



# Vers un système foncier **performant!**

**Rapport de synthèse du forum qui s'est tenu à Québec  
le 26 octobre 2017**

à l'initiative de



Ordre des  
**ARPENTEURS-GÉOMÈTRES**  
du Québec



Déposé le 20 décembre 2018

**Rédaction :**

François Brochu, LL.D., notaire  
Professeur titulaire et directeur du programme de maîtrise en droit notarial  
de la Faculté de droit de l'Université Laval

Francis Roy, Ph.D., arpenteur-géomètre  
Professeur titulaire et directeur du Département des sciences géomatiques  
de la Faculté de foresterie, de géographie et de géomatique de l'Université Laval

## Table des matières

	Page
Mise en contexte .....	4
Objectifs du forum.....	4
Déroulement du forum .....	5
Synthèse des résultats.....	6
Les constats .....	6
Les recommandations.....	7
Présentation détaillée des constats .....	8
Premier regroupement : Problèmes majeurs .....	8
Deuxième regroupement : Problèmes secondaires.....	15
Troisième regroupement : Problèmes mineurs.....	20
Présentation détaillée des solutions proposées .....	24
Premier regroupement : Recommandations prioritaires à court terme .....	27
Deuxième regroupement : Recommandations d'intérêt à plus long terme.....	27
Troisième regroupement : Recommandations souhaitables non prioritaires.....	29
Conclusion .....	30
Annexe : Liste des participants.....	31

Un forum de réflexion portant sur le système québécois de publicité foncière a eu lieu à Québec le jeudi 26 octobre 2017. Organisé conjointement par l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, la Chambre des notaires du Québec et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, dont les membres sont les principaux utilisateurs du registre foncier, ce forum a réuni, pendant toute une journée, des représentants d'organisations soucieuses que le Québec puisse compter sur un système de publicité foncière plus performant. La liste des experts mandatés par les organisations invitées au forum est produite en annexe.

## Mise en contexte

Le Québec compte plus de 3 600 000 propriétés immobilières dont la valeur globale est estimée à environ 1 128 milliards de dollars<sup>1</sup>. C'est dire l'importance de pouvoir connaître, facilement et rapidement, les droits qui grèvent les immeubles afin que leurs propriétaires soient en mesure de se gouverner en conséquence.

En fournissant des informations sur lesquelles s'appuient, notamment, les acquéreurs et les créanciers hypothécaires pour évaluer la validité d'un titre de propriété, le registre foncier favorise la sécurité des transferts immobiliers et l'exploitation de la valeur économique des immeubles. Qui voudrait, à titre d'exemple, acquérir un terrain sans savoir s'il est grevé d'une servitude de non-construction ou d'une servitude de passage qui en diminuent la valeur et les possibilités d'utilisation? Le système de publicité foncière revêt donc une importance capitale, quoique méconnue des non-spécialistes, qui le situe au cœur de la mission de l'État.

Par ailleurs, on assiste depuis les années 1970 à la multiplication des contraintes de droit public (zonage municipal, territoire agricole, patrimoine culturel, qualité de l'environnement, sécurité publique...) qui limitent le plein exercice du droit de propriété. Or, ces informations sont, dans bien des cas, difficiles à obtenir puisqu'elles ne sont pas répertoriées ni accessibles à partir d'un seul registre.

## Objectifs du forum

Le registre foncier a célébré son 175<sup>e</sup> anniversaire en 2016. Il a, bien sûr, connu des améliorations depuis sa création en 1841. Les plus importantes ont été son

---

<sup>1</sup> Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. *Données sur l'évaluation foncière : tableaux provinciaux 2018*, à jour au 2 mai 2018 ([www.mamot.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/donnees-statistiques](http://www.mamot.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/donnees-statistiques)).

informatisation, complétée en 2003, et la rénovation du cadastre qui est pratiquement terminée<sup>2</sup>. Ces changements ont contribué à mieux structurer le registre et à en faciliter la consultation. Peut-on dire pour autant que le registre foncier, qui s'appuie sur des principes définis il y a presque deux siècles, répond encore aux besoins des examinateurs de titres et, par extension, aux besoins des propriétaires fonciers et des créanciers hypothécaires? Y aurait-il lieu de poursuivre la modernisation du registre foncier en ce qui concerne, notamment, le repérage, la qualification et la localisation des servitudes? Pour paraphraser le professeur Mehran Ebrahimi<sup>3</sup>, les pratiques héritées