

DU CERTIFICAT DE LOCALISATION ET DE LA RECONNAISSANCE DES DROITS ACQUIS EN MATIÈRE D'URBANISME : LA PORTÉE DE L'OPINION PROFESSIONNELLE DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Francis ROY

Volume 108, Number 2, September 2006

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1045622ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1045622ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

ROY, F. (2006). DU CERTIFICAT DE LOCALISATION ET DE LA RECONNAISSANCE DES DROITS ACQUIS EN MATIÈRE D'URBANISME : LA PORTÉE DE L'OPINION PROFESSIONNELLE DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE. *Revue du notariat*, 108(2), 225–271. <https://doi.org/10.7202/1045622ar>

Tous droits réservés © Francis ROY, 2006

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>

é
erudit

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

<https://www.erudit.org/en/>

**DU CERTIFICAT DE LOCALISATION ET DE
LA RECONNAISSANCE DES DROITS ACQUIS
EN MATIÈRE D'URBANISME : LA PORTÉE
DE L'OPINION PROFESSIONNELLE DE
L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE**

Francis ROY*

INTRODUCTION	227
1. LA NOTION DE DROIT ACQUIS	229
1.1 Les conditions d'existence des droits acquis	231
1.2 La légalité des usages ou constructions protégées par droits acquis	232
1.3 Le principe de cristallisation des situations protégées par droits acquis	233
1.4 Les pouvoirs réglementaires des municipalités en matière de droits acquis	234
2. LES COMPÉTENCES ET OBLIGATIONS DE L'ARPENTEUR- GÉOMÈTRE LORS DE LA CONFECTION D'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION	236
2.1 Le lotissement	237
2.2 L'implantation des constructions à l'intérieur des limites d'un terrain	241

* Ph.D., arpenteur-géomètre. Professeur en législation foncière, Département des sciences géomatiques, Université Laval.

2.3	L'obligation de vérifier personnellement la réglementation municipale	244
2.4	Le devoir de conseil	247
3.	LA FORMULATION D'UNE OPINION PROFESSIONNELLE	248
3.1	Un constat technique d'une situation de droit acquis	249
3.2	Les difficultés relatives à la formulation d'une opinion professionnelle sur une situation protégée par des droits acquis	252
4.	LA RECONNAISSANCE DES DROITS ACQUIS PAR LE TRIBUNAL	255
4.1	L'ordonnance de cessation ou d'annulation	256
4.2	L'ordonnance de <i>mandamus</i>	257
4.3	La requête en jugement déclaratoire	258
5.	DE LA NÉCESSITÉ D'UNE RÉFLEXION INTERPROFESSIONNELLE	259
	CONCLUSION	262
	ANNEXE	264

INTRODUCTION

Depuis l'entrée en vigueur de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹ en 1979, l'analyse foncière des immeubles doit tenir compte des effets de la réglementation municipale d'urbanisme sur l'exercice du droit de propriété. Cette réglementation est rendue applicable par l'emploi de la technique du zonage qui, pour être légitime et ne pas créer d'injustice, reconnaît des « droits acquis » aux immeubles aujourd'hui dérogoires par rapport aux normes d'urbanisme en vigueur mais qui y ont déjà été conformes par le passé. L'expérience du dernier quart de siècle démontre que les immeubles protégés par droits acquis ne sont pas des cas exceptionnels mais plutôt des situations courantes dans les municipalités québécoises. De plus, l'analyse de ces situations se complexifie au fil des ans en vertu des modifications fréquentes de la réglementation municipale d'urbanisme et des caractéristiques physiques des immeubles.

Il en résulte que, lors d'une transaction immobilière, la seule connaissance du statut foncier d'un immeuble (délimitation, servitudes, empiètement, etc.) n'est plus suffisante ; les parties (vendeur et acheteur) ainsi que les professionnels de l'immobilier voudront connaître également son statut « urbanistique », c'est-à-dire les droits et contraintes statutaires affectant l'exercice du droit de propriété sur l'immeuble². Ce désir de connaissance du statut urbanistique demeure en partie frustré puisqu'il n'existe pas au Québec de documents officiels spécifiques permettant de cerner cette question et d'établir un bilan complet des charges publiques d'aménagement et d'urbanisme affectant l'exercice du droit de propriété, comme cela est le cas en France avec le certificat d'urbanisme³.

1. L.R.Q., c. A-19.1.

2. Voir : Didier LLUELLES, « La servitude administrative et les professionnels de la vente immobilière », (1982-83) 85 *R. du N.* 251, 284 ; Berthier BEAULIEU, Yaïves FERLAND et Francis ROY, *L'arpenteur-géomètre et les pouvoirs municipaux en aménagement du territoire et en urbanisme*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1995, p. 367 et s.

3. Cet acte administratif est défini par l'article L410-1 du *Code de l'urbanisme français*.

Dans un tel contexte, l'arpenteur-géomètre est de plus en plus sollicité, notamment par les notaires, à exprimer son opinion sur les situations de droits acquis lors de la confection de certificats de localisation⁴. Ce dernier exprime l'opinion d'un arpenteur-géomètre 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'affecter⁵. Cette opinion énonce également certaines charges, limitations et contraintes législatives et réglementaires affectant l'exercice du droit de propriété, comme celles découlant de l'application des règlements municipaux d'urbanisme. Plusieurs utilisateurs du certificat de localisation exigent que l'arpenteur-géomètre se prononce sur l'existence et la portée de droits acquis protégeant la situation d'immeubles dérogatoires. Cependant, les obligations légales de ce dernier en cette matière ne sont toutefois pas établies de façon expresse par le *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*⁶ ; elles découleraient plutôt de son devoir de conseil.

La question des droits acquis a alimenté plusieurs débats et discussions au sein de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec⁷, sans y apporter de réponses définitives. Tout en étant préoccupé par leurs obligations et leurs responsabilités en matière de droits acquis, les arpenteurs-géomètres constatent que chaque situation de droits acquis est unique et constitue autant de cas d'espèce. Leur analyse pleine et entière peut également se buter à différentes difficultés, comme la recension des faits juridiques et physiques étayant une prétention à des droits acquis. Il peut alors être difficile de prescrire une ligne de conduite uniforme pour normaliser et standardiser l'opinion émise à cet égard par l'arpenteur-géomètre. Également, on s'interroge sur la portée d'un mandat stan-

4. Voir : B. BEAULIEU, Y. FERLAND et F. ROY, *op. cit.*, note 2, p. 351 et s. ; Grégoire GIRARD, « Le certificat de localisation », dans *Chambre des notaires du Québec, R.D./N.S. – Titres immobiliers – Doctrine – Document 2*, Montréal, 1993, p. 1 ; François BROCHU, « Quelques remarques à propos des certificats de localisation », *Entracte*, vol. 13, n° 5, 2004, p. 10.

5. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, R.R.Q., c. A-23, r. 7.1, art. 2 (ce règlement est reproduit en annexe).

6. *Ibid.*

7. Notamment par l'organisation de plusieurs cours de formation continue traitant du sujet : Jean-Marc RIVEST, *Les arpenteurs-géomètres face à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, mai 1981 ; Berthier BEAULIEU et Francis ROY, *L'arpenteur-géomètre et le milieu municipal*, décembre 1995 ; Francis ROY et Jean-Pierre ST-AMOUR, *Réglementation municipale et aménagement du territoire*, janvier 2001 ; Daniel BÉRARD et Francis ROY, *Le certificat de localisation et les droits acquis*, janvier 2004.

dard de certificat de localisation, face à l'analyse des effets de la réglementation municipale sur les immeubles fonciers qui tend à se complexifier avec le temps, au rythme des modifications fréquentes des normes réglementaires ainsi que des caractéristiques des immeubles. Ainsi, plusieurs aimeraient préciser ce qui constitue un mandat normal et juste, et sous quelles conditions il y aurait lieu d'obtenir un mandat supplémentaire spécifique. Enfin, ces débats et questionnements sont loin d'être clos et font l'objet de discussions fréquentes. Il serait possiblement souhaitable de les étendre aux autres professionnels de l'immobilier qui se préoccupent des effets de la réglementation municipale d'urbanisme sur l'exercice du droit de propriété.

Sans prétendre régler la question de façon définitive, le présent article vise à examiner et à préciser le rôle de l'arpenteur-géomètre en matière d'analyse des situations immobilières pouvant bénéficier de droits acquis. Son objectif est d'éclairer le notaire et les utilisateurs du certificat de localisation, notamment quant aux obligations de l'arpenteur-géomètre relativement à l'analyse des effets des règlements municipaux sur les immeubles fonciers. L'article cherche également à présenter les difficultés rencontrées par l'arpenteur-géomètre lors de cet exercice et à préciser la valeur et la portée de son opinion professionnelle en matière de droits acquis. Il en résultera, espérons-le, une meilleure compréhension du travail de l'arpenteur-géomètre et un désir d'aborder la problématique d'intégration du droit public de l'aménagement et du droit privé de la propriété selon une perspective interprofessionnelle.

1. LA NOTION DE DROIT ACQUIS

D'entrée de jeu, il convient de rappeler ce qu'est un droit acquis⁸. En droit de l'aménagement et de l'urbanisme, le droit acquis naît lorsqu'un usage ou l'état physique d'un immeuble devient dérogatoire à la suite d'une modification réglementaire. Afin

8. Plusieurs ouvrages et articles traitent de cette question des droits acquis en matière d'urbanisme dont notamment : Lorne GIROUX, *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, coll. « Bibliothèque juridique », Québec, P.U.L., 1979 ; Gaston BÉLANGER, « Le droit municipal, inutile aux notaires ? », (1991) *C.P. du N.* 333 ; L. GIROUX, « Questions controversées en matière de droits acquis », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 53, *Développements récents en droit municipal (1994)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 129 ; B. BEAULIEU, Y. FERLAND et F. ROY, *op. cit.*, note 2 ; Marc-André LECHASSEUR, *Le zonage en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2006.

de préserver l'ordre social et de ne pas frustrer les justiciables de leurs investissements, l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions réglementaires ne peut avoir pour effet de revenir sur un fait entièrement accompli avant son entrée en vigueur.

Au Canada, en effet, dans le domaine du droit qu'on appelle statuaire, le choix entre l'application générale et l'application restreinte de la loi nouvelle est guidé par un principe général de droit, celui du maintien des droits acquis. En vertu de ce principe général, dégagé par la jurisprudence et en partie consacré par le législateur, la loi nouvelle n'est pas censée porter atteinte à un droit acquis avant la date où elle a pris effet, mais elle est opposable aux simples expectatives.⁹

La notion de droit acquis est un corollaire au principe de non-rétroactivité des lois et des règlements qui en découlent¹⁰. À moins d'une disposition contraire, une nouvelle disposition législative ou réglementaire ne peut pas porter atteinte à une situation légale déjà constituée¹¹. En droit immobilier, les droits acquis naissent des faits qui marquent la « vie » d'un immeuble. Ainsi, l'état d'un immeuble légalement constitué, qui devient dérogatoire à la suite d'une modification d'un règlement de zonage, pourra continuer d'exister dans le temps dans les mêmes conditions, en bénéficiant de la protection de ce que l'on appelle des « droits acquis ».

