

L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE : DANS QUELLE MESURE DOIT-IL ÊTRE EN POSSESSION DE SES LIMITES ?

Marc GERVAIS

Volume 109, numéro 3, décembre 2007

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1045571ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1045571ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

GERVAIS, M. (2007). L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE : DANS QUELLE MESURE DOIT-IL ÊTRE EN POSSESSION DE SES LIMITES ? *Revue du notariat*, 109(3), 391–425. <https://doi.org/10.7202/1045571ar>

L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE : DANS QUELLE MESURE DOIT-IL ÊTRE EN POSSESSION DE SES LIMITES ?*

Marc GERVAIS**

INTRODUCTION	393
1. Obligations générales de l'arpenteur-géomètre	393
1.1 Obligation d'émettre une opinion motivée	396
1.2 Obligation générale de prudence et de diligence	399
1.3 Devoir de compétence	400
1.4 Obligation d'avoir une connaissance complète des faits	401
1.5 Devoir de conseil	402

* L'auteur tient à remercier l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec pour son soutien financier à l'égard de cette recherche ; M^e Lucie Lauzière, professeure titulaire à la Faculté de droit de l'Université Laval, pour ses précieux conseils et son aide apportée ; Valérie Gingras-Précourt, étudiante à la Faculté de droit de l'Université Laval, pour ses nombreux efforts consacrés à la recherche jurisprudentielle et doctrinale en lien avec la question de recherche ; Nathalie Massé, arpenteuse-géomètre au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs ainsi que Daniel Fortin, du Centre canadien de gestion cadastrale du ministère des Ressources naturelles du Canada pour la révision de l'article et leurs commentaires fort pertinents.

De plus, l'auteur dédie cet article à son père, en l'occurrence le notaire Claude Gervais qui, au moment de la parution de cet article, aura complété cinquante années de pratique active du notariat. Ainsi, l'auteur désire souligner toute son admiration et lui rendre hommage pour son parcours exceptionnel au sein de sa profession et affirme sans retenue qu'il aura été pour lui le modèle parfait du notaire prudent et diligent en toutes circonstances ou, en d'autres termes, du bon père de famille !

** Ph.D., arpenteur-géomètre, professeur au Département des sciences géomatiques de l'Université Laval.

1.6	Obligation de vérification et de contrôle	404
2.	Certaines obligations spécifiques de l'arpenteur-géomètre	406
2.1	Obligation de se rendre sur les lieux.	406
2.2	Obligation de consigner les opérations par écrit . . .	410
2.3	Obligation d'appliquer les principes de délimitation .	411
3.	Appréciation du caractère suffisant et nécessaire.	413
3.1	Propriété bornée sur tous ses côtés	415
3.2	Titres n'émanant pas d'un auteur commun	416
3.3	Titres émanant d'un auteur commun	418
3.4	Titres contenant des références à des éléments physiques	420
3.5	Critères d'appréciation	422
3.5.1	Levé des lieux	422
3.5.2	Analyse foncière.	423
3.5.3	Formulation de l'opinion professionnelle . . .	424
	CONCLUSION	424

INTRODUCTION

Dans l'exercice de ses fonctions, l'arpenteur-géomètre est appelé à rendre des services spécialisés au public. Parmi ceux-ci, certains sont plus courants que d'autres. Il en est ainsi, par exemple, du certificat de localisation, du piquetage et de l'implantation. D'ailleurs, ces services, tout comme plusieurs autres, font partie du domaine exclusif de l'arpenteur-géomètre¹. Dans le cadre de la réalisation de mandats spécifiques, l'arpenteur-géomètre est soumis à une réglementation qui prescrit un ensemble de normes auxquelles il doit se conformer. Outre le *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*² qui prescrit des normes générales de conduite, l'arpenteur-géomètre doit œuvrer, selon le cas, dans le respect du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*³ et du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*⁴. Entre autres, ces règlements imposent à l'arpenteur-géomètre d'effectuer tous les mesurages et calculs nécessaires pour contrôler l'occupation, vérifier les limites du bien-fonds et les situer en position relative⁵. Pour ce faire, on exige de lui « qu'il s'assure de couvrir un territoire suffisant pour lui permettre de justifier son opinion »⁶.

Cette notion de territoire suffisant nous ramène à la question plus générale susceptible d'être posée à l'égard de tous les professionnels, à savoir, jusqu'où un professionnel doit-il pousser ses investigations afin de formuler une opinion juste ou suffisamment justifiée ou motivée ? Dans le cas spécifique de l'arpenteur-géomètre, jusqu'où doit-il étendre ses mesurages afin de formuler une opinion juste quant à la position des limites de propriété du ou des immeubles faisant l'objet de son mandat ? La question est perti-

1. *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 34.

2. Chapitre A-23, r. 4.

3. Chapitre A-23, r. 7.1.

4. Chapitre A-23, r. 8.1.1.

5. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, c. A-23, r. 7.1, art. 4 ; *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 8.1.1, art. 4, al. 2.

6. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, c. A-23, r. 7.1, art. 5 ; *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 8.1.1, art. 5.

nente. D'abord, des arpenteurs-géomètres ont été condamnés par le passé sur cette question et d'autres le seront potentiellement encore. Ensuite, nous n'avons pas répertorié d'écrits traitant spécifiquement de cette question. Finalement, le Comité de discipline de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec refuse systématiquement, maintenant, de rendre une décision sur cette question sans le témoignage d'un expert⁷. Le cas échéant, on requiert de cet expert qu'il détermine si un écart important existe entre les faits relatifs à l'espèce et la norme ou la règle scientifique généralement reconnue⁸. Par le passé, le Comité de discipline avait accepté de prendre en considération l'opinion du syndic sur ce sujet⁹.

D'entrée de jeu, il est possible d'affirmer qu'à cette question fondamentale ne peut pas être associée une seule réponse simple ou universelle. La règle scientifiquement reconnue varie selon les circonstances de lieu et de temps, et il demeure difficile de cerner ou d'arrêter une ou plusieurs règles adéquates. Chaque cas d'espèce amènera ses particularités propres et le tribunal, ayant potentiellement à conclure sur une question similaire, devra prendre en compte les circonstances spécifiques à la cause entendue. Même si un article de doctrine ne pourrait, à lui seul, être suffisant pour soustraire à la présence d'un expert¹⁰, il apparaît utile d'enclencher

7. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Ladouceur*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2002-000254, 7 juillet 2004 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Ladouceur*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2002-000259, 7 juillet 2004 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Ladouceur*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2003-000270, 7 juillet 2004 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Ladouceur*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2003-000280, 7 juillet 2004 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2003-000291, 18 août 2004 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2003-000298, 18 août 2004 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Anglehart*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2003-000293, 23 août 2004.
8. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Ladouceur*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2002-000257, 6 juillet 2004.
9. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Dupuis*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000170, 12 février 1999 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000174, 19 juillet 1999 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-99-000200, 18 octobre 2000 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Chastenay*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-99-000209, 26 mars 2001 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2002-000267, 10 mars 2004.
10. Patrice DESLAURIERS, « La responsabilité des avocats », dans Collection de droit 2001-2002, École du Barreau du Québec, vol. 4, *Responsabilité*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 105.

une réflexion qui permettra éventuellement de circonscrire un ensemble de facteurs devant être pris en compte lors de l'évaluation du comportement d'un arpenteur-géomètre par rapport à l'étendue de ses mesurages à l'égard des immeubles faisant l'objet de son mandat.

Pour y parvenir, nous passerons en revue les obligations générales auxquelles est soumis le professionnel arpenteur-géomètre (section 1) pour ensuite analyser certaines exigences spécifiques découlant notamment de son devoir de compétence (section 2) et, finalement, présenter certains critères d'appréciation du caractère suffisant et nécessaire de l'étendue des mesurages en analysant quelques cas d'espèce (section 3).

1. LES OBLIGATIONS GÉNÉRALES DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Tout comme pour le notaire¹¹, l'arpenteur-géomètre est un officier public¹². Le titre d'officier public accorde à l'arpenteur-géomètre le privilège d'exercer dans son champ de compétence une partie de l'autorité publique de l'État¹³. Celui-ci a la tâche de participer à la sécurité des droits fonciers. Pour ce faire, il jouit de privilèges, de devoirs importants et d'un quasi-monopole. En retour, il doit mettre au profit du public ses connaissances particulières.

Lorsque vient le temps d'identifier les sources des obligations auxquelles est tenu un professionnel, il est acquis que celles-ci peuvent provenir de la loi, d'un règlement, en vertu du mandat spécifique octroyé par le client ou simplement du rôle propre au professionnel¹⁴, sans oublier, évidemment, la jurisprudence. De plus, dans le cas des professions soumises au *Code des professions*¹⁵, les obligations trouvent aussi leur source au sein des règles prévues par les codes de déontologie¹⁶. Dans le cas spécifique de l'arpenteur-

11. *Loi sur le notariat*, L.R.Q., c. N-2, art. 2, al. 1 ; *Dorion c. Roberge*, [1991] 1 R.C.S. 374, par. 52.

12. *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 34 al. 1.

13. Jean LAMBERT, « La mobilité extra-territoriale des professionnels intéressent-elle le notariat québécois ? », (1992) 95 *R. du N.* 68.

14. *Bélangier-Grenier c. Caron*, [1986] A.Q. (Quicklaw) n° 215 (C.A.).

15. L.R.Q., c. C-26.

16. Biruta LEWASZKIEWICZ-PETRYKOWSKA, « Nouvelles tendances en matière de responsabilité civile professionnelle : Élargissement de la responsabilité objective, responsabilité pour risque et renversement de la charge de la preuve », dans (à suivre...)

géomètre, il est clairement indiqué dans la loi¹⁷ que, dans l'exercice de ses fonctions, il est tenu de suivre les normes de pratique établies par les règlements du Bureau dont, entre autres, les règlements précédemment cités¹⁸ sans oublier le *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*¹⁹.

