

GéoCongrès International

QUÉBEC 2007
(Canada)

Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec

LA DÉMARCATIION DES PROPRIÉTÉS AU QUÉBEC

Rôle de l'arpenteur-géomètre comme expert foncier
en
BORNAGE ET PIQUETAGE

ROGER BUSSIÈRES
Arpenteur-géomètre
Québec (Canada)

Octobre 2007

PRÉAMBULE

Ma présentation traitera du parallèle entre notre pratique, d'une part et notre législation et doctrine, d'autre part, dans les domaines du **bornage** et du **piquetage**, qui font partie de l'ensemble du rôle de l'arpenteur-géomètre comme expert foncier au Québec, dans la démarcation des propriétés privées et publiques.

L'arpentage foncier regroupe l'ensemble des opérations de levés (captage des données), de recherches et d'analyse relatives à la délimitation (recherche de la ligne séparant des terrains adjacents), à la **démarcation** (pose de bornes ou de repères) et au calcul des superficies de la propriété privée ou publique.

La délimitation foncière est au cœur de notre travail quotidien. Pour toutes sortes de fins, le résultat de la délimitation sera présenté sous forme de plan et de rapport. À l'occasion, nous sommes appelé à faire de la démarcation. Cette opération de démarcation, au Québec, peut prendre deux formes différentes : le bornage ou le piquetage.

Le captage des données (levés terrain), la mise en plan, les calculs, peuvent être très bien faits, en partie ou en totalité, par les techniciens qui sont à notre emploi et qui travaillent sous notre surveillance immédiate et constante. Notre rôle est d'analyser les données physiques à notre disposition qui résultent du captage sur le terrain et y intégrer les données dites légales qu'on retrouve dans les titres de propriété, sur les plans cadastraux et autres documents pertinents et parfois, de tenir compte de faits historiques.

Un sujet, la démarcation, mais deux façons de faire, seront traité en parallèle à cause du lien très étroit qui existe entre eux, à savoir que le bornage et le piquetage sont deux opérations d'arpentage qui mènent au même résultat, c'est-à-dire, à la démarcation (matérialisation) d'une limite, par des moyens différents et pour des raisons différentes.

DÉFINITIONS GÉNÉRALES

Le Larousse définit les termes arpentage, bornage et piquetage se la façon suivante :

Le mot *arpentage* par l'évaluation de la superficie des terres.

Le mot *bornage* par l'opération qui consiste à délimiter deux terrains contigus et à établir des bornes délimitant la propriété privée.

Le mot *piquetage* par action de piqueter, i.e., indiquer par des piquets le tracé d'un ouvrage (route, construction etc.).

PROPRIÉTÉ PRIVÉE ET PUBLIQUE

Au Québec, l'arpenteur-géomètre fait des arpentages. Sa compétence est reconnue partout au Québec.

Un propriétaire, quel qu'il soit, individu, corporation, institution, gouvernement, qui possède un terrain et qui souhaite en profiter au maximum, qui a besoin de connaître la position de ses limites non seulement sur un plan mais concrètement sur les lieux, consultera un arpenteur-géomètre pour qu'il procède au piquetage de son terrain.

Quand celui-ci, au cours de ses opérations, s'aperçoit qu'une limite ainsi déterminée peut troubler l'occupation des lieux, il ne pose pas de repères. Il cesse ses opérations. Quant à la limite en litige, elle n'est pas démarquée mais elle est illustrée sur le certificat de piquetage, sous forme de plan, par lequel l'arpenteur-géomètre fait rapport à son client.

Le piquetage est une opération unilatérale. Elle est demandée par un propriétaire pour son seul bénéficiaire et l'arpenteur-géomètre la complète ou y met fin, le cas échéant.

Lorsqu'une limite devient litigieuse et que l'arpenteur-géomètre ne peut la démarquer lors d'une opération de piquetage, le bornage fait intervenir le ou les propriétaires voisins. Ça devient une opération d'arpentage contradictoire, qui oppose deux propriétaires qui ont une perception différente de la limite en litige.

