Canadian Council on Geomatics

CCOG COCG

Conseil canadien de géomatique

Principes canadiens d'arpentage généralement reconnus

Partie 1

Principes orientant l'élaboration de modèles de gouvernance en matière d'arpentage et l'encadrement des limites juridiques au Canada

1 Le portrait socioéconomique canadien est supporté notamment par des modèles de gouvernance efficaces en matière d'arpentage et un cadre juridique appuyant les principes de délimitation.

Motivation : Une gestion intégrée du territoire est essentielle à la paix, à l'ordre et à une bonne gouvernance. Un canevas fiable des parcelles et des limites reposant sur les principes juridiques d'arpentage établis par la société canadienne permettent de soutenir la communauté, le développement et l'administration des ressources naturelles, de même que l'inscription publique des droits et une occupation paisible du territoire. Ces principes contribuent à la valeur des propriétés et au soutien de l'économie canadienne en procurant une infrastructure foncière solide, essentielle à la mise en valeur des investissements aux fins d'obtention de capital.

Source: MERN

2 Les modèles de gouvernance en matière d'arpentage au Canada supportent l'autorité constitutionnelle et le système juridique du gouvernement canadien, des peuples autochtones, du gouvernement de chaque province et territoire.

Source: que-faire-si.com

Motivation : À l'exception des terres publiques fédérales, les droits de propriété relèvent de la compétence provinciale et territoriale dans la Constitution canadienne. Malgré les différences entre le Code civil du Québec et la common law, la communauté canadienne des arpenteurs-géomètres s'efforce de mener ses activités avec le même professionnalisme d'un bout à l'autre du pays. Les principes d'arpentage assurent une approche uniforme et un modèle éprouvé pour l'établissement des limites de propriété.

3 Les principes d'arpentage au Canada reposent sur la démarcation physique des limites de propriété représentant la portée des droits et des restrictions qui s'appliquent au morcellement foncier, qu'il s'agisse de limites traditionnelles représentant les droits des autochtones, de repères ou de bornes placés par les arpenteurs-géomètres, d'une preuve d'occupation ou des éléments naturels.

Motivation : Le morcellement du territoire étant en constante évolution, les limites doivent être clairement identifiables au sol. Les arpenteurs-géomètres établissent des liens physiques sur le territoire à partir, notamment, des renseignements contenus dans les documents pertinents énonçant les droits et contraintes des propriétés, p. ex. les traités autochtones, la législation internationale, interprovinciale ou interterritoriale, les titres de propriété privée, les baux et les servitudes et les droits relatifs aux terres publiques. Toute activité sur le territoire allant de la construction d'une maison à la mise en valeur des mines doit se dérouler à l'intérieur de limites bien définies. Les limites établies par des calculs théoriques tels que les coordonnées géographiques sont l'expression d'une intention qui, dans la plupart des cas, exige des mesures ultérieures de la part d'un arpenteur-géomètre, comme l'établissement d'une borne ou le rapport avec un élément physique. Ces mesures sont aussi nécessaires pour appliquer une autorisation légale à une limite dans les provinces canadiennes de common law.

Source:RNCAN

4 Les Canadiens ont accès à des descriptions fiables de leurs droits de propriété; les registres modernes en ligne et la technologie assurent un accès efficient et efficace.

Source: MERN

Motivation : Grâce à un accès ouvert aux registres fonciers, les arpenteurs-géomètres fournissent le service le plus efficace qui soit au public. Les titres de biens-fonds, les plans cadastraux et les archives d'arpentage du Canada sont généralement entreposés, répertoriés et mis à jour dans des registres officiels centralisés établis par la loi et mis à la disposition du public et des professionnels. Plusieurs administrations ont entrepris ou prévoient entreprendre des travaux en vue de numériser leurs collections d'archives d'arpentage et concevoir des index et des registres électroniques interrogeables. Ces travaux faciliteront la recherche à distance et l'accès à de judicieux renseignements sur les droits de propriété, tout en réduisant la manipulation et la détérioration de documents originaux fragiles et de grande valeur. Plusieurs administrations ont également conçu des systèmes d'information géographique (SIG) pouvant servir au public et aux professionnels qui souhaitent consulter des renseignements sur le morcellement foncier, et dans certains cas, obtenir directement des archives d'arpentage à l'aide d'une représentation graphique et intuitive de la structure cadastrale. La cartographie axée sur le SIG offre une représentation virtuelle utile, mais elle ne remplace pas les levés sur le terrain ni l'analyse foncière qui en découle afin de matérialiser fidèlement les droits de chacun sur le terrain.