La notion de droit acquis est donc un élément fondamental du droit québécois de l'aménagement et de l'urbanisme, dont la mise en œuvre repose sur la technique du zonage. À ce sujet, dans un ouvrage fondamental sur le zonage au Québec, le professeur Lorne Giroux présente l'origine des droits acquis en ces termes :

[Les inventeurs du zonage qui en étaient aussi les promoteurs] choisirent plutôt de permettre la continuation des usages antérieurs non conformes à la réglementation tout en essayant d'en réduire la vie économique par des dispositions réglementaires limitant le droit de les modifier, agrandir, réparer, restaurer ou empêcher leur reprise après

9. Pierre-André CÔTÉ, « Le juge et les droits acquis en droit public canadien », (1989) 30 *C. de D.* 359, 364.

10. Louis-Philippe PIGEON, « L'urbanisme et les droits acquis », (1982) *C.P. du N.* 215, 222, par. 6 ; P.-A. CÔTÉ, *loc. cit.*, note 9, p. 366 ; *Saint-Jean (Ville de) c. Desourdy Construction ltée*, [1980] C.A. 455 ; *Montréal (Ville de) c. Bijouterie Lucien Gervais Inc.*, [1981] J.M. 21 (C.A.).

11. Voir : Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 155-190 et 195-218.

abandon ou interruption. [...] L'histoire leur donna tort. Les usages dérogatoires protégés [par droits acquis], loin de disparaître, se perpétuèrent [...].¹²

Ainsi, les droits acquis sont un compromis entre la volonté de l'autorité publique de planifier et d'ordonner spatialement le développement et l'aménagement du territoire, et la liberté des propriétaires fonciers d'exercer leurs droits réels. La notion de droit acquis a été principalement développée par la jurisprudence, abondante sur ce sujet : conditions d'existence, d'extension, de modification et d'extinction. De son côté, la loi ne définit pas les droits acquis, ni n'en précise l'étendue, bien qu'elle en reconnaisse l'existence notamment en accordant aux municipalités locales certains pouvoirs d'encadrement de l'exercice et de l'extinction des droits acquis.

La prolifération des situations protégées par des droits acquis et leur perpétuation dans le temps est aujourd'hui une source importante de difficultés pratiques pour les professionnels de l'immobilier, dont l'arpenteur-géomètre et le notaire. Il en est ainsi en raison de la modification fréquente de la réglementation municipale d'urbanisme et de l'évolution des caractéristiques physiques des immeubles. Ainsi, l'analyse rigoureuse et exhaustive d'une situation de droits acquis nécessite l'examen d'un nombre toujours croissant de normes réglementaires successives dans le temps ainsi que l'identification des modifications physiques effectuées sur l'immeuble ayant des incidences sur l'existence même des droits acquis. Ce type d'analyse ne viserait pas uniquement à reconnaître l'existence de droits acquis, mais davantage à préciser les conditions d'exercice de ces mêmes droits à différentes époques.

1.1 Les conditions d'existence des droits acquis

Dans l'affaire *Huot c. Municipalité de l'Ange-Gardien*¹³, le juge Chouinard de la Cour d'appel du Québec établissait les conditions d'existence des droits acquis (ou les conditions qui permettent d'acquérir un droit face à de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires) :

Les principales conditions d'existence des droits acquis sont bien connues, maintes fois exposées en doctrine et en jurisprudence.

12. L. GIROUX, *op. cit.*, note 8, p. 370.

13. *Huot c. L'Ange-Gardien (Municipalité de)*, [1992] R.J.Q. 2404 (C.A.).

- a) Les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibant un tel usage était légal.
- b) L'usage existait en réalité puisque la seule intention du propriétaire ou de l'usage ne suffit pas.
- c) Le même usage existe toujours, ayant été continué sans interruption significative.
- d) Les droits acquis avantagent l'immeuble qui en tire profit. De tels droits ne sont pas personnels mais cessibles, suivant l'immeuble dont ils sont l'accessoire.
- e) Ils ne peuvent être modifiés quant à leur nature et parfois quant à leur étendue bien que les activités dérogatoires peuvent être intensifiées en certains cas.
- f) La seule qualité de propriétaire ne suffit pas quant aux droits acquis.

Bien que les propos du juge Chouinard soient restreints aux usages dérogatoires, il ne faut pas oublier qu'en droit de l'aménagement et de l'urbanisme, les droits acquis touchent quatre éléments : (1) l'usage ; (2) les constructions ; (3) le lotissement ; (4) les enseignes¹⁴. En vertu de son champ de compétences, l'arpenteur-géomètre aura à se préoccuper de deux de ces éléments : les constructions (quant à leur implantation à l'intérieur des limites d'un terrain) et le lotissement. La deuxième partie de cet article sera consacrée à l'examen de ce thème.

1.2 La légalité des usages ou constructions protégés par droits acquis

La notion de légalité d'un usage ou d'une construction¹⁵ mérite quelques commentaires, car son application suscite certains débats : certains sont d'avis que la non-conformité d'un élément

14. Jean-Pierre ST-AMOUR et Marc-André LECHASSEUR, *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme annotée*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, feuilles mobiles ; voir les commentaires des auteurs sur les droits acquis, aux pages [I] IV/699 et s.

15. Nous employons le terme « construction » au sens de l'article 900 du *Code civil du Québec*, par opposition au terme « bâtiment » utilisé dans le *Code civil du Bas Canada*. Il se peut toutefois que le terme « bâtiment » soit utilisé dans certaines citations, avec la même signification que « construction », afin de respecter l'intégralité des références doctrinales, législatives ou jurisprudentielles.

d'une construction la rend illégale (par exemple, une construction qui empièterait dans une marge latérale lors de son érection) tandis que d'autres sont plus nuancés et établissent une distinction entre légalité et conformité. D'une part, il semble que la notion de légalité s'évalue plus facilement à l'égard des usages, qui peuvent être conformes aux catégories d'usage énoncées dans un règlement tout en étant illicites (notamment par rapport au *Code criminel*). D'autre part, une construction commerciale érigée dans une zone résidentielle serait possiblement illégale, parce que le type de construction est très lié à l'usage qui en sera fait.

La légalité d'un immeuble est aussi évaluée en fonction de l'émission effective d'un permis de construction. Ainsi, on pourrait croire que l'absence d'un tel permis autorisant l'érection d'une construction, qui serait autrement conforme en tout point à la réglementation applicable, serait un vice empêchant la naissance future de droits acquis si jamais ladite construction devenait dérogatoire. Cependant, la doctrine et certains auteurs affirment que la seule absence de permis (pour une construction ou un lot constitué conformément à la réglementation) ne serait pas une condition fatale à la naissance de droits acquis¹⁶. L'évaluation de la valeur du permis relève toutefois de l'interprétation juridique et non de l'analyse des faits constatés. Cette question sera normalement débattue par les juristes et non par l'arpenteur-géomètre lors de la confection d'un certificat de localisation.

1.3 Le principe de cristallisation des situations protégées par droits acquis

L'analyse de situations protégées par droits acquis doit tenir compte du principe de cristallisation. Selon ce principe, un immeuble protégé par droits acquis ne pourra plus être modifié sous peine de perdre la protection conférée par ces droits acquis, à moins qu'il n'existe des dispositions particulières à cet effet¹⁷.

Ainsi, on conçoit que les droits acquis ne peuvent être étendus indéfiniment ou donner ouverture à toutes sortes de conversions ou de mutations. En effet, en principe, une situation de droits acquis est cristallisée dans la localisation, la forme et la dimension existantes

16. L. GIROUX, *loc. cit.*, note 8.

17. J.-P. ST-AMOUR et M.-A. LECHASSEUR, *op. cit.*, note 14, p. [I] IV/699.

lors de la prise d'effet de la nouvelle réglementation qui l'interdit. Toutefois, les tribunaux pourront apporter des tempéraments à ce principe notamment en s'appuyant sur les dispositions de la réglementation municipale qui peuvent permettre une évolution, que ce soit par extension ou par transformation.¹⁸

Ce principe de cristallisation a pour effet de préciser que les droits acquis protègent la situation qui existait au moment où l'immeuble est devenu dérogoire. À l'exception des opérations normales d'entretien, l'immeuble protégé ne pourra pas subir de modification au risque d'entraîner l'extinction de ces droits acquis, à moins que le règlement municipal de zonage contienne des dispositions expresses à cet effet. L'application de ce principe de cristallisation pose des difficultés d'analyse des situations protégées par droits acquis. Il sous-entend que, à partir du moment où de tels droits acquis sont reconnus, leur persistance dans le temps dépend du respect de leurs conditions d'exercice. Ainsi, un professionnel prudent et diligent, qui émet une opinion sur l'existence actuelle de droits acquis, devrait avoir vérifié si l'immeuble n'a pas subi au fil du temps des modifications qui entraîneraient leur perte. Cet exercice d'analyse peut s'avérer très fastidieux et difficile à accomplir. Il implique la réalisation d'un double historique : l'historique de la réglementation applicable à l'immeuble et l'historique de la situation et des modifications physiques apportées à l'immeuble. Comme tel, ce double historique excède les obligations stipulées expressément par le *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*¹⁹.

1.4 Les pouvoirs réglementaires des municipalités en matière de droits acquis

Les municipalités ont, en vertu de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*²⁰, le pouvoir d'adopter des dispositions réglementaires pour encadrer l'exercice des droits acquis. Ces dispositions de leur règlement de zonage leur permettent ainsi de planifier la gestion des situations protégées par droits acquis²¹. Une

18. *Ibid.*, p. [I] IV/700.

19. Précité, note 5.

20. Précitée, note 1, art. 113.

21. À ce sujet, voir : Roger P. MARTEL et Yvan ROMPRÉ, *La réglementation des droits acquis*, coll. « Aménagement et urbanisme », Québec, Publications du Québec, 1994 ; Roger P. MARTEL, « Les droits acquis en urbanisme : les planifier plutôt que de les subir », dans *Municipalité*, février-mars 1997, p. 14.

municipalité pourrait ainsi adopter des dispositions réglementaires visant à régir par zone les constructions et les usages dérogatoires protégés par des droits acquis :

- en exigeant que cesse un usage dérogatoire protégé par droits acquis si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de temps qu'il définit et qui doit être raisonnable compte tenu de la nature de l'usage mais qui dans aucun cas ne doit être inférieure à six mois ;
- en stipulant qu'un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire ;
- en interdisant l'extension ou la modification d'un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis ou en établissant les conditions en vertu desquelles un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu ou modifié²².

Une municipalité peut également adopter des normes réglementaires afin de régir, par zone, les conditions particulières d'implantation applicables aux constructions et aux usages sur les lots dérogatoires au règlement de lotissement et protégés par des droits acquis²³. Ainsi, le fait de savoir si un lot dérogatoire est protégé par des droits acquis est important puisque des normes d'implantation peuvent s'appliquer dans de telles situations.

Il en résulte que, d'une municipalité à l'autre, l'exercice des droits acquis peut varier en fonction des dispositions expresses prévues au règlement de zonage. Il est donc important que l'arpenteur-géomètre consulte personnellement de telles dispositions, lorsqu'elles existent dans un règlement municipal de zonage, afin de bien connaître la portée de normes particulières applicables à l'évolution des situations protégées par droits acquis.

Ces dispositions permettront aux propriétaires immobiliers d'effectuer certaines opérations et interventions relatives à l'usage ou à la construction protégé par des droits acquis. Par conséquent, en vertu de la réglementation municipale, le principe de cristallisa-

22. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, précitée, note 1, art. 113, al. 2, par. 18.

