cadastre illustre les limites des immeubles, il ne les détermine pas. Seul le bornage effectué par un arpenteur-géomètre permet d'établir les limites d'une propriété de façon définitive.

Un cadre juridique particulier a été mis en place pour baliser la rénovation cadastrale. Le législateur a notamment prévu que la description qui est faite d'un immeuble dans le titre de propriété et dans les actes qui l'affectent (charges, priorités, hypothèques ou autres droits) et qui ont été publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière en cause, avant le dépôt du plan cadastral rénové, est présumée concorder avec la représentation qui est faite du lot sur le plan cadastral rénové. S'il y a discordance dans la description, elle n'a pas à être corrigée par l'obtention d'un jugement ou autrement (*Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1, art. 19.2).

L'article 21.3 de la *Loi sur le cadastre* (L.R.Q., c. C-1) précise que :

« Tout plan de rénovation, tout plan révisé, tout plan montrant un lot visé à l'article 19, ainsi que toute modification subséquente de ces plans doivent être faits en double exemplaire; l'un est informatique, l'autre est la version écrite de l'exemplaire informatique.

L'exemplaire informatique du plan cadastral est mis à jour régulièrement au moyen de la compilation de toutes les données relatives à un plan et à ses modifications; il est réputé être un double de l'ensemble des plans visés. S'il y a divergence entre la version informatique et la version écrite, l'informatique prévaut.

En cas de détérioration ou de perte de l'une des deux versions, l'autre peut servir à la reconstituer. »

LA RÉNOVATION CADASTRALE

La rénovation cadastrale vise à reconstituer une image complète et fidèle du morcellement foncier, à partir de données fiables et standardisées. Cette opération est amorcée par le MERN en vertu des dispositions de l'article 10 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois* (L.R.Q., c. R-1).

La rénovation cadastrale a pour but de représenter le morcellement qu'on retrouve :

- dans les titres inscrits au bureau de la publicité des droits;
- sur les plans cadastraux signés par les propriétaires;
- dans certains documents de nature officielle tels que les lettres patentes.

L'acte sous seing privé non publié n'est pas considéré pour la rénovation cadastrale. De plus, l'empiétement qui résulte d'une évolution de la propriété n'entraîne pas une modification de la représentation cadastrale. Enfin, si les intentions des parties ne ressortent pas clairement des documents, il faut effectuer une analyse foncière afin d'établir une nouvelle représentation du morcellement de la propriété.

BUTS DE LA RENOVIATION CADASTRALE

La rénovation cadastrale harmonise le morcellement cadastral, les titres publiés et l'occupation des lieux.

Dans le contexte de la rénovation cadastrale, les arpenteurs-géomètres doivent :

- repérer les anomalies du cadastre actuel et les corriger, le cas échéant;
- intégrer les lots correctement représentés au cadastre actuel;
- attribuer un numéro de lot à toutes les propriétés qui n'ont pas d'immatriculation distincte;
- regrouper les lots (ou parties de lots) qui forment une seule propriété sous un même numéro cadastral;
- informatiser le plan de cadastre.

Enfin, on profitera de la réforme pour introduire un nouveau mode de désignation cadastrale.

PLANIFICATION DES TRAVAUX DE RENOVATION CADASTRALE

Compte tenu de l'ampleur de la réforme cadastrale et de l'obligation de l'autofinancer, la DGAC ne fait connaître son calendrier de travail qu'un an à l'avance. Elle a aussi retenu un mode de planification hiérarchique à quatre niveaux : planification globale, planification par circonscription foncière, par municipalité et par contrat. Ces quatre niveaux sont intimement liés, car les résultats obtenus à un niveau servent d'intrants au niveau suivant.

Pour bien comprendre comment les travaux sont planifiés, on doit savoir de quelle façon le territoire des circonscriptions foncières et des municipalités est découpé en contrats ou en mandats. Les contrats de rénovation cadastrale accordés aux arpenteurs-géomètres de pratique privée comportent généralement trois mandats consécutifs : M1, M2 et M3. Chaque contrat couvre en moyenne quelque 9 000 lots à rénover et il faut un peu plus de cinq ans pour s'en acquitter. Soulignons que les trois mandats prévus dans un contrat peuvent toucher plus d'une municipalité. Néanmoins, la très grande majorité des municipalités seront rénovées dans le cadre d'un mandat unique.

QUELQUES REGLES D'IMPORTANCE CONCERNANT LA RENOVATION CADASTRALE

REGROUPEMENT DES LOTS (OU PARTIES DE LOTS)

L'un des buts de la rénovation cadastrale est d'associer à chaque propriété un numéro de lot distinct, notamment en regroupant les lots.

