

## **Lorsque la position d'une servitude rime avec incertitude**

**Prof. Marc Gervais, a.-g., Ph.D.**

**Nathalie Massé a.-g., M.Sc.**

**Université Laval**



**Congrès APDPIQ, 9 mai 2013**



### **Plan de la conférence**

- 1. Rôle et pouvoirs conférés à l'arpenteur-géomètre**
2. Certificat de localisation
3. Obligations inhérentes à sa mission
4. Quelques cas pratiques
5. Jurisprudence récente
6. Conclusion

## 1. Rôle et pouvoirs conférés à l'a.-g. (Art. 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;

## 1. Rôle et pouvoirs conférés à l'a.-g. (Portée de l'article 34)

« 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, j. Rochette, Pelletier, Dutil, cité par le juge Barakett dans la cause *Demers c. Roy* [2007] SOQUIJ n° AZ-50442608, par. 37]

## 1. Rôle et pouvoirs conférés à l'a.-g. (Portée de l'article 34)

« 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]

## 1. Rôle et pouvoirs conférés à l'a.-g. (Portée de l'article 34)

« L'arpenteur-géomètre remplit le rôle d'enquêteur et d'analyste du terrain et des titres ».

[Pierre-Claude Lafond, *Précis du droit des biens*, Les Éditions Thémis, Montréal, p. 288, cité dans *Lecours c. 9041-1836 Québec inc.*, [2008] SOQUIJ AZ-50496006, (C.S.); Jean-Louis Baudouin et Yves Renaud, *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur, art. 978, ¶ 978/32, en ligne : <http://www.legisdoc.soquij.qc.ca> (site consulté le 11 janvier 2011). Les auteurs réfèrent à plusieurs jugements]

## 1. Rôle et pouvoirs conférés à l'a.-g. (Portée de l'article 34)

« 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 QCCS 1747, par. 26.]

## 1. Rôle et pouvoirs conférés à l'a.-g.

« ... le soussigné estime les propos de l'arpenteur-géomètre [...] peuvent être qualifiés de relativement certains en ce qui a trait à ses constatations et observations sur le terrain, le mesurage, le placage, etc. C'est bien plus qu'une opinion ».

[*Ruest c. Groupe Gestion 2000 inc.*, (C.S., 1997-04-30), SOQUIJ AZ-97023103, [1997] R.D.I. 237, [1997] Q.J. No. 4837 (Q.L.)]

## **1. Rôle et pouvoirs conférés à l'a.-g. (Conclusion)**

- **Ce qu'il est :**
  - officier public;
  - enquêteur et analyste du terrain et des titres.
- **Ce qu'il fait (rigueur et scientificité) :**
  - Procède à des opérations de mesurage et à des constats;
  - tire des données fournies par les titres;
  - formule une opinion professionnelle.

### **Lecture juridique de la factualité**

## **Plan de la conférence**

1. Rôle et pouvoirs conférés à l'arpenteur-géomètre
- 2. Certificat de localisation**
3. Obligations inhérentes à sa mission
4. Quelques cas pratiques
5. Jurisprudence récente
6. Conclusion

## 2. Certificat de localisation

« Le certificat de localisation est un document en minutes comportant un rapport et un plan, 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. Il ne peut être utilisé ou invoqué à des fins autres que celles auxquelles il est destiné ».

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

## 2. 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]

## 2. 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]

## 2. 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.]

## 2. 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<sup>e</sup> édition, Les Éditions Yvon Blais Inc., Cowansville, p. 182, note de bas de page n° 95]

## 2. Certificat de localisation

- **Rôle de l'arpenteur-géomètre :**
  - Enquêter, constater et attester ce qu'il a vu (faits);
  - Comparer les faits constatés (terrain, documents, etc.) avec les lois et les règlements.
  
- **Rôle du notaire :**
  - Juger des découvertes de l'arpenteur-géomètre et tirer des conclusions;
  - Juger de la valeur légale du titre d'un immeuble.

## 2. Certificat de localisation

- 7° toute servitude active et toute servitude passive, inscrite comme telle au registre foncier, et toutes celles contenues dans le dernier acte d'acquisition;
- 9° toute servitude apparente ou toute charge qui devrait normalement faire l'objet d'une servitude et qui pourrait affecter le bien-fonds;

[Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation, , c. A-23, r. 7.1, art. 9]

## 2. Certificat de localisation

### Servitudes apparentes :

« Comme leur nom l'indique, les servitudes apparentes sont celles qui se constatent par des ouvrages extérieurs et matériels (art. 1180 C.c.Q.). C'est le cas des servitudes de vue ou des servitudes d'Hydro-Québec à l'égard des fils électriques qui passent au-dessus des terrains ».

[Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2<sup>e</sup> édition, Les Éditions Thémis, Montréal, p. 873 et 874]

## 2. Certificat de localisation

### Servitudes non apparentes :

« Les servitudes non apparentes ne se révèlent par aucun signe extérieur visible ou corporel. Leur existence ne peut être détectée qu'à la suite d'un examen des titres. Ainsi se présentent les servitudes de non-construction, de non-construction en hauteur ou de coupe de bois ».

[Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2<sup>e</sup> édition, Les Éditions Thémis, Montréal, p. 874]

## 2. Certificat de localisation

### Distinctions :

« La servitude de passage devient apparente si son existence se démontre par un chemin ou s'il existe une porte dans la clôture qui sépare les deux terrains voisins. En l'absence de tels signes, elle reste non apparente. Il en va de même des servitudes d'aqueduc, de canaux ou d'égout permettant de conduire sur le fonds dominant les eaux d'une source située sur le fonds servant : elles sont apparentes si des tuyaux ou des branchements apparaissent à la surface du sol et non apparentes, dans le cas où les tuyaux sont enfouis. Parce qu'elles visent des ouvrages enfouis dans le sol, les servitudes de pipelines peuvent connaître le même traitement ».