23. *Ibid.*, art. 113, al. 2, par. 19.

tion des immeubles protégés par droits acquis pourra être flexible. Certaines modifications pourront être légalement effectuées, conformément aux dispositions de la réglementation municipale d'urbanisme, et ne pas entraîner l'extinction des droits acquis. D'un point de vue pratique, cela implique que le professionnel connaisse bien ces dispositions réglementaires afin de conduire son analyse sur la perpétuation des droits acquis. Il en ressort que **ce n'est pas nécessairement l'analyse de la naissance des droits acquis qui pose le plus de difficultés au professionnel, mais bien l'examen de leurs conditions d'exercice conformément aux dispositions réglementaires applicables**. Il faut noter que ces dispositions peuvent faire l'objet de modifications dans le temps, ce qui peut avoir pour effet de compliquer davantage la situation à l'étude. Le professionnel devra alors faire l'historique des dispositions réglementaires relatives à l'exercice des droits acquis.

La difficulté fondamentale soulevée par l'analyse des situations protégées par des droits acquis est alors exprimée par la question suivante : des droits acquis peuvent avoir été créés à un moment précis, mais existent-ils toujours aujourd'hui ? On précise par le fait même l'utilité d'un tel renseignement sur des droits acquis pour un client (acheteur ou vendeur) : ce n'est pas tant et uniquement de savoir que des droits acquis aient existé par le passé qui est important, mais bien s'ils existent encore aujourd'hui et offrent toujours une protection légale à une situation immobilière aujourd'hui dérogatoire.

2. LES COMPÉTENCES ET OBLIGATIONS DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE LORS DE LA CONFECTION D'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION

L'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre est de plus en plus sollicitée en matière de droits acquis, principalement dans le cadre de la réalisation d'un certificat de localisation. Le notaire et le client voudront connaître l'état exact d'un immeuble en particulier par rapport à la réglementation municipale d'urbanisme. Bien que les règlements de pratique²⁴ qui encadrent le travail de l'arpenteur-géomètre ne précisent pas de façon explicite ses obligations professionnelles en matière de droits acquis, deux opérations relevant de

24. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, précité, note 5 ; *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, R.R.Q., c. A-23, r. 8.1.1.

ses compétences particulières peuvent être à l'origine de la création de droits acquis : il s'agit du lotissement et de l'implantation des constructions.

Il faut également souligner que l'arpenteur-géomètre ne possède pas de compétences particulières en ce qui concerne l'appréciation des usages d'un immeuble²⁵. Il peut évidemment faire certaines observations sur les principaux usages apparents lorsqu'il réalise des levés sur un terrain. Mais il n'est pas un expert reconnu pour évaluer les différentes caractéristiques des usages, leur appartenance à une catégorie prévue au règlement de zonage et leur intensité. À cet égard, l'arpenteur-géomètre n'a pas à se prononcer sur les questions relatives à l'usage d'un immeuble, à moins qu'il accepte un mandat spécifique de son client à cette fin ou que son analyse foncière et la formulation de son opinion professionnelle s'appuie sur ces questions d'usage²⁶.

2.1 Le lotissement

En matière de lotissement, la compétence exclusive de l'arpenteur-géomètre découle directement de l'article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* : « [...] toutes opérations faites par méthode directe, photogrammétrique, électronique ou autre se rapportant de quelque manière que ce soit au [...] lotissement »²⁷.

Le *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*²⁸ ne prévoit aucune obligation particulière relative à la vérification de la conformité ou non des lots par rapport aux normes du règlement municipal de lotissement en vigueur. Par contre, l'article 2 dudit Règlement prévoit une obligation générale selon laquelle l'opinion exprimée par l'arpenteur-géomètre porte sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport notamment aux lois et règlements qui peuvent l'affecter. Un règlement municipal de lotissement serait justement un de ces règlements pouvant faire l'objet de l'analyse foncière de l'arpenteur-géomètre, afin que son client soit bien informé de « la situation et de

25. À cet égard, la seule obligation de l'arpenteur-géomètre est, tel que prévu au paragraphe 18 de l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, précité, note 5, d'indiquer la zone au sens du règlement municipal de zonage dans laquelle est situé l'immeuble.

26. François BROCHU, *loc. cit.*, note 4.

27. *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 34, al. 2(a).

28. Précité, note 5.

la condition actuelles » du lot par rapport aux normes réglementaires de lotissement. Le professeur Berthier Beaulieu le mentionnait dans un cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres présenté en janvier 2003 : les lois et règlements visés par l'article 2 doivent avoir une relation avec la formation et le domaine de compétence de l'arpenteur-géomètre²⁹. Il semble que ce soit le cas du règlement de lotissement.

Suivant son devoir de conseil, l'arpenteur-géomètre pourrait faire mention à son client de ses observations s'il constate des faits particuliers relatifs à la situation de l'immeuble ayant trait aux normes de lotissement applicables. Pour le client, une telle information sur la conformité ou non d'un terrain par rapport à la réglementation de lotissement est d'une utilité certaine, notamment parce que le règlement municipal de zonage peut contenir des normes d'implantation particulières sur les lots dérogatoires protégés par droits acquis. Cette information pourrait aussi inciter le client à poser certains gestes, comme d'acheter une superficie de terrain de l'un de ses voisins afin de rendre son terrain conforme au règlement de lotissement de la municipalité. Toutefois, l'arpenteur-géomètre ne fera normalement pas des recherches autres que celles qu'il effectue normalement dans le cadre de la confection d'un certificat de localisation.

Par ailleurs, ce type de renseignement sur le lotissement peut être fort utile à un client qui requiert un certificat de localisation sur un immeuble situé en territoire où le cadastre a été rénové. Par exemple, il arrive que des terrains, créés sur parties de lot et de façon dérogatoire au règlement de lotissement, soient qualifiés de « non constructibles » par la municipalité. Ces situations surgissent lorsqu'une demande de permis de construction est déposée à la municipalité, et que cette dernière exige au préalable la création d'un lot distinct. La municipalité arrive ainsi à contrôler et à interdire le développement des lots dérogatoires ne bénéficiant pas de droits acquis. Cependant, la rénovation cadastrale a pour effet d'immatriculer pour la première fois ces lots dits « non constructibles », ce qui donnerait à première vue la possibilité d'obtenir un permis de construction sans prendre en considération les normes du règlement de lotissement. Il s'agit toutefois d'une situation qui confère une fausse sécurité à d'éventuels acquéreurs. Les tribunaux ont

29. Berthier BEAULIEU, *Nouvelles normes de pratique relatives au certificat de localisation, au piquetage et à l'implantation*, Sainte-Foy, OAGQ, 2003, p. 16.

commencé à examiner la question des effets de la rénovation cadastrale sur l'application de la réglementation municipale d'urbanisme. Dans la cause *Carbonneau c. Val-des-Monts*³⁰, la juge Trudel de la Cour supérieure du Québec précise que **la rénovation cadastrale n'a pas pour effet d'octroyer des droits acquis à l'égard d'un terrain qui n'en bénéficiait pas avant la rénovation cadastrale :**

[41] Les requérants sont propriétaires d'un lot non officiel. Ils prétendent qu'ils possèdent un lot distinct sur les plans officiels du cadastre depuis le 8 août 2000 en vertu de l'application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre du Québec*³¹ et que cela leur donne droit à un permis de construction [par. 24 de leur requête].

[42] La rénovation cadastrale n'est pas une opération cadastrale au sens de l'article 3043 du *Code civil du Québec*³² et n'a pas eu pour effet de conférer un droit acquis à quelque permis que ce soit. L'article 4.1.1(d) du *Règlement relatif aux permis et certificats* (R. 439-99) est d'ailleurs à cet effet (I-10).³³

Le tribunal partage l'opinion de l'avocat et urbaniste Jean-Pierre St-Amour, opinion exprimée dans un guide de référence traitant des effets de la rénovation cadastrale sur l'aménagement du territoire municipal :

En matière d'urbanisme, les impacts de la rénovation cadastrale sont nombreux, particulièrement en ce qui concerne le lotissement puisqu'il est un passage obligé de l'obtention d'un permis afin de pouvoir effectuer une opération cadastrale. À cet égard, il convient de souligner immédiatement que la rénovation cadastrale n'est pas une opération cadastrale au sens de l'article 3043 du *Code civil du Québec*, et, par conséquent, au sens de l'article 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*³⁴. Il en résulte qu'elle échappe entièrement à l'autorité

30. *Carbonneau c. Val-des-Monts (Ville de)*, C.S. Hull, n° 550-05-012263-029, 8 avril 2003, j. Trudel.

31. *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.Q. 1985, c. 22.

32. Jean-Pierre ST-AMOUR, *La rénovation cadastrale et l'aménagement du territoire municipal*, Montréal, Association québécoise d'urbanisme, 2001, p. 54.

33. *Carbonneau c. Val-des-Monts (Ville de)*, précitée, note 30, par. 41 et 42.

34. Précitée, note 1. Cet article définit à son paragraphe 7 l'opération cadastrale : « une modification cadastrale prévue au premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec* ». Quant au premier alinéa de l'article 3043, il se lit comme suit : « Toute personne peut soumettre au ministre responsable du cadastre un plan, signé par elle, pour modifier par subdivision ou autrement le plan d'un lot dont elle est propriétaire ; elle peut aussi demander le numérotage d'un lot, l'annulation ou le remplacement de la numérotation existante ou en obtenir une nouvelle (à suivre...)

de cette loi et, par conséquent, des règlements municipaux qui peuvent être adoptés en vertu de cette loi. Cela ne signifie pas cependant que les municipalités ne conservent pas un droit de regard sur les opérations cadastrales qui interviennent après cette rénovation.³⁵

Ainsi, puisque la rénovation cadastrale n'est pas assujettie à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, et conséquemment aux règlements municipaux de lotissement, les municipalités conserveraient l'opportunité de contrôler *a posteriori* la conformité des lots, même si ceux-ci font déjà l'objet d'un numéro distinct attribué par la rénovation³⁶. **L'immatriculation cadastrale à l'aide d'un numéro distinct n'est pas, en territoire rénové, une garantie de la conformité du terrain à l'égard de la réglementation de lotissement, ni une présomption de droits acquis.** Le certificat de localisation pourra alors fournir des renseignements utiles pour détecter de telles situations. L'arpenteur-géomètre doit établir l'historique cadastral du lot, jusqu'au cadastre originaire³⁷. Cette mention permettra de vérifier si la première immatriculation distincte du lot en question est le résultat de la rénovation cadastrale ou non.

En vertu de sa compétence exclusive reconnue par l'article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*³⁸, aucun autre professionnel n'est légalement habilité pour faire ce genre d'analyse sur le lotissement. Enfin, l'arpenteur-géomètre a normalement en main les renseignements nécessaires pour faire une telle analyse soit : les dimensions linéaires et angulaires des limites d'un terrain, sa superficie et les normes réglementaires minimales applicables. Il s'agit donc en quelque sorte de faire un historique du lot, non pas d'un point de vue strictement cadastral, mais par rapport à la réglementation de lotissement applicable. **Mais rappelons qu'il ne s'agit pas d'une obligation expresse mais bien d'une question relevant du devoir de conseil de l'arpenteur-géomètre, s'il en vient à constater, dans le cours normal de ses travaux, que l'immeuble est dérogoire par rapport aux normes de lotissement.**

(...suite)

ou pour modifier par morcellement le plan d'un lot sur lequel elle a acquis, autrement qu'à la suite d'une convention, un droit de propriété. »

35. Jean-Pierre ST-AMOUR, *op. cit.*, note 32, p. 53 et 54.

36. *Ibid.*, p. 62-65.

37. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, précité, note 5, art. 9, par. 5.

38. Précitée, note 27.

2.2 L'implantation des constructions à l'intérieur des limites d'un terrain

L'arpenteur-géomètre possède une compétence quasi exclusive quant à l'implantation des constructions à l'intérieur des limites d'un terrain car son exercice repose sur la réalisation préalable d'une délimitation d'un immeuble foncier, opération relevant de la compétence exclusive de l'arpenteur-géomètre en vertu de l'article 34 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres*³⁹. D'ailleurs, le législateur québécois reconnaît spécifiquement cette compétence de l'arpenteur-géomètre sur l'implantation par l'intermédiaire du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*⁴⁰.

Lors de la confection d'un certificat de localisation, l'arpenteur-géomètre doit exprimer son opinion sur l'implantation des constructions à l'intérieur des limites du terrain à l'étude. Selon le paragraphe 19 de l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*⁴¹, le rapport du certificat de localisation doit obligatoirement faire mention de :

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.⁴²

L'arpenteur-géomètre est donc tenu de vérifier si la position des constructions (bâtiments, structures et dépendances) érigées à l'intérieur des limites de l'immeuble à l'étude est conforme aux normes d'implantation en vigueur prévues au règlement municipal de zonage. Pour ce faire, il doit donc préalablement procéder à une opération de délimitation afin de positionner les limites de propriété, à partir desquelles les marges d'espacement et de recul de la construction seront mesurées ou calculées. S'il constate que la position de la construction est conforme aux normes réglementaires, il en fera mention dans le rapport du certificat de localisation. **Cette opinion doit adopter une formulation spécifique à la situation étudiée et non pas être exprimée en termes généraux qui laisseraient le lecteur du certificat de localisation dans l'incertitude.**

39. *Ibid.*

40. Précité, note 24.

41. Précité, note 5, art. 9, par. 19.

42. *Ibid.*

Ainsi, la simple mention selon laquelle « l'immeuble est conforme à la réglementation municipale » n'est plus suffisante. L'arpenteur-géomètre devrait énumérer les constructions visées par la mention au certificat, ainsi que les sources réglementaires applicables quant à leur position.

Le Guide d'interprétation du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, préparé par l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, précise justement que :

Le simple fait de mentionner au rapport que l'immeuble est, de façon générale, conforme à la réglementation municipale n'est pas suffisant. Le règlement exige une mention expresse quant à la conformité de [la position de] tout bâtiment, structure et dépendance (notamment les remises et les piscines) ainsi que la formulation de commentaires justifiant en quoi l'ouvrage est conforme ou non à la réglementation.⁴³

Toutefois, s'il constate que la position des constructions (bâti-ments, structures et dépendances) n'est pas conforme aux normes d'implantation applicables, l'arpenteur-géomètre devrait, même s'il n'en a pas l'obligation expresse selon le règlement, analyser davantage la situation dérogatoire. Il pourrait ainsi répondre à l'obligation énoncée par le troisième alinéa de l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation* qui prévoit que l'arpenteur-géomètre doit exposer ou commenter les éléments qu'il a vérifiés, s'il y a lieu⁴⁴. **C'est en quelque sorte le devoir de conseil de l'arpenteur-géomètre qui devient une obligation réglementaire dans le cadre de la réalisation du certificat de localisation.** Au sujet de cette disposition, le Guide d'interprétation du règlement précise que :

Cette disposition est de droit nouveau. L'obligation qu'elle édicte fait partie inhérente du devoir déontologique de conseil de l'arpenteur-géomètre. Il faut comprendre qu'il s'agit d'exposer ou de commenter les éléments exposés aux paragraphes 1 à 23 de l'article 9.⁴⁵

43. ORDRE DES ARPEN-TEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation – Commentaires et Guide d'interprétation*, Sainte-Foy, OAGQ, 2002, p. 13 ; voir aussi : *Gingras c. Clément*, Comité de discipline de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, n° 04-01-000229, 15 mars 2002 (décision sur culpabilité).

44. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, précité, note 5, art. 9, al. 3.

45. ORDRE DES ARPEN-TEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, *op. cit.*, note 43, p. 15.

Comme les obligations de l'arpenteur-géomètre énoncées par le règlement de pratique n'ont pas été débattues devant les tribunaux, leur portée exacte reste encore à être précisée, notamment en matière d'analyse des situations dérogatoires à la réglementation municipale d'urbanisme et de droits acquis. À tout le moins, plusieurs s'attendent à ce que l'arpenteur-géomètre exerce pleinement son devoir de conseil en précisant, du moins, si l'immeuble aujourd'hui dérogatoire était conforme à la réglementation applicable au moment de son érection. Des recherches supplémentaires pourraient être nécessaires au besoin. Mais on comprendra que ce sera à l'arpenteur-géomètre d'évaluer et d'expliquer si elles font partie intégrante du mandat confié par le client, ou si elles devraient faire l'objet d'un mandat spécifique. En effet, l'état de l'immeuble face à la réglementation municipale d'urbanisme peut être très complexe : la construction a possiblement subi de nombreuses modifications au fil des ans, les normes réglementaires applicables ont peut-être aussi été modifiées à plusieurs reprises, les normes d'implantation régissent la construction dans son ensemble et des éléments architecturaux en particulier, les normes d'implantation ne sont pas fixées d'avance mais calculées pour chaque cas en fonction du nombre d'étages, etc. Il serait possiblement de bonne pratique de discuter et de préciser, dès la prise de mandat, de la portée des services de l'arpenteur-géomètre dans l'éventualité où l'immeuble serait dérogatoire et pourrait ainsi bénéficier de droits acquis.

Enfin, il faut retenir que lors de la rédaction du certificat de localisation, l'arpenteur-géomètre ne s'intéressera à l'existence de droits acquis que par l'accomplissement de son devoir de conseil, puisque ses obligations prévues par le règlement de pratique portent sur l'analyse de la conformité ou de la dérogation de la position des constructions par rapport aux normes d'implantation fixées par la réglementation municipale en vigueur. Il pourra rechercher et analyser les faits qui soutiennent une prétention à l'existence de droits acquis, afin de justifier les commentaires et explications qui bonifieront son opinion professionnelle. En exerçant ainsi son devoir de conseil, il est important de souligner que l'arpenteur-géomètre tentera normalement de vérifier si les conditions de naissance des droits acquis étaient existantes au moment de l'érection de la construction. Cette analyse ne viserait toutefois pas à valider les conditions d'exercice des droits acquis afin de déterminer si de tels droits existent toujours aujourd'hui (sous réserve de l'obtention d'un mandat spécifique).

2.3 L'obligation de vérifier personnellement la réglementation municipale

L'article 8 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation* stipule que l'arpenteur-géomètre a l'obligation de vérifier personnellement la réglementation municipale applicable à l'immeuble pour lequel il confectionne un certificat de localisation.

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.⁴⁶

Le Guide d'interprétation du règlement sur le certificat de localisation apporte les précisions suivantes :

[17] Une simple communication téléphonique avec un fonctionnaire municipal ne peut suffire pour remplir l'obligation imposée par l'article 8 du Règlement et être assimilée à une connaissance personnelle de la réglementation municipale applicable à un emplacement.

[18] Il y aura donc lieu pour le professionnel soit de consulter la réglementation municipale en vigueur aux bureaux de la municipalité ou de la consulter à son étude en s'assurant qu'il possède une copie à jour. Au surplus, il conservera une copie des dispositions pertinentes du règlement au dossier du client.⁴⁷

Cette obligation réglementaire, entrée en vigueur en 2002, énonce un principe reconnu antérieurement par la jurisprudence. Dans la cause *Girard c. Pelletier*⁴⁸, la Cour supérieure a établi qu'un arpenteur-géomètre commet une faute si, dans le cadre de son devoir de conseil, il se prononce erronément sur un élément de la propriété de façon à induire en erreur les parties et ce, même si cet élément ne fait pas partie du contenu minimal obligatoire du certificat de localisation. La faute découlait du fait que l'arpenteur-géomètre s'était fié à la parole d'un fonctionnaire municipal au lieu de consulter personnellement la réglementation applicable en matière de lotissement dans un arrondissement historique.

46. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, précité, note 5, art. 8.

47. ORDRE DES ARPENDEURS-GÉOMÈTRES DU QUÉBEC, *op. cit.*, note 43, p. 8 et 9, par. 17 et 18.

48. [1998] R.R.A. 770 (C.S.).

La Cour supérieure énonce le même principe dans la cause *Parent c. Bonin*, relativement à cette obligation de l'arpenteur-géomètre de vérifier personnellement la réglementation applicable à une situation foncière, au lieu de se fier uniquement à la parole d'un employé municipal :

[L'arpenteur-géomètre] s'est fié sur l'information verbale erronée et écrite d'un employé de la municipalité quant à la superficie minimale d'un lot partiellement desservi à proximité d'un cours d'eau. Par contre, les conséquences de cette erreur ne viennent pas tant de l'erreur de l'employé municipal que, de la négligence de l'arpenteur-géomètre d'effectuer lui-même la plus élémentaire des vérifications : obtenir copie de la réglementation municipale, du plan de contrôle intérimaire de la M.R.C., de les lire et de les appliquer. L'arpenteur-géomètre est, sans doute, tenu à une obligation de moyens lorsqu'il s'agit d'interpréter une réglementation parfois complexe. Mais son obligation de consulter la réglementation lui-même (plutôt que de se fier à l'opinion erronée d'un employé municipal non autorisé par surcroît) est une obligation de résultat. S'il se trompe parce que sa source est mauvaise, il n'a que lui-même à blâmer. [L'arpenteur-géomètre] n'a pas fait preuve, dans les circonstances de la prudence et de la diligence que l'on était en droit de s'attendre de lui.⁴⁹

L'obligation énoncée par le règlement de pratique stipule que l'arpenteur-géomètre doit vérifier personnellement la réglementation municipale applicable au moment de la confection du certificat de localisation. Dans le cas où il découvrirait que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme actuel, il pourrait par exemple consulter la réglementation applicable au moment de l'implantation de la construction aujourd'hui dérogatoire. Cette seconde vérification lui permettrait de compléter son analyse de l'immeuble et de commenter davantage la situation, notamment pour préciser si l'implantation de la construction était conforme au moment de son érection. Ce type de renseignement est nécessaire afin d'étayer une prétention à des droits acquis.

Cependant, il faut noter que cette obligation de vérifier personnellement la réglementation municipale n'est pas absolue : elle demeure une obligation de moyens. Dans certaines municipalités fortement urbanisées, la réglementation municipale d'urbanisme est si dense et volumineuse qu'elle n'est pas accessible directement.

49. *Parent c. Bonin*, C.S. Joliette, n° 705-05-000222-938, 15 avril 2002, j. Mongeon, par. 90.

Par exemple, à la ville de Montréal, l'arpenteur-géomètre doit prendre rendez-vous avec un fonctionnaire municipal pour obtenir les normes réglementaires applicables. Il ne pourra donc pas conserver à son cabinet d'étude des copies à jour de tous les règlements municipaux pertinents à sa pratique. Aussi, cette démarche pour obtenir l'information nécessaire peut accroître le temps requis pour produire un certificat de localisation.

