

Avertissement

Le discours explicatif de la conférence est absent de cette version et en conséquence l'interprétation du lecteur peut l'induire en erreur.

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

4

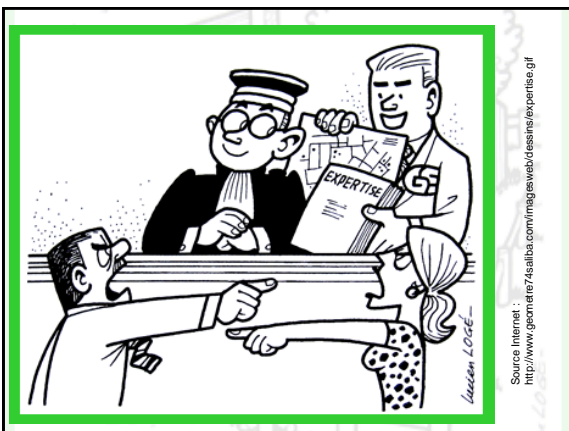
Contenu

- ✓ Mise en contexte
 - *Cheslock c. Municipalité de Bowman* [2008]
 - *Claveau c. Couture* [2009]
- ✓ Questions soulevées
- ✓ Concepts juridiques applicables :
 - Rôle de l'expert et de son expertise
 - Rôle de l'avocat
 - Rôle du juge
- ✓ Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre
 - Bornage
 - Mandats autres que le bornage
- ✓ Conclusion

REFLEXIONS

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

5



Mise en contexte

Cheslock c. Municipalité de Bowman [2008] :

- Objet : détermination du statut juridique d'un chemin ayant fait l'objet d'un règlement de fermeture;
- Dépôt d'un rapport d'expertise préparé par un arpenteur-géomètre;
- Rapport jugé irrecevable par le Tribunal.

Mise en contexte

Cheslock c. Municipalité de Bowman [2008]

Extrait du jugement :

- «... les conclusions du rapport de leur expert *tranchait* (sic) *une question de droit* relevant du tribunal et non de l'arpenteur-géomètre» (par. 84).
- L'arpenteur-géomètre « *en se prononçant sur le statut juridique d'un chemin, excède le domaine de la compétence de l'arpenteur géomètre, dont les attributions sont prévues à l'article 34 a) de la Loi sur les arpenteurs-géomètres* » (par. 89).

Mise en contexte

Claveau c. Couture [2009] :

- Objet : Existence de droits de propriété et de droits de servitudes;
- Dépôt d'un rapport d'expertise préparé par un arpenteur-géomètre;
- Rapport jugé irrecevable par le Tribunal.

Mise en contexte

Claveau c. Couture [2009]

Extrait du jugement :

- « ... l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre [...] s'agit d'un **travail technique** impliquant de nombreuses **opérations de mesurage et de calculs** » (par. 26).
- « Il ne s'agit pas d'un travail d'expert tel qu'on le conçoit généralement dans le cadre d'un litige, mais plutôt plus (sic) d'une "**opinion juridique**" tirée des connaissances et de l'expérience de cet arpenteur-géomètre » (par. 33).

Mise en contexte

Claveau c. Couture [2009]

Extrait du jugement :

- « Son opinion pour l'essentiel n'est pas fondée sur **des calculs, des levées** (sic) **techniques ou des opérations de mesurage**, mais sur l'analyse de **contrats, de faits et de circonstances** » (par. 41).
- « Son travail excède **les aspects techniques pour lesquels il aurait pu aider le tribunal** et constitue un empiètement non permis dans le rôle du juge. **Peut-être s'agit-il aussi d'un empiètement dans le rôle des avocats ...** » (par. 43).

Questions soulevées

L'arpenteur-géomètre :

- Est-il confiné seulement à de simples **opérations techniques de mesurage et de calculs**?
- Doit-il s'abstenir de procéder à l'**interprétation de contrats**?
- Doit-il s'abstenir de prendre en considération les **principes émis par la loi, la jurisprudence et la doctrine** au risque de poser des actes professionnels réservés aux avocats?