[Pierre-Claude LAFOND, 2007, *Précis de droit des biens*, 2<sup>e</sup> édition, Les Éditions Thémis, Montréal, p. 874]

## **2. Certificat de localisation (Conclusion)**

Le certificat de localisation

doit être vu comme une

**inspection foncière d'un bien-fonds**

permettant de soulever les

problèmes éventuels.

## **Plan de la conférence**

1. Rôle et pouvoirs conférés à l'arpenteur-géomètre
2. Certificat de localisation
- 3. Obligations inhérentes à sa mission**
4. Quelques cas pratiques
5. Jurisprudence récente
6. Conclusion

### 3. Obligations inhérentes à sa mission

M. Gervais et N. Massé, 2012, « Le certificat de localisation : une mission à géométrie variable » dans *Droit immobilier – Deuxième colloque*, vol. 15, La collection Blais, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 149 à 208.

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Connaissance complète des faits)

- Recherche de la vérité en science → impossible à atteindre
- Cueillette de données élargie → investigation additionnelle
- L'arpenteur-géomètre doit :
  - agir avec prudence et diligence (≠ résultat déterminé);
  - utiliser les moyens raisonnables;
  - utiliser les meilleures données disponibles;
  - exposer une appréciation juste de la situation factuelle.

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Connaissance complète des faits)

« [...] les considérations monétaires, [...], ne devraient pas servir de prétexte à l'intimé pour se justifier de ne pas avoir consulté les documents nécessaires à l'exécution de son travail. Ayant accepté le mandat à titre d'arpenteur-géomètre, l'intimé se devait de fournir une opinion éclairée et devant l'impossibilité de le faire, [...], il aurait dû soit refuser le mandat ou simplement informer son client que des coûts supplémentaires devaient être envisagés, compte tenu de l'ampleur du travail à effectuer ».

[*Ordre des arpenteurs-Géomètres du Québec c. Durocher, Québec, no 04-2004- 000330, 6 septembre 2006 (C.D. Arp.), par. 46*]

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Obligation de se rendre sur les lieux)

#### Procéder à des opérations de localisation :

- incontournable → essence même de son mandat;
- territoire suffisant;
- connaissance et validation des observations (personnelle);
- contrôle de l'occupation;
- vérification des limites du bien-fonds;
- situation du bien-fonds en position relative;
- observations d'éléments physiques présents sur le terrain.

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Obligation de se rendre sur les lieux)

#### Procéder à des opérations de localisation :

aménagement paysager		cours d'eau		pâturage des animaux
		mur /muret		indice d'empiétement
coupe de bois		point de référence		arbre plaqué
culture du sol	haie	bâtiment/ dépendance	clôture	récolte de foin
rangée d'arbres		fossé, sentier, chemin		foyer extérieur
	tuyau			
jardin		ligne plaquée	piquet planté	repère
	vestige éventuel			

élément physique demandé par le client.

Orford, 9 mai 2013

27

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Obligation de se rendre sur les lieux)

#### Consigner les opérations dans des notes :

##### Caractéristiques

- prises sur le terrain
- claires et fidèles
- reconstituables
- conservées au greffe
- étendue du mesurage
- démarche scientifique

##### Contenu

- nom des parties
- désignation des terrains
- date et nature des opérations
- observations

Orford, 9 mai 2013

28

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Obligation de se rendre sur les lieux)

Consigner les opérations dans des notes :

OPÉRATIONS NON  
IDENTIFIÉES



présumées ne pas avoir été  
effectuées

DOUBLE VÉRIFICATION:

- mesurage répétitif
- recoupement de données
- rattachement différent à des positions fixes
- plan d'arpentage antérieur ou concomitant

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Obligation de se rendre sur les lieux)

Il est impardonnable :

- ne pas localiser et considérer des marques d'occupation évidentes;
- ne pas correctement rapporter ce qui se trouve et est clairement visible sur les lieux;
- émettre des énoncés factuels faux.

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Consulter la documentation pertinente)

- Registre foncier (actes, fiches immobilières, cadastre)
- Lettres patentes
- Convention entre voisins
- Croquis annexé à un acte
- Registre du domaine de l'État
- Décrets gouvernementaux
- Règlements municipaux
- Photographies
- Anciens documents d'arpentage
- Tous autres documents utiles

### 3. Obligations inhérentes à sa mission (Obligation de conseil)

Incertitudes – Inexactitudes – Discordances – Controverses – Confusions



- Exposer la nature et la portée du problème;
- Formuler des réserves ou des mises en garde;
- Fournir des renseignements exacts, pertinents et adaptés à la situation.



- Permettre au client :
  - d'apprécier correctement la situation de fait;
  - de prendre une décision éclairée;
  - de résoudre le problème qui lui est dévoilé.

## Plan de la conférence

1. Rôle et pouvoirs conférés à l'arpenteur-géomètre
2. Certificat de localisation
3. Obligations inhérentes à sa mission
- 4. Quelques cas pratiques**
5. Jurisprudence récente
6. Conclusion

## 4. Cas pratiques (Assiette de servitude imprécise)

### **Acte 119 484, Trois-Rivières (servitude)**

« ... (p. 216) ... exploiter ladite ligne pour la transmission de l'énergie électrique sur et au-dessus d'une lisière de terre formant partie dudit immeuble et mesurant, ladite lisière de terre, cent cinquante (150') de largeur, mesure anglaise, (c'est-à-dire, 75' de chaque côté du centre de la dite ligne de transmission) sur toute la longueur que la dite ligne de transmission peut avoir à travers ledit immeuble ... ».

## 4. Cas pratiques (Assiette de servitude imprécise)

### Acte 236 253, Trois-Rivières (déclaration unilatérale)

« ... Que la compagnie désire localiser les droits de servitude susdits sur la partie ci-après décrite du lot numéro Deux cent seize (Ptie 216) dudit cadastre appartenant à Jean-Guy Blanchet, les autres parties dudit lot lui appartenant n'étant pas sujettes auxdits droits ... ».