Par ailleurs, dans le cas où l'arpenteur-géomètre voudrait consulter des versions antérieures des règlements municipaux afin de commenter davantage son opinion sur une situation aujourd'hui dérogatoire, plusieurs difficultés peuvent surgir :

- les textes réglementaires recherchés demeurent introuvables (destruction, perte) : par exemple, la gabegie documentaire à la suite d'une annexion ou d'une fusion municipale ;
- les textes réglementaires recherchés existent mais de façon partielle : par exemple, le texte réglementaire est retrouvé, mais pas le plan de zonage, empêchant ainsi d'identifier les immeubles visés par des normes particulières ;
- les textes réglementaires recherchés existent toujours mais demandent des recherches approfondies de la part du fonctionnaire municipal : par exemple, les délais de recherche peuvent excéder l'échéancier de production du certificat de localisation.

Dans la plupart des cas, la consultation personnelle de la réglementation municipale applicable à l'immeuble visé par le certificat de localisation ne posera pas de difficultés particulières. Toutefois, s'il est nécessaire de retracer des textes réglementaires antérieurs, notamment pour identifier des faits soutenant une prétention à des droits acquis, il se peut que l'arpenteur-géomètre n'ait pas ou difficilement accès à l'information pertinente pour appuyer son opinion. Si c'est le cas, il devrait néanmoins prendre le soin d'en faire mention à son client. Un tel constat de difficultés ou d'échec des recherches ne signifie toutefois pas qu'il n'existe pas de droits acquis, mais plutôt que la preuve documentaire de leur existence est difficile à faire. Il existera alors une incertitude quant aux droits acquis, mais celle-ci n'est pas fatale. Dans l'arrêt *Chutes-de-la-Chaudière*, la Cour d'appel du Québec statuait qu'« en cas de doute, l'ambiguïté

doit bénéficier au citoyen »⁵⁰. Dans une autre décision, cette même Cour établissait que « les droits acquis sont établis suivant la règle de la prépondérance des probabilités »⁵¹. Ainsi, il est reconnu que la « preuve » de droits acquis puisse comporter des faiblesses et des lacunes, pour de multiples raisons, mais que celles-ci ne mettent pas nécessairement en péril l'existence même de ces droits.

2.4 Le devoir de conseil

Le devoir de conseil est une obligation cruciale des professionnels du droit immobilier. Tant le notaire⁵² que l'arpenteur-géomètre doivent avoir une préoccupation constante de bien informer leurs clients quant aux observations et aux découvertes qu'ils font au sujet de l'immeuble, même si cette obligation n'est pas expressément exigée par un règlement de pratique professionnelle. Si une faute est commise à cet égard, c'est généralement par un manque de conseil ou d'information prodigué par le professionnel à son client, comme le précise justement Denis Borgia en ce qui concerne le devoir de conseil de l'avocat :

On remarquera d'ailleurs avec intérêt que la faute commise pour un avocat en matière de devoir de conseil est justement une faute d'omission, qu'il s'agisse de n'avoir pas dispensé de conseils du tout, ou de n'avoir pas dispensé les bons conseils, ou enfin, quoique ayant dispensé certains conseils pertinents, d'avoir omis certaines mises en garde qui s'imposaient.⁵³

Étant donné son devoir de conseil, l'arpenteur-géomètre doit informer son client quant aux observations particulières, aux irrégularités constatées et à ses incertitudes relatives à la situation et à la condition de l'immeuble au regard de la réglementation municipale d'urbanisme. Il en va notamment ainsi en ce qui concerne les faits particuliers qui laissent présumer l'existence de droits acquis. Il sera nécessaire dans plusieurs cas de formuler les mises en garde

50. *Chutes-de-la-Chaudière (Municipalité régionale de comté des) c. 1846-0832 Québec inc.*, [1994] R.J.Q. 618 (C.A.).

51. *McWatters (Municipalité de) c. Entreprises P.R.T. inc.*, J.E. 96-751 (C.A.).

52. Voir : Paul-Yvan MARQUIS, *La responsabilité civile du notaire*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999.

53. Denis BORGIA, « La responsabilité professionnelle de l'avocat », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 76, *Développements récents en droit immobilier (1996)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 1, aux pages 16 et 17.

appropriées, autres que les mentions obligatoires prévues par le règlement de pratique, pour qu'un client et ses conseillers prennent les décisions appropriées relativement à l'immeuble⁵⁴. Le devoir de conseil de l'arpenteur-géomètre est avant tout d'informer et d'avertir son client de l'existence d'un problème se rapportant à l'immeuble. Une fois averti, le client devient responsable quant aux moyens appropriés pour résoudre le problème soulevé. Le professionnel doit donc traiter ce type d'obligation avec sérieux et rigueur, notamment en délivrant une opinion écrite, ce qui est le cas du certificat de localisation. D'une part, le client pourra conserver ce document afin d'y référer ultérieurement ; d'autre part, le professionnel pourra faire valoir ce document en cas de litige sur le non-respect de son devoir de conseil.

Cependant, le devoir de conseil ne va pas jusqu'à obliger l'arpenteur-géomètre à se prononcer d'une façon catégorique et sans équivoque sur une situation aujourd'hui dérogatoire pouvant bénéficier de droits acquis. Le rôle de l'arpenteur-géomètre est d'observer, de recenser et de constater des faits, notamment ceux qui valident ou non une prétention à des droits acquis. Il n'est pas un juge ayant le pouvoir de statuer sur l'existence de tels droits, question qui sera abordée à la quatrième section du présent article.

3. LA FORMULATION D'UNE OPINION PROFESSIONNELLE

L'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre vise à informer son client ou le notaire sur la nature et la portée des droits, des charges et des restrictions qui affectent un immeuble, notamment en matière d'implantation des constructions et de lotissement. En l'espèce, il s'agit de l'opinion d'un professionnel normalement compétent et diligent⁵⁵ en matière d'arpentage et de délimitation des propriétés foncières. L'arpenteur-géomètre ne se substitue surtout pas aux tribunaux, qui possèdent des compétences explicites d'appréciation et de reconnaissance de l'existence de droits acquis⁵⁶. Son rôle, nous venons de le préciser, n'est pas celui d'un juge, qui est de trancher des litiges, d'apprécier la portée juridique de certains

54. Particulièrement en expliquant et commentant les éléments qu'il a vérifiés, selon l'obligation énoncée par l'alinéa 3 de l'article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, précité, note 5.

55. Voir : Denis BORGIA, *loc. cit.*, note 53, p. 1-34.

56. En vertu notamment des pouvoirs d'ordonnance conférés par les articles 227 et 288 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, précitée, note 1.

faits et de prendre une décision⁵⁷. Ainsi, lorsqu'il émet une opinion relative à une situation pouvant bénéficier de droits acquis, celle-ci est formulée sur la base d'observations à caractère technique ; elle n'est pas une reconnaissance de la valeur ni de la portée juridique de ces observations.

3.1 Un constat technique d'une situation de droits acquis

À l'égard d'une situation dérogatoire par rapport à la réglementation municipale en vigueur, l'opinion de l'arpenteur-géomètre prend la forme d'un constat technique s'appuyant sur les faits et les caractéristiques qui déterminent l'état urbanistique de l'immeuble. Cette opinion peut être contestée et même renversée par une preuve contraire sans automatiquement engager la responsabilité professionnelle de l'arpenteur-géomètre, comme dans le cas où un permis aurait été émis en contravention à la réglementation applicable⁵⁸ ou qu'une situation foncière aurait été modifiée secrètement, de façon illégale et à l'encontre du principe de cristallisation. Dans ce domaine, l'arpenteur-géomètre n'a pas le pouvoir d'apprécier la validité juridique des faits appuyant une prétention à des droits acquis. Même si elle est qualifiée de « technique », son opinion professionnelle revêt une importance appréciable et peut servir pour étayer une preuve de droits acquis. En effet, des tiers peuvent ultérieurement l'invoquer à titre de présomption simple⁵⁹ en faveur de la reconnaissance de droits acquis. Le fardeau de la preuve appartient à celui qui veut faire reconnaître ou contester l'existence de droits acquis. Dans la cause *3267806 Canada inc. c. Rigaud*, la Cour supérieure du Québec précisait justement que « le fardeau de démontrer l'existence d'un droit acquis appartient à celui qui l'invoque, tandis que celui de démontrer l'extinction de ce droit revient à la municipalité »⁶⁰. L'opinion de l'arpenteur-géomètre constitue alors un élément de preuve plus ou moins important lorsque des recours sont exercés.

57. Danièle BOURCIER et Monique DE BONIS, *Les paradoxes de l'expertise : savoir ou juger ?*, coll. « Les empêcheurs de penser en rond », Le Plessis-Robinson, Institut Synthélabo, 1999.

58. *Cesari c. Très-Saint-Rédempteur (Municipalité de)*, C.S. Beauharnois, n° 760-17-000425-036, 11 février 2004, j. Emery ; dans cette cause, le juge rappelle que l'émission illégale d'un permis n'a pas pour effet de donner naissance ultérieurement à des droits acquis.

59. La notion de présomption simple est ici employée au sens des articles 2846 et 2847 du *Code civil du Québec*.

60. *3267806 Canada inc. c. Rigaud (Municipalité de)*, J.E. 2001-2217 (C.S.).

L'opinion de l'arpenteur-géomètre doit toutefois être justifiée et documentée ; elle doit s'appuyer sur une démarche analytique concrète et employer une formulation prudente et nuancée. Ainsi, le soin apporté à la rédaction de l'opinion de l'arpenteur-géomètre sera très important, notamment pour mettre en évidence certaines nuances, incertitudes et mises en garde quant aux faits donnant naissance aux droits acquis. Par exemple, des explications supplémentaires devront être apportées par l'arpenteur-géomètre lorsqu'une portion seulement d'une construction empiète dans une marge de recul ou d'espacement ; lorsqu'un mur d'une construction n'est pas parallèle à la limite de propriété ; ou encore lorsque le corps d'une construction est conforme aux normes d'implantation mais qu'un de ses éléments architecturaux est dérogatoire (par exemple, lorsqu'une fenêtre en saillie est assujettie à des normes d'implantation spécifiques).

En l'absence de certains renseignements nécessaires à la formulation de son opinion, l'arpenteur-géomètre n'est pas tenu à l'impossible (par exemple, le texte de règlements antérieurs ou le permis de construction qui n'existeraient plus). Son obligation en est alors une de moyens⁶¹. Dans de tels cas, il doit faire mention de ses incertitudes à son client, et éviter d'être complaisant en prenant la situation à la légère. L'arpenteur-géomètre doit toujours se rappeler que son opinion s'appuie sur des faits observables sur le terrain ou recensés dans la documentation consultée. Cette opinion n'est pas formulée de façon générale et nébuleuse. Elle ne repose pas non plus sur l'interprétation de la valeur juridique de ces mêmes faits, comme se prononcer sur la validité d'une modification réglementaire ou d'un permis de construction.