1.1 Obligation d'émettre une opinion motivée

Même si l'opinion émise vient en bout de piste suite aux investigations menées par le professionnel, nous la présentons en premier lieu pour la raison suivante. L'ensemble des obligations mentionnées ci-dessous constitue en quelque sorte le corollaire de l'obligation d'émettre une opinion motivée. En effet, lorsqu'elles sont remplies raisonnablement, elles assurent ou, tout au moins, améliorent les chances que l'opinion émise sera suffisamment justifiée.

Les investigations réalisées par l'arpenteur-géomètre sont effectuées dans un but ultime, soit émettre une opinion²⁰ ou prodiguer un conseil pour le bénéfice du client. L'acte professionnel s'inscrit, tout comme l'expertise, dans un contexte décisionnel. Or, le décideur ou le client s'appuiera sur l'opinion émise et la tiendra, sauf preuve au contraire, comme étant vraie, d'où la nécessité de s'interroger sur la qualité de l'opinion. Il va de soi que la qualité de

(...suite)

Actes du 22^e Colloque de droit européen, La Laguna, 17 au 19 novembre 1992, *Responsabilité pénale et responsabilité civile des professionnels – Actualité et avenir des notions de négligence et de risque*, Bruxelles, Éditions du Conseil de l'Europe, 1995, p. 184 ; Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 936 ; Odette JOBIN-LABERGE, « Norme, infraction et faute civile », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 137, *Développements récents en déontologie, droit professionnel et disciplinaire (2000)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 33, 49 et 56 ; Réjean BLAIS, « Le devoir de compétence », dans Collection de droit 2001-2002, École du Barreau du Québec, vol. 1, *Éthique, déontologie et pratique professionnelle*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 79.

17. *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 49.

18. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, c. A-23, r. 7.1 ; *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 8.1.1.

19. Chapitre A-23, r. 4.

20. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, c. A-23, r. 7.1, art. 2 et 5 ; *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 8.1.1, art. 1, 3 et 5 ; *Gestion Mécatriel c. Lopez*, C.S. Longueuil, n° 505-05-005501-991, 14 août 2002, j. Mercure, par. 43 ; *Langlois c. Sicé*, C.D.Q. Longueuil, n° 505-02-008867-974, 7 octobre 2002, j. Lassonde, par. 22.

l'opinion est partiellement tributaire du caractère suffisant de l'étendue des mesurages. Une carence sur ce plan est susceptible d'affecter la justesse ou la robustesse de l'opinion ou du conseil émis.

Il importe de rappeler certains principes généraux reliés à l'émission d'une opinion professionnelle. D'abord, il est acquis que l'opinion émise engage la responsabilité professionnelle de l'arpenteur-géomètre²¹. En regard de tous les services qu'il rend, l'arpenteur-géomètre engage pleinement sa responsabilité civile personnelle et il lui est interdit de limiter cette responsabilité²².

Deuxièmement, un professionnel n'est pas tenu à une obligation de résultat à l'égard de l'opinion émise mais plutôt à une obligation de moyens, cette règle étant valable pour l'arpenteur-géomètre²³. Par analogie avec l'avocat²⁴, on ne saurait tenir rigueur à un arpenteur-géomètre d'avoir soutenu une opinion qui, ultérieurement, s'est révélée erronée sur une limite controversée.

Troisièmement, on ne pourra pas exiger de l'arpenteur-géomètre un résultat précis et déterminé mais plutôt qu'il prenne les moyens raisonnables ou les données disponibles et pertinentes afin d'émettre une opinion ou de tirer des conclusions raisonnables²⁵, et ce, tout comme le notaire²⁶. Par conséquent, même s'il doit agir avec prudence et diligence, l'arpenteur-géomètre n'est pas tenu d'établir avec certitude, à tout coup, les limites d'une propriété. Toutefois, il est tenu de faire preuve d'autonomie, notamment en se forgeant personnellement une opinion et non simplement en répétant l'opinion déjà émise par un autre arpenteur-géomètre sans autres vérifica-

21. *Girard c. Pelletier*, REJB 1998-07081 (C.S.), par. 35.

22. *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, R.R.Q., 1981, c. A-23, r. 4, art. 3.04.01, voir aussi *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 48, al. 2, qui prévoit que « L'arpenteur-géomètre est tenu de réparer le préjudice que lui-même ou ses aides causent à autrui dans l'accomplissement de leurs fonctions ».

23. *Valois et Frères Inc. c. Lemaire*, [1998] SOQUIJ AZ-99026266, (C.S.) ; *Hébert c. Bédard*, C.Q. Québec, n° 200-32-019671-998, 18 novembre 1999, j. Bossé.

24. Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 912.

25. *Hébert c. Bédard*, C.Q. Québec, n° 200-32-019671-998, 18 novembre 1999, j. Bossé ; *Guilbault c. Houle*, [2001] R.J.Q. 3842, par. 16 (C.Q.).

26. *Dorion c. Roberge*, [1991] 1 R.C.S. 374, par. 51.

27. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 19.

28. *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 36, al. 2.

tions²⁷ même s'il lui est permis de s'en inspirer²⁸. Il devient alors tout à fait possible que deux opinions émises sur la position d'une même limite de propriété soient divergentes²⁹. En cas d'opinions divergentes, l'arpenteur-géomètre est tenu de justifier ou d'énoncer les motifs pour lesquels il rejette l'opinion d'un confrère³⁰. Lors d'une opération de piquetage, il doit « consulter l'arpenteur-géomètre concerné pour tenter d'en arriver à une entente »³¹. Finalement, nous sommes d'avis que lorsque les limites de propriété sont claires, bien établies et ne présentent aucune incertitude ou ambiguïté sérieuse, l'arpenteur-géomètre devrait être en mesure de les rétablir avec exactitude.

Quatrièmement, la démarche de l'arpenteur-géomètre doit présenter un degré raisonnable de scientificité notamment par une démonstration ou un raisonnement rigoureux³². Un tribunal s'est d'ailleurs déjà penché sur la méthodologie adoptée par un arpenteur-géomètre dans le cadre d'une contre-expertise. Dans cette affaire³³, l'arpenteur-géomètre avait émis son opinion professionnelle sans procéder à un travail exhaustif, c'est-à-dire « [...] faire ses propres relevés sur le terrain, faire ses recherches au Bureau de la publicité des droits sur le cadastre et les titres de propriété, vérifier la possession des propriétaires et de leurs auteurs, dresser un plan, etc. ». Même si ces reproches concernaient le travail effectué dans le cadre d'une contre-expertise, nous considérons que ces principes demeurent valables dès que l'arpenteur-géomètre formule une opinion sur la position d'une limite de propriété.

Finalement, par analogie avec le notaire³⁴, on ne peut demander à l'arpenteur-géomètre d'être prophète ou devin comme, par exemple, déterminer d'avance l'issue d'une procédure de bornage. On ne peut exiger non plus qu'il puisse garantir, voire prétendre que son opinion est nécessairement la meilleure.

29. *Guilbault c. Houle*, [2001] R.J.Q. 3842, par. 13 (C.Q.).

30. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 36.

31. *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 8.1.1, art. 7, 2^e al.

32. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 42.

33. *McMurray c. Beaulieu*, C.Q. Trois-Rivières, n° 400-32-007996-056, 7 novembre 2006, j. Labbé, par. 138.

34. *Gestion Mécatriel c. Lopez*, C.S. Longueuil, n° 505-05-005501-991, 14 août 2002, j. Mercure, par. 48.

1.2 Obligation générale de prudence et de diligence

L'arpenteur-géomètre, tout comme d'autres professionnels, est tenu à une *obligation générale de prudence et de diligence*³⁵. En cas de litige, conformément au standard d'appréciation, le comportement d'un professionnel s'apprécie *in abstracto*³⁶, c'est-à-dire par comparaison à la norme de conduite objective et abstraite de la personne normalement avisée, placée en semblables circonstances³⁷. Il faut noter que cette approche *in abstracto* « [...] ne saurait complètement exclure des éléments concrets qui doivent aussi faire partie des caractéristiques de la personne raisonnable »³⁸, ce qui permet au tribunal de prendre en considération certains éléments propres à l'espèce ou caractéristiques particulières du professionnel en cause. Ce standard s'applique aussi lors de l'évaluation de la conduite d'un arpenteur-géomètre³⁹. Si le comportement de l'arpenteur-géomètre s'en écarte, une partie lésée pourrait invoquer une faute professionnelle et exiger des dommages et intérêts en compensation du préjudice subi.

Les notaires ont l'obligation « [...] de rendre à leurs clients des services attentifs, diligents et compétents, de leur donner des conseils et des avis sages et judicieux autant qu'il est raisonnable d'en attendre d'un praticien du droit de compétence ordinaire »⁴⁰ ou, autrement dit, d'un bon professionnel de sa catégorie⁴¹. À notre avis, ce principe s'applique *mutatis mutandis* à l'arpenteur-géomètre. Bref, l'arpenteur-géomètre doit agir comme un professionnel raisonnable afin de ne pas causer préjudice à autrui et de

35. Art. 2100 et 2138 C.c.Q.

36. *Dorion c. Roberge*, [1991] 1 R.C.S. 374, par. 38.

37. Han-Ru ZHOU, « Le test de la personne raisonnable en responsabilité civile », (2001) 61 *R. du B.* 462. Pour le notaire, voir *Les Constructions S.P. Inc. c. Sawé*, C.S. Longueuil, n° 760-05-001648-979, 18 juillet 2002, j. Cohen, par. 50.