Questions soulevées

- Les juges saisissent-ils bien l'ampleur des **compétences** de l'arpenteur-géomètre et la **nature de son travail** comme professionnel du droit foncier?
- Doit-on opérer une distinction entre l'**expertise en contexte de bornage** et l'**expertise en général** et/ou le **rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre** dans la réalisation de ses **mandats autres que le bornage**?
- Comment éviter que l'expertise de l'arpenteur-géomètre soit perçue comme **empiétant dans la sphère décisionnelle du juge ou des juristes**?

Session de formation de l'APDPIC, 27 mai 2011

13

Définitions et concepts juridiques



Source Internet
<http://www.google.ca>

Concepts juridiques Expert

« *Personne qualifiée* que, à la demande d'une partie ou de sa propre initiative, le tribunal désigne en vue d'effectuer l'**examen, la constatation et l'appréciation de faits relatifs à un litige** ».

(Hubert Reid, 2001, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 2e éd., Wilson & Lafleur, Montréal, p. 228)

Session de formation de l'APDPIC, 27 mai 2011

15

Concepts juridiques

Expertise

- « *Mesure d'instruction par laquelle des experts sont chargés de procéder à un **examen technique** et d'en exposer le résultat dans un rapport au juge* »

(Paul ROBERT, *Le nouveau Petit Robert de la langue française*, Le Robert, Paris, 2007, p. 982)

- « *L'expertise peut être définie comme la **mise à disposition par un spécialiste de connaissances** qui permettront, le cas échéant, à un tiers de prendre ensuite une **décision éclairée*** ».

(Olivier Leclerc, 2005, *Le juge et l'expert*, Librairie générale de droit et de Jurisprudence, Paris, p. 5)

Concepts juridiques

Rôle de l'expert et de son expertise

« *Le témoin expert est celui qui possède une **compétence spécialisée** dans un secteur donné d'activité et qui a pour rôle d'**éclairer le tribunal** et de **aider dans l'appréciation d'une preuve** portant sur des **questions scientifiques ou techniques*** ».

(Parizeau c. Lafrance [1999], C.S. AZ-99021925, Jean-claude Royer, 2003, *La preuve civile*, 3^e éd., Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 297)

Concepts juridiques

Rôle de l'expert et de son expertise

« *Le rôle de l'expert consiste à fournir des **renseignements scientifiques** et une **conclusion** qui, en raison de la **technicité des faits**, dépasse les connaissances et expériences du juge* ».

(Charles Belleau, Monique Dupuis, Lysanne Pariseau-Legault, Pierre Tessier, 2006, *Preuve et procédure*, Collection de droit 2006-2007, Vol. 2, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 270, Parizeau c. Lafrance, [1999] AZ-99021925)

Concepts juridiques

Rôle de l'expert et de son expertise

« Les experts aident le juge des faits à arriver à une conclusion en appliquant à un **ensemble de faits des connaissances scientifiques particulières, que ne possèdent ni le juge, ni le jury**, et en exprimant alors une opinion sur les conclusions que l'on peut en tirer ».

(R. c. Howard [1989] 1 R.C.S. 1337, 1348, EYB 1989-67451, J. Lamer pour la majorité, Parizeau c. LaFrance, [1999] AZ-99021925, p. 5, Charles Belleau, Monique Dupuis, Lysanne Pariseau-Legault, Pierre Tessier, 2006, Preuve et procédure, Collection de droit 2006-2007, Vol. 2, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 270).

Concepts juridiques

Rôle de l'expert et de son expertise

« Certes *l'expert n'est pas un juriste, il n'a pas à dire le droit (ce qui est le rôle du juge)* [...] *L'expert doit comprendre ce qu'on attend de lui, ne pas encombrer son rapport de considérations générales, il doit s'abstenir d'empiéter sur le droit d'appréciation du tribunal, ce qui ne l'empêche pas de donner son avis* ».

(Zavaro Michel, 2006, Guide l'expertise judiciaire, Annales des loyers, Juillet 2006, n° 7, Éditions Edilax, Aix en Provence, p. 1015 et 1016).