5 Les systèmes de levés marins au Canada adoptent des processus spécialisés pour décrire et définir les limites juridiques dans les océans et les eaux intérieures du Canada; cependant, les principes orientant l'élaboration du système, la gestion des limites et la prestation des services professionnels sont semblables à ceux s'appliquant aux terres et sont, par conséquent, visés par les présentes.

Motivation : L'environnement marin est différent de l'environnement terrestre. Les limites maritimes sont normalement définies selon des valeurs géographiques, d'après des systèmes de référence spatiale bien définis souvent reliés à des éléments physiques sur les côtes du Canada ou d'après des données topographiques ou bathymétriques. L'arpentage exige des connaissances spécialisées de ces techniques pour réaliser des calculs à et sous la surface des eaux canadiennes. Cependant, les principes du professionnalisme et de la délimitation s'appliquent de la même façon que sur terre.

Source: http://www.hibernia.ca

Partie 2

Principes visant à faciliter la consultation d'arpenteurs-géomètres professionnels qualifiés par les Canadiens

1 Les Canadiens ont accès à des arpenteurs-géomètres, des professionnels très qualifiés, encadrés par des normes d'attribution du droit d'exercice dans l'ensemble du pays.

Source: BCLTA

Motivation : Le public canadien a confié à la profession d'arpenteur-géomètre la responsabilité de protéger ses intérêts en matière de délimitation du morcellement foncier et de contribuer à un modèle de gouvernance soutenant les activités sur le territoire. Les Canadiens doivent avoir confiance au travail des arpenteurs-géomètres. De plus, tous les Canadiens devraient s'attendre au même service professionnel, sans égard à l'endroit où se déroule le projet au Canada. Cette norme d'attribution du droit d'exercice se fonde sur un niveau constant de compétence professionnelle, de formation continue ainsi que sur une bonne compréhension des régimes d'administration des terres dans les lieux d'exercice des arpenteurs-géomètres.

Les arpenteurs-géomètres du Canada ont des connaissances équivalentes leur permettant d'utiliser les mêmes technologies et systèmes de référence dans l'ensemble du pays. Ils sont régis par des associations ou un ordre professionnel établis par la loi. Les associations d'arpenteurs-géomètres (provinciales et fédérales) délivrent des permis d'exercice, encadrés par des règlements et un code déontologique et d'éthique professionnelle que les membres doivent respecter, faute de quoi ils sont sanctionnés.

Pour améliorer l'accès aux arpenteurs-géomètres, l'Accord sur le commerce intérieur (ACI) et les accords de reconnaissance mutuelle exigent des associations professionnelles qu'elles simplifient les exigences en matière de droit d'exercice afin que les arpenteurs-géomètres puissent travailler dans l'ensemble des provinces et des territoires sans être obligés de se soumettre à une nouvelle accréditation. Les associations réalisent dorénavant des examens en fonction de leurs lois et de leur application des principes de délimitation, soutenant ainsi une approche fondée sur l'éthique de l'arpentage au Canada tout en assurant la protection des intérêts du public en matière de droit de propriété.

2 Les arpenteurs-géomètres maintiennent leurs compétences et tirent le meilleur parti des technologies disponibles pour assurer la prestation de services au public.

Motivation : Les arpenteurs-géomètres, en tant qu'experts en mesures et professionnels de l'information sur le territoire, maintiennent leurs compétences professionnelles et techniques grâce à la formation continue. Les arpenteurs-géomètres utilisent une technologie avancée pour les levées terrain et les analyses comme les théodolites électroniques (tachéomètres électroniques), des techniques de positionnement précises du système mondial de navigation par satellite (GNSS) et des systèmes d'information géographique pour fournir aux clients les solutions les plus efficaces. De plus, les arpenteurs-géomètres se tiennent au courant des changements relatifs à la législation foncière et de l'évolution de la jurisprudence ayant une incidence sur l'établissement des droits de propriété.

Source: RNCAN

Partie 3

Principes orientant le rôle des arpenteurs-géomètres au Canada

1 Les arpenteurs-géomètres décrivent et représentent les limites de propriété sur des plans et autres documents, à l'aide des titres de propriété, des éléments physiques comme des bornes ou des marques d'occupation, des coordonnées, des plans d'arpentage ou le plan cadastral au Québec. Les arpenteurs-géomètres peuvent proposer des limites sans toutefois les établir; ces limites doivent être reconnues par ceux qui ont un intérêt dans les propriétés concernées (propriétaires, collectivités, organisations, Couronne) ou par les tribunaux.