38. Han-Ru ZHOU, « Le test de la personne raisonnable en responsabilité civile », (2001) 61 *R. du B.* 477.

39. *Robinson c. Barbe*, [2000] J.Q. (Quicklaw) n° 3777 (C.A.), par. 34 ; *Guilbault c. Houle*, [2001] J.Q. (Quicklaw) n° 3842 (C.Q.), par. 33 et 34.

40. *Legault c. Thiffault*, [1976] SOQUIJ AZ-76011211 (C.A.), p. 8. Ces propos ont été repris dans *Desloges c. Cascades*, C.S. Saint-François, n° 450-22-005611-042, 4 juillet 2005, j. Gagnon, par. 179. Une conclusion similaire a été exprimée dans *Gestion Mécatriel c. Lopez*, C.S. Longueuil, n° 505-05-005501-991, 14 août 2002, j. Mercure, par. 40 et 42.

41. *Dorion c. Roberge*, [1991] 1 R.C.S. 374, par. 41 ; Han-Ru ZHOU, « Le test de la personne raisonnable en responsabilité civile », (2001) 61 *R. du B.* 485.

respecter tant ses obligations extracontractuelles que contractuelles⁴², à défaut de quoi, il y aura faute.

1.3 Devoir de compétence

À l'instar du notaire⁴³ et de l'avocat⁴⁴, l'arpenteur-géomètre est tenu à un *devoir de compétence*. Pour certains tribunaux, de ce devoir de compétence du professionnel découlerait un *devoir d'efficacité*⁴⁵ alors que, pour certains auteurs français, ce serait l'inverse⁴⁶. À tout le moins, on peut affirmer sans crainte que le client, faisant appel aux services d'un arpenteur-géomètre, compterait alors sur « l'efficacité de l'homme de l'art : celui-ci a l'obligation juridique d'être efficace »⁴⁷.

L'arpenteur-géomètre, vu tel un professionnel, devrait alors démontrer une efficacité autant au sein de ses interventions intellectuelles (p. ex. : application des principes reconnus de délimitation) que matérielles (p. ex. : entretien et réparation de ses instruments de mesure⁴⁸). Afin d'être efficace, l'arpenteur-géomètre doit maîtriser les règles de son métier, la formation continue étant pour lui incontournable afin de prendre connaissance des évolutions tant juridiques que techniques affectant son domaine scientifique⁴⁹.

42. Art. 1457 et 1458 C.c.Q. ; *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 48, 2^e al. Voir aussi *McMurray c. Beaulieu*, C.Q. Trois-Rivières, n° 400-32-007996-056, 7 novembre 2006, j. Labbé, par. 107 à 113.

43. *Dorion c. Roberge*, [1991] 1 R.C.S. 374, par. 51 ; *Legault c. Thiffault*, [1976] SOQUIJ AZ-76011211 (C.A.), p. 8 ; *Desloges c. Cascades Inc.*, C.S. Saint-François, n° 450-22-005611-042, 4 juillet 2005, j. Gagnon, par. 179 ; Paul-Yvan MARQUIS, *La responsabilité civile du notaire*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 125 et s.

44. *Latendresse c. Bazinet*, [2003] J.C. 1839 (C.S.), par. 40 ; Patrice DESLAURIERS, « La responsabilité des avocats », dans *Collection de droit 2001-2002*, École du Barreau du Québec, vol. 4, *Responsabilité*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 92.

45. *Latendresse c. Bazinet*, [2003] J.C. 1839 (C.S.), par. 40.

46. Philippe LE TOURNEAU, *La responsabilité civile professionnelle*, Paris, Économica, 1995, p. 63 ; Philippe LE TOURNEAU, *Contrats informatiques et électroniques*, Paris, Dalloz, 2002, p. 16 ; Philippe LE TOURNEAU et Loïc CADIET, *Droit de la responsabilité et des contrats*, Paris, Dalloz, 2002, p. 815.

47. Philippe LE TOURNEAU, *La responsabilité civile professionnelle*, Paris, Économica, 1995, p. 63.

48. À ce sujet, voir *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 44.

49. Grégoire GIRARD, *Le certificat de localisation*, dans *Chambre des notaires du Québec, Répertoire de droit*, « Titres immobiliers » – Doctrine – Document n° 5, Montréal, 1981, p. 30.

1.4 Obligation d'avoir une connaissance complète des faits

L'arpenteur-géomètre doit chercher à avoir une connaissance complète des faits avant de donner un avis ou un conseil⁵⁰. Par analogie avec le comptable, cela implique qu'il maîtrise bien les données au dossier⁵¹. L'arpenteur-géomètre est tenu d'avoir une connaissance suffisante de son domaine de pratique tout autant qu'une connaissance suffisante du dossier particulier pour lequel il intervient. Il apparaît évident que cette obligation concerne notamment ses opérations sur le terrain et l'étendue de ses mesurages. « La recherche d'une connaissance complète des faits suppose, si nécessaire, que l'arpenteur-géomètre effectue des visites sur le terrain, qu'il vérifie la chaîne des titres, qu'il effectue certaines mesures »⁵².

Par définition, une connaissance complète des faits est impossible à atteindre, situation équivalente à la recherche de la vérité en science. Autant en matière de certificat de localisation que de piquetage et d'implantation, le législateur, conscient de cette difficulté, utilise les qualificatifs « nécessaire »⁵³ et « suffisant »⁵⁴ lorsqu'il s'agit de l'étendue des mesurages.

On peut donc en déduire que l'arpenteur-géomètre devra étendre son levé à tous les éléments dont la présence est requise pour répondre aux besoins du client ou aux prérogatives fixées par la loi ou la jurisprudence. Dans la recherche de l'objectivité et de l'honnêteté intellectuelle⁵⁵, on s'attend de l'arpenteur-géomètre qu'il procède à une cueillette de données et d'informations élargie⁵⁶. Par analogie avec l'ingénieur, il devrait d'ailleurs pousser plus loin son investigation lorsque certains indices l'incitent à le faire⁵⁷. Par

50. *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, c. A-23, r. 4, art. 3.02.05.

51. Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 939.

52. François VANDENBROEK, *L'arpenteur-géomètre et son code de déontologie*, Trois-Rivières, Éditions Juriméga, 1996, p. 103.

53. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, c. A-23, r. 7.1, art. 4 ; *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 8.1.1, art. 4, al. 2.

54. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, c. A-23, r. 7.1, art. 5 ; *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 8.1.1, art. 5.

55. *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, c. A-23, r. 4, art. 2.01.

56. François VANDENBROEK, *L'arpenteur-géomètre et son code de déontologie*, Trois-Rivières, Éditions Juriméga, 1996, p. 102.

57. *Ordre des ingénieurs du Québec c. Guillot*, 2006 QCTP 112, par. 46.

exemple, il devrait vérifier un point établi par un confrère lorsque la situation l'exige⁵⁸.

Et c'est sur la base de l'ensemble des faits portés à sa connaissance que l'arpenteur-géomètre pourra par la suite exposer à son client d'une façon complète et objective la nature et la portée du problème⁵⁹ ou, en d'autres mots, une appréciation juste de la situation juridique des limites de propriété sous étude. S'il n'est pas en mesure de fournir cette appréciation, de circonscrire les incertitudes ou les ambiguïtés existantes ou, finalement, d'identifier la ou les solutions les plus pertinentes, il est possible que l'étendue de ses mesurages soit défailante.

1.5 Devoir de conseil

De l'obligation d'efficacité découlerait le *devoir de conseil*⁶⁰. Pour d'autres⁶¹, le devoir de conseil découlerait de l'exigence de la bonne foi prévue par le *Code civil du Québec*⁶². L'arpenteur-géomètre est tenu de remplir raisonnablement son devoir de conseil⁶³, ce qui signifie fournir des renseignements exacts, pertinents et adaptés à la situation⁶⁴. Dans l'éventualité où certains facteurs seraient susceptibles de venir ébranler la position des limites de propriété, l'arpenteur-géomètre devrait les déclarer à son client. Compte tenu notamment de son statut d'officier public, il serait inconcevable que l'arpenteur-géomètre cache ou s'abstienne de dévoiler la précarité de certaines limites de propriété. Il y va de l'intérêt et de la protection du public. L'arpenteur-géomètre doit donc être en mesure de donner des conseils raisonnables ou des avis sages et judicieux, devoir d'ailleurs clairement énoncé au *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*⁶⁵.

58. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 38.

59. *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, c. A-23, r. 4, art. 3.02.04.

60. Jean-Luc AUBERT, *La responsabilité civile professionnelle des notaires*, France, Formist, Petites Affiches, 11 juin 2002, n° 116, p. 4.

61. Brigitte LEFEBVRE, *La bonne foi dans la formation du contrat*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 194.

62. Art. 6 et 7 C.c.Q.

63. *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres*, c. A-23, r. 4, art. 3.03.02.

64. Philippe LE TOURNEAU, *La responsabilité civile professionnelle*, Paris, Économica, 1995, p. 58.

65. Chapitre A-23, r. 4, art. 3.03.02.

Le devoir de conseil implique de dénoncer les incertitudes, dangers, risques ou ambiguïtés. Cette obligation existe pour le notaire tel que le mentionne le juge Sheehan dans l'affaire *Parent c. Fortin*⁶⁶ :

Le premier devoir d'un notaire, comme tout professionnel, est de bien déterminer la situation dans laquelle se trouvent ses clients. Cela lui exige de poser les questions et d'avoir l'écoute requise pour comprendre correctement les circonstances et les détails de cette situation. Le professionnel possède la formation spécialisée et l'expertise requises pour déceler les dangers que peuvent vivre ses clients. S'il survient une méprise à cet égard en raison d'un manque de vérifications, de questions ou d'écoute par le professionnel, la responsabilité découlant de ce manque reposera, à juste titre, sur les épaules du professionnel et non sur celles de ses clients.