Concepts juridiques

Rôle de l'expert et de son expertise

« *Le rôle d'un témoin expert est d'aider le juge à comprendre une situation de fait, et non des questions de droit ; ces dernières relèvent du domaine des compétences des avocats et du tribunal, et non de l'expertise* ».

(Bécharth Daniel, L'expert : recevabilité, qualification et force probante, Conférence donnée lors du Colloque de la Cour supérieure, le 5 octobre 2001, page 50, cité par le juge Martin Bédard, j.c.s., Cheslock c. Bowman (Municipalité de), [2008] AZ-505537888, par. 87).

Concepts juridiques

Rôle de l'expert et de son expertise

« *Les arguments de droit ne peuvent être présentés à titre d'expertise, seuls les tribunaux sont des experts en droit, tel qu'il fut décidé par le soussigné plus récemment dans la décision Laurier Côté* ».

(Laurier Côté et al. c. Céline Gagnon et als., C.S. Chicoutimi 150-17-000605-037, 13 janvier 2005, j. Barakett, cité par le juge Barakett dans la cause Demers c. Roy, [2007] AZ-50442608, par. 55).

Concepts juridiques

Rôle de l'expert et de son expertise

L'expert peut être utile au tribunal lorsqu'il :

- Témoigne sur les **notions techniques**, les **normes**, la **pratique** et les **règles de l'art** reconnues dans sa discipline;
- Interprète les **faits soumis** au tribunal;
- Commente les rapports et les témoignages d'expertise;
- Analyse des hypothèses découlant des faits qu'il a **constatés**;
- Donne son **opinion**.

(Claude Lavoie, 2007, L'expert : son rapport et son témoignage, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p.74)

Concepts juridiques

Rôle de l'avocat

SECTION XIII
EXERCICE DE LA PROFESSION D'AVOCAT

Actes de ressort exclusif.

128. 1° Sont du ressort exclusif de l'avocat en exercice ou du conseiller en loi les actes suivants exécutés pour le compte d'autrui:

- a) donner des consultations et **avis d'ordre juridique**;
- b) **préparer et rédiger un avis**, une requête, une procédure et tout autre document de même nature **destiné à servir dans une affaire devant les tribunaux**...

(Loi sur le Barreau, L.R.Q., ch. B-1)

Concepts juridiques

Rôle de l'avocat

- « Les **arguments de droit** ne peuvent être présentés à titre d'expertise [...] **mais peuvent être déposés** comme arguments en droit à ce titre **par l'avocat** ».
(Demers c. Roy [2007] AZ-50442608, par. 55 et 56)
- « Quand bien même la question juridique et le litige qui opposent des parties sont complexes et que la situation puisse requérir une analyse approfondie de documents contractuels, de règles de droit ou de certaines données factuelles, **ce n'est pas le rôle d'un expert dans de tels cas de donner son opinion, mais plutôt celui des avocats, par la présentation de leur preuve et ensuite par leurs arguments, d'éclairer le tribunal** ».
(Claveau c. Couture [2009] AZ-50552487, par. 39)

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

25

Concepts juridiques

Rôle du juge

« En règle générale, il appartient au juge du fond de statuer sur la **pertinence, l'utilité, la nécessité et la valeur probante** d'un rapport d'expertise de même que sur les qualifications de l'expert ».

(Béchar, Donald, « L'expert : recevabilité, qualification et force probante » dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, Les dommages en matière civile et commerciale, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, p. 127)

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

26

Concepts juridiques

Rôle du juge

« ... le témoignage d'un expert ne lie pas quant à la **question de droit** précise que le juge est appelé à trancher. **Cette question relève du domaine du juge** ».

(Paul-Yvan MARQUIS, Commentaires d'arrêt, Responsabilité professionnelle - Responsabilité civile du notaire québécois - Chose jugée - Erreur de droit - Faute professionnelle - Pratique notariale courante - Rôle des experts - Devoir de conseil, *La revue du Barreau canadien*, vol. 70, décembre 1991, n° 4, pp. 768 à 780, pp. 778-779, cité par le juge Louis Crête, j.c.s., dans *Parizeau c. Lafrance*, [1999] AZ-99021925 et par le Comité de discipline de la Chambre des notaires du Québec dans *Notaires (Ordre professionnel des) c. Simard*, [2003] AZ-50186393).