Les éléments à considérer en vue d'un regroupement de lots sont :

- la destination finale de l'immeuble;
- l'utilisation à une même fin des parcelles constituantes;
- le contenu du titre de propriété;
- l'âge du morcellement;
- les droits réels, tels l'hypothèque, par exemple;
- les lois et règlements régissant l'utilisation des immeubles (exemples : *Loi sur la protection du territoire agricole*, L.R.Q., c. P-41.1, *Loi sur les biens culturels*, L.R.Q., c. B-4, les règlements sur le zonage municipal);
- les documents servant à des fins de fiscalité municipale (exemple : la matrice graphique sur laquelle apparaissent les numéros de matricule des immeubles).

Il n'est pas permis de regrouper des lots représentés sur les plans de cadastre vertical, de copropriété divise (condos) et de coemphytéose.

IMMATRICULATION DES LOTS LINEAIRES

Est dit « linéaire » un lot de forme allongée, qui appartient habituellement à un organisme public ou parapublic, et qui constitue une emprise (rue, route, chemin de fer, parc linéaire, etc.).

L'immatriculation des lots linéaires est assujettie aux règles suivantes :

- toutes les parcelles situées à l'intérieur d'une emprise doivent être regroupées sous un seul numéro de lot;
- l'aire d'intersection de plusieurs lots linéaires ne peut faire l'objet d'une immatriculation spécifique;
- nonobstant les critères précédents, la longueur maximale d'un lot linéaire est de l'ordre de 25 cm à l'échelle de représentation de 1/500 et de 1/1 000, et de 50 cm à toute autre échelle de représentation²;
- lorsqu'il est nécessaire de morceler un lot linéaire afin de respecter la longueur maximale permise, la limite de lot doit correspondre à son intersection avec l'emprise d'une rue, d'une route, d'un chemin de fer ou d'une ligne de lot originale. En l'absence de tels éléments, un lot linéaire doit être morcelé par une droite perpendiculaire à son emprise dont au moins une des extrémités est située au sommet d'un nouveau lot;
- pour les routes, les emprises doivent être immatriculées distinctement des immeubles excédentaires;
- toutes les parcelles formant un immeuble excédentaire doivent être regroupées sous un seul numéro de lot.

REPRESENTATION DES LOTS EN COPROPRIETE DIVISE HORIZONTALE ET EN COEMPHYTEOSE HORIZONTALE

Les lots en copropriété divise horizontale et en coemphytéose horizontale sont traités de la même façon que les lots conventionnels. Ils doivent donc figurer sur le plan cadastral de rénovation.

MORCELLEMENT VERTICAL

Les lots de cadastre vertical, immatriculés lors de la rénovation, sont déjà représentés sur un plan cadastral complémentaire auquel on a attribué un numéro distinct. Ces lots sont assujettis aux nouvelles règles de désignation cadastrale, et le prestataire de services doit les traiter en conséquence.

² L'application de cette règle doit se limiter aux lots linéaires uniquement. Il n'est pas permis de découper tout autre lot de forme allongée et étroite pour respecter cette règle.

DROITS DE PROPRIETE

Conformément à l'article 3026 du *Code civil du Québec*, on doit préciser le nom du propriétaire de chaque lot rénové, le mode d'acquisition de la propriété ainsi que le numéro d'inscription du titre de propriété au bureau de la publicité des droits.

Dans le cadre des travaux de rénovation cadastrale, le mode d'acquisition par « prescription » n'est pas valide. On ne peut donc immatriculer une propriété sans avoir en main un jugement en reconnaissance du droit de propriété (art. 805, C.P.C.), même si la prescription acquisitive est antérieure au 1^{er} janvier 1994.

L'absence du numéro d'inscription peut également être justifiée, exceptionnellement, dans le cas des territoires cadastrés non concédés, celui des lots qui ont fait l'objet de lettres patentes non publiées et celui de certaines rues et ruelles municipales.

Si le titre d'une propriété n'a pas été publié, on inscrira le nom du propriétaire qui figure dans l'index des immeubles.

La liste des modes d'acquisition acceptés dans le cadre de la rénovation est disponible sur le site extranet à l'intention des GPR :

<https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/organismes-municipaux-gouvernementaux/sujets-d-interet/renovation-cadastrale/>

QUALITE METRIQUE DE REPRESENTATION ET QUALITE METRIQUE DE POSITIONNEMENT

La **qualité métrique de représentation** du cadastre du Québec est établie en assurant la cohérence entre les mesures et la contenance d'un lot inscrites au plan cadastral et sa représentation graphique.