Source : Système d'arpentage des terres du Canada

Motivation : Seuls les propriétaires fonciers et ceux qui ont un intérêt juridique potentiel dans une propriété, comme prescrit et permis par la loi, peuvent manifester leurs prétentions visant à établir des limites entre ces propriétés. Il incombe aux arpenteurs- géomètres de traduire cette volonté et de marquer les limites sur le sol ou de rédiger des descriptions pour illustrer ou préciser ces limites et les droits et les restrictions qui y sont associés.

2 La position des limites par l'arpenteur-géomètre, même si elles sont souvent considérées comme étant véritables et inaltérables dans la loi de chaque compétence, n'est pas garantie par le gouvernement (sauf certaines exceptions issues du tribunal). La portée de la délimitation de certaines parcelles peut être variable; ce qui signifie que le caractère et le lieu physique de certaines limites, comme celles des étendues d'eau, peuvent changer au fil du temps.

Motivation : Les arpentages modernes se basent sur des mesures très précises fournissant des résultats de plus en plus fiables. En conséquence, les dimensions et la superficie d'une parcelle présentées sur un plan d'arpentage moderne seront normalement d'une grande précision. Les dimensions et la superficie de la parcelle arpentée depuis plus d'une centaine d'années ne seront toutefois aussi précises que les instruments et les méthodes d'arpentage existants et utilisés à l'époque. La forme et la taille d'une parcelle sont alors notamment définies par l'emplacement des bornes d'après leur position d'origine sur le sol ou l'occupation des lieux. Les limites définies par des éléments naturels comme une rivière ou un lac peuvent se déplacer au fil du temps, mais peuvent être physiquement situées en fonction de principes du Code civil et de common law bien établis. L'exactitude des mesures et des superficies peut donc être influencée notamment par la période d'arpentage, une erreur ou le déplacement des éléments naturels; ce qui explique pourquoi les arpenteurs-géomètres mentionnent parfois « plus ou moins » dans leurs descriptions juridiques des terres.

Source : MERN

3 L'établissement d'une nouvelle limite par les arpenteurs-géomètres tel que représenté par le travail sur le terrain, les plans d'arpentage légaux, la recherche et l'analyse foncières n'est pas définitif jusqu'à ce que le propriétaire foncier (et dans certains cas le voisin) consente à l'établissement de la limite de propriété, ou que les tribunaux rendent une décision sur cette limite.

Objet: Article 38, Règlement sur les arpenteurs des terres du Canada.
CERTIFIÉ CONFORME
Le 23 ième jour de mai 2014
Marcel Cadoret, a.-g.,a.t.C.

MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES
Objet: article 31, Loi sur l'arpentage des terres du Canada et l'entente interministérielle (Février 2009)
APPROUVÉ
Jan Wentzel, a.-g.,a.t.c.
Chef, services cadastraux Est
Direction de l'arpenteur général
July 28, 2014
DATE

File / Dossier: SM8205-06106 Reviewed / Revue: SL / JL
Project / Article: 2014-04-015 Québec Date: 2014 / Juillet / 25
Checklist / Liste de vérification: 2242A

Source : Système d'arpentage des terres du Canada

Motivation : Même si les arpenteurs-géomètres définissent physiquement de nouvelles limites sur le sol, leur travail ne peut définir en soi une limite juridique. Dans le cas d'un morcellement, par exemple, une limite potentielle peut être marquée sur le sol (à l'aide de bornes d'arpentage), mais ce n'est que lorsque cette borne est approuvée par les autorités responsables, acceptée par les personnes ayant un intérêt légal dans la propriété et inscrite dans le registre approprié que cette limite est établie et que les bornes d'arpentage la définissent officiellement. De cette façon, les volets de l'aménagement du territoire, de l'enregistrement foncier et de l'arpentage des cadres de gouvernance au Canada sont entièrement intégrés pour soutenir un développement solide et durable des ressources et de la collectivité.

4 L'avis d'un arpenteur-géomètre voulant rétablir une limite existante doit résister à un examen minutieux de la part de ses homologues ou des tribunaux.

Motivation : Le travail de l'arpenteur-géomètre visant à rétablir une limite existante n'est pas dicté par des règles établies. Une évaluation minutieuse de chaque cas et un jugement professionnel s'appliquent à tous les aspects de cette tâche. La loi, la jurisprudence, le code civil, la common law, les politiques, les pratiques exemplaires et les manuels sur la tolérance des mesures orientent l'analyse des preuves existantes par l'arpenteur-géomètre. Un arpenteur-géomètre redéfinissant une limite est tenu d'acquérir et d'analyser toute preuve d'arpentage existante, l'occupation et l'information sur le titre de propriété, ce qui exige souvent de vérifier la démarcation originale et les rétablissements subséquents.