Puisque cela constitue la spécialité du notaire, il apparaît évident que l'obligation de dénoncer les risques vaut en regard du titre de propriété de son client. En effet, dans l'affaire *Trottier c. Isabelle*, il s'agissait d'un cas visant l'achat d'une résidence par une personne n'ayant ni expérience ni expertise particulière dans le domaine du droit. Le juge Théroix a précisé qu'un notaire :

[...] raisonnablement prudent et diligent, placé dans les mêmes circonstances, doit informer son client de la précarité juridique du titre conféré par l'acte qu'il est chargé d'exécuter. Il doit aussi le conseiller en regard des risques éventuels et sur la marche à suivre en cas de remise en question de ses droits par un tiers.⁶⁷

On exige donc du notaire qu'il informe son client de « toute irrégularité qu'il découvre au cours de son examen des titres ainsi que de sa conséquence juridique »⁶⁸ ou, en d'autres termes, qu'il informe son client « des risques normalement prévisibles susceptibles d'affecter les titres ou les sûretés »⁶⁹.

L'obligation de dénoncer les risques ne vaut pas seulement pour les titres de propriété et a été soulevée en d'autres circonstances. En effet, les tribunaux ont aussi conclu à une faute du notaire

66. *Parent c. Fortin*, [2006] SOQUIJ AZ-50401572 (C.Q.), par. 17.

67. *Trottier c. Isabelle*, C.Q. Hull, n° 550-22-005705-023, 2005, 17 juin 2005, j. Théroix, par. 257. Cette obligation est aussi imputée au notaire, voir *Bédard c. Giroux*, [1999] J.Q. (Quicklaw) n° 4392 (C.S.), p. 4.

68. *Les Constructions S.P. Inc. c. Sawé*, C.S. Longueuil, n° 760-05-001648-979, 18 juillet 2002, j. Cohen, par. 58.

69. Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 925, aussi cité dans *Bédard c. Giroux*, [1999] J.Q. (Quicklaw) n° 4392 (C.S.), par. 33.

lorsque ce dernier n'avise pas ses clients du risque potentiel du rejet d'une demande de dérogation mineure et des conséquences⁷⁰ ou ne met pas son client en garde du risque qu'il court de voir s'éteindre des droits acquis en territoire agricole⁷¹.

En toute logique, il apparaît normal d'obliger l'arpenteur-géomètre à faire de même par rapport aux limites de propriété ou, en d'autres mots, par rapport à l'assiette du droit de propriété. D'ailleurs, la Cour⁷² a déjà abondé en ce sens en reprochant à un arpenteur-géomètre de ne pas avoir avisé ses clients des risques courus en demandant un permis de construction puisqu'il existait une incertitude quant à la position des limites de propriété. On a aussi reproché à un arpenteur-géomètre de n'avoir inscrit sur son plan aucune mise en garde « visant à prévenir le lecteur qu'il pourrait y avoir d'autres solutions de rechange évidentes basées sur les titres et les occupations »⁷³.

Le cas échéant, l'arpenteur-géomètre devrait être en mesure d'apprécier le degré d'immutabilité ou de précarité des limites fixées ou proposées (ou, en d'autres mots, les incertitudes) et d'émettre les mises en garde nécessaires. En d'autres termes, le résultat de son analyse foncière devrait permettre au propriétaire d'avoir une perception claire de la situation juridique de son immeuble quant à sa contenance et à sa délimitation et avoir en main les éléments suffisants afin de prendre une décision éclairée quant aux remèdes à adopter, le cas échéant (p. ex. : procéder au bornage). Dans le cas contraire, il serait raisonnable de conclure que l'arpenteur-géomètre n'a pas couvert un territoire suffisant lors de ses mesurages.

1.6 Obligation de vérification et de contrôle

Tout professionnel est tenu à une *obligation de vérification et de contrôle* et l'arpenteur-géomètre ne peut s'y soustraire, certaines dispositions réglementaires le prévoyant même expressément. Dans le cas du certificat de localisation ainsi que du piquetage et de

70. *Desloges c. Cascades*, C.S. Saint-François, n° 450-22-005611-042, 4 juillet 2005, j. Gagnon, par. 194.

71. *Parent c. Bonin*, C.S. Joliette, n° 705-05-000222-938, 15 avril 2002, j. Mongeon, par. 41.

72. *Langlois c. Sicé*, C.D.Q. Longueuil, n° 505-02-008867-974, 7 octobre 2002, j. Lassonde, par. 34-36.

73. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 45.

l'implantation, les dispositions réglementaires sont parfaitement identiques et prévoient que :

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.⁷⁴

Comme le soutient un auteur français à l'égard du professionnel en général, on ne pourrait tolérer que l'arpenteur-géomètre devienne « le jouet de sa technique »⁷⁵. L'arpenteur-géomètre pourrait difficilement invoquer un problème avec ses instruments de mesure pour expliquer sa faute. Il est tenu d'assurer l'exactitude de ses mesurages sur le terrain tout autant que les autres informations collectées et retenues pour échafauder son opinion professionnelle. La doctrine reconnaît que « [l]es géomètres peuvent en savoir moins sur le processus de mesure proprement dit, mais ils doivent le connaître suffisamment pour juger de la plausibilité de tous les résultats »⁷⁶.

En regard de l'obligation de vérification et de contrôle, il est sensé d'invoquer aussi le devoir de faire preuve d'initiative⁷⁷, ce qui va aussi dans le même sens que le devoir d'efficacité. Faire preuve d'initiative signifie aussi faire preuve d'un jugement raisonnable⁷⁸. L'arpenteur-géomètre doit mettre au profit de son client les aptitudes et connaissances particulières qu'il possède. Pour ce faire, il doit décider des actions pertinentes à mettre en œuvre afin de respecter la loi et de combler les besoins de son client en initiant les procédures requises. Comme tous les professionnels, l'arpenteur-géomètre

74. *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, c. A-23, r. 7.1, art. 6 ; *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*, c. A-23, r. 8.1.1, art. 6.

75. Philippe LE TOURNEAU, *Contrats informatiques et électroniques*, Paris, Éditions Dalloz, 2002, p. 16 ; Philippe LE TOURNEAU et Loïc CADIET, *Droit de la responsabilité et des contrats*, Paris, Dalloz, 2002, p. 815.

76. Jürg KAUFMANN et Daniel STEUDLER, *Cadastre 2014, Vision pour un système cadastral dans le futur*, Commission FIG 7, Fédération Internationale des Géomètres, juillet 1998, 43 p.

77. Philippe LE TOURNEAU, *La responsabilité civile professionnelle*, Paris, Économica, 1995, p. 64.

78. Manquer de jugement serait équivalent à un manque de compétence, voir à ce sujet Réjean BLAIS, « Le devoir de compétence », dans *Collection de droit 2001-2002*, École du Barreau du Québec, vol. 1, *Éthique, déontologie et pratique professionnelle*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 79.

jouit donc d'une certaine autonomie dans l'exercice de ses fonctions et celle-ci est valable quant aux choix effectués à l'égard des mesurages sur le terrain, soit le choix de la méthodologie, le choix des instruments de mesure et le choix de l'étendue des mesurages. Ce sera donc sa responsabilité de déterminer jusqu'où il doit étendre ses mesurages et de choisir les éléments pertinents à localiser pour les fins de son mandat. Il va de soi que justifier une opinion signifie baser son jugement sur des faits vérifiables et non des hypothèses non validées ou non vérifiées, aussi probables soient-elles.

Après avoir fait état des obligations professionnelles générales de l'arpenteur-géomètre, la section suivante permettra de pousser plus loin l'analyse afin d'identifier certaines obligations plus spécifiques à l'arpenteur-géomètre en regard de l'étendue de ses mesurages.

2. CERTAINES OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DE L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Les opérations de mesurages menées sur le terrain constituent une portion importante du travail de l'arpenteur-géomètre et la qualité de l'opinion émise ultérieurement sera fortement tributaire de la rigueur appliquée à cette étape. Dans cette section, nous présentons un certain nombre d'obligations spécifiques auxquelles serait tenu l'arpenteur-géomètre lors de ses opérations d'arpentage sur le terrain.

2.1 Obligation de se rendre sur les lieux

L'obligation pour l'arpenteur-géomètre de se rendre sur les lieux en est une à tout le moins élémentaire, qui paraît évidente et demeure essentielle. L'arpenteur-géomètre ne pourrait prétendre avoir une connaissance complète des faits en s'abstenant de tout mesurage sur le terrain. Lorsque l'objectif visé est de formuler une opinion sur une limite de propriété, une démarche ou une méthodologie adoptée par un arpenteur-géomètre qui ferait abstraction de tous les mesurages sur le terrain serait considérée comme fautive, tel que le mentionne un jugement récent⁷⁹.

79. *McMurray c. Beaulieu*, C.Q. Trois-Rivières, n° 400-32-007996-056, 7 novembre 2006, j. Labbé, par. 136 et s.

Les opérations d'arpentage sur le terrain doivent permettre de localiser notamment :

[...] les marques de délimitation apparentes comme les clôtures, les murs, les haies, les fossés, les sentiers, les chemins, les marques sur les arbres, les piquets plantés pour indiquer une limite, un cours d'eau et autres accidents de terrain, les bâtiments existants et les vestiges d'anciennes lignes révélées par les témoins.⁸⁰

À partir du moment où l'arpenteur-géomètre doit formuler une opinion sur une limite de propriété et tracer des plans, il doit se rendre sur les lieux et mettre en œuvre tous les moyens raisonnables en vue d'identifier les limites de la propriété⁸¹.