Le MERN a prévu des règles qui permettent de contrôler la position terrain du cadastre rénové. C'est ce qu'on appelle la **qualité métrique de positionnement**.

Les règles concernant les deux types de représentation peuvent être consultées dans les Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale.

PLAN CADASTRAL GLOBAL INFORMATISE

La nature même du format DXF fait en sorte qu'à chaque sommet d'un segment s'associe un couple de coordonnées. La présence de coordonnées dans les produits cadastraux est donc liée aux choix technologiques qu'impose la tenue à jour du plan cadastral. **Les coordonnées servent de support à la version informatique du plan cadastral.** Elles sont établies dans un ensemble commun pour l'ensemble des utilisateurs. **Elles n'ont cependant aucune valeur juridique.**

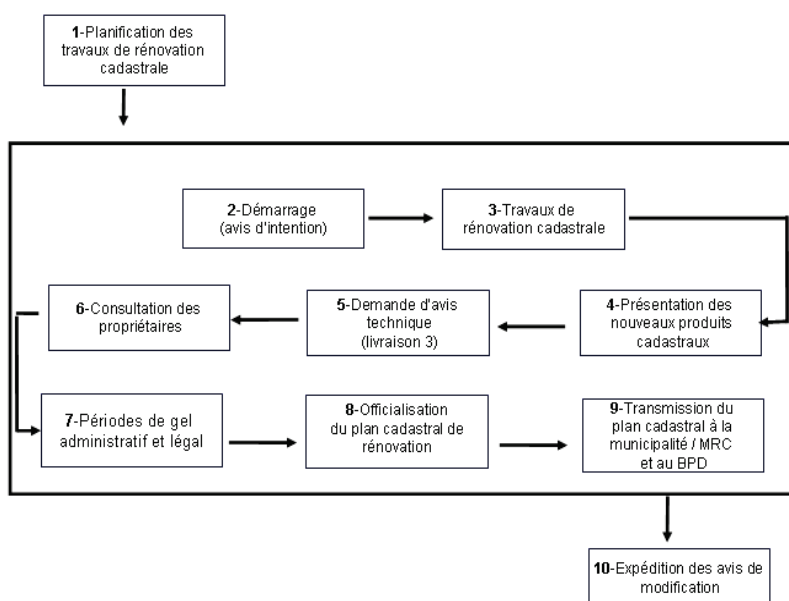
LE CADRE D'INTERVENTION DES « GRANDS PROPRIÉTAIRES »

OBJECTIFS DU CADRE D'INTERVENTION

Le cadre d'intervention que la DGAC propose devrait permettre aux GPR de :

- ***réunir toutes les données foncières dont ils disposent dès le début des travaux de rénovation cadastrale;***
- ***régler tout litige susceptible d'entacher leurs droits de propriété, avant que le prestataire de services n'ait terminé son plan projet;***
- ***commenter le plan projet avant qu'il ne soit officialisé.***

Le schéma suivant illustre les **10 étapes** de la rénovation cadastrale auxquelles les GPR sont invités à participer :



RESPONSABILITES DES PRESTATAIRE DE SERVICES, DES GRANDS PROPRIETAIRES ET DU MERN DANS LE CADRE D'INTERVENTION

Le MERN accorde une grande importance aux relations entre les prestataires de services et les grands propriétaires. L'échange d'information doit être soutenu de part et d'autre dès le début du mandat jusqu'à son dépôt. Dans le but de restreindre les modifications au plan cadastral de rénovation et d'obtenir un document le plus à jour possible pour la tenue de la consultation des propriétaires, le prestataire de services a tout intérêt à présenter aux grands propriétaires le résultat de son analyse en cours de mandat, de sorte que l'avis technique puisse n'être qu'une confirmation des discussions ayant déjà eu lieu, quant à la représentation des lots du grand propriétaire.

Responsabilités du prestataire de services à l'égard des grands propriétaires :

- communiquer avec les grands propriétaires dans les 20 jours ouvrables suivant l'autorisation de débiter les travaux, afin de recueillir les données foncières dont ils disposent;
- le cas échéant, effectuer un rappel auprès de ceux qui auraient omis de répondre à cette demande initiale;
- immatriculer et regrouper leurs parcelles conformément aux Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale;
- les informer, au fur et à mesure du déroulement des travaux, du résultat de l'exercice de regroupement de leurs parcelles et des différences constatées entre le résultat de l'analyse foncière et leurs prétentions.