Même s'il connaît bien la situation bénéficiant de droits acquis et qu'il l'a analysée antérieurement ou qu'il s'inspire de documents produits par des confrères ou d'autres professionnels, l'arpenteur-géomètre doit toujours faire de nouvelles vérifications au moment même où il réalise une prestation de services professionnels. De telles vérifications sont nécessaires puisqu'une situation de droits acquis est dynamique, en fonction des possibles modifications réglementaires et des changements physiques apportés à l'immeuble. Chaque situation de droits acquis est unique dans l'espace et

61. D. LLUELLES, *loc. cit.*, < note 2, p. 290 ; Berthier BEAULIEU, Yaïves FERLAND et Francis ROY, *op. cit.*, note 2, p. 372.

dans le temps. Ainsi, l'arpenteur-géomètre doit se comporter comme un expert :

Les experts ne peuvent se référer aux opérations auxquelles ils se seraient livrés dans une affaire identique. L'expertise doit constituer, par elle-même, un travail complet, basé sur des vérifications spécialement faites pour la cause.⁶²

Ainsi, l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre peut prendre en considération les renseignements contenus dans un ancien certificat de localisation. Par contre, il ne peut pas calquer son opinion sur celle émise dans l'ancien certificat, sans faire des vérifications qui soient propres au mandat confié. Cela est d'autant plus vrai en matière de droits acquis, car tant la réglementation municipale que les situations foncières évoluent dans le temps.

C'est ici qu'une difficulté surgit : la modification de la situation foncière à l'encontre du principe de cristallisation, pouvant conduire à l'extinction des droits acquis. L'opinion de l'arpenteur-géomètre pourra émettre et défendre l'hypothèse suivant laquelle des droits acquis ont été créés au moment où l'état de l'immeuble est devenu dérogatoire à la réglementation municipale, en précisant par exemple qu'il était conforme au moment de l'érection de la construction. Cependant, l'opinion exprimée par l'arpenteur-géomètre ne pourra servir de « couverture » à l'encontre de modifications secrètes et illégales qui auraient eu pour effet de modifier la situation de l'immeuble à l'encontre des normes réglementaires applicables à l'exercice des droits acquis. Bien que l'arpenteur-géomètre observe et mesure des faits sur le terrain, son rôle lors de la réalisation d'un certificat de localisation n'est pas de recenser toutes les modifications pouvant avoir modifié la situation et la condition de l'immeuble en contravention du principe de cristallisation. On excèderait le mandat normal d'un certificat de localisation en cherchant à obtenir une analyse complète de l'historique « urbanistique » de l'immeuble. À ce sujet, rappelons que le devoir de conseil de l'arpenteur-géomètre peut l'amener à rechercher les *conditions d'existence* de droits acquis (comme la conformité de l'immeuble lors de sa création) mais pas jusqu'à l'obliger à analyser les *conditions d'exercice* de ces droits en conformité avec les normes réglementaires applicables. Il est donc fondamental de distinguer « existence » et « exercice » des droits acquis.

62. Paul-Azire BELVAUX, *Théorie et pratique de l'expertise judiciaire*, Paris/Bruxelles, Éditions Scientifiques et Littéraires/Éditions Comptables, Commerciales et Financières, 1953, p. 98.

Son opinion est basée sur des faits physiques (liés à l'état de l'immeuble) et juridiques (liés aux normes réglementaires applicables à un moment précis) qui étayent plus ou moins solidement la reconnaissance de droits acquis. Il doit surtout éviter d'être complaisant pour réduire des pressions indues de la part de clients et d'autres professionnels de l'immobilier qui aimeraient plutôt obtenir une « quasi-certification » des droits acquis au lieu d'un simple constat de conformité ou non basé sur les faits observés et recensés. Il faut enfin préciser que les recherches nécessaires à cette fin peuvent excéder le mandat normal de confection d'un certificat de localisation. L'arpenteur-géomètre diligent et prudent doit alors en référer à son client et s'entendre sur l'opportunité d'un mandat supplémentaire spécifique et sur le montant des honoraires afférents.

Un des défis de l'arpenteur-géomètre consiste à bien exprimer son opinion professionnelle, en évoquant les faits observés et recensés, mais également en apportant les nuances nécessaires pour bien faire comprendre la situation. Plus la situation faisant l'objet de droits acquis sera décrite à l'aide de détails techniques précis, plus il sera facile à l'arpenteur-géomètre de bien faire comprendre la nature et la portée de son opinion professionnelle aux usagers du certificat de localisation.

3.2 Les difficultés relatives à la formulation d'une opinion professionnelle sur une situation protégée par des droits acquis

Certaines difficultés peuvent rendre très complexe l'analyse d'une situation immobilière dérogatoire, dans le but d'étayer une opinion professionnelle quant à l'existence de droits acquis. La première difficulté rencontrée concerne la recherche de l'information pertinente à l'analyse d'une situation dérogatoire :

- pour examiner la conformité de l'immeuble au moment de sa constitution : les copies d'anciens règlements municipaux pour reconstituer l'historique réglementaire applicable à l'immeuble ;
- pour examiner la légalité de l'état de l'immeuble : les permis de construction ou de lotissement ayant été émis, autorisant l'érection d'une construction ou la création d'un lot distinct ;

- pour examiner la situation et la condition de l'immeuble à différentes époques : des plans, photographies et autres documents permettant de reconstituer l'historique de l'état physique de l'immeuble.

Idéalement, l'arpenteur-géomètre recueillerait l'ensemble des documents nécessaires à l'analyse « urbanistique » de l'immeuble. En réalité, il arrive souvent qu'il n'en retrouve qu'une partie. Bien que son analyse puisse alors demeurer partielle, son expérience et une bonne connaissance de la situation à l'étude pourra quand même permettre à l'arpenteur-géomètre de formuler une opinion indiquant avec une assez bonne certitude l'existence de droits acquis. Le succès inhérent à la cueillette d'informations dépend souvent de plusieurs facteurs hors du contrôle de l'arpenteur-géomètre : l'ancienneté de la situation foncière à l'étude, le fait que l'immeuble soit situé sur un territoire ayant fait l'objet d'une annexion ou d'une fusion municipale, les processus de gestion des documents par la municipalité, l'existence de documents ou d'actes professionnels antérieurs (certificats de localisation, photographies aériennes, photographies terrestres, etc.)

Une seconde difficulté émane du respect du principe de cristallisation d'une situation bénéficiant de droits acquis. Même si l'arpenteur-géomètre observe et recense les faits à l'appui d'une prétention à l'existence de droits acquis à un moment précis, il ne peut pas se porter garant du respect intégral du principe de cristallisation par un exercice légal de ces droits acquis. Certaines opérations et interventions physiques peuvent être illégales et tenues secrètes afin de masquer des atteintes à l'existence même des droits acquis. L'opinion de l'arpenteur-géomètre est exprimée en fonction des renseignements connus et publics au moment de la rédaction du certificat de localisation. Cette opinion est valide dans la mesure où la situation de l'immeuble protégée par droits acquis demeure inchangée (ou que des modifications ont été légalement autorisées).

Une troisième difficulté découle de l'appréciation d'éléments ne faisant pas expressément partie de son champ de compétences. Par exemple, l'arpenteur-géomètre examinera la conformité de la position d'une construction par rapport aux normes d'implantation. Or, certains règlements municipaux sont plus explicites et prescrivent des normes particulières applicables à des éléments architecturaux de la construction, comme une fenêtre en saillie avec la projection intérieure du plancher. Afin de formuler son opinion quant à la

conformité de cet élément architectural, l'arpenteur-géomètre prendra normalement en considération l'aspect extérieur apparent de la fenêtre en saillie en question. Il ne va pas nécessairement faire une vérification particulière à l'intérieur de la construction, ni un examen minutieux du type de fenêtre en saillie. Ainsi, la difficulté de pratique de l'arpenteur-géomètre n'est pas ici de mesurer et d'établir la position de l'élément architectural par rapport à une limite de propriété, mais bien de qualifier l'élément en question afin de déterminer la norme applicable. L'analyse de la conformité de la construction par rapport à la réglementation municipale d'urbanisme fait donc appel à deux types de compétences : (1) celle de délimiter des immeubles et de mesurer la position des constructions par rapport à ces limites ; (2) celle de bien qualifier les éléments architecturaux de la construction qui peuvent être assujettis à des normes réglementaires particulières.

Une quatrième difficulté émane des techniques de rédaction réglementaire employées par certaines municipalités. Par exemple, il arrive que la norme d'implantation d'une construction ne soit pas fixée d'avance à l'aide d'une mesure déterminée, mais calculée à partir de certaines caractéristiques de la construction à implanter, comme la hauteur, le nombre d'étages, certains éléments architecturaux extérieurs, etc. Dans le cas où la position de cette construction serait aujourd'hui dérogatoire, l'arpenteur-géomètre doit être en mesure de reconstituer les caractéristiques physiques et architecturales de la construction au moment de son érection afin de déterminer la valeur des normes d'implantation alors applicables puis d'en examiner la conformité.

Enfin, une cinquième difficulté surgit lorsque l'opinion de l'arpenteur-géomètre n'est pas partagée par les représentants de la municipalité. Ce sera le cas lorsqu'une municipalité fait preuve de tolérance envers des situations dérogatoires, sans pour autant avoir la volonté de modifier sa réglementation pour la rendre conforme. L'arpenteur-géomètre peut alors être placé dans une position difficile, en énonçant une dérogation que lui seul pourrait vouloir reconnaître ; il sera forcé de s'assurer deux fois plutôt qu'une de la solidité de son argumentation. Cependant, il faut noter que la tolérance d'une municipalité envers une dérogation à sa réglementation n'a pas pour effet de créer des droits acquis⁶³. Par ailleurs, il en est de

63. Lorne GIROUX, *op. cit.*, note 8, p. 484 ; voir aussi : Rino SOUCY, « En matière d'urbanisme : l'intervention tardive d'une municipalité a-t-elle pour effet de (à suivre...) »

même lorsque l'arpenteur-géomètre découvrira qu'un permis de construction a été émis à l'encontre des normes d'implantation alors en vigueur. Il arrive en effet que des normes d'implantation différentes du règlement, et également déroatoires à son endroit, soient inscrites sur le permis de construction ou la demande de permis. Dans un tel cas encore, l'arpenteur-géomètre est placé dans une situation délicate puisqu'il est celui qui constate des incohérences dans l'application réglementaire⁶⁴. Il sera celui qui soulèvera des « problèmes » que plusieurs voudraient ignorer ou continuer à ignorer.

Dans ces cas difficiles, la capacité de l'arpenteur-géomètre à exprimer son opinion de façon juste et nuancée constituera, à n'en pas douter, un élément fondamental de son devoir de conseil en matière d'application de la réglementation municipale d'urbanisme et de droits acquis. Tel que mentionné précédemment, l'époque où une affirmation générale d'existence de droits acquis à l'égard d'un immeuble était suffisante est maintenant révolue.

4. LA RECONNAISSANCE DES DROITS ACQUIS PAR LE TRIBUNAL

De par la nature même de ses compétences, l'arpenteur-géomètre émet des opinions professionnelles au meilleur de ses connaissances. En matière de droits acquis, son opinion professionnelle constitue un constat technique qui peut laisser planer certaines incertitudes qui incommode tout à la fois les vendeurs, les acheteurs et les professionnels de l'immobilier. Il en est ainsi parce qu'il n'est pas de la compétence des professionnels ni de l'arpenteur-géomètre de reconnaître juridiquement l'existence de droits acquis protégeant une situation immobilière à l'encontre de l'application des règlements municipaux d'urbanisme. Cela demeure le rôle des

(...suite)

créer un droit acquis déguisé ? », dans Service de la formation permanente, Bureau du Québec, vol. 203, *Développements récents en droit municipal*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 62 et s.