On s'attend notamment de l'arpenteur-géomètre qu'il entreprenne des démarches concrètes afin de vérifier et de localiser les occupations existantes. Ainsi, conformément à son obligation de vérification et de contrôle, l'arpenteur-géomètre devrait parcourir le territoire à la recherche de vestiges ou d'occupations pouvant influencer sur la position d'une limite⁸². Il est de son devoir de localiser et de prendre en considération des marques d'occupation évidentes⁸³ et d'estimer les qualités ou l'utilité de cette possession. Dans le cas des cantons ayant fait l'objet d'un arpentage primitif, on devrait s'attendre de l'arpenteur-géomètre qu'il parcoure le territoire à la recherche de vestiges éventuels ou de points de référence utiles⁸⁴. À défaut de pouvoir démontrer le résultat concret de sa reconnaissance des lieux, l'arpenteur-géomètre serait réputé ne pas avoir toutes les données nécessaires pour étayer son opinion professionnelle.

Concernant l'obligation de se rendre sur les lieux, la lecture de l'article 977 du *Code civil du Québec* ne laisse guère de marge de manœuvre. L'article prévoit que « les limites d'un fonds sont déterminées par les titres, les plans cadastraux et la démarcation du terrain et, au besoin, par tous autres indices ou documents utiles » (le souligné est de nous). Tout comme l'examen des titres pour le

80. Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993, p. 172.

81. *Robinson c. Barbe*, [2000] J.Q. (Quicklaw) n° 3777 (C.A.), par. 34.

82. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 38, 39 et 42.

83. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 24.

84. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 35 et 36.

notaire⁸⁵, on peut en conclure que l'analyse de chacun des éléments énumérés à l'article 977 constitue une obligation générale de l'arpenteur-géomètre lorsqu'il doit formuler une opinion sur une limite de propriété⁸⁶. Serait fautif l'arpenteur-géomètre qui ne vérifierait pas les titres d'un immeuble, le ferait mal⁸⁷ ou ne tiendrait pas compte des indications mentionnées dans un acte⁸⁸. Les éléments d'occupation doivent inévitablement être considérés lors de l'analyse foncière⁸⁹ effectuée par l'arpenteur-géomètre.

Ajoutons que l'arpenteur-géomètre devrait être en mesure de démontrer, « par un plan de calcul et une analyse foncière détaillée, l'interprétation qu'il a donnée à l'ensemble de ces travaux par rapport aux titres, au cadastre et aux occupations des emplacements sous étude [...] »⁹⁰. Le plan de calcul demeure souvent le seul document permettant de démontrer l'existence de l'analyse foncière et, parfois, de connaître le raisonnement suivi par l'arpenteur-géomètre.

L'arpenteur-géomètre est tenu de procéder à ses opérations avec des soins suffisants lui permettant d'établir des distances ou des mesures à l'intérieur de limites tolérables compatibles avec les opérations normales d'arpentage⁹¹. L'inverse aurait pour effet de biaiser l'analyse foncière qui en découle. La notion de « limite tolérable » nous ramène aux notions d'« **exactitude** » et de « précision » associées à une prise de mesure. Évidemment, l'exactitude et la précision d'une mesure varient notamment en fonction de la longueur des distances mesurées, de la topographie des lieux, de la date des mesurages et des instruments utilisés. De par sa formation scientifique, l'arpenteur-géomètre est un expert de la mesure. Il est donc apte à choisir les procédés et les appareils de mesure qui répondent

85. Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 925.

86. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 40.

87. *Groupe Du Barry enr. c. St-Pierre*, [2000] J.Q. (Quicklaw) n° 4504, par. 20 (C.S.).

88. *Robinson c. Barbe*, [2000] J.Q. (Quicklaw) n° 3777, par. 44 (C.A.).

89. L'analyse foncière est définie comme étant « la partie des opérations où l'arpenteur-géomètre étudie et soupèse l'ensemble des renseignements recueillis en vue de formuler son opinion sur la position d'une limite », tirée de Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993, p. 172.

90. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2002-000267, 10 mars 2004, par. 140.

91. *MacLaren-Elgin Corp. c. Gooch*, (1972) 23 D.L.R. (3d) 394 1 O.R. 474 (C.S. Ontario).

aux prérogatives de la loi et aux besoins de son client. D'ailleurs, à cet égard, la doctrine considère que « l'arpenteur-géomètre aura une obligation de résultat lorsque les renseignements qu'il fournit reposent sur de simples opérations techniques de mesurage ou de calculs »⁹².

Certains procédés technologiques permettent de localiser des éléments physiques apparents comme, par exemple, la photogrammétrie. Ce procédé, ayant recours à des photographies aériennes, permet de localiser des éléments physiques sans se déplacer directement sur les lieux, et ce, avec une précision suffisante lorsque exécuté selon les règles de l'art. Dans certaines circonstances, la photogrammétrie peut permettre des économies substantielles pour le client et être tout à fait appropriée. Toutefois, nous sommes d'avis que le recours à la photogrammétrie ne peut soustraire l'arpenteur-géomètre de sa présence sur les lieux pour au moins deux raisons. D'abord, la photogrammétrie ne permet de constater que les éléments apparents. Ainsi, tout élément physique enfoui (p. ex. : repères ou bornes) ou non apparent du haut des airs (p. ex. : clôture située dans un boisé ou rive d'un cours d'eau cachée par les arbres, marques ou plaques sur les arbres) demeurera inaccessible par cette méthode. Même en territoire totalement déboisé, il n'est pas possible de connaître l'existence de repères sans se rendre physiquement sur les lieux. Deuxièmement, en plus de la localisation d'un élément physique, l'arpenteur-géomètre doit être en mesure de juger de la force probante de cet élément, comme, par exemple, l'âge d'une clôture ou le nom de l'arpenteur-géomètre apparaissant sur un repère d'arpentage. De telles informations ne peuvent être collectées du haut des airs.

L'appréciation de l'étendue des mesurages doit tenir compte des circonstances particulières de temps et de lieu. La conduite d'un professionnel s'apprécie au moment où le geste a été accompli⁹³. Par analogie avec l'avocat, il serait nécessaire de tenir compte des circonstances difficiles⁹⁴.

92. Grégoire GIRARD, *Le certificat de localisation*, dans Chambre des notaires du Québec, *Répertoire de droit*, « Titres immobiliers » – Doctrine – Document n° 5, Montréal, 1981, p. 30.

93. Han-Ru ZHOU, « Le test de la personne raisonnable en responsabilité civile », (2001) 61 *R. du B.* 495.

94. Patrice DESLAURIERS, « La responsabilité des avocats », dans Collection de droit 2001-2002, École du Barreau du Québec, vol. 4, *Responsabilité*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 94.

D'abord, en regard du levé des lieux, la saison durant laquelle s'effectue le travail a un impact indéniable. En effet, lorsque le terrain est recouvert d'une épaisse couche de neige, il demeure difficile de constater la présence des marques d'occupation et de les localiser de manière exhaustive. L'arpenteur-géomètre est quand même tenu de prendre les moyens disponibles et raisonnables et de tenir compte des circonstances ou du type de mandat. Par exemple, lors d'une expertise de bornage, l'arpenteur-géomètre devra suspendre les levés temporairement, jusqu'au moment où les conditions lui permettront de prouver la présence ou l'absence de détails physiques. Il ne peut donc constamment soulever cette circonstance atténuante pour expliquer son laxisme.

Certaines marques d'occupation demeurent facilement accessibles, même en hiver (p. ex. : haie, clôture, muret de béton), il suffit de manier la pelle ! Par contre, certains repères ou bornes profondément enfouis dans le sol pourraient demander des efforts déraisonnables afin de les déterrer et de les localiser précisément lorsque le sol est gelé sur une bonne profondeur. Si l'arpenteur-géomètre peut compter sur d'autres sources d'information ou d'autres points de départ lui permettant de procéder à son analyse foncière et d'appliquer raisonnablement les principes de délimitation, on pourrait difficilement lui reprocher de ne pas avoir localisé de tels repères ou bornes. Nous croyons aussi que l'arpenteur-géomètre serait autorisé à réduire l'étendue de ses mesurages lorsqu'il peut utiliser d'autres documents produits antérieurement par des collègues (p. ex. : certificat de localisation ou de piquetage), et que le nombre de documents ou les informations y apparaissant lui permettent de contrôler adéquatement les titres, le cadastre et les occupations, de procéder aux vérifications requises et d'émettre sa propre opinion.

Deuxièmement, la topographie des lieux pourrait aussi constituer une circonstance atténuante. Par exemple, on ne pourrait pas reprocher à un arpenteur-géomètre de ne pas avoir localisé des éléments physiques difficilement accessibles comme, par exemple, dans une falaise escarpée qui pourrait mettre en danger sa sécurité.

2.2 Obligation de consigner les opérations par écrit

Même si cette règle ne concerne pas directement l'étendue des mesurages sur le terrain, elle y est suffisamment reliée pour être soulevée. L'arpenteur-géomètre est tenu de « tenir note de toutes ses

opérations d'arpentage, en indiquant la date et la nature de ses opérations, le nom des parties pour lesquelles il a travaillé et la désignation des terrains sur lesquels il a opéré »⁹⁵.

Les notes d'opérations d'arpentage sont « [...] celles qui sont rédigées par l'arpenteur-géomètre et ses adjoints lorsqu'ils sont sur le terrain afin de prendre les mesures nécessaires à la préparation d'un certificat de localisation ou de tout autre document relatif au champ de pratique de ce professionnel »⁹⁶. Elles doivent être conservées au sein du greffe de l'arpenteur-géomètre.