Le bornage peut se faire à l'amiable (de concert), si les propriétaires voisins s'entendent sur une position commune d'une ligne devant séparer leur propriété. Il peut être judiciaire si les parties en présence ne s'entendent pas.

Le bornage n'est pas obligatoire. Il peut être demandé par un propriétaire qui doit convaincre son voisin de participer à la recherche de la ligne séparative ou, à défaut d'acceptation, l'obliger à y participer. Deux voisins peuvent se mettre d'accord pour demander à l'arpenteur-géomètre de leur soumettre une limite. Enfin, la demande de bornage peut être ordonnée par la Cour.

La démarcation des propriétés au Québec peut se faire de deux façons différentes ayant un même but : établir les limites des propriétés foncières par des marques physiques au sol, permettant ainsi aux propriétaires concernés de les visualiser et d'en faire un usage serein, dans le respect des règlements et des normes.

Le cadre légal qui confie en exclusivité aux arpenteurs-géomètres la démarcation des propriétés, permettra de mieux comprendre son rôle d'expert foncier.

SOURCE DU CADRE LÉGAL

Au Québec, contrairement aux autres provinces et territoires du reste du Canada, il existe un **Code civil**. Depuis 1994, c'est le Code civil du Québec. Auparavant, il y avait le Code civil du Bas-Canada. Le Bas-Canada était le Québec, par opposition au Haut-Canada, qui était l'Ontario, province voisine à l'ouest. Ce code datait de 1866.

L'histoire plus ancienne de cette législation remonte aux influences qu'ont eu sur le droit québécois, le droit romain, le droit canonique, la coutume de Paris, le Code Napoléon.

On dit également que la liste des noms des arpenteurs commence par celui de Samuel de Champlain, fondateur de la ville de Québec en 1608.

Le Code civil régit, en harmonie avec la **Charte des droits et libertés** de la personne et les principes généraux de droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens. Il contient donc les dispositions de base régissant la vie en société. Il énonce des notions cadres, des principes, des règles directrices, même des idéaux. Il constitue le fondement des autres lois.

Il est complété par le **Code de procédure civile** qui est la loi québécoise qui fixe l'ensemble des règles générales pour toute les causes devant les tribunaux civils du Québec. Les règles qui y sont édictées sont destinées à faire apparaître le droit et à en assurer la sanction.

La justice peut être appelé à trancher un litige, si on le lui demande. Mais avant de se rendre devant une cour de justice, l'arpenteur-géomètre a un rôle à jouer. Le législateur souhaite qu'il réussisse à régler un problème de démarcation avant que les acteurs ne se présentent devant un tribunal.

On trouve ce lien entre notre pratique, d'une part, et la législation, d'autre part, dans les textes de loi qui suivent. Les lois sont assez récentes. Elles ont été refondues dans les dernières trente années. Elles ont permis d'y intégrer des principes de jurisprudence et de doctrine.

ORIGINE DE L'IMPLICATION DES ARPENDEURS-GÉOMÈTRES DANS LA DÉMARCATIION

Code civil.

Le Code civil, qui est une loi générale qui contient les dispositions de base régissant la vie en société, porte sur des matières de droit privé, par exemple, sur les relations patrimoniales comme la propriété, la possession, l'accession, la prescription. Dès cette étape de l'organisation sociale, le Code reflète la préoccupation naturelle de l'individu à délimiter son territoire.

Les articles 977 et 978 sont capitaux pour nous arpenteurs-géomètres. On retrouve ces articles dans le Chapitre troisième : des règles particulières à la propriété immobilière, à la section 2, intitulée « Des limites du fonds et du bornage ». Ils se lisent comme suit :

Article 977 :

Les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les plans cadastraux et la démarcation du terrain et, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles.