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

27

Concepts juridiques Rôle du juge

« ... l'expert ne demeure qu'un conseiller du tribunal [...], **le juge assume exclusivement la responsabilité de son jugement** ».

(Rolls-Royce Ltd. c. CSST [1997] AZ-97011417, p. 9)

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

28

Concepts juridiques Résumé

- **L'expert** : éclaire le tribunal sur des questions scientifiques et/ou techniques qui dépassent les connaissances et l'expérience du juge, en tire des conclusions et émet son opinion.
- **L'avocat** : présente la preuve et par ses arguments de droit, éclaire le tribunal.
- **Le juge** : apprécie la preuve et tranche les questions de droit.

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

29

Rappel des questions

L'arpenteur-géomètre :

- Est-il confiné seulement à de **simples opérations techniques de mesurage et de calculs** ?
- Doit-il s'abstenir de procéder à **l'interprétation de contrats** ?
- Doit-il s'abstenir de prendre en considération les **principes émis par la loi, la jurisprudence et la doctrine** au risque de poser des actes professionnels réservés aux avocats ?

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

30

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

En citant l'article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, le juge Martin Bureau indique :

«Essentiellement, cette description de l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre démontre qu'il s'agit d'un travail technique impliquant de nombreuses opérations de mesurage et de calculs».

(Claveau c. Couture [2009] AZ-50552487, par. 26)

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

« Le géomètre expert est un *technicien* qui réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, il lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière; il peut également établir des procès verbaux de bornage ».

(Zavaro Michel, 2006, *Guide l'expertise judiciaire*, Annales des loyers, Juillet 2006, n° 7, Éditions Edilalx, Aix en Provence, p. 1034)

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

« La délimitation résulte d'une analyse effectuée à partir de l'information et de la documentation recueillie par l'arpenteur-géomètre compte tenu de l'occupation constatée sur les lieux. Elle doit s'effectuer en respectant les règles établies par la loi et interprétées par la jurisprudence ».

(Gérard Raymond, Grégoire Girard, André Laferrière, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Québec, p. 165)

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

« L'analyse foncière est la partie des opérations où l'arpenteur-géomètre étudie et **soupèse l'ensemble des renseignements** recueillis en vue de formuler son opinion sur **la position d'une limite** ».

(Gérard Raymond, Grégoire Girard, André Laferrière, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Québec, p. 172)

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

34

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

Il est clair et évident que l'opinion de l'arpenteur-géomètre :

- Ne repose pas sur de simples prises de mesures et des calculs;
- Doit reposer sur une application stricte des principes de délimitation;
- Implique qu'il procède à l'interprétation des contrats, **seulement** quant à **la position des limites de propriété** (étendue du droit de propriété).

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

35

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

Extrait du rapport de l'arpenteur-géomètre :

- **Cheslock c. Municipalité de Bowman** [2008]
 - « Ce mandat consiste donc à **déterminer le statut privé ou public** de la partie dudit chemin ... » (par. 86).
- **Claveau c. Couture** [2009]
 - « Il m'est demandé plus particulièrement d'exprimer mon opinion quant aux **droits de propriété** et aux **droits de servitude**... » (par. 8).

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

36

Réflexions

- Le mandat excédait-il les compétences dévolues à l'arpenteur-géomètre ?
- Est-ce vraiment du ressort de l'arpenteur-géomètre de se prononcer sur ces questions ?
- Les juges saisissent-ils bien l'ampleur des compétences de l'arpenteur-géomètre et la nature de son travail comme professionnel du droit foncier?

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : article 34 L.A.-G.

« L'arpenteur-géomètre est un officier public.