Les notes doivent être claires, nettes, précises⁹⁷, complètes et démontrer l'ensemble de la démarche⁹⁸. On s'attend à ce que les notes soient suffisamment précises « pour permettre à une tierce personne de reconstituer le plan produit par l'arpenteur-géomètre »⁹⁹. Cette règle a notamment pour but de permettre ultérieurement à un autre professionnel de reconstituer fidèlement les opérations effectuées sur le terrain, principe de base à l'égard de toutes démarches scientifiques. C'est d'ailleurs notamment à partir des notes d'opérations qu'un tribunal pourra constater l'étendue des mesurages. À moins de preuve contraire, il serait logique aussi de conclure que des opérations non indiquées au carnet des opérations sont présumées ne pas avoir été effectuées même si l'arpenteur-géomètre témoigne à l'effet contraire¹⁰⁰.

2.3 Obligation d'appliquer les principes de délimitation

Après avoir effectué le levé des lieux, analysé les titres de propriété, analysé le cadastre et consulté les documents utiles, le cas échéant, l'arpenteur-géomètre procède à l'analyse foncière dans le but de procéder à la délimitation du ou des immeubles qui font l'objet de son mandat. La délimitation doit s'effectuer « en respectant

95. *Loi sur les arpenteurs-géomètres*, L.R.Q., c. A-23, art. 55.

96. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Durocher*, C.D. Arp.-géom., Québec, [2002] SOQUIJ AZ-50186221.

97. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Durocher*, C.D. Arp.-géom., Québec, [2003] SOQUIJ AZ-50186221.

98. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Dupuis*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000170, 12 février 1999, p. 12.

99. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-99-000200, 18 octobre 2000, p. 21.

100. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Chastenay*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-99-000209, 26 mars 2001, p. 25.

les règles établies par la loi et interprétées par la jurisprudence »¹⁰¹. Nous envisageons l'obligation d'appliquer les règles ou principes de délimitation comme étant en quelque sorte la suite logique de l'obligation de dénoncer les incertitudes, risques ou ambiguïtés. En effet, ce n'est qu'à la suite de l'application stricte des principes de délimitation que l'arpenteur-géomètre peut être en mesure d'apprécier correctement la situation juridique des limites de propriété sous étude et, par conséquent, de dénoncer les problèmes éventuels.

Outre une analyse suffisante des titres de propriété et du cadastre, les opérations de mesurage effectuées par l'arpenteur-géomètre doivent être suffisamment étendues de manière à lui permettre d'appliquer correctement ou raisonnablement les principes de délimitation. Toutefois, le caractère « raisonnable » ne sera pas toujours aisé à évaluer ou à déterminer.

On a déjà reconnu à l'égard de l'avocat son obligation de colliger tous les faits pertinents suivant les règles de l'art afin d'émettre une opinion éclairée tenant compte des règles de droit¹⁰². Par analogie, nous souscrivons au même type d'obligation à l'égard de l'arpenteur-géomètre qui doit se prononcer sur la position d'une limite de propriété en fonction des règles de droit, en l'occurrence les principes de délimitation¹⁰³. Tout comme le notaire, l'arpenteur-géomètre serait responsable de son ignorance des dispositions législatives et réglementaires pertinentes¹⁰⁴, des principes de droit et de la jurisprudence établie¹⁰⁵.

Sauf si le client a la volonté de sécuriser ses limites de propriété, il serait tout aussi dommageable pour ce dernier de se faire recommander un bornage alors que ses limites ne souffrent d'aucune incertitude ou ambiguïté que de se faire réconforter, en

101. Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993, p. 165.

102. Denis BORGIA, « La responsabilité professionnelle de l'avocat », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier (1996)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 19.

103. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 40.

104. Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 940.

105. Patrice DESLAURIERS, « La responsabilité des notaires », dans Collection de droit 2001-2002, École du Barreau du Québec, vol. 4, *Responsabilité*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 107.

présence de celle-ci, quant à l'étendue de son droit de propriété comme, par exemple, un surplus ou un déficit de terrain¹⁰⁶.

L'analyse des obligations spécifiques imputables à l'arpenteur-géomètre a permis de faire ressortir certains critères d'appréciation quant à l'étendue des mesurages. D'abord, la présence d'un arpenteur-géomètre (ou de ses aides) sur le terrain s'impose. Ensuite, il doit consigner et conserver des notes de l'ensemble des opérations qu'il a menées sur le terrain. Finalement, l'étendue des mesurages doit être suffisante de manière à permettre l'application des principes de délimitation généralement établis par la loi et interprétés par la jurisprudence et la doctrine.

Tel que mentionné au départ, il est impossible de proposer une seule réponse simple et universelle à la problématique reliée à l'appréciation de l'étendue des mesurages. Toutefois, nous présenterons à la section suivante quelques cas d'espèce qui pourront servir de référence lorsque viendra le moment d'apprécier le caractère suffisant et/ou nécessaire de l'étendue des mesurages.

3. L'APPRÉCIATION DU CARACTÈRE SUFFISANT ET NÉCESSAIRE

Dans le libellé des règlements prescrivant les obligations de l'arpenteur-géomètre à l'égard des mesurages, nous avons vu que le législateur utilise les qualificatifs « suffisant » et « nécessaire ». Pour nous, les deux qualificatifs sont indissociables et doivent être appréciés simultanément ou conjointement puisqu'ils suggèrent le rapprochement de deux idées de nature différente, mais qui se complètent.

À lui seul, le terme « suffisant » est porteur d'une certaine ambiguïté. En fait, il est potentiellement porteur d'une interprétation subjective variable d'un individu à un autre. Ce qui est suffisant pour l'un peut ne pas l'être pour l'autre. Ce qui est suffisant dans un contexte ne l'est pas nécessairement dans l'autre. Nous pourrions aisément en conclure que l'évaluation finale devrait être laissée invariablement à la discrétion des tribunaux. Au contraire, le terme « suffisant » peut être associé au concept de « condition suffisante » qui est défini comme étant une condition « qui suffit à elle seule pour

106. *Langlois c. Sicé*, C.D.Q. Longueuil, n° 505-02-008867-974, 7 octobre 2002, j. Lassonde, par. 29 à 36. Voir aussi l'article 3.02.04 du *Code de déontologie des arpenteurs-géomètres* (R.R.Q., 1981, c. A-23, r. 4).

entraîner une conséquence »¹⁰⁷. Dans cet esprit, un levé hériterait du qualificatif « suffisant » au moment où le dernier élément physique localisé permettrait d'atteindre le seuil minimal pouvant rendre possible une conclusion raisonnable ou l'application raisonnable des principes de délimitation.

Quant au terme « nécessaire », sa définition courante est de nature à nous renseigner aussi sur le caractère raisonnable des mesurages effectués. Être nécessaire signifie « dont l'existence est requise pour répondre au besoin » ou « qui est très utile, qui s'impose : dont on ne peut se passer »¹⁰⁸. Il est donc intimement lié au concept de pertinence. Les mesurages nécessaires doivent donc inclure tout ce qui est essentiel ou pertinent pour l'arpenteur-géomètre afin de répondre convenablement aux besoins de son client et à ses obligations professionnelles, notamment celles décrites aux sections précédentes.

En juxtaposant les deux qualificatifs, on peut affirmer que l'arpenteur-géomètre doit procéder à la localisation d'un ensemble d'éléments physiques *nécessaires* (ou pertinents) jusqu'à ce que la somme de ces éléments soit *suffisante* pour en tirer une conclusion raisonnable.

Dans la plupart des cas, il apparaît d'ores et déjà insuffisant de se limiter à une courte visite des lieux sans aucun levé¹⁰⁹. Du moins, l'arpenteur-géomètre qui néglige de procéder à un levé des lieux se met dans une position fort vulnérable à l'égard de sa responsabilité civile et disciplinaire. À moins de pouvoir disposer d'informations récentes et exhaustives au préalable, la localisation des éléments physiques pertinents par des méthodes de levé scientifiquement reconnues est incontournable.

Les caractères de suffisance et de nécessité doivent être appréciés dans le contexte propre à l'espèce et sont donc à géométrie variable. Ceci a d'ailleurs déjà été confirmé par les tribunaux, lesquels ont statué que « couvrir un territoire suffisant peut requérir dans certains cas la vérification d'une grande superficie alors que

107. Paul ROBERT, *Le nouveau Petit Robert de la langue française*, Le Robert, 2007, p. 2454.

108. Paul ROBERT, *Le nouveau Petit Robert de la langue française*, Le Robert, 2007, p. 1678.

109. *McMurray c. Beaulieu*, C.Œ. Trois-Rivières, n° 400-32-007996-056, 7 novembre 2006, j. Labbé, par. 137.

dans d'autres circonstances, cette superficie peut être réduite au minimum »¹¹⁰. Par exemple, la position d'un repère qui se trouve au coin de l'immeuble faisant l'objet du mandat est nécessaire, mais cette information à elle seule est insuffisante pour conclure. De plus, dans la recherche de l'existence ou non d'une allouance (surplus), la position de trois repères (dans une dimension) est nécessaire mais insuffisante pour apprécier le morcellement émanant d'un auteur commun. Cet excédent porte le nom aussi de « fol mesure, retour du bâton, robinet, ristourne »¹¹¹. À l'inverse, il serait non nécessaire de procéder au levé de trois blocs de rues ou d'un rang complet pour apprécier la même allouance. L'arpenteur-géomètre ne peut imposer à son client un « degré de confort de suffisance » exagéré, ce qui se répercuterait inévitablement sur la somme des honoraires à payer, lesquels deviendraient alors déraisonnables.

Les cas d'espèce sont évidemment fort nombreux pour ne pas dire infinis. Il apparaît donc utopique de tenter de les recenser et de les présenter. Nous allons donc tenter de fournir plutôt un guide d'appréciation de l'étendue des mesurages sous la forme d'un ensemble de questions découlant des principes de délimitation. Chaque réponse négative à l'une ou l'autre des questions identifiées est de nature à soulever le *doute* sur le caractère suffisant ou nécessaire de l'étendue des mesurages.