Cette article est nouveau (1994) et codifie en quelque sorte une règle jurisprudentielle. Pour la première fois, on donne une définition de la propriété immobilière.

Article 978 :

Tout propriétaire **peut** obliger son voisin au **bornage** de leurs propriétés contiguës pour établir les bornes, rétablir des bornes déplacées ou disparues, reconnaître d'anciennes bornes ou rectifier le ligne séparative de leurs fonds.

Il doit au préalable, en l'absence d'accord entre eux, mettre le voisin en demeure de consentir au bornage et convenir avec lui du choix d'un **arpenteur-géomètre** pour procéder aux opérations requises, suivant les règles prévues au Code de procédure civile.

N.B. À noter que notre législation ne donne aucune définition du bornage. L'article 978 oblige l'arpenteur-géomètre à procéder suivant les règles prévues au Code de procédure civile sans plus. Le bornage, comme tout travail d'arpentage, comprend deux volets : la délimitation et la **démarcation** (abornement).

Code de procédure civile.

Au chapitre 4, intitulé Du bornage, les articles 787 à 794, traite de cette question.

On y parle, entre autres, de mise en demeure de procéder au bornage, de convenir à ce bornage et au choix d'un **arpenteur-géomètre**, de porter cet accord par écrit, d'énoncer les causes du bornage, de décrire les immeubles, d'identifier **l'arpenteur-géomètre** qui y procédera.

Il y est précisé également de la marche à suivre si les parties ne s'entendent pas alors que le tribunal peut intervenir. Il décidera du droit au bornage en lieu et place des propriétaires et désignera un arpenteur-géomètre pour y procéder.

L'article 789 décrit la procédure que l'arpenteur-géomètre, qui procède au bornage sous son serment d'office et de la même manière qu'un **expert**, doit suivre. Le but recherché sera de présenter un rapport de son enquête aux parties, indiquant le plan des lieux, les prétentions des parties et *les lignes de division qui lui paraissent les plus adéquates*.

LE MANDAT SOCIAL DE L'ARPELTEUR-GÉOMÈTRE

Les lois générales québécoises (Code civil et Code de procédure civile) ne spécifient pas directement que l'arpenteur-géomètre sera le seul habilité à faire des arpentages. Elles ne définissent pas non plus le bornage. Enfin, elles ne mentionnent pas le terme piquetage.

En 1973, l'Assemblée nationale du Québec a voté une loi créant un Code des professions et a institué un organisme sous le nom de « Office des professions du Québec », afin d'encadrer les différentes corporations existantes à cet époque. Le Code s'est appliqué dès ce moment à tous les ordres professionnels et à leurs membres.

L'OAGQ existait bien avant que cet organisme ne voit le jour. C'est d'ailleurs le 125 ième anniversaire de notre ordre professionnel que nous célébrons ici en 2007. Dès 1841, il y avait les arpenteurs provinciaux. En 1882, les arpenteurs-géomètres ont été le

quatrième regroupement de professionnels au Québec à s'incorporer, après les avocats, les médecins, les notaires.

Néanmoins, l'époque moderne veut que l'Office des professions ait pour fonction de veiller à ce que chaque ordre assure **la protection du public**, en contrôlant l'exercice de la profession par ses membres.

À partir de la mise en vigueur du Code des professions, chaque corporation a élaboré ses propres règlements représentant le standard minimum auquel doit se conformer le professionnel dans la prestation de services.

Notre loi s'intitule Loi sur les arpenteurs-géomètres. Elle a été révisée de fond en comble en 1973.

La profession d'arpenteur-géomètre est une **profession d'exercice exclusif**, par comparaison à profession à titre réservé. L'article 32 du Code des professions stipule, entre autres, que nul ne peut de quelque façon prétendre être arpenteur-géomètre s'il n'est titulaire d'un permis valide et approprié et s'il n'est inscrit au tableau de l'ordre habilité à délivrer ce permis.