Constituent l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre:

a) tous **arpentages de terrains, mesurages** aux fins de borner, bornages, levés de plans, toutes confections de plans, de procès-verbaux, de rapports, de descriptions techniques de territoires, de certificats de localisation et de tous documents ainsi que toutes opérations faites par méthode directe, photogrammétrique, électronique ou autre **se rapportant de quelque manière que ce soit au bornage, lotissement, établissement d'assiette de servitude, piquetage de lots, et relevés des lacs, rivières, fleuves et autres eaux du Québec, aux calculs de superficies des propriétés publiques et privées, à toutes les opérations cadastrales ou aux compilations de lots ou de parties de lots, ainsi qu'à la représentation cartographique de territoire aux fins susdites**»;

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

• Définition du mot 'arpentage' :

- « Mesure de superficie du terrain (autrefois en arpents, aujourd'hui en mètres carrés, en ares) »;
- « Ensemble des techniques de l'arpenteur ».

• Définition du mot 'arpenter' :

« Mesurer (une terre) en unités de mesures agraires (autrefois en arpents) [...] Parcourir à grands pas, à grandes enjambées ».

[Paul Robert, 2007, *Le nouveau petit Robert, Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française*, Éditions Le Robert, Paris, p. 140]

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

« L'arpenteur-géomètre est d'abord et avant tout un **expert en mesurage**, lequel mesurage n'est pas une question de métaphysique ou de philosophie mais d'abord et avant tout une **science très précise de l'exercice mathématique de mesurage, d'angle et de calcul**, tel qu'il ressort de l'affaire Paradis ».

(Thibault c. Paradis, C.A. Québec, n° 200-09-004666-035, 28 juillet 2006, jj. Rochette, Pelletier, Dutil, cité par le juge Barakett dans la cause Demers c. Roy [2007] AZ-50442608, par. 37).

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

40

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

« L'arpenteur-géomètre peut être considéré comme un **spécialiste des relevés, mesures et représentations d'immeubles** ».

[Marie-Isabelle Dionne et Dominic Naud, « La responsabilité professionnelle des arpenteurs-géomètres », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de l'immobilier*, volume 280, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007, p. 140]

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

41

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

« L'arpenteur-géomètre peut, **à l'occasion**, particulièrement lorsque, tel que prévu aux articles 787 et suivants du Code de procédure civile, il procède à un bornage, **avoir à analyser des documents, entendre des témoins, déterminer l'usage et l'occupation des lieux et finalement, donner son opinion spécifique dans le cadre de tels rapports de bornage** ».

(Claveau c. Couture [2009] AZ-50552487, par. 27).

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

42

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

« Les opérations professionnelles qui constituent l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre **nécessitent de celui-ci la connaissance de certaines règles juridiques en matière de droit foncier, particulièrement lorsqu'il doit donner son opinion dans la réalisation d'un bornage** ».

(Claveau c. Couture [2009] AZ-50552487, par. 28).

Réflexions

« **Ce n'est toutefois pas le mandat qui a été confié à l'arpenteur-géomètre ... dans le présent dossier. Son travail n'en est pas un de bornage et la description de son mandat ainsi que l'énumération du travail effectué dans le cadre de son expertise démontrent qu'il n'a pas eu à poser de gestes techniques ni à faire de calculs particuliers** ».

(Claveau c. Couture [2009] AZ-50552487, par. 29).

Réflexions

« Ce que l'on constate à la lecture de cette expertise, c'est que l'arpenteur-géomètre **"rend jugement"** au lieu et place du juge qui sera appelé à entendre cette affaire. **Son opinion pour l'essentiel n'est pas fondée sur des calculs, des levées techniques ou des opérations de mesurage, mais sur l'analyse de contrats, de faits et de circonstances** ».

(Claveau c. Couture [2009] AZ-50552487, par. 41).

Réflexions

Claveau c. Couture [2009]

Ce qui semble avoir indisposé le juge :

- Le vocabulaire utilisé;
- L'absence du travail technique usuel (prise de mesures et/ou calculs);
- Prise de position ou opinion formulée sur une question de droit et/ou sur la nature d'un droit.

Session de formation de l'ADPPIQ, 27 mai 2011

46

Rappel des questions

Doit-on opérer une distinction entre l'expertise en contexte de bornage et l'expertise en général et/ou le rôle et la mission de l'arpenteur-géomètre dans la réalisation de ses mandats autres que le bornage?