3.1 Propriété bornée de tous les côtés

D'entrée de jeu, nous allons disposer du cas le plus simple mais aussi le plus rare au Québec, soit le cas où la propriété sous étude a fait l'objet par le passé d'un bornage de son périmètre. Dans ce cas, les mesurages devraient s'étendre, au minimum, aux occupations ceinturant la propriété¹¹². « Dès lors, la simple vérification des rattachements et des bornes s'avère suffisante et devient au sens de la réglementation un territoire suffisant permettant à l'arpenteur-

110. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 24 et 25.

111. J.R. PELLETIER, *Arpenteurs de Nouvelle-France*, Québec, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1982, p. LVIX, LX, cité par Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993, p. 98.

112. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 27 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-99-000200, 18 octobre 2000, p. 23.

géomètre de justifier son opinion professionnelle »¹¹³. Le travail de l'arpenteur-géomètre pourrait se limiter à valider la position et l'identification des bornes retrouvées, le cas échéant, vérifier la position des éléments physiques ayant servi aux rattachements apparaissant normalement sur le plan accompagnant le procès-verbal de bornage et vérifier la cohérence entre la position des bornes et la position de ces éléments physiques (rattachements). Lorsque cette cohérence serait démontrée, il serait justifié de se fier sur ces bornes.

3.2 Titres n'émanant pas d'un auteur commun

Parmi les principes de délimitation établis par le *Code civil du Québec*, se trouvent les règles d'interprétation des contrats¹¹⁴. Il va de soi que la ou les désignations foncières inscrites dans les titres de propriété sont susceptibles de contenir des éléments devant être pris en compte lors des mesurages sur le terrain, cela dans le but ultime de respecter l'intention des parties au moment de l'acte. Plusieurs règles de délimitation régissent la manière de répartir la contenance des immeubles et, de ce fait, contribuent à fixer le caractère suffisant et nécessaire des mesurages afin de pouvoir les appliquer correctement¹¹⁵.

Mis à part le cas précédent caractérisé par un périmètre solidement établi par bornage, les mesurages devraient en général s'étendre au-delà du simple contour de la propriété. Au minimum, l'arpenteur-géomètre devrait « se former une opinion sur les limites de propriétés de chacun des propriétaires avoisinants avec celles de son propre client »¹¹⁶ et procéder ainsi aux mesurages nécessaires. Inutile de dire que généralement, un des proches voisins sera le chemin ou la rue en front, et que l'arpenteur-géomètre devrait l'inclure dans son analyse afin de vérifier et de valider sa largeur, obligation déjà soulevée par le tribunal¹¹⁷. Quelques règles de Fortunat

113. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 25.

114. Art. 1425 à 1432 C.c.Q.

115. Fortunat LORD, *Termes et bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1939, p. 111 à 116.

116. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000174, 19 juillet 1999, p. 25 et 27.

117. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Dupuis*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000170, 12 février 1999, p. 6.

Lord¹¹⁸, que nous retranscrivons intégralement, démontrent éloquemment la nécessité d'analyser les propriétés avoisinantes :

Cinquième règle. « Celui qui est reconnu avoir tout ce que lui donne son titre n'est pas nécessairement fondé à prétendre que son voisin, qui possède au-delà du sien, doit partager cet excédent avec lui. »

Sixième règle. « Lorsque le titre de l'un des voisins lui donne expressément et déterminément une quantité et qu'il la possède de fait, la présomption d'usurpation est bien difficile à admettre, surtout si les deux propriétés sont d'un genre de culture différent. »

Septième règle. « Dans un cas de promiscuité, le véritable possesseur est celui qui a titre de propriétaire, les autres ne font que des actes de tolérance. »

Huitième règle. « Si l'une des parties a un titre qui fixe d'une manière certaine, non équivoque, la contenance de son terrain et que les titres de l'autre ne portent qu'une contenance approximative, vague, équivoque (i.e. environ), l'arpenteur doit d'abord faire la contenance du premier. »

Douzième règle. « Celui qui est renfermé dans ses limites et ne jouit d'aucun terrain au-delà de l'énonciation de ses titres doit être maintenu dans sa possession, quoique le voisin ne possède pas l'étendue que lui attribuent les siens. »

Treizième règle. « Lorsqu'il est reconnu par le mesurage que l'un des voisins a plus que l'étendue portée dans ses titres et que l'autre en a moins, on doit parfaire ce qui manque à celui qui en a moins en prenant sur ce que l'autre a de plus. »

Quatorzième règle. « Quand le titre d'un voisin accuse un déficit dans sa superficie et que, d'autre part, celui de l'autre montre une largeur uniforme sur toute sa profondeur, et la preuve une clôture de ligne et des fossés jusqu'à une certaine étendue, la ligne de division doit être fixée dans la direction de la clôture et des fossés de manière à respecter la largeur et la profondeur que ces limites accordent. »

Seizième règle. « S'il y a une différence dans les deux titres des deux voisins, la règle *melior est causa possidentis* donne l'avantage à ceux du possesseur. »

118. Fortunat LORD, *Termes et bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1939, p. 111 à 114.

L'ensemble de ces règles démontre bien l'importance pour l'arpenteur-géomètre de vérifier les mesures ou les occupations des lots avoisinants¹¹⁹. Cette obligation est d'autant plus impérieuse lorsque les repères ou les occupations de la propriété faisant l'objet du mandat présentent des discordances ou des contradictions, que ce soit par rapport à d'autres opinions émises auparavant, au cadastre ou aux titres de propriété¹²⁰. Il en serait de même lorsque les mesurages démontrent la présence d'excédents ou de déficits de terrain. L'arpenteur-géomètre devrait alors faire « preuve de la plus grande des prudences »¹²¹. Si les mesurages effectués mènent l'arpenteur-géomètre vers des conclusions contradictoires (p. ex. : surplus ou déficit de terrain), il est possible que ceux-ci soient insuffisants pour justifier convenablement une opinion professionnelle¹²², auquel cas, l'arpenteur-géomètre aurait l'obligation de bonifier son levé des lieux par des mesurages additionnels.

3.3 Titres émanant d'un auteur commun

Il est possible aussi que les immeubles sous étude proviennent d'un auteur commun. Dans ce cas, l'arpenteur-géomètre est tenu d'accorder une plus grande importance aux désignations provenant de l'auteur commun. En effet, « l'intention réelle des parties lors de la première transaction lie les acquéreurs subséquents »¹²³. Il devra prendre en considération la préséance des transactions issues de l'auteur commun et attribuer les contenances de chacun des immeubles en conséquence¹²⁴.

119. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Fortin*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-98-000173, 11 août 1999, p. 40 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Chastenay*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-99-000209, 26 mars 2001, p. 25-28 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2002-000267, 1^{er} mars 2004, p. 7 ; *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-2003-000298, 18 août 2004, p. 9.

120. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Nadeau*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-99-000200, 18 octobre 2000, p. 23-25.

121. *Langlois c. Sicé*, C.Q. Longueuil, n° 505-02-008867-974, 2002, 7 octobre 2002, j. Lassonde, par. 29, appel partiellement rejeté le 18 juillet 2007, QCCA 1007 (C.A.).

122. *Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec c. Brisson*, C.D. Arp.-géom., Québec, n° 04-93-000110, 1994.

123. Gérard RAYMOND, Grégoire GIRARD et André LAFERRIÈRE, *Précis de droit de l'arpentage au Québec*, Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1993, p. 170.

124. Art. 2946 C.c.Q.

Dans certains cas, que ce soit à l'initiative de l'auteur commun lui-même ou de certains arpenteurs-géomètres, ces derniers posaient des repères sur le terrain en insérant volontairement un excédent (allouance) par rapport aux mesures indiquées aux titres de propriété ou au cadastre dont l'effet principal était de laisser un surplus sur chacun des immeubles. La même situation s'est présentée aussi lors des concessions seigneuriales. L'étendue des mesurages doit donc être suffisante de manière à détecter ce genre de situation et prendre en considération l'excédent alloué.

Certaines règles de Fortunat Lord¹²⁵ déterminent la manière dont la répartition doit s'effectuer :

Troisième règle. « Si les titres réunis donnent une étendue égale à la totalité des terrains à borner, il faut attribuer purement et simplement à chacun le terrain que lui donne son titre. »

Quinzième règle. « Quand le titre translatif décrit un terrain à être détaché d'un lot contigu ou d'un autre plus étendu, et qu'il donne une dimension précise, le déficit dans cette dimension doit être pris sur le lot ou terrain originaire, du moment que la chose est praticable. »

Dix-huitième règle. « Si les titres ne fixent pas l'étendue des héritages contigus ou s'il n'y a pas de titres, le terrain est partagé également entre les parties sauf dérogation résultant de la possession ou de la prescription. »

Vingt-deuxième règle. « Lorsque la mensuration des terrains arpentés, sauf indication contraire, constate un excédent ou un déficit par rapport à l'étendue indiquée aux titres, l'excédent ou le déficit doit être réparti entre les parties au bornage proportionnellement à l'étendue de chaque propriété telle que les titres l'indiquent. »

La lecture de ces règles soulève la nécessité pour l'arpenteur-géomètre de reconstituer le morcellement initial. Il existe plusieurs façons de le faire et tout dépend de la situation foncière des immeubles sous étude. Le principe de base à retenir est que l'arpenteur-géomètre devra s'appuyer sur des limites fiables de part et d'autre de l'immeuble sous étude. Dans le cas où il ne reste plus aucun vestige ou repère fixe sur le terrain pouvant témoigner du morcellement initial, le travail de l'arpenteur-géomètre s'en trouvera compliqué. Parfois, l'arpenteur-géomètre n'aura pas d'autre choix que de locali-

125. Fortunat LORD, *Termes et bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1939, p. 111, 113 et 114.

ser d'anciennes lignes de lots originaires existantes dont la position ne pourrait être mise en doute, des chemins ou des rues existantes dont l'emprise peut être établie avec un bon degré de certitude, des limites bornées, voire le périmètre de la propriété d'un auteur commun. L'objectif est de permettre notamment l'application de l'article 1737 du *Code civil du Québec* ou des règles ci-dessus énumérées et déterminer si l'auteur commun est en mesure de délivrer la contenance promise.