L'article 26 du dit code ajoute que le droit exclusif d'exercer une profession ne doit être conféré que dans les cas où la nature des actes posés par ces personnes et la latitude dont elles disposent en raison de la nature de leur milieu de travail habituel sont telles qu'en vue de la protection du public, ces actes ne peuvent être posés par des personnes ne possédant pas la formation et la qualification requises pour être membre de cet ordre.

Selon la théorie des obligations (droit romain), en droit civil, l'arpenteur-géomètre, en général, a une obligation de moyen. Il doit utiliser tous les moyens appropriés dont il dispose pour arriver au meilleur résultat possible. Il est tenu d'agir avec prudence et diligence en vue d'obtenir le résultat escompté.

LOI SUR LES ARPEN TEURS-GÉOMÈTRES

Après le Code civil et le Code des professions, notre loi organique s'applique.

Article 4 :

Sous réserve des dispositions de la présente loi, l'Ordre et ses membres sont régis par le Code des professions.

Article 34 :

Exercice de la profession

L'arpenteur-géomètre est un officier public.

Constitue donc l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre :

Tous arpentages de terrains, mesurages aux fins de borner, **bornage**...toutes opérations...se rapportant de quelque manière que ce soit au bornage...**piquetage** de lots...

L'article 35 rajoute qu'aucune des opérations définies à l'article 34 **n'est valide**, à moins qu'elle n'ait été entreprise par un arpenteur-géomètre et exécutée conformément à la loi et au règlements de l'ordre. Son rôle inclut les opérations de piquetage.

Conformément à ces codes et à sa loi organique, l'arpenteur-géomètre tient le rôle d'autorité reconnue pour toutes les questions de bornage, qu'il s'agisse d'ententes à l'amiable ou d'interventions juridiques.

Le piquetage apparaît donc pour la première fois dans un texte de loi, à l'article 34, de la Loi sur les arpenteurs-géomètres.

L'article 49 de la dite loi spécifie que l'arpenteur-géomètre, dans l'exercice de sa profession, est tenu de suivre les **normes de pratique** établies par les **règlements** du Bureau.

N.B. Le Bureau de direction d'un ordre professionnel est formé d'un président et d'administrateurs. Il est chargé de l'administration générale des affaires de l'ordre et de veiller à l'application du code, de la loi et des règlements qui en découlent (articles 61 et 62 du Code des professions).

La Loi sur les arpenteurs-géomètres décrète que constitue l'exercice de la profession d'arpenteur-géomètre toutes opérations d'arpentage se rapportant au piquetage. La Loi ne dit pas comment procéder, mais un règlement qui en découle définit le piquetage et soumet le professionnel à un mode d'emploi.

Remarque : Article 36 – Il est interdit à tout arpenteur-géomètre, sous peine de nullité de ses actes et aux sanctions, de signer tout document se rapportant à un arpentage qui n'a pas été effectué sous sa surveillance immédiate et qui n'a pas été effectué conformément à la loi et aux règlements.

RÈGLEMENT SUR LA NORME DE PRATIQUE RELATIVE AU PIQUETAGE

Article 1, alinéa 3 : Le **piquetage** est l'ensemble des opérations d'arpentage effectuées par l'arpenteur-géomètre dans le but d'indiquer, au moyen de repères, son **opinion** sur les limites d'un bien-fonds existant ou projeté ou d'un droit démembré d'un tel bien-fonds.

Antérieurement à 1979, le piquetage était une opération purement technique qui n'était consigné dans aucun document écrit. Il n'y avait pas de règlement sur le piquetage et le

matériau et la forme que devaient prendre les repère et borne étaient laissés à la discrétion de l'arpenteur-géomètre.