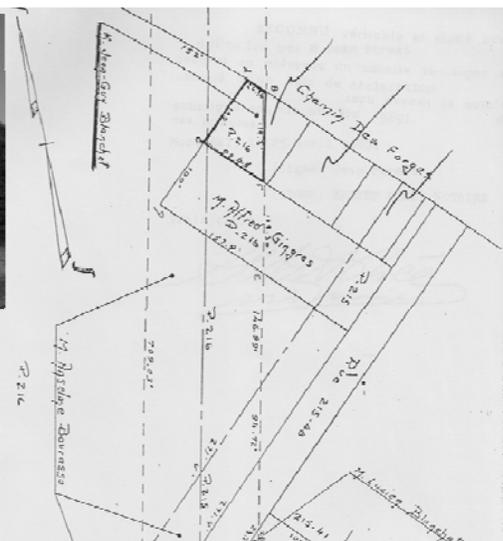
Orford, 9 mai 2013

35

## 4. Cas pratiques (Assiette de servitude imprécise)



Plan annexé à l'acte





#### **4. Cas pratiques (Assiette de servitude imprécise)**

### **OUI**

« La demanderesse exige le respect de la servitude qu'elle utilise de fait depuis plus de 50 ans sur le lot du défendeur et de ses auteurs ».

« ... une description technique minutieuse avec tous les tenants et aboutissants n'est pas nécessaire ou essentielle ».

[*Hydro-Québec c. Goguen*, C.S. Trois-Rivières, n° 400-05-000204-884, 20 avril 1993, j. Laflamme, p. 10]

#### **4. Cas pratiques (Assiette de servitude imprécise)**

« L'intervenant ne saurait soutenir que la déclaration du 25 avril 1963 de Shawinigan Water & Power, même si elle était unilatérale, ne peut être opposée aux tiers; cette déclaration lui fournissait tous les détails précis pour peu qu'il se soit donné la peine d'en prendre connaissance au bureau d'enregistrement ».

[*Hydro-Québec c. Goguen*, C.S. Trois-Rivières, n° 400-05-000204-884, 20 avril 1993, j. Laflamme, p. 11]

#### 4. Cas pratiques (Assiette de servitude imprécise)

« Ordonne au défendeur principal d'enlever à ses frais les constructions se trouvant sur l'emprise de la servitude qui a été consentie à la demanderesse sur une partie du lot 216 ... ».

[*Hydro-Québec c. Goguen*, C.S. Trois-Rivières, n° 400-05-000204-884, 20 avril 1993, j. Laflamme, p. 13]

Orford, 9 mai 2013

41

#### 4. Cas pratiques (Assiette de servitude imprécise)



Ce qu'il y a aujourd'hui ....

16:37 2/MAI/2013

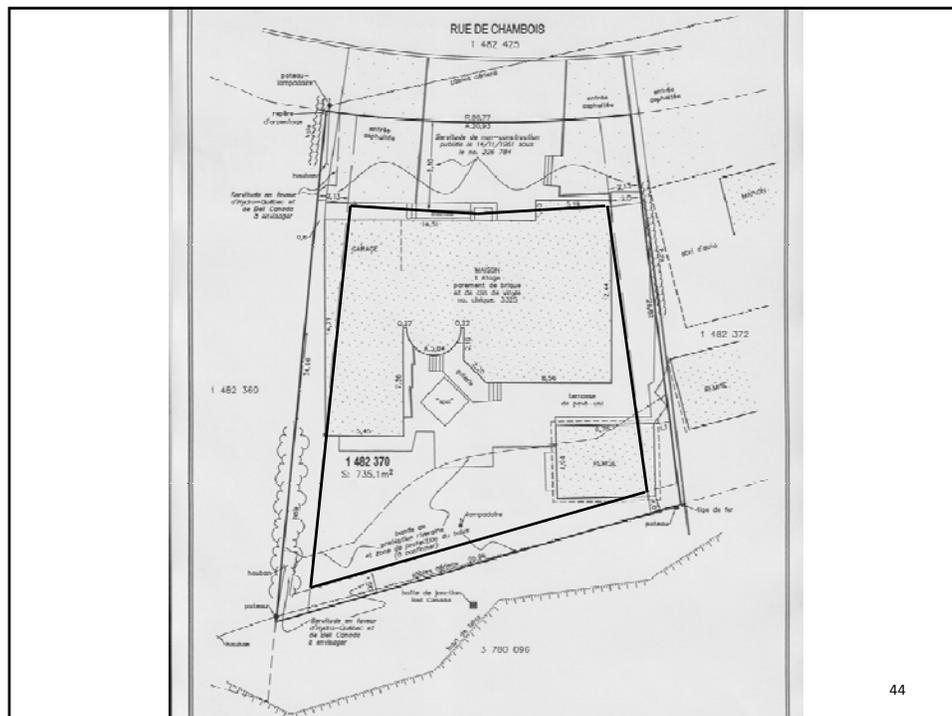
## 4. Cas pratiques

### Servitude de non-construction

Simple ...