Session de formation de l'ADPPIQ, 27 mai 2011

47

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le bornage

Le bornage fait partie d'un domaine particulier et traditionnel de l'expertise et sa procédure est légiférée distinctement au *Code de procédure civile*. L.R.Q., c. C-25, articles 787 à 794.

(*Rolls-Royce Ltd. c. CSST* [1997] AZ-97011417, p. 8)

Session de formation de l'ADPPIQ, 27 mai 2011

48

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le bornage

« L'arpenteur-géomètre, toutefois, s'est vu conférer un rôle particulier par le législateur. De ce fait, désigné par la Cour ou accepté par les parties, son rapport revêt un caractère spécial. On ne lui a pas attribué un titre de juge. Cependant, il remplit un rôle d'enquêteur et d'analyste du terrain, des titres. [...] Il est tenu notamment de respecter les règles fondamentales de la justice naturelle. Il apprécie la preuve et les autres éléments soulevés par les parties. Ses conclusions sont rédigées de façon à pouvoir les rendre exécutoires soit du consentement des parties ou par décision du Tribunal ».

(Ruest c. Groupe Gestion 2000 Inc. [2008] C.S. AZ-97023103)

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

49

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le bornage

Un arpenteur-géomètre peut se prononcer sur des questions de droit, telles que celles relatives à l'appréciation des qualités de la possession et de la prescription mais ses conclusions ne s'imposent jamais au tribunal puisque l'expert n'est pas un juge.

(Eastman (Municipalité d') (Municipalité de Stukely) c. Gespoc inc., J.E. 2005-967 (C.S.), J. Mireault cité dans Béchard, Donald, « L'expert : recevabilité, qualification et force probante » dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, Les dommages en matière civile et commerciale, Cowansville, Éditions Yvons Blais, 2006, p. 307)

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

50

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le bornage

Est-ce que le rôle dévolu à l'arpenteur-géomètre est le même au sein des mandats autres que le bornage ?

Non !

Une distinction s'impose

La particularité de l'expertise de bornage et le rôle particulier qu'a conféré le législateur à l'arpenteur-géomètre ne doit pas trouver application lors des autres mandats réalisés par l'arpenteur-géomètre.

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

51

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le certificat de localisation

Le certificat de localisation est un document « *dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter* ».

[Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, c. A-23, r. 7.1, art. 2]

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le certificat de localisation

« *L'arpenteur avait mandat de constater et d'attester ce qu'il avait vu sur les lieux* ».

[Brummer c. Trottier [2005] SOQUIJ n° AZ-50327680 (C.Q.); voir aussi Gérard Raymond, Grégoire Girard et André Laferrière, 1993, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Québec, p. 244 et 25 et Jean Gagnon, 1987, *L'examen des titres immobiliers*, Les Éditions Quid Juris Inc., Sherbrooke, p. 34, cité dans Barriault c. Carleton (Ville de) [2008] SOQUIJ AZ-50485377]

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le certificat de localisation

« *... il appert que le certificat de localisation est un constat d'occupation. Il n'a nullement pour objet de délimiter ou de démarquer le périmètre d'un immeuble. Sur la foi de ce constat d'occupation, l'arpenteur-géomètre dénonce dans quelle mesure il y a concordance entre la contenance occupée, celle décrite au cadastre et celle décrite dans le titre de propriété* ».

[Breton c. Fortin [2000] SOQUIJ AZ-50079716 (C.S.), par. 29 et 30]

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le certificat de localisation

« Notre droit définit le certificat de localisation comme un outil permettant de visualiser la situation réelle des lieux ».

[Marie-Isabelle Dionne et Dominic Naud, « La responsabilité professionnelle des arpenteurs-géomètres », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de l'immobilier*, volume 280, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 140 cité dans *Audet c. Falardeau* 2010 QCCQ 9680, SOQUIJ AZ-50688979, par. 18 et s.]

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

55

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : le certificat de localisation

« Le but du certificat n'est pas d'établir la ligne séparative, mais de donner une image de la situation d'un immeuble ».