Responsabilités des grands propriétaires :

- fournir, dès réception de la demande, l'information pertinente qui démontre leurs prétentions et guidera le prestataire de services dans l'analyse de la représentation de leurs lots;
- donner leur avis sur l'exercice de regroupement et le plan de morcellement projeté effectués par le prestataire de services;
- commenter les opinions du prestataire de services tout au long du mandat, en particulier les différences avec leurs prétentions;
- fournir un avis technique au MERN sur l'immatriculation et la représentation de leurs propriétés dans un délai de 15 jours ouvrables suivant la réception de cette demande.

Responsabilités du MERN :

- transmettre aux grands propriétaires concernés un avis les informant du démarrage d'un mandat. Cet avis comprend notamment la description du territoire visé, le nom et les coordonnées du prestataire de services ainsi que l'échéancier prévu du mandat;
- transmettre aux grands propriétaires les demandes d'avis techniques;
- effectuer un rappel auprès des grands propriétaires qui n'ont pas assumé leurs responsabilités. Pour ce faire, le prestataire de services devra signaler au MERN les cas où son intervention serait souhaitée;
- analyser les requêtes contenues dans les avis techniques, déterminer celles qui sont recevables et en aviser le grand propriétaire concerné ainsi que le prestataire de services.

Les commentaires émis par les grands propriétaires entrent en ligne de compte dans la décision de reprendre certains travaux d'analyse foncière ou de tenir la consultation des propriétaires.

RECOURS DES « GRANDS PROPRIETAIRES » APRES LA RENOVATION CADASTRALE

Après l'entrée en vigueur du nouveau plan de cadastre, lorsque la rénovation cadastrale est terminée, le grand propriétaire qui a des raisons de croire que ce plan ne représente pas correctement sa propriété peut en faire part au MERN, par écrit. Cette démarche vise à faire modifier la représentation de sa propriété sur le plan. Voir Quebec.ca.

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 celui-ci. Par conséquent, l'analyse de la requête du propriétaire n'a qu'un seul objectif : établir s'il y a erreur de la part de l'arpenteur-géomètre prestataire de services.

Si l'arpenteur-géomètre a fait une erreur évidente, comme l'oubli d'un titre de propriété, le MERN l'obligera à corriger le cadastre en vertu du *Code civil du Québec* et des clauses prévues en ce sens dans le contrat de services professionnels. S'il s'agit d'une situation où le propriétaire remet en cause l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre, le MERN ne peut faire corriger le cadastre.

En effet, le Ministère ne peut se substituer au tribunal habilité à trancher les litiges relatifs à l'existence d'un droit immobilier ou à l'étendue de l'assiette d'un droit de propriété.

Les problèmes de droits immobiliers sont de nature privée et relèvent strictement des propriétaires visés ou, s'il y a lieu, des tribunaux. Le MERN n'a pas le pouvoir de trancher ce genre de question.

À ce moment, si le propriétaire veut poursuivre sa démarche, son seul recours est de s'adresser à un conseiller juridique ou à un arpenteur-géomètre de son choix.

ANNEXE

**EXEMPLE DE FICHE DESCRIPTIVE D'UN NOUVEAU LOT
ET
PROTOTYPE NON A L'ECHELLE D'UN PLAN CADASTRAL DE RENOVATION**

2010-01-26
13 :43 :03

Ministère des Ressources naturelles
Direction générale de l'arpentage et du cadastre
Demande d'avis technique

Page 1

Mandat : 2369

Destinataire : MUNICIPALITÉ DE SAINT-BENJAMIN

Nouveau lot : 4 216 315

Feuillets
Cartographiques

21L02-020-1716 B 6 39

Propriétaire(s)

MUNICIPALITÉ DE SAINT-BENJAMIN

Concordance(s)

Ancien lot occupé	Cadastre : Paroisse de Saint-Georges Lot : 874-10
Ancien lot titre	Cadastre : Paroisse de Saint-Georges Lot : 874-10 No inscription : 16135213 Mode acquisition : Contrat Circonscription foncière : Dorchester
Ancien lot occupé	Cadastre : Paroisse de Saint-Georges Lot : 875-8
Ancien lot titre	Cadastre : Paroisse de Saint-Georges Lot : 875-8 No inscription : 16135213 Mode acquisition : Contrat Circonscription foncière : Dorchester

Message(s) rénovation

Les anciens lots ou parties de lot sont regroupés
Respect forme, mesures et contenance de l'ancien lot