64. Les tribunaux ont eu l'occasion d'examiner de telles situations. Dans l'arrêt *Gatineau (Ville de) c. Raymond*, J.E. 96-1012 (C.A.), la Cour d'appel du Québec reconnaissait qu'une ville ne peut pas reconnaître des droits acquis inexistantes. Dans le même ordre d'idées, la Cour supérieure du Québec précisait, dans la cause *St-Lambert-de-Lauzon (Municipalité de) c. Construction Gérald Lapointe inc.*, J.E. 97-1172 (C.S.), qu'une municipalité n'est pas liée par la reconnaissance de droits acquis émise par un de ses inspecteurs, si la situation en cause n'était pas à l'origine conforme au règlement.

tribunaux qui peuvent être saisis d'une question relative aux droits acquis en certaines circonstances : l'ordonnance de cessation ou d'annulation, l'ordonnance de *mandamus* et la requête en jugement déclaratoire. Cependant, leur rôle n'est pas d'émettre des opinions comme le font les professionnels, mais bien de trancher des litiges réels. Afin de donner un éclairage complet sur la question de la reconnaissance formelle des droits acquis, il convient d'examiner brièvement les pouvoirs des tribunaux à cet égard.

4.1 L'ordonnance de cessation ou d'annulation

L'article 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit des recours en ordonnance⁶⁵ pouvant être exercés devant la Cour supérieure par requête du procureur général, de la municipalité régionale de comté, de la municipalité ou de tout intéressé, afin de faire cesser des usages du sol et des constructions incompatibles avec les règlements municipaux d'urbanisme⁶⁶. Également, l'article 228 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit qu'un lotissement ou un morcellement par aliénation (partie de lots) qui ne respecterait pas les normes du règlement de lotissement peut être annulé par une ordonnance du tribunal⁶⁷. Ainsi, un lot dérogoire à la réglementation municipale de lotissement qui ne bénéficie pas de droits acquis pourrait être annulé par le tribunal.

L'exercice d'une requête en ordonnance de cessation ou d'annulation permettra au tribunal d'analyser et d'apprécier, s'il y a lieu, une preuve fondant l'existence de droits acquis. Ainsi, les parties obtiendront non pas une opinion professionnelle, mais bien un jugement qui tranchera la question présentée dans le cadre d'un litige portant sur de tels droits.

Le tribunal possède une discrétion pour apprécier la preuve qui lui est présentée (qui bien souvent est basée sur des prétentions à des droits acquis). Dans l'affaire *Chapdelaine*, la ville de Montréal voulait faire cesser l'utilisation d'un immeuble à vocation résidentielle situé en zone commerciale. Même s'il a été démontré que l'immeuble ne bénéficiait pas de droits acquis, tant la Cour supé-

65. Sur les ordonnances découlant de l'article 227 de la loi, voir : Marc-André LECHASSEUR, *L'injonction déguisée en droit de l'urbanisme : les ordonnances suivant l'article 227 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997.

66. *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, précitée, note 1, art. 227.

67. *Ibid.*, art. 228.

rieure⁶⁸ que la Cour d'appel ont refusé d'ordonner la cessation de l'usage résidentiel en zone commerciale pour la raison que la municipalité a agi pendant 34 ans comme si cet usage était conforme à sa réglementation, que la dérogation reprochée n'a pas eu d'impact négatif sur l'environnement et qu'il n'y a pas eu de plainte de la part des voisins.

4.2 L'ordonnance de *mandamus*

L'ordonnance de *mandamus* vise à obliger l'autorité publique à accomplir un devoir que la loi lui impose, comme l'émission d'un permis de construction de la part d'une municipalité lorsque toutes les conditions sont remplies⁶⁹. Son exercice est encadré par les articles 844 et 845 du *Code de procédure civile*. Ce recours peut être employé entre autres afin de forcer une municipalité à émettre un permis de construction, notamment sur la prétention à l'existence de droits acquis⁷⁰. Ainsi, un citoyen qui prétendrait avoir droit à un permis sur la base de droits acquis, prétention qui serait rejetée par la municipalité, pourra présenter une ordonnance de *mandamus* pour que le tribunal force la municipalité à émettre ce permis. Lors de l'étude de la requête, le citoyen devra présenter au tribunal sa preuve relative aux prétentions à des droits acquis (ce que tentera certainement de contredire la municipalité en niant l'existence de tels droits acquis).

L'intervention du tribunal répond alors à la demande d'une des parties de trancher le litige et de rendre une décision. De plus, si le tribunal reconnaît l'existence de droits acquis, cela ne confère cependant pas à ces mêmes droits une pérennité ni une immortalité qu'ils ne possèdent pas. Le tribunal ne fait que reconnaître l'existence de droits acquis au moment précis du recours en *mandamus*. Ces droits acquis pourront par la suite disparaître ou s'éteindre, selon l'évolution de la réglementation municipale et de la situation immobilière bénéficiant de ces droits acquis. La décision du tribunal

68. *Pierrefonds (Ville de) c. Chapdelaine*, C.S. Montréal, n° 500-05-055497-000, 28 septembre 2000, j. Tellier.

69. Paul FARIBAUT, *Les recours de contrôle judiciaire*, vol 2, « Les dispositions générales applicables aux recours extraordinaires, le *mandamus* et le *quo warranto* », coll. « Points de droit », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 118 ; Pierre GIROUX et Stéphane ROCHETTE, « Les recours », dans Collection de droit 2001-2002, École du Barreau du Québec, vol. 7, *Droit public et administratif*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 195, aux pages 235 à 239.

70. *Cesari c. Très-Saint-Rédempteur (Municipalité de)*, précitée, note 58.

ne viendra pas faire disparaître le besoin éventuel, lors d'une vente subséquente par exemple, d'obtenir l'opinion d'un professionnel sur la persistance de ces droits acquis dans le temps.

4.3 La requête en jugement déclaratoire

La question des droits acquis peut être analysée par le tribunal dans le cadre de l'exercice d'une requête en jugement déclaratoire, tel que prévu par l'article 453 du *Code de procédure civile*⁷¹. Un des buts de cette requête est de faire reconnaître l'existence de certains droits, comme des droits acquis⁷². Cependant, des conditions s'appliquent à la recevabilité de cette requête par le tribunal, qui ne constitue pas une panacée à toutes les incertitudes inhérentes à des questions de droits acquis ni un moyen pour éviter l'exercice de recours plus appropriés⁷³.

Une des conditions fondamentales pour exercer ce recours est que la demande en jugement déclaratoire réponde au critère d'existence d'une difficulté réelle : ce recours n'a pas pour objet de permettre aux justiciables d'obtenir une consultation juridique gratuite. L'article 462 du *Code de procédure civile* précise ainsi que le tribunal peut refuser de se prononcer sur une demande de jugement déclaratoire, si le jugement recherché ne met pas fin à l'incertitude ou à la controverse qui a donné lieu à la demande. Aussi, les tribunaux seront réticents à se prononcer sur des questions théoriques, académiques ou hypothétiques, lorsque le requérant ne peut invoquer un « intérêt juridique menacé qui soit identifiable »⁷⁴. Ainsi, le tribunal n'est pas une instance qui se substitue aux services offerts par les professionnels de l'immobilier, afin de prodiguer des conseils qu'un client s'attendrait à obtenir, par exemple dans le cadre de la réalisation d'un certificat de localisation par un arpenteur-géomètre ou de la rédaction d'un contrat de vente d'immeuble.

71. L.R.Q., c. C-25, art. 453.

72. 2426-4640 *Québec Inc. c. St-Laurent (Ville de)*, C.S. Montréal, n° 500-05-008603-951, 22 septembre 1995, j. Grenier ; *St-Laurent (Ville de) c. 2426-4640 Québec Inc.*, C.A. Montréal, n° 500-09-002654-960, 15 décembre 1999, j. Fish, Forget, Philippon.

73. Gilles ROUSSEAU, « La légalité dans le droit de l'aménagement », (2000) 31 *R.D.U.S.* 267, 293 (Actes du colloque : « La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ; Les premiers vingt ans ; Un bilan du droit positif »).

74. Marie PARÉ, *La requête en jugement déclaratoire*, coll. « Points de droit », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 15 ; *Lalande c. Québec (Procureur général)*, C.S. Montréal, n° 500-05-013446-891, 16 avril 1991, j. Durand.

La requête en jugement déclaratoire n'est donc pas un substitut aux incertitudes et aux faiblesses d'une opinion de droits acquis énoncée par un professionnel de l'immobilier, en l'absence d'un litige réel. Le tribunal n'interviendra pas pour faire le travail que des professionnels refuseraient ou seraient réticents de faire pour différentes raisons, comme le désir de ne pas exposer leur responsabilité professionnelle ou leur absence de compétence particulière en la matière. Sans menace ou difficulté réelle quant à l'appréciation d'une situation de droits acquis, le tribunal n'a pas intérêt à intervenir pour éclaircir la question de l'existence même de ces droits acquis et d'en déterminer la portée. L'utilité d'une telle intervention pourrait être nulle, puisqu'au moment où elle deviendrait nécessaire pour trancher un litige réel (comme pour une demande de permis de construction), la situation des droits acquis est susceptible d'avoir changé à la suite des modifications réglementaires fréquentes ou aux changements apportés à l'immeuble.

5. DE LA NÉCESSITÉ D'UNE RÉFLEXION INTERPROFESSIONNELLE

L'analyse de la condition et de la situation des immeubles face à la réglementation municipale d'urbanisme est de plus en plus complexe, principalement dans les milieux fortement urbanisés où le développement y est dynamique. La succession des normes réglementaires dans le temps combinée à l'évolution physique des immeubles eux-mêmes, obligent les professionnels de l'immobilier à faire des recherches de plus en plus poussées et spécialisées dans le but d'émettre leur opinion sur le statut « urbanistique » de l'immeuble.

Ces recherches sont d'autant plus ardues que la gestion de l'information et de la documentation pertinente n'est pas uniformisée ni normalisée dans l'ensemble des municipalités. La situation se complique davantage dans les municipalités où il y a déjà annexion et fusion municipale. Ainsi, la relative aisance à mener une analyse de droits acquis à l'égard d'un immeuble aujourd'hui dérogatoire variera d'une municipalité à l'autre, en fonction du soin que celle-ci apporte à la gestion de son historique réglementaire et de ses différents actes relatifs à l'application de cette réglementation (par exemple les permis de construction).

L'évolution des instruments d'urbanisme laisse également présager l'émergence de nouvelles difficultés. En effet, les instruments

de zonage à caractère discrétionnaire (comme la dérogation mineure, le plan d'aménagement d'ensemble, le plan d'implantation et d'intégration architecturale et le projet particulier de construction) concourent à la création d'un « urbanisme parcellaire » où les normes ne sont pas fixées par règlement mais découlent d'une résolution du conseil municipal. Ainsi, lors d'analyses futures de situations de droits acquis, il sera de plus en plus fréquent de devoir en plus retracer ces actes administratifs pour y recenser les normes applicables. En l'absence d'un registre municipal où l'on retrouverait pour chaque lot l'inscription des normes applicables, on peut d'ores et déjà prévoir que l'analyse des situations de droits acquis n'ira pas en se simplifiant.