DIFFÉRENCES ENTRE LE BORNAGE ET LE PIQUETAGE

On a vu plus tôt que le bornage et le piquetage avaient un même but : rendre visible une limite de propriété au moyen de marques physiques au sol. Ce n'est plus seulement de la délimitation, c'est-à-dire la recherche d'une ligne séparant des terrains adjacents et sa représentation graphique, mais bien une démarcation qui permettra d'établir des bornes dans le sens de limites).

La démarcation est possible dans le cadre d'une opération d'arpentage simple appelée piquetage. Sauf que cette opération n'est valable que pour le seul bénéfice du client. Si son droit de propriété est en conflit avec un voisin, le piquetage n'est plus valable. Il demeure une opinion professionnelle, la meilleure qui soit, mais son bénéficiaire ne peut l'opposer à un tiers, même si cette opération est exécutée par la personne la plus compétente et la mieux qualifiée à cause de ses connaissances approfondies dans le domaine de l'arpentage.

Il faut savoir que beaucoup de propriétés au Québec, depuis la confection du premier cadastre (originaire), à partir de 1882, ont été morcelées, vendues, occupées, transférées, sur des parties de lots originaires, sans arpentage, dont les descriptions dans les actes notariés manquaient nettement de clarté. D'où la grande sensibilité des tribunaux sur la possession. La possession est reconnue par la jurisprudence comme étant un état de fait qui consiste à détenir une chose de façon exclusive et à accomplir sur cette chose les mêmes actes d'usage et de jouissance que si on était propriétaire.

Le bornage oblige l'arpenteur-géomètre à procéder aux opérations requises, suivant les règles prévues au Code de procédure civile. Dans ces règles, il est spécifiquement dit que l'arpenteur-géomètre procède de la même manière qu'un expert et qu'il dresse un rapport indiquant les prétentions respectives des parties et les lignes de division qui lui paraissent les plus adéquates. Pour en arriver à ce résultat, il peut faire toutes les opérations qui sont nécessaires pour déterminer les limites des immeubles concernés. L'ancien texte disait : toutes les opérations qu'il juge nécessaires. Ce que ne permet pas de faire le piquetage.

Il n'y a pas de démarcation dans le cadre d'un bornage, tant que les parties ne s'entendent pas sur les conclusions de l'expert ou que le tribunal décide de la ligne séparative. Alors et seulement quand le professionnel a en mains la preuve écrite que les parties s'entendent ou que le tribunal le commet, l'arpenteur-géomètre pose les bornes devant témoins et dresse de ses opérations un procès-verbal.

Sans élaborer sur le procès-verbal de bornage, l'article 52 de la Loi sur les arpenteurs-géomètres énumère les renseignements obligatoires qui doivent y être déclarés sous peine de nullité.

Le code civil spécifie que le procès-verbal de bornage doit être inscrit au registre foncier pour le rendre public et permettre de le retracer à tout moment dans l'avenir. Il doit également être accompagné du plan qui s'y rapporte.

De plus, avec le nouveau cadastre en vigueur dans plusieurs secteurs du Québec, il doit mentionner expressément que la limite entre les propriétés bornées coïncide avec la limite cadastrale des lots qui y sont visés.

DOCTRINE

Avant de conclure, je citerai quelques références à la doctrine, qui proviennent principalement de notes de cours d'un ancien professeur de l'Université Laval.

Paul Lachance, arpenteur-géomètre et professeur pendant plusieurs décennies, citait ce qui suit sur le piquetage et le bornage dans ses notes de cours publiées par les Presses de l'Université Laval (1981).

Le **piquetage** est essentiellement une opération de localisation et non de délimitation et de démarcation.

Si l'opération implique la participation des voisins, c'est un procédé tout à fait normal de délimitation identifiée par des repères qui lie provisoirement les intéressés tant qu'ils s'en accommodent, mais qui n'engage pas les tiers.

C'est une consultation incomplète car les droits (historiques) peuvent être occasionnellement aussi importants que les titres. Les repères peuvent être considérés par le client comme les marques des lignes divisaires de sa propriété avec celle du voisin.