Des limites fiables peuvent être, entre autres, des lignes bornées. S'il s'appuie sur de telles lignes, l'arpenteur-géomètre doit quand même s'assurer que la délimitation issue du bornage correspondait au morcellement initial de l'auteur commun et que les limites n'ont pas été modifiées à la suite des effets de la possession ou de la prescription ou par la simple volonté des parties.

Lorsque le périmètre de la propriété de l'auteur commun présente une grande superficie, il apparaît inutile et déraisonnable d'exiger de l'arpenteur-géomètre qu'il se réfère au périmètre initial de l'auteur commun. Souvent, cette situation se présente en zone urbaine où le territoire est divisé en îlots séparés par des rues. Dans ce cas, l'arpenteur-géomètre devrait minimalement étendre ses mesurages aux proches voisins comme précédemment discuté. S'il n'existe pas de repères fiables en quantité suffisante, il est possible que l'arpenteur-géomètre soit dans l'obligation d'étendre ses mesurages de manière à circonscrire un bloc de propriétés encerclées par des rues. L'avantage de localiser les rues environnantes repose sur le fait que les biens publics demeurent imprescriptibles¹²⁶. Après avoir vérifié leurs largeurs et établi leurs emprises, il devient alors possible de comparer la somme des contenances mentionnées au sein des titres de propriété (ou lors du morcellement initial) et la contenance réelle disponible sur le terrain et de mettre en œuvre les principes de délimitation.

3.4 Titres contenant des références à des éléments physiques

L'examen des titres révèle parfois la référence à certains éléments physiques. Par exemple, certaines désignations contiennent des tenants et aboutissants ou des rattachements faisant référence

126. Art. 916 C.c.Q.

à des chemins existants, des clôtures, des murs de bâtiment, des murets, des cours d'eau, des bas ou hauts de falaises, etc. Certaines règles de Fortunat Lord¹²⁷ indiquent la manière de répartir la contenance des immeubles en pareilles circonstances :

Neuvième règle. « Lorsque dans les titres, on rencontre tout à la fois et la contenance du terrain et des limites bien précises, qui rendent peu probable une anticipation, il faut décider d'après les signes apparents plutôt que par la contenance, qui est presque toujours indiquée dans les actes d'une manière incertaine, et pour ainsi dire par aperçu. »

Dixième règle. « Lorsque les titres produits indiquent des limites bien précises par tenants et aboutissants, l'arpenteur doit avoir égard à ces limites plutôt qu'à la contenance parce que les titres ont transmis un corps certain et déterminé et que la contenance devient surabondante. »

Onzième règle. « Lorsqu'un héritage est désigné dans un titre comme n'ayant pas une contenance précise mais est décrit par des objets apparents et fixes, l'arpenteur doit prendre comme contenance de l'héritage l'étendue, qui se trouve entre les limites indiquées (i.e. jusqu'à tel ruisseau, tel enclos actuellement). »

Parfois, il est possible que la position de certains éléments physiques mentionnés dans des actes ait été modifiée ou, encore, que les éléments physiques eux-mêmes soient aujourd'hui totalement ou partiellement disparus. Lorsque le contexte l'exige, il peut être nécessaire pour l'arpenteur-géomètre de déterminer la position d'éléments physiques apparents en ayant recours à d'anciennes photographies aériennes et à la photogrammétrie (voir section 2.1 à cet effet). Évidemment, le recours à la photogrammétrie peut engager des frais importants. L'arpenteur-géomètre doit donc juger de la pertinence de recourir à cette technique en fonction de son mandat et des autres solutions possibles afin de déterminer les limites de propriété.

Il serait donc difficilement pardonnable pour un arpenteur-géomètre de ne pas localiser les limites ou repères physiques mentionnés dans un acte soit comme rattachement soit comme limites de propriété existantes ou nouvellement établies.

127. Fortunat LORD, *Termes et bornes*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1939, p. 111, 113 et 114.

3.5 Critères d'appréciation

Par suite de l'analyse effectuée, il est maintenant possible de proposer un ensemble de questions susceptibles de contribuer à l'appréciation de la conduite de l'arpenteur-géomètre. Évidemment, en fonction du contexte, certaines des questions perdront de leur pertinence. Il est donc de la responsabilité du lecteur d'identifier les questions susceptibles de lui fournir un éclairage utile. Les questions sont proposées sous une forme faisant en sorte que toute réponse négative à l'une d'entre elles soit de nature à soulever le *doute* quant au caractère suffisant ou nécessaire de l'étendue des mesurages effectués par l'arpenteur-géomètre. Elles sont présentées selon un classement établi par thèmes, soit lors du levé des lieux, de l'analyse foncière et de la formulation de l'opinion professionnelle. Les questions potentielles sont les suivantes :

3.5.1 Levé des lieux

1. A-t-il procédé à un levé des lieux ?
2. A-t-il consigné par écrit les notes de ses opérations ?
3. A-t-il procédé à une recherche systématique de vestiges ou de marques d'occupations apparentes ?
4. A-t-il étendu ses mesurages au minimum aux proches voisins ?
5. A-t-il localisé et positionné les rues avoisinantes ?
6. A-t-il localisé tous les éléments d'occupation pertinents ou nécessaires ?
7. A-t-il mis en œuvre des efforts raisonnables ou suspendu ses travaux lorsque les circonstances l'exigeaient afin de localiser des éléments difficilement accessibles (p. ex. : sous la neige ou la glace) ?
8. A-t-il localisé les bornes identifiées dans le ou les procès-verbaux de bornage à proximité lorsque celles-ci sont nécessaires ?

9. A-t-il localisé les éléments physiques ayant été utilisés comme rattachement à des bornes ?
10. A-t-il vérifié la cohérence entre la position des bornes et les rattachements indiqués dans le ou les procès-verbaux de bornage ?
11. A-t-il localisé les éléments physiques pertinents mentionnés dans les actes de propriété ou ayant été utilisés comme rattachement à des limites de propriété démarquées sur le terrain ?
12. En cas de disparition des éléments physiques, a-t-il pris des moyens alternatifs afin de les localiser lorsque la situation l'exigeait ?
13. A-t-il localisé les occupations situées à proximité des limites de propriété de manière à évaluer correctement les effets de la prescription, le cas échéant ?
14. A-t-il été en mesure d'apprécier la valeur probante des éléments localisés ?

3.5.2 Analyse foncière

15. A-t-il été en mesure de produire un plan figuratif des lieux ou un plan de calcul ?
16. A-t-il localisé des repères suffisamment fiables de part et d'autre de manière à pouvoir mettre en œuvre raisonnablement les principes de délimitation ?
17. A-t-il détecté les incertitudes ou les ambiguïtés existantes sur les limites de propriété ?
18. Si certains indices le poussaient à le faire (discordances, contradictions, incertitudes, ambiguïtés, etc.), a-t-il augmenté l'étendue des mesurages ?
19. Se retrouve-t-il dans une situation où l'application des principes de délimitation peut l'amener à des solutions contradictoires ?

20. A-t-il étendu ses mesurages jusqu'aux chemins et/ou rues avoisinants de manière notamment à en vérifier et à valider leur largeur ?
21. A-t-il détecté l'allouance existante ?
22. A-t-il pu reconstituer le morcellement initial par l'auteur commun ?
23. A-t-il pu rétablir le périmètre de la propriété de l'auteur commun lorsque la situation l'exigeait ?
24. Le cas échéant, s'est-il assuré que les limites bornées indiquent véritablement le morcellement initial ?

3.5.3 Formulation de l'opinion professionnelle

25. A-t-il donné un conseil ou émis une opinion robuste et suffisamment justifiée ?
26. A-t-il proposé une limite inexacte alors que les titres et le cadastre ne présentaient aucune ambiguïté ou incertitude ?
27. A-t-il été en mesure d'émettre les mises en garde nécessaires en cas d'incertitudes ou d'ambiguïtés sur la position des limites de propriété ?

CONCLUSION

De par ses fonctions, l'arpenteur-géomètre procède à la délimitation des propriétés. Pour ce faire, il doit se conformer à un certain nombre d'obligations garantissant une intervention empreinte d'une scientificité raisonnable permettant ainsi au public de se fier sur l'opinion émise. Dans cette démarche de délimitation, les mesurages sur le terrain constituent assurément une étape importante. Comme à l'égard des investigations menées par les professionnels en général, il est légitime de se questionner sur l'ampleur ou l'étendue des mesurages effectués par l'arpenteur-géomètre.

La question n'est pas et ne sera probablement jamais simple à résoudre. À partir de l'analyse des obligations générales et spécifiques de l'arpenteur-géomètre, il a toutefois été possible de faire

ressortir certains éléments ou pistes de réflexion pouvant aider éventuellement un tribunal ou un expert à statuer sur le caractère raisonnable du comportement de l'arpenteur-géomètre ou, en d'autres termes, sur le caractère suffisant et nécessaire de ses mesurages. La jurisprudence actuelle n'est pas tellement abondante sur cette question et l'analyse effectuée au sein de cet article est elle-même probablement loin d'être suffisante pour prévoir tous les cas d'espèce, mais nous sommes tout au moins convaincu qu'elle s'avérerait nécessaire ! Au fil des années à venir, il sera donc opportun de continuer à suivre la jurisprudence en cette matière et de développer un modèle encore plus précis de l'arpenteur-géomètre prudent et diligent en matière de mesurages.