[Desmarais c. Valiquette-Mondello, [1994] R.D.I. 706, EYB 1994-28650 (C.Q.); Langlois c. Sicé, [2003] R.R.A. 319, J.E. 03-375, REJB 2002-34854 (C.Q.); Thibault c. Paradis, 2006, J.E. 06-1530, EYB 2006-108073 (C.A.), cité par Denys-Claude Lamontagne, 2009, *Biens et propriété*, 6^e édition, Les Éditions Yvon Blais Inc., Cowansville, p. 182, note de bas de page n° 95]

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

56

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : les opérations cadastrales

Art. 3026. C.c.Q.

L'immatriculation consiste à situer les immeubles en position relative sur un plan cadastral, à **indiquer leurs limites**, leurs mesures et leur contenance et à leur attribuer un numéro particulier.

Elle est complétée par l'identification du propriétaire, par l'indication du mode d'acquisition et du numéro d'inscription du titre et, le cas échéant, par l'établissement de la concordance entre les numéros cadastraux ancien et nouveau, ou entre le numéro d'ordre de la fiche de l'immeuble et le numéro cadastral nouveau.

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

57

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : les opérations cadastrales

« Le droit de propriété ne peut être affecté par le cadastre ».

[Jean-Louis Baudouin et Yves Renaud, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur, art. 3026 en ligne : <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca> (site consulté le 11 janvier 2011). Les auteurs réfèrent aux jugements suivants : *Vanier c. Québec (Procureur général)*, (C.S., 1994-03-23), SOQUJ AZ-94021215, J.E. 94-582, [1994] R.J.Q. 993, [1994] R.D.I. 312 (rés.), EYB 1994-73314; *Québec (Procureur général) c. Auger*, (C.A., 1995-07-18), SOQUJ AZ-95011722, J.E. 95-1443, [1995] R.J.Q. 1980, [1995] R.D.I. 333 (rés.), EYB 1995-55985]

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

58

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : les opérations cadastrales

« D'aucune manière, n'établit-il le droit de propriété de quiconque. Les mentions sur le plan cadastral et dans le livre de renvoi n'ont pas valeur de bornage et ne peuvent servir à trancher un différend portant sur la propriété d'un lot ou d'une partie de lot ».

[Pierre-Claude Lafond, 2007, *Précis de droit des biens*, 2^e édition, Les Éditions Thémis, Montréal, p. 280]

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

59

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre : les opérations cadastrales

« Le cadastre ne confère pas le droit de propriété,
mais le constate ».

[Jean-Louis Baudouin et Yves Renaud, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur, art. 3026 en ligne : <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca> (site consulté le 11 janvier 2011). Les auteurs réfèrent aux jugements suivants : *Filteau c. St-Nicolas (Ville de)*, (C.A., 1997-12-18), SOQUJ AZ-98011080, J.E. 98-94, REJB 1997-04175; *Marks c. Nadeau*, (C.S., 2003-02-24), SOQUJ AZ-50164125, B.E. 2003BE-324, [2003] R.L. 266; *Québec (Procureur général) c. Auger* (C.A., 1995-07-18) SOQUJ AZ-95011722, p. 15]

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

60

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

Définition du mot 'constat' :

– « Résultat de l'examen d'une évolution, d'une situation (bilan) »;

Définition du mot 'constater' :

• « Établir par expérience directe la vérité, la réalité de; rendre compte de (apercevoir, enregistrer, éprouver, établir, noter, observer, reconnaître, remarquer, sentir, voir) ».

[Paul Robert, 2007, *Le nouveau petit Robert, Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française*, Éditions Le Robert, Paris, p. 518]

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

61

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

Mis à part en contexte de bornage, l'arpenteur-géomètre est investi d'une **mission de constatation**.

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

62

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

• Objets de type « **bona fide** » :

- Directement observables (discontinuités physiques);
- **Concrets et non abstraits**;
- Ex. : bâtiment, mur, clôture.

• Objets de type « **fiat** » :

- Produit d'une conceptualisation de l'humain (non directement observables dans la réalité);
- **Abstrait et non concrets**;
- Ex. : limite cadastrale, rive d'un cours d'eau, limite d'une zone municipale.