À un moment donnée, le piquetage peut devenir un geste mal perçu, agressif, indisposant. Il peut servir à mauvais escient par des personnes mal intentionnées.

Il donnait la définition suivante au bornage, qu'il avait prise d'un auteur français :

Le **bornage** est l'opération qui a pour but de révéler par des signes apparents et durables qu'on appelle bornes, la ligne séparative de deux fonds de terre contigus, telle qu'elle a été déterminée par l'opération préalable de la délimitation.

Il ajoutait que le bornage est essentiellement contradictoire, impliquant la mise en présence de deux personnes dont les intérêts s'affrontent. C'est un acte solennel, exécuté par l'arpenteur-géomètre, seul qualifié par la loi pour présider à cette tâche, consignée dans un acte authentique.

Ses plus grandes qualités sont de rendre une limite de propriété permanente et irrévocable. La publicité assure la pérennité de l'acte.

La limite demeure permanente et irrévocable malgré les changements successifs de propriétaires. Le bornage lie non seulement les parties, mais aussi leurs successeurs et ayants droit.

CONCLUSION

Idéalement, on souhaiterait que le piquetage, opération beaucoup plus simple et moins onéreuse que le bornage, se fasse dans tous les cas de démarcation. C'est possible dans une grande majorité des cas où les propriétés s'imbriquent les unes par rapport aux autres comme un puzzle.

Il peut y avoir des conflits entre voisins pour toutes sortes de raisons. On ne sait jamais quand un propriétaire décidera que la limite apparente, même piquetée, ne fait pas son affaire et la contestera auprès de son voisin, même sans raison évidente. Ce dernier n'aura pas le choix de participer à une opération de bornage, parfois onéreuse, en argent, en temps, en émotions.

Le piquetage est une opération d'arpentage pratiquée par les arpenteurs-géomètres depuis longtemps. Même s'il n'est l'objet d'aucune loi, il a une existence tout à fait légitime. Il est mentionné dans les tâches réservées exclusivement aux arpenteurs-géomètres dans notre loi organique et fait l'objet d'une norme de pratique établie par règlement.

De plus la loi organique donne pouvoir à l'ordre professionnel de déterminer la forme, la dimension et la nature des bornes, marques ou repères posés par un arpenteur-géomètre. L'ordre a mis en vigueur un Règlement sur les repères et les bornes. Le nom de l'arpenteur-géomètre est gravé sur la borne et le repère.

Ce règlement qualifie de **repère de piquetage** l'objet planté pour marquer, entre autres, les extrémités des droites ou arcs de courbes formant le périmètre d'une parcelle de terrain. La présence de l'arpenteur-géomètre n'est pas obligatoire.

Il qualifie la **borne** de repère de piquetage conforme à celui décrit antérieurement, posé en cours de bornage et auquel la signature du procès-verbal de bornage par les parties ou par l'homologation du procès-verbal d'abornement par le tribunal, confère le caractère de borne. La présence de l'arpenteur-géomètre est obligatoire.

Merci de votre attention.

Roger Bussières
Arpenteur-géomètre
Outaouais (Québec) Canada

RECHERCHES ET RÉFÉRENCES

CODE CIVIL DU QUÉBEC

CODE DE PROCÉDURE CIVILE DU QUÉBEC

CODE DES PROFESSIONS

LOI SUR LES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

NORME DE PRATIQUE SUR LE PIQUETAGE

LE BORNAGE (NOTES DE COURS) – PAUL LACHANCE A-G – PRESSES DE L’UNIVERSITÉ LAVAL
(1981)

PRÉCIS DE DROIT DE L’ARPENTAGE AU QUÉBEC

SITE WEB DE L’ORDRE DES ARPENTEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC (OAGQ.CA)

MONOGRAPHIE DE L’OAGQ

COMMENTAIRES DU MINISTRE DE LA JUSTICE