

## Projets de règlement

### Projet de règlement

Loi sur les arpenteurs-géomètres  
(L.R.Q., c. A-23)

#### Arpenteurs-géomètres — Norme de pratique relative au certificat de localisation

Avis est donné par les présentes, conformément aux articles 10 et 11 de la Loi sur les règlements (L.R.Q., c. R-18.1), que le Bureau de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, à sa réunion tenue les 12 et 13 décembre 2001, a adopté le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation.

Ce règlement, dont le texte est reproduit ci-dessous, fera l'objet d'un examen par l'Office des professions du Québec en application de l'article 95 du Code des professions. Par la suite, il sera soumis, avec la recommandation de l'Office, au gouvernement qui, en application du même article, pourra l'approuver, avec ou sans modification, à l'expiration d'un délai de 45 jours, à compter de la présente publication.

Ce règlement, qui remplace le règlement actuellement en vigueur, a pour but d'uniformiser et de mettre à jour, en les reformulant et en les précisant, les normes fondamentales de pratique courante de l'arpenteur-géomètre qui reçoit le mandat de confectionner un certificat de localisation. La confection d'un tel document exige la réalisation d'une imposante liste de recherches et d'opérations d'arpentage pour déterminer les lois et règlements qui s'appliquent à un immeuble, pour le situer en position relative et pour vérifier ses limites. Un certificat de localisation est un document conservé en minute comportant un rapport détaillé et un plan dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion en rapport avec la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds eu égard aux titres de propriété, au cadastre ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Ce document est devenu un complément important du titre de propriété foncière privée. Selon le Code civil du Québec, un propriétaire est tenu de remettre à l'acheteur tout certificat de localisation qu'il possède (a. 1719) et le notaire est tenu de l'analyser pour la préparation du rapport d'actualisation des droits (a. 3048). Bref, ce remplacement constitue une reformulation des règles de l'art en ce domaine de l'arpentage foncier.

Ce règlement précise et clarifie la démarche à suivre par l'arpenteur-géomètre pour procéder selon un ordre détaillé afin de vérifier l'ensemble des circonstances

(comme une servitude) et des règlements (comme le zonage) pouvant affecter un bien-fonds, la position de ses limites sur le terrain, et les usages permis. Conséquemment, l'expertise de l'arpenteur-géomètre le mène souvent à révéler au propriétaire des situations qui paraissent problématiques sur le terrain pour une fin particulière.

Selon l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec :

1. En regard de la protection du public, ce règlement permet l'exercice mieux assuré du droit de propriété foncière en fournissant des règles et des méthodes à suivre pour que l'arpenteur-géomètre forme son opinion sur la situation juridique et physique d'un bien-fonds et l'exprime au propriétaire, à sa demande et pour une fin donnée, par un document conservé en minute. Ce règlement trouve aussi son application directe et très fréquente lors des transactions immobilières, puisque l'arpenteur-géomètre doit prendre personnellement connaissance, par exemple, des contraintes applicables selon la réglementation municipale d'urbanisme.

2. Ce règlement n'a d'impact sur les personnes, les entreprises ou les sociétés que dans la mesure où elles sont propriétaires fonciers ou envisagent de le devenir ou encore lorsqu'elles participent à des transactions immobilières comme intermédiaires entre les parties, conseillers ou prêteurs d'argent à une ou plusieurs de celles-ci ou à titre de notaire.

Des renseignements additionnels à l'égard du règlement proposé peuvent être obtenus en s'adressant à M. Luc St-Pierre, directeur général et secrétaire, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 2954, boulevard Laurier, bureau 350, Sainte-Foy (Québec) G1V 4T2, numéro de téléphone : (418) 656-0730, numéro de télécopieur : (418) 656-6352.

Toute personne ayant des commentaires à formuler est priée de les transmettre, avant l'expiration du délai de 45 jours mentionné plus haut, au président de l'Office des professions du Québec, 800, place D'Youville, 10<sup>e</sup> étage, Québec (Québec) G1R 5Z3. Ces commentaires seront communiqués par l'Office au ministre responsable de l'application des lois professionnelles; ils pourront également l'être à l'ordre professionnel qui a adopté le règlement ainsi qu'aux personnes, ministères et organismes intéressés.

*Le président de l'Office des  
professions du Québec,*  
JEAN-K. SAMSON

## Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation

Loi sur les arpenteurs-géomètres  
(L.R.Q., c. A-23, a. 49)

### SECTION I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

**1.** Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par « bien-fonds » un bien immeuble tel qu'un fonds de terre avec ou sans bâtiment, une propriété superficière, une copropriété divisée ou une partie privative d'un immeuble possédé en copropriété divisée.