Orford, 9 mai 2013

43



44

<p><b># 226 784</b></p>	<p>40.- Respecter les clauses et conditions suivantes, savoir:</p> <p>a) Ne pouvoir exiger de la Venderesse aucun travail mitoyen dans la ou les lignes où elle peut être propriétaire voisin et tant qu'elle le demeure; non plus aucun travail d'arpentage, de nivellement, d'ouverture de rûes, ni de construction de trottoirs;</p> <p>b) Ne pouvoir ériger sur l'emplacement ci-dessus vendu aucune construction dont le corps principal serait plus rapproché de la rûe de vingt pieds (20') anglais et sept pieds (7') anglais des lignes latérales dudit emplacement;</p> <p>c) Il ne devra y avoir aucun escalier extérieur au-dessus du rez-de-chaussée;</p> <p>d) La construction ne devra pas avoir plus d'un étage et demi de hauteur ou être de genre bungalow avec toit en pente;</p> <p>e) Toute construction devra être entièrement revêtue de brique ou de pierre et n'être utilisée que pour des fins de résidence unifamiliale et ne pourra en aucune façon servir pour des fins commerciales ou industrielles.</p> <p>Ces restrictions sont imposées contre l'immeuble ci-dessus décrit à titre de servitude réelle et perpétuelle en faveur du lot numéro SOIXANTE SEIZE de la subdivision officielle du lot numéro CINQ SOIXANTE ET UN (161-76) du cadastre de la Paroisse des Trois-Rivières, dont la Venderesse se déclare propriétaire.</p> <p>50.- L'Acquéreur aura droit de passage à ses risques et périls dans les rues projetées et il s'engage à participer à l'entretien du système d'égoût qui sera pour l'usage du projet d'habitation de la Venderesse;</p> <p>60.- Concevoir toutes les servitudes nécessaires et utiles aux compagnies de téléphone, d'électricité et de gaz, ces servitudes devant s'exercer cependant dans les lignes de division des lots;</p>	<p>45</p>



Lot 161-76 : Rue dont la propriété a été transférée à la Ville de Trois-Rivières

Document informatisé

**Index des immeubles**

<b>Circonscription foncière :</b> Trois-Rivières	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastré :</b> Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2012-05-16 15:00
<b>Lot :</b> 1 483 808	<b>Radiations :</b> 2012-05-16 11:44
<b>Date d'établissement :</b>	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
<b>Plan :</b>	<a href="#">Liste des plans</a>
<b>Concordance :</b>	

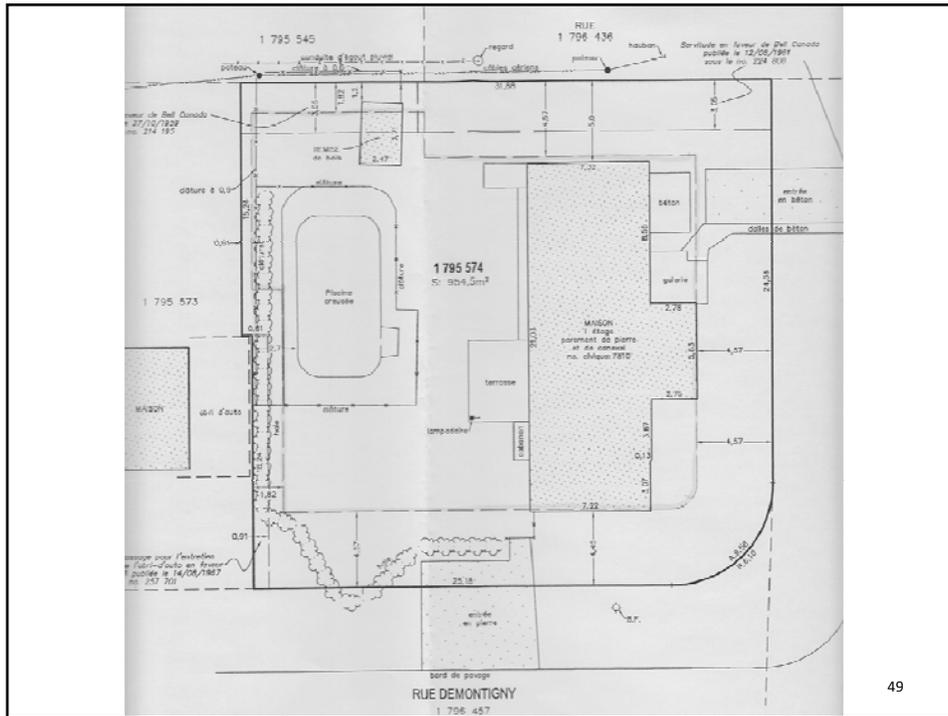
Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avia d'adresse	Radiations
Voir section numérisée pour les inscriptions antérieures à 2002-07-15							
2005-03-24	12 161 033	Annulation de servitude	1re part 2e part	VILLE DE TROIS-RIVIÈRES PANNETON, Robert	Ref. : 233 526		
2005-09-06	12 654 326	Annulation de servitude	1re part 2e part	VILLE DE TROIS-RIVIÈRES RICARD, Doris ROY, Mario	Ref. : 235 990		
2005-09-29	12 721 173	Annulation Servitude	1re part 2e part	Ville de Trois-Rivières Gagnon, Denise	ref: 240 845		
2005-09-27	13 429 999	Renonciation Servitude	1re part 2e part	Ville de Trois-Rivières McBride, Lisa McBride, Robert	Ref. : 227 907		
2005-11-09	13 795 030	Annulation de servitude	1re part 2e part	VILLE DE TROIS-RIVIÈRES ALLAIRE, Estelle	Ref. : 240 846		
2007-10-22	14 711 204	Annulation de servitude	1re part 2e part	VILLE DE TROIS-RIVIÈRES LAFONTAINE, Rita	Ref. : 234 107		
2008-08-27	10 494 014	Annulation Servitude	1re part 2e part	VILLE DE TROIS-RIVIÈRES HOULE, DANIEL PARENT, SYLVIE	Ref. : 231 556, 232 220, 232 634		
2011-12-21	18 735 030	Annulation servitude	1re part 2e part	VILLE DE TROIS-RIVIÈRES Succession M. ROGER LANNVILLE	Ref. : 227 562		
2011-12-21	18 737 502	Annulation servitude	1re part 2e part	VILLE DE TROIS-RIVIÈRES BÉLANGER, MARIELE	Ref. : 227 178		
2012-01-16	18 770 120	Annulation de servitude	1re part 2e part	VILLE DE TROIS-RIVIÈRES GAUTHIER, Françoise POUDRIER, Guy	Ref. : 231 556, 232 220		

[http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docnm/29154587/3/1\\_483\\_808\\_1\\_10\\_infor.htm](http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/Docnm/29154587/3/1_483_808_1_10_infor.htm)

## 4. Cas pratiques

### Servitude de non-construction

Complexe ....