Source : RNCAN

Un examen des documents, des bornes, des mesures, des plans, des images et de tout autre élément probant révélera parfois des résultats contradictoires. Un arpenteur-géomètre utilise son jugement professionnel et son expertise au moment d'appliquer les principes juridiques et d'émettre une opinion aux gens ayant un intérêt dans les terres en ce qui a trait au rétablissement des limites.

Alors que les administrations peuvent offrir divers niveaux de service en matière d'examen des plans d'arpentage avant leur approbation, l'arpenteur-géomètre est ultimement responsable de l'opinion représentée dans le plan et l'arpentage en matière de délimitation. Au cours du rétablissement des limites, les arpenteurs-géomètres sont tenus d'informer leurs clients et le public quant au rôle de la profession, et ce qui peut ou non être déterminé dans un plan d'arpentage. Pour fournir la certitude essentielle au soutien d'un bon régime foncier, un arpenteur-géomètre, à titre de professionnel des terres, doit appliquer des principes juridiques et produire un travail d'une qualité suffisante pouvant résister à un examen minutieux du tribunal.

5 Les arpenteurs-géomètres utilisent les meilleures preuves existantes pour rétablir une limite. La hiérarchie de la preuve, qui accorde plus de valeur aux « choses à propos desquelles les individus sont moins susceptibles d'être confondus », est utilisée pour remédier à l'ambiguïté (par exemple, entre une mesure et un élément physique)[1].

Source : RNCAN

Motivation : Puisqu'on observe fréquemment des différences ou des ambiguïtés dans une description de parcelle, la jurisprudence a suggéré un ordre d'importance de la preuve pour remédier à l'ambiguïté : d'abord, la preuve liée aux limites naturelles; puis, la preuve liée aux bornes primitives; ensuite, la preuve liée à l'occupation (possession) que l'on peut faire remonter à l'arpentage primitif; finalement, les mesures affichées sur le plan d'origine, les notes d'arpentage ou tout autre document.

La hiérarchie date des années 1800, quand les levés étaient moins précis, donc les preuves des limites sur le sol étaient (et sont toujours) les « choses que les individus sont moins susceptibles de confondre ». Cependant, la hiérarchie évolue en raison de techniques d'arpentage plus précises; les mesures et les coordonnées, plus particulièrement celles ayant été validées plus d'une fois, occuperont une plus haute place dans la hiérarchie. Il incombe à un arpenteur-géomètre de s'assurer que la meilleure preuve existante est utilisée lors de chaque rétablissement de limite. La valeur est accordée en fonction de toute l'information technique disponible, nouvelle ou ancienne, de pair avec une analyse approfondie de chaque élément de preuve en tenant compte du caractère ancien et de l'origine et de ce qui a changé depuis le levé original. Un arpenteur-géomètre tient compte de l'activité humaine ayant eu lieu sur le terrain au fil du temps et de la nature dynamique des limites naturelles et des écarts quant à leurs positions initialement rapportées.

6 Les arpenteurs-géomètres ne doivent pas troubler la possession.

Motivation : Un arpenteur-géomètre ne doit pas troubler la possession si son opinion ne correspond pas à l'occupation physique sur le sol. En pareil cas, les arpenteurs-géomètres élargiront la portée de leur analyse et chercheront à corroborer la preuve, par exemple à l'aide des connaissances des propriétaires fonciers des environs et des documents pertinents.

Si une limite a été marquée par une occupation (comme des clôtures, des haies, des murs et des bâtiments) au moment où l'emplacement des bornes d'origine a été établi et que les bornes d'origine ont été perdues, l'emplacement de la limite pourrait être reconstitué à l'aide de cette preuve d'occupation. Un arpenteur-géomètre déterminera grâce à des analyses de toutes les preuves existantes qu'une marque d'occupation a effectivement été érigée sur une limite. Il faut user de prudence, puisque les clôtures peuvent être simplement construites à des fins pratiques, pour retenir des animaux ou dissuader des intrus. Bien sûr, une marque d'occupation pourrait traverser une limite reconnue; dans ce cas, cette marque est rejetée comme preuve de la limite, mais évaluée à d'autres fins (par exemple, possession adversative[2], droits acquis par prescription et redressements d'origine législative).