**2.** Le certificat de localisation est un document en minute 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.

**3.** Le système de mesures utilisé pour la confection du rapport et du plan est le système international d'unités à moins que le client ne demande explicitement que soit utilisé un autre système de mesures autorisé par la Loi sur les poids et mesures (L.R.C., c. W-6). Dans ce cas, il est fait mention dans le rapport et le plan du système de mesures utilisé et, après chaque mesure dans ce système, la mesure équivalente dans le système international d'unités doit être indiquée.

### SECTION II OPÉRATIONS

**4.** Dans toute opération d'arpentage faite afin de préparer un certificat de localisation, l'arpenteur-géomètre effectue tous les mesurages et calculs nécessaires pour contrôler l'occupation, vérifier les limites du bien-fonds et les situer en position relative.

**5.** L'arpenteur-géomètre doit, pour établir les limites d'un bien-fonds, s'assurer de couvrir un territoire suffisant pour lui permettre de justifier son opinion.

Toutes les opérations d'arpentage faites afin de préparer un certificat de localisation sont consignées dans des notes rédigées clairement, montrant et repérant fidèlement l'état des lieux, notamment toute marque d'occupation ou indice d'empiètement.

**6.** Le résultat des opérations d'arpentage doit être confirmé par une source d'information additionnelle, dûment identifiée et consignée dans les notes, notam-

ment par l'une ou l'autre des méthodes suivantes : le mesurage répétitif, le recouplement de données, le rattachement différent à des positions fixes, les recherches ou un plan d'arpentage antérieur ou concomitant.

**7.** L'arpenteur-géomètre qui confectionne un certificat de localisation doit avoir personnellement pris connaissance des observations relatives aux éléments visés aux paragraphes 9<sup>o</sup> et 13<sup>o</sup> à 17<sup>o</sup> de l'article 9 et les avoir validées.

Cette validation doit être consignée dans un document, autre que les notes d'arpentage, paraphé par l'arpenteur-géomètre et conservé au dossier.

**8.** L'arpenteur-géomètre qui confectionne un certificat de localisation doit avoir personnellement pris connaissance de la réglementation municipale applicable au moment de la préparation du certificat et conserver au dossier les références à la réglementation consultée.

### SECTION III RAPPORT

**9.** Sauf dans les cas visés à l'article 10, l'arpenteur-géomètre doit mentionner dans son rapport qu'il a vérifié les éléments suivants concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du certificat de localisation :

1<sup>o</sup> la date du levé ;

2<sup>o</sup> la date des recherches effectuées au bureau de la publicité des droits ;

3<sup>o</sup> la description actualisée du bien-fonds, laquelle doit indiquer pour chacun des lots ou parties de lots cadastraux qui le forment, leurs tenants et aboutissants, leurs mesures linéaires et leur contenance ainsi que le rattachement au cadastre ou, à défaut, à l'arpentage primitif ou à un système de coordonnées officiel ;

4<sup>o</sup> la référence au dernier acte d'acquisition publié de façon à pouvoir identifier les intervenants et à établir le lien entre cet acte et le bien-fonds ;

5<sup>o</sup> l'historique cadastral depuis l'entrée en vigueur du cadastre originaire concerné ;

6<sup>o</sup> la concordance ou la discordance entre les marques d'occupation sur le bien-fonds, les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites aux titres de propriété ; en territoire rénové, l'arpenteur-géomètre doit de plus établir la concordance ou la discordance entre tous ces éléments et les limites, les mesures et la contenance qui apparaissaient au plan cadastral avant sa rénovation ;

7° toute servitude active et passive, inscrite comme telle à l'index des immeubles, au registre foncier et toute celle contenue dans le dernier acte d'acquisition ;

8° les limites ayant fait l'objet d'un bornage avec, le cas échéant, la référence au numéro de publication du procès-verbal de bornage ;

9° toute servitude apparente ou toute charge qui devrait normalement faire l'objet d'une servitude et qui pourrait affecter le bien-fonds ;

10° tout avis d'expropriation ainsi que tout avis de réserve pour fins publiques publié à l'index des immeubles ou au registre foncier ;

11° le fait que le bien-fonds constitue un bien culturel ou qu'il soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un arrondissement historique, lorsque l'avis requis est inscrit à l'index des immeubles ou au registre foncier en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4) ou lorsqu'une disposition similaire apparaît au règlement municipal de zonage ;

12° le fait que le bien-fonds soit situé ou non à l'intérieur d'une zone agricole dont le plan a été approuvé par décret du gouvernement en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1) ;

13° tout empiètement apparent, exercé ou souffert ;

14° les bâtiments, dépendances et structures localisés sur le bien-fonds, y compris les remises et les piscines ;

15° l'adresse municipale ;