<u>CONDITIONS</u>	
Cette vente est faite à charge par l'Acquéreur:-	
1.	de payer le coût des présentes, enregistrement et copie pour le Vendeur.
2.	de payer les taxes municipales et scolaires pouvant affecter l'immeuble vendu pour l'année en cours et à l'avenir, quitte du passé.
3.	de ne pouvoir exiger du Vendeur aucuns travaux mitoyens dans la ou les lignes où il peut être propriétaire voisin et tant qu'il le demeurera.
4.	de ne pouvoir exiger du vendeur copie de ses titres, ni certificat de recherches.
5.	de subir les servitudes existant sur lesdits lots et spécialement le droit de passage de la compagnie The Bell Telephone Company of Canada pour desservir la subdivision et de se conformer aux restrictions suivantes concernant la construction, soit:- aucune bâtisse ne devra être construite à moins de quinze pieds anglais de toute rue, ni à moins de six pieds et demi anglais des lignes latérales de l'emplacement jusqu'à la profondeur de soixante pieds de la rue en front; après ces soixante pieds, la distance permise sera de deux pieds de la ligne du lot- aucun escalier extérieur au dessus du rez-de-chaussée,- la bâtisse principale devra être une maison unifamiliale genre bungalow, avec toit à pignon, et ne pourra être utilisée que pour fins résidentielles- les murs extérieurs de la maison principale devront être revêtus de briques ou pierres et ceux des dépendances pourront être en bois pourvu qu'ils soient peints en blanc -
<b># 224803</b>	Et ces conditions de construction constitueront une servitude réelle et perpétuelle sur ledit emplacement au profit des autres lots de subdivision.





#### **4. Cas pratiques (Chronologie des évènements)**

23/01/1974 : Mise en vigueur du lot 554-51

22/03/1974 : Servitude en faveur d'H-Q (# 238 746)

22/10/1976 : Mise en vigueur des lots 554-62 et -63

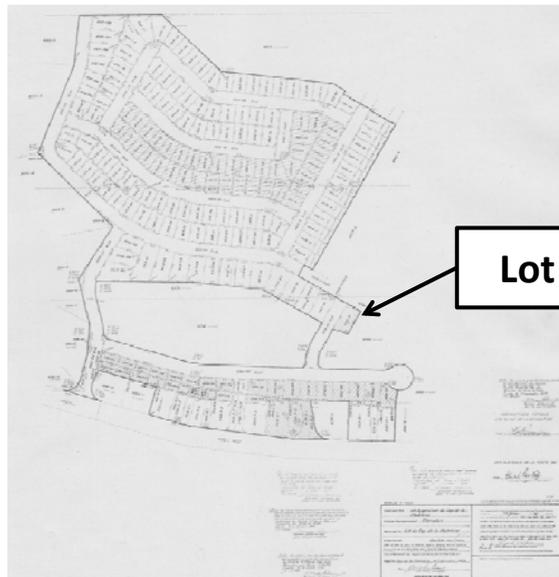
10/08/1977 : Annulation des lots 554-51, -62 et -63

10/08/1977 : Mise en vigueur des lots 554-127 à -129

13/06/1978 : Mise en vigueur du lot 554-129-1

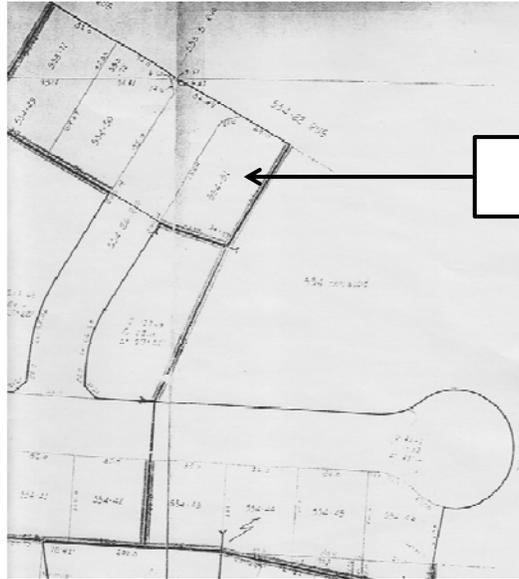
08/06/1979 : Cert. de loc. par Théodolite a.-g.