Il serait aussi nécessaire de permettre aux municipalités de faire légalement un « ménage périodique » de leur application réglementaire en matière d'urbanisme. Dans plusieurs municipalités (dont celles qui avaient des règlements d'urbanisme avant 1979), des irritants urbanistiques latents peuvent affecter des immeubles dont la légalité n'est aucunement mise en doute. En effet, il arrive que lors de la confection d'un certificat de localisation, un arpenteur-géomètre « déterre » d'anciennes dérogations qui n'ont pas été régularisées depuis, soit par droits acquis ou par un acte administratif comme une dérogation mineure. Les immeubles ayant un long historique sont donc susceptibles d'être grevés d'une « charge urbanistique » plus ou moins importante : d'une part, l'analyse foncière y est plus complexe et donc plus coûteuse et, d'autre part, leur statut peut souffrir de l'application d'anciennes normes que tout le monde (dont la municipalité) aimerait mieux ignorer mais qui n'ont pas été abrogées. Les propriétaires de ces immeubles subissent donc les contrecoups des faiblesses et des lacunes de la gestion réglementaire d'urbanisme de la part de la municipalité. Pour rectifier de telles situations, plusieurs municipalités ont adopté ce qui est communément appelé des « règlements d'amnistie » dont l'effet est d'établir une réputation de conformité à l'égard de toute situation immobilière existante à une date donnée. Ces règlements font la joie des arpenteurs-géomètres et des professionnels de l'immobilier. Toutefois, certains mettent en doute le pouvoir des municipalités d'adopter de tels règlements⁷⁵. Il n'en demeure pas moins que

75. Opinion émise par M^e Jean-Pierre St-Amour dans le cadre d'un cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec : Francis ROY et Jean-Pierre ST-AMOUR, *Réglementation municipale et aménagement du territoire*, janvier 2001.

l'arpenteur-géomètre n'a pas la compétence nécessaire pour se prononcer sur la validité de tels règlements. S'ils ne sont pas invalidés par les tribunaux, il devra les appliquer aux situations foncières à l'étude. Cependant, il serait souhaitable de régulariser légalement une telle façon de faire qui, de l'avis général, semble faire l'affaire de tous. Par ailleurs, lors des débats et des réflexions tenus au sein de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec sur le rôle de l'arpenteur-géomètre en matière de droits acquis, une question fondamentale émerge des discussions : le certificat de localisation est-il le document approprié pour bien faire le point sur le statut urbanistique des immeubles ? Nous l'avons vu précédemment, le certificat de localisation peut offrir des renseignements et l'opinion d'un arpenteur-géomètre sur deux éléments faisant l'objet de la réglementation d'urbanisme : le lotissement et l'implantation des constructions. Il n'est donc pas un document présentant un bilan complet du statut urbanistique. Il aborde d'ailleurs les questions de la réglementation municipale d'urbanisme non pas de façon directe, mais sous l'angle des charges et limitations imposées à l'exercice du droit de propriété. En fait, les attentes exprimées envers l'arpenteur-géomètre pour qu'il examine des questions de droits acquis dans le cadre du certificat de localisation semblent être justifiées par l'absence au Québec d'un document ou d'un acte professionnel similaire au certificat d'urbanisme en France⁷⁶. Un tel certificat, confectionné par la municipalité, énonce les charges, limitations ainsi que les possibilités d'utilisation d'un immeuble par rapport à la réglementation d'urbanisme applicable. Est-ce qu'un acte serait souhaitable et possible au Québec ? Cela serait fort souhaitable afin de lever plusieurs incertitudes et de permettre aux propriétaires fonciers d'obtenir non seulement une opinion, mais un acte formel quant au statut urbanistique de l'immeuble ; cependant, la possibilité d'un tel acte se buterait fort probablement à certains champs de compétences exclusives reconnus par la législation québécoise. Par exemple, est-ce qu'un officier municipal pourrait se prononcer sur la conformité de la position d'une construction sans empiéter sur le champ de compétences de l'arpenteur-géomètre en matière de délimitation de la propriété privée ? Dans l'état actuel de la législation et sans faire une analyse exhaustive de la question, la réponse serait fort probablement négative.

Dans le contexte actuel de l'application de la réglementation municipale d'urbanisme à la propriété foncière et de ses répercus-

76. Voir l'article L410-1 du *Code de l'urbanisme français*.

sions sur l'exercice du droit de propriété, il serait nécessaire et urgent de lancer des discussions et des échanges interprofessionnels pour bien cerner les difficultés pratiques qui découlent de l'analyse des situations dérogatoires pouvant bénéficier de droits acquis. Autant les arpenteurs-géomètres, les notaires, les urbanistes, les agents immobiliers, les créanciers hypothécaires et les officiers municipaux devraient participer à de tels échanges. La solution ne passe pas par une judiciarisation croissante des situations de droits acquis : il relève des professionnels et non des tribunaux d'émettre des opinions sur des questions qui ne comportent pas, à la base, de litiges réels mais seulement des incertitudes.

Ce besoin d'échanges est d'autant plus criant que le statut urbanistique des immeubles évolue constamment en complexité et que les instruments d'urbanisme se spécialisent en fixant de plus en plus des normes particulières applicables à des immeubles individuels. Bien que l'arpenteur-géomètre soit un témoin privilégié des caractéristiques physiques des immeubles, il ne doit plus être le seul professionnel à constater et à soulever les irritants légaux découlant des dérogations d'un immeuble à la réglementation municipale d'urbanisme. Les difficultés de pratique qu'il rencontre en cette matière doivent être considérées comme autant de symptômes des incohérences et des irritants qui affectent l'intégration harmonieuse du droit public de l'aménagement et du droit privé de la propriété.

CONCLUSION

Les droits acquis sont une composante fondamentale du droit de l'aménagement et de l'urbanisme. Étant donné que cette branche du droit encadre de plus en plus l'exercice du droit de propriété, les arpenteurs-géomètres ne peuvent en faire abstraction. Il s'agit en quelque sorte de l'évolution naturelle de leur champ de compétences. Il ne faut pas déprécier la valeur ni l'utilité de l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre en cette matière, même si l'on se retrouve sur le « terrain » de l'urbanisme : pour les propriétaires immobiliers, l'arpenteur-géomètre est compétent pour appliquer des normes générales d'intérêt public à des situations foncières concrètes d'intérêt privé. Même si l'arpenteur-géomètre ne fait pas entièrement la lumière sur une situation immobilière dérogatoire pouvant bénéficier de droits acquis et que son opinion n'a pas la valeur d'une attestation juridique de l'existence de tels droits, les renseignements qu'il peut fournir à ses clients peuvent être grande-

ment appréciés. La société en général s'attend de plus en plus à être bien renseignée par les professionnels de l'immobilier, même si des incertitudes demeurent.

Dans le cadre de la confection d'un certificat de localisation, l'arpenteur-géomètre a des obligations expresses, mais aussi un devoir de conseil inhérent aux compétences exclusives et particulières qu'il détient dans le domaine du droit immobilier. Il aura donc à se prononcer sur la conformité de la position des constructions (bâtiments, structures et dépendances) par rapport aux normes d'implantation applicables. Dans les cas où la position des constructions serait dérogatoire, il devrait normalement rechercher des faits supplémentaires qui lui permettraient d'expliquer et de commenter son opinion, dans l'optique de supporter une prétention à l'existence de droits acquis. Cependant, quand une situation est complexe et nécessite des recherches supplémentaires, qui excèdent l'obligation contractuelle relative au certificat de localisation, l'arpenteur-géomètre devrait être en mesure de présenter clairement la situation à son client quant à la nature du travail à effectuer et à la qualité de ses conclusions, afin d'obtenir un mandat supplémentaire (s'il se sent apte à faire le travail).

L'opinion de l'arpenteur-géomètre est un constat technique quant à la conformité d'une situation immobilière réelle et concrète par rapport aux normes réglementaires applicables. Lorsqu'elle fait référence à une situation de droits acquis, cette opinion constitue un constat à caractère technique découlant des observations, des recherches et de l'analyse réalisées par un professionnel légalement habilité en matières d'implantation et de lotissement. Cette opinion n'a pas l'effet de la chose jugée, ni ne certifie de façon irréfragable l'existence de droits acquis. Cependant, elle permet d'informer un client de la situation foncière, afin qu'il puisse prendre les décisions appropriées sans avoir recours aux tribunaux lorsque la moindre incertitude surgit.

ANNEXE

c. A-23, r. 7.1

Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation

Loi sur les arpenteurs-géomètres
(L.R.Q., c. A-23, art. 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 divise ou une partie privative d'un immeuble possédé en copropriété divise.

D. 1058-2002, art. 1.

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.

D. 1058-2002, art. 2.

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.

D. 1058-2002, art. 3.

SECTION II

OPÉRATIONS

4. Dans toute opération d'arpentage faite afin de préparer un certificat de localisation, l'arpenteur-géomètre effectue tous les mesura-

ges et calculs nécessaires pour contrôler l'occupation, vérifier les limites du bien-fonds et les situer en position relative.

D. 1058-2002, art. 4.

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.

D. 1058-2002, art. 5.

6. Le résultat des opérations d'arpentage doit être confirmé par une source d'information additionnelle, dûment identifiée et consignée dans les notes, notamment par l'une ou l'autre des méthodes suivantes : le mesurage répétitif, le recoupement de données, le rattachement différent à des positions fixes, les recherches ou un plan d'arpentage antérieur ou concomitant.

D. 1058-2002, art. 6.

7. L'arpenteur-géomètre qui confectionne un certificat de localisation doit soit avoir visité les lieux, soit avoir personnellement pris connaissance des observations relatives aux éléments visés aux paragraphes 9 et 13 à 17 du premier alinéa de l'article 9 et les avoir validées.

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

D. 1058-2002, art. 7.

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.

D. 1058-2002, art. 8.

SECTION III

RAPPORT

9. Sauf dans les cas visés à l'article 10, l'arpenteur-géomètre doit vérifier les divers éléments concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du certificat de localisation et notamment les suivants :

1^o la date du levé ;

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

3^o 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^o 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^o l'historique cadastral depuis l'entrée en vigueur du cadastre originaire concerné ;

6^o 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^o toute servitude active et toute servitude passive, inscrite comme telle à l'index des immeubles et au registre foncier, et toutes celles contenues dans le dernier acte d'acquisition ;

8^o 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, notamment 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° 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret n° 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret n° 103-96 du 24 janvier 1996 ;

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).

L'arpenteur-géomètre doit mentionner dans son rapport qu'il a vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1° à 23° du premier alinéa et, s'il y a lieu, préciser les autres éléments qu'il a vérifiés.

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

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

D. 1058-2002, art. 9.

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.

D. 1058-2002, art. 10.

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.

D. 1058-2002, art. 11.

12. Le rapport doit être de format légal.

D. 1058-2002, art. 12.

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, notamment 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 du premier alinéa 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.
D. 1058-2002, art. 13.

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 du premier alinéa de l'article 10 ;

6° l'orientation du plan ;

7° l'échelle du plan ;

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

D. 1058-2002, art. 14.

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.

D. 1058-2002, art. 15.

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

D. 1058-2002, art. 16.

SECTION V

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

D. 1058-2002, art. 17.

18. Le présent règlement entre en vigueur le 10 octobre 2002.

D. 1058-2002, art. 18.

D. 1058-2002, (2002) G.O. 2, 6370.