16° la description sommaire de l'état d'avancement des travaux dans le cas d'un bâtiment, d'une dépendance ou d'une structure en voie de construction ;

17° le nombre d'étages et la nature du revêtement extérieur des bâtiments et dépendances au moment du levé des lieux ;

18° la zone au sens du règlement municipal de zonage ;

19° la conformité ou, le cas échéant, la dérogation de la position des structures, bâtiments et dépendances par rapport aux limites du bien-fonds eu égard au règlement municipal de zonage en vigueur lors de la préparation du certificat de localisation ;

20° le fait que le bien-fonds soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement

du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes ou le fait que le bien-fonds soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret n<sup>o</sup> 1980-87 du 22 décembre 1987 et ses modifications subséquentes ;

21° le fait que le bien-fonds soit situé ou non, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage ;

22° le fait que le bien-fonds soit situé ou non, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits ;

23° le fait que l'immeuble présente certains éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., c. R-8.1).

S'il y a lieu, l'arpenteur-géomètre doit exposer ou commenter ces éléments.

Le rapport indique aussi le lieu et la date de la clôture de la minute.

**10.** Dans le rapport d'un certificat de localisation ne portant que sur une partie privative d'un immeuble possédé en copropriété divise, l'arpenteur-géomètre doit notamment mentionner qu'il a vérifié les éléments suivants :

1° la date du levé ;

2° la date des recherches effectuées au bureau de la publicité des droits ;

3° la désignation du bien-fonds ;

4° la référence au titre de propriété de façon à faire le lien entre le bien-fonds examiné et l'acte d'acquisition ;

5° l'historique cadastral jusqu'au lot originaire créé pour la copropriété ;

6° la concordance entre l'identification cadastrale et l'adresse municipale ;

7° la concordance ou la discordance entre l'occupation, la désignation dans les titres de propriété et le cadastre ;

8° les servitudes apparentes ou charges qui devraient normalement faire l'objet d'une servitude et pouvant affecter le bien-fonds ;

9° les servitudes actives et passives inscrites comme telles au registre foncier.

S'il y a lieu, l'arpenteur-géomètre doit exposer ou commenter ces éléments.

Le rapport indique aussi le lieu et la date de la clôture de la minute.

**11.** Le rapport de l'arpenteur-géomètre doit mentionner la fin à laquelle le certificat de localisation est destiné et mentionner également que le certificat ne peut être utilisé ou invoqué à une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

Le rapport doit indiquer qu'il fait partie intégrante du certificat de localisation et faire référence au plan qui l'accompagne.

**12.** Le rapport doit être de format légal.

#### SECTION IV PLAN

**13.** Le plan doit contenir les éléments suivants :

1° la représentation graphique et la désignation du bien-fonds ;

2° les tenants et aboutissants ;

3° les dimensions et la contenance du bien-fonds ;

4° les dimensions des structures, bâtiments et dépendances et les marques d'occupation relatives aux limites du bien-fonds ;

5° les distances entre les limites du bien-fonds, d'une part, et les bâtiments, dépendances et structures, d'autre part, y compris les remises et les piscines, en indiquant si les mesures ont été prises à partir des fondations ou du revêtement extérieur ;

6° l'illustration, lorsque c'est possible, des éléments mentionnés aux paragraphes 7° à 22° de l'article 9 ;

7° l'indication approximative du nord astronomique au moyen d'une flèche ;

8° l'échelle du plan ;

9° la date du levé.

Le plan indique aussi le lieu et la date de la clôture de la minute.

**14.** Pour une partie privative d'un immeuble en copropriété, le plan doit contenir les éléments suivants :

1° la représentation graphique et la désignation de la partie privative ;

2° les tenants et aboutissants ;

3° les dimensions, la contenance et l'altitude géodésique ;

4° le croquis d'ensemble de l'étage du bâtiment ou d'une portion illustrant la situation de la partie privative ;

5° l'illustration, lorsque c'est possible, des éléments mentionnés aux paragraphes 6° à 9° de l'article 9 ;

6° l'orientation du plan ;

7° l'échelle du plan ;

8° le lieu et la date de la clôture de la minute.

**15.** Le plan doit mentionner la fin à laquelle le certificat de localisation est destiné et mentionner également que le certificat ne peut être utilisé ou invoqué pour une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

Le plan doit indiquer qu'il fait partie intégrante du certificat de localisation et faire référence au rapport qui l'accompagne.

**16.** Le plan doit être de format légal ou plus grand.

#### SECTION V DISPOSITIONS TRANSITOIRES

**17.** Le présent règlement remplace le Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation (R.R.Q., c. A-23, r.7).

**18.** Le présent règlement entrera en vigueur le quinzième jour qui suit la date de sa publication à la *Gazette officielle du Québec*.

37783