#### **23/01/1974 : Mise en vigueur du lot 554-51**



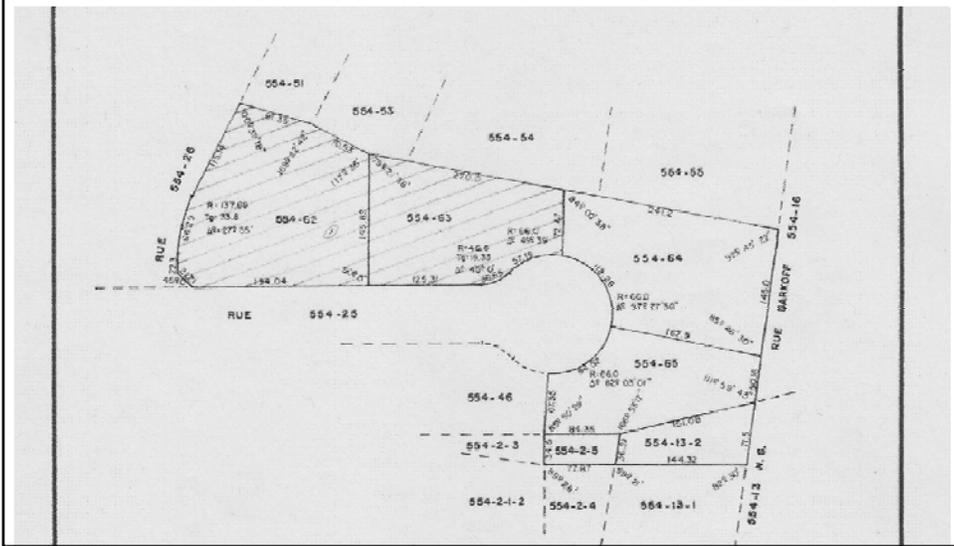
**Lot 554-51**

**22/03/1974 : Servitude en faveur d'H-Q (# 238 746)**

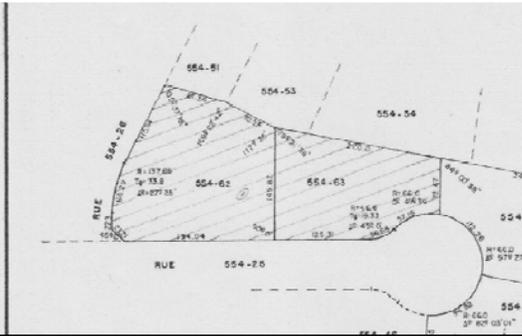
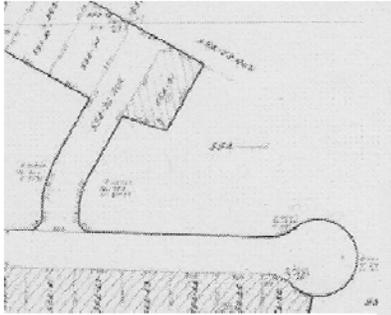


**Lot 554-51**

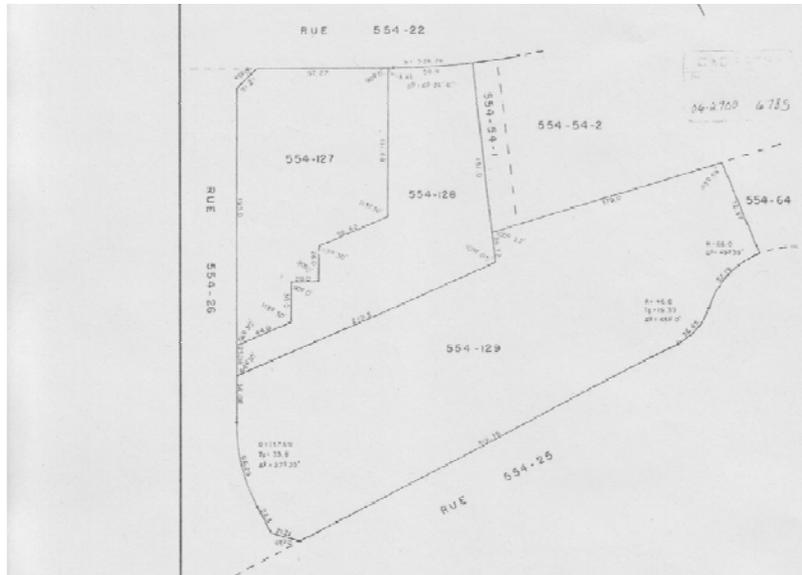
**22/10/1976 : Mise en vigueur des lots 554-62 et -63**



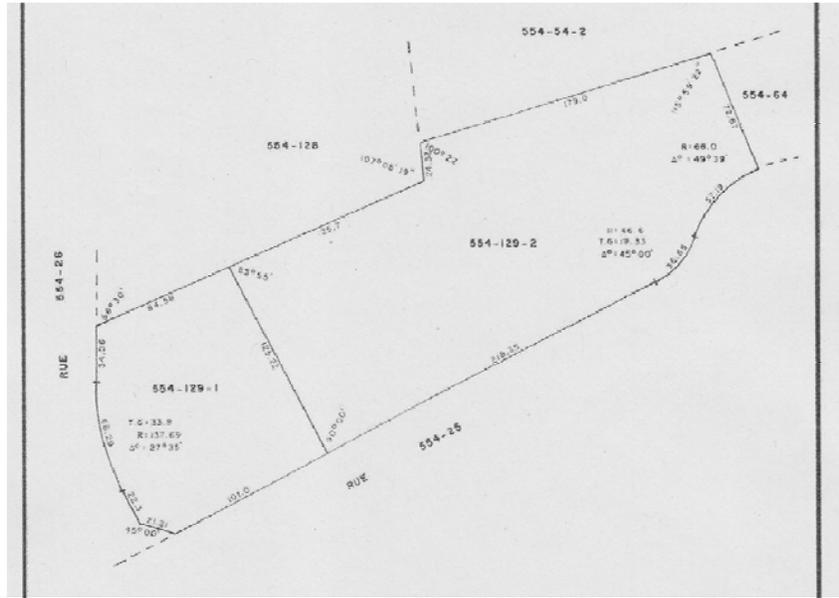
**10/08/1977 : Annulation des lots 554-51, -62 et -63**



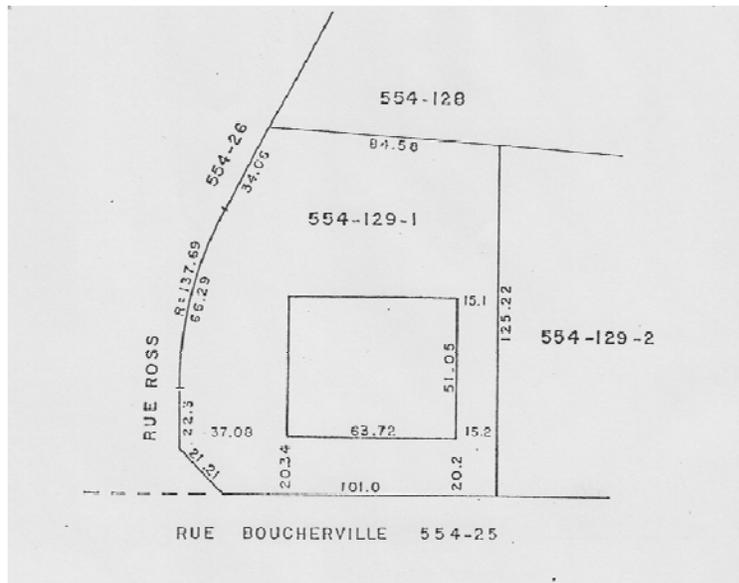
**10/08/1977 : Mise en vigueur des lots 554-127 à -129**