Si une limite n'a pas été bornée au moment de son établissement, un arpenteur-géomètre peut s'en remettre à l'intention du propriétaire foncier de l'époque où la ligne a été créée. Son intention était peut-être de suivre une clôture existante ou d'établir une dimension précise. En l'absence de preuve d'intention, l'acceptation de longue date ou de témoignage par les propriétaires pourrait représenter une preuve de la limite. Les arpenteurs-géomètres devront acquérir une preuve convaincante avant de déplacer des limites établies.

---

[1] *A treatise on the Law of Evidence de S. Greenleaf*

[2] *Ce terme n'est pas utilisé au Québec*

7 Les arpenteurs-géomètres font preuve de précision et d'exactitude et analysent minutieusement les erreurs de diverses ampleurs lors de travaux exigeant souvent une évaluation des mesures prises il y a une centaine d'années; les arpenteurs-géomètres ne peaufinent pas les levés existants ni ne rendent une opinion contradictoire simplement parce qu'ils ont mené le nouvel arpentage à l'aide de méthodes plus précises.

Source : RNCAN

Motivation : L'équipement et les technologies d'arpentage ont évolué au fil du temps et les levés sont maintenant réalisés avec un haut degré de précision. Les arpenteurs-géomètres connaissent très bien les méthodes de mesure utilisées au fil de l'histoire du Canada. Dans le processus de reconstruction d'une limite, un arpentage de retracé ne vise pas à être plus précis, mais plutôt à suivre les traces d'un ancien arpenteur-géomètre. Plusieurs descriptions contiennent des dimensions et des directions approximatives et qui font souvent référence à des éléments physiques qui contrôlent en fait l'emplacement des limites (par exemple, s'étendant de 400 pieds plus ou moins d'un ruisseau). Il est très probable que la distance au ruisseau soit bien différente de la dimension énoncée dans l'acte; cependant, le ruisseau constitue en fait la limite.

Tout dépendamment du moment où un levé a été réalisé et de la nature physique du terrain, les bornes en coin établies peuvent sembler être déplacées avec la technologie actuelle, mais sont souvent très représentatives des meilleurs résultats prévus pouvant être obtenus à l'aide des méthodes d'arpentage de l'époque. Il n'incombe pas à l'arpenteur-géomètre d'établir des limites indiquant où elles auraient dû se trouver à l'aide d'une technologie moderne de mesure, mais de faire preuve de jugement et de suivre les pratiques courantes pour placer les limites où elles ont d'abord été établies par une autorité compétente.

8 À titre d'officiers publics, les arpenteurs-géomètres jouent un rôle quasi judiciaire et sont par conséquent impartiaux. Ils offrent un soutien indépendamment des intérêts du client sans en être influencés. Ils sont objectifs et guidés par les principes d'une équité procédurale.

Motivation : Les arpentages ont une incidence multigénérationnelle. Les travaux effectués pour un client peuvent avoir des répercussions sur les propriétaires fonciers adjacents et de multiples propriétaires au fil du temps, alors que d'autres transactions surviendront. Tous les travaux sont donc préparés en fonction des attentes du client, mais de manière objective, sans favoriser une partie au détriment de l'autre, en évaluant la meilleure preuve possible en lien avec chaque cas. Les bornes sont rétablies à leurs positions véritables, initiales et inaltérables. De cette manière, l'arpenteur- géomètre, la profession et, surtout, l'arpentage même sont considérés comme étant totalement objectifs et, par conséquent, sont de la plus grande valeur pour le client, le public et les générations futures.

Source : dwellinatlanta.com

9 Les arpenteurs-géomètres contribuent à l'apport de données et jouent un rôle de leader dans le développement et le maintien des données cartographiques sur le territoire canadien (fédéral, provincial, autochtone, territorial, municipal).

Source : MERN

Motivation : Les arpenteurs-géomètres prennent des mesures permettant d'établir, de mettre à jour et de maintenir l'information au sujet des limites foncières sur le territoire canadien. Les arpenteurs-géomètres sont les « yeux sur le terrain » visant à assurer que les données sur le morcellement foncier représentent l'activité et l'occupation réelles sur le terrain. L'arpenteur- géomètre est le professionnel qui se rapproche le plus de la source et le mieux qualifié pour concevoir une représentation virtuelle précise du morcellement foncier au Canada. Adopter l'approche professionnelle et l'expertise des arpenteurs-géomètres améliore constamment la qualité des données cartographiques du lotissement. L'arpenteur-géomètre apporte aussi une vaste expertise en intégration de données géographiques pour soutenir un grand nombre d'applications du système d'information géographique allant de l'aménagement du territoire à la gestion des ressources naturelles.