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

63

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

- ✓ Plans cadastraux avec géométrie complète et/ou rattachement géodésique et/ou monumentation;
- ✓ Série de vieux certificats de localisation concordants;
- ✓ Notes d'opérations pouvant être reconstituées (stations d'opérations existantes, points localisés, etc.);
- ✓ Limite d'arpentage primitif (dont les vestiges sont existants);
- ✓ Etc.

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

64

Rôles et missions de l'arpenteur-géomètre

Considérant ses compétences, l'arpenteur-géomètre basera son opinion sur :

- ✓ l'information recueillie (documentaire);
- ✓ la cohérence géométrique des informations;
- ✓ les faits matériels constatés;
- ✓ la corrélation mathématique entre les informations et les faits matériels;

Bref ... aucune **interprétation juridique** ... nécessaire, pour la réalisation des **mandats autres que le bornage.**

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

65

Rappel des questions

Comment éviter que l'expertise de l'arpenteur-géomètre soit perçue comme **empiétant dans la sphère décisionnelle du juge?**

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

66

Réflexions

- «*La preuve par l'entremise d'un expert ne devrait être admissible que si elle est nécessaire pour permettre au juge des faits de **comprendre et de décider d'aspects techniques, scientifiques ou spécialisés***».

(Claveau c. Couture, [2009] AZ-50552487, par. 37)

- «*L'expertise se trouve au coeur de toute décision pour laquelle la **maîtrise de connaissances scientifiques s'avère nécessaire***».

(Olivier Leclerc, 2005, *Le juge et l'expert*, Librairie générale de droit et de Jurisprudence, Paris, p. 5)

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

67

Réflexions

1. Ai-je les **qualifications requises** (compétences et expérience) par rapport au point en litige ?

(Demers c. Roy [2007] AZ-50442608, par. 58 et 64).

2. La **complexité du litige** nécessite-t-elle ma présence ? En d'autres mots, existe-t-il des faits scientifiques et/ou techniques qui dépassent la connaissance et l'expérience du juge ?
3. L'expertise est-elle basée sur des **faits** (visite des lieux, témoignages, documents, etc.) ?
4. L'expert a-t-il utilisé une **technique analytique** reconnue? (analyse foncière, principes de délimitation)

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

68

Réflexions

5. Est-ce que j'**interprète des faits** ou est-ce que j'interprète le droit? (exception : bornage)
6. Suis-je en train de **plaider** pour l'une ou l'autre des parties ?
7. Suis-je vraiment en train de remplir mon rôle, soit **d'établir le lien entre les faits et le tribunal** ? (et non le lien entre le droit et le tribunal, à l'exception du bornage)

Session de formation de l'APDPIQ, 27 mai 2011

69

Conclusion

- Expertise utile et recevable seulement pour expliquer des **faits techniques et scientifiques**;
- L'expert n'est pas un **juriste**;
- La sphère du juge est **impénétrable**, même pour un juriste reconnu ; (*Parizeau c. Lafrance* [1999])
- Devant un tribunal, **chacun a son rôle**;
- Distinction à faire entre **opinion de l'expert** (questions techniques et/ou scientifiques) et **opinion juridique** (question de droit).

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

70

Conclusion

L'arpenteur-géomètre :

- Doit connaître les limites de son expertise;
 - Est un technicien des faits pour le tribunal, un expert du mesurage;
 - Procède à une analyse foncière basée sur les faits en respectant les règles établies par la loi et interprétées par la jurisprudence;
 - Formule son opinion sur **la position d'une limite**.
- Doit distinguer l'expertise particulière de bornage et son rôle et sa mission pour la réalisation des autres mandats.

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

71

Conclusion

La distinction entre le rôle de l'arpenteur-géomètre en contexte de bornage et lors de la réalisation de ses autres types de mandats :

- N'a jamais été faite auparavant;
- Existe en jurisprudence et nous devons en tenir compte.

Session de formation de l'APDPQ, 27 mai 2011

72