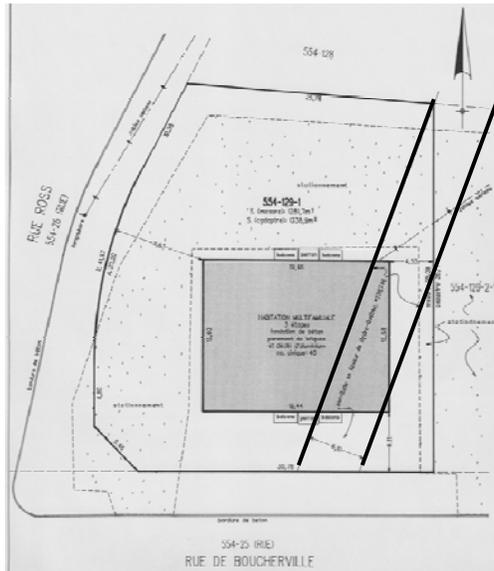
**13/06/1978 : Mise en vigueur du lot 554-129-1**



**08/06/1979 : Cert. de loc. par Théodolite a-g.**



## 19/09/1996 : Nouveau cert. de loc.



## 16/09/2009 : Annulation de la servitude

### Index des immeubles

**Circonscription foncière :** Champlain  
**Cadastré :** Cadastre du Québec  
**Lot :** 2 566 709  
**Date d'établissement :** 2003-07-21 09:00 Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre  
**Plan :** [Liste des plans](#)  
**Concordance :** Lot(s) 554-129-1, Paroisse de Cap-de-la-Madeleine.

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Rem
2006-12-27	<u>13 913 595</u>	Hypothèque	Créancier Constituant	CAISSE DESJARDINS LAVIOLETTE LOUMAR INC.	4 231 910,41 \$
2009-09-16	<u>16 550 341</u>	Annulation de servitude	Requérant	HYDRO-QUÉBEC LOUMAR INC.	Ref. : 238 746
2011-08-10	<u>18 385 039</u>	Hypothèque	Créancier Constituant	CAISSE DESJARDINS LAVIOLETTE LOUMAR INC.	300 000,00 \$
2011-12-28	<u>18 747 443</u>	Hypothèque	Créancier Constituant	CAISSE DESJARDINS LAVIOLETTE NICOLYN SENC	4 438 597,93 \$
2012-01-05	<u>18 752 211</u>	Vente	Vendeur Acquéreur	LOUMAR INC. NICOLYN SENC	4 750 000,00 \$

## Plan de la conférence

1. Rôle et pouvoirs conférés à l'arpenteur-géomètre
2. Certificat de localisation
3. Obligations inhérentes à sa mission
4. Quelques cas pratiques
- 5. Jurisprudence récente**
6. Conclusion

## 5. Jurisprudence récente

Est-ce que le fait, pour un arpenteur-géomètre, de ne pas indiquer la bonne largeur d'une servitude au sein de son certificat de localisation constitue une faute professionnelle ?

**OUI**

« En somme, l'erreur de M. Théodolite est qu'il ait pu laisser croire aux demandeurs qu'ils pourraient éventuellement construire ou installer certaines structures à l'arrière de leur maison sur une profondeur d'environ 15 mètres ».

[*Bergeron c. Constructions M.C. Daoust inc.*, 2012 QCCS 722, par. 148]

## 5. Jurisprudence récente

Est-ce qu'un arpenteur-géomètre excède les limites de sa compétence en donnant son opinion sur le mode d'exercice d'une servitude ?

**OUI**

« 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 QCCS 1747, par. 41]

Orford, 9 mai 2013

67

## 5. Jurisprudence récente

Est-ce qu'un arpenteur-géomètre excède les limites de sa compétence en donnant son opinion sur la délimitation d'une propriété ?

**NON**

« Le Tribunal est d'avis que l'arpenteur-géomètre Théodolite a agi dans les limites de sa compétence et de son expertise pour émettre son opinion. Il ne s'agit pas d'une opinion juridique, mais bien d'un avis sur la délimitation du lot 11 ».

[*Claveau c. Couture*, 2012 QCCS 3002, par. 36]

Orford, 9 mai 2013

68

## 5. Jurisprudence récente

La simple mention des servitudes dans un acte d'acquisition ou dans un certificat de localisation emporte-t-elle une reconnaissance du droit à l'exercice de la servitude ?

**NON**

« Dans cette affaire, on peut lire que la simple mention des servitudes dans un acte d'acquisition ou dans un certificat de localisation n'emporte pas une reconnaissance du droit à l'exercice de la servitude ».

[*Crevier c. Tao* (C.A., 1989-06-16), SOQUIJ AZ-89011759, J.E. 89-1232, [1989] R.D.I. 713, [1989] R.L. 383, par. 137; repris dans *Couture c. Vigneault*, 2011, QCCA 437, par. 28]

Orford, 9 mai 2013

69

## 5. Jurisprudence récente

Lorsqu'une servitude prévoit une certaine largeur et que cette largeur n'est pas complètement utilisée pendant 10 ans, la portion non utilisée de l'assiette est-elle éteinte par prescription ?

**OUI**

« En l'espèce, la servitude de passage consentie le 30 juin 1961 s'est partiellement éteinte, par l'effet de la prescription trentenaire, pour sa partie excédant une largeur de 11 pieds ».

[*Déry c. Charest*, 2011 QCCS 2914, par. 56]

Orford, 9 mai 2013

70

## 5. Jurisprudence récente

Peut-on renoncer à la prescription extinctive à l'égard de l'assiette d'une servitude ?

**OUI**

« Or, en l'espèce, après que le demandeur Déry eut augmenté la largeur de la bande carrossable à 18 pieds à l'automne 2009, les défendeurs ramenèrent eux-mêmes l'assiette du chemin à une largeur moyenne de 15 pieds, et non de 11 pieds comme ils étaient en droit de le faire. Ils ont ainsi renoncé tacitement, mais d'une manière non-équivoque, à une partie de la prescription acquise en 1991, pour une largeur de 4 pieds ».

[*Déry c. Charest*, 2011 QCCS 2914, par. 61]

Orford, 9 mai 2013

71

## 5. Jurisprudence récente

Lorsqu'une servitude de passage est consentie à un propriétaire d'un fonds dominant et qu'il s'avère plus tard que son titre de propriété n'est pas valide, la servitude consentie demeure-t-elle en vigueur ?

**NON**

« Il a reconnu, en définitive, que l'acte comportant cette servitude ne lui conférait pas un titre de propriété valable. La servitude qui en est l'accessoire n'a pas plus de valeur juridique ».

[*Émond c. Gauthier*, 2012 QCCA 88, par. 8]

Orford, 9 mai 2013

72

## 5. Jurisprudence récente

Dans le cadre d'un litige concernant l'existence ou non d'une servitude de passage, est-il justifié d'ordonner le rejet de trois certificats de localisation qui font état de la servitude ?

**NON**

« De l'avis du Tribunal, les arpenteurs-géomètres n'émettent pas une opinion juridique, mais fait (sic) des constatations techniques basées sur les exigences de leur profession ».

[*Gingras c. Gravel*, 2013 QCCS 9, par. 21]

Orford, 9 mai 2013

73

## 5. Jurisprudence récente

Est-ce que le fait qu'une servitude ne soit pas mentionnée au sein d'un acte de vente la rend inopposable au détenteur de ce titre ?

**NON**

« ... le Tribunal n'a aucune hésitation à donner raison au procureur des Nadeau en ce qui concerne le principe juridique voulant que le fait que la servitude de stationnement ne soit pas mentionnée dans l'acte de vente intervenu entre Fudge et les Nadeau ne peut faire échec à son existence ».

[*Monette c. Dalpé* 2011 QCCS 2788, par. 121]

Orford, 9 mai 2013

74

## 5. Jurisprudence récente

Lorsque l'assiette d'une servitude de stationnement n'est pas indiquée au titre et qu'il n'existe aucune preuve quant à l'exercice de la servitude sur les lieux, la servitude peut-elle est considérée comme étant invalide juridiquement ?

**OUI**

« Par conséquent, le Tribunal ne peut en aucune manière confirmer le droit des Nadeau de stationner où ils stationnent sur la base de la clause en question. Elle ne réfère tout simplement pas à cet espace, directement ou indirectement ».

[*Monette c. Dalpé*, 2011 QCCS 2788, par. 164]

Orford, 9 mai 2013

75

## 5. Jurisprudence récente

Une convention verbale, non publiée, ayant pour effet de déplacer l'assiette d'une servitude d'égout est-elle opposable à des acquéreurs subséquents?

**NON**

« En conséquence, en réponse à la première question, le tribunal conclut qu'en l'absence de publicité, la convention intervenue entre Michèle Foisy et la défenderesse n'est pas opposable à la demanderesse ».

[*Perreault c. St-Chrysostome (Municipalité de)*, 2011 QCCS 3774, par. 27]

Orford, 9 mai 2013

76

## 5. Jurisprudence récente

Les mentions aux actes d'aliénation et les références aux certificats de localisation sont-elles suffisantes pour avoir constitué une mesure de publicité adéquate de la nouvelle servitude?

**NON**

« La mention de l'arpenteur géomètre à l'effet que le tuyau est situé à l'extérieur de la servitude ne constitue qu'une description graphique de la réalité des lieux et n'est pas suffisante pour établir, vis-à-vis d'un tiers acquéreur que l'assiette a été déplacée ».

[*Perreault c. St-Chrysostome (Municipalité de)*, 2011 QCCS 3774, par. 31]

Orford, 9 mai 2013

77

## 5. Jurisprudence récente

L'assiette d'une servitude d'égout peut-elle s'acquérir par prescription?

**NON**

« Par ailleurs, Lafond reconnaît qu'à certaines conditions, l'assiette de la servitude peut se prescrire dans le seul cas de servitude pour un fonds enclavé ».

« Le tribunal en conclut donc que c'est sans droit opposable à la demanderesse que le tuyau d'égout est installé sur sa propriété ».

[*Perreault c. St-Chrysostome (Municipalité de)*, 2011 QCCS 3774, par. 38 et 41]

Orford, 9 mai 2013

78

## Plan de la conférence

1. Rôle et pouvoirs conférés à l'arpenteur-géomètre
2. Certificat de localisation
3. Obligations inhérentes à sa mission
4. Quelques cas pratiques
5. Jurisprudence récente
- 6. Conclusion**

## 8. Conclusion

### **L'arpenteur-géomètre peut positionner l'assiette :**

- D'une servitude ou d'une charge apparente;
- D'une servitude non apparente lorsqu'elle est décrite précisément au sein du titre constitutif.

### **L'arpenteur-géomètre ne peut pas se prononcer:**

- Sur la validité juridique d'une servitude;
- Sur les droits concernant l'exercice d'une servitude (voiture, à pieds, etc.).

## 8. Conclusion

- En cas d'assiette insuffisamment décrite, l'arpenteur-géomètre n'est pas un devin !
- En cas de couches cadastrales multiples, l'arpenteur-géomètre peut, en principe, reconstituer l'assiette d'une servitude.
- L'intervention d'un arpenteur-géomètre au moment de la création d'une servitude (description technique) assure, en principe, sa pérennité.

**Merci de votre attention !**



**Merci à Jean Pinard a.-g.  
de  
Géomatique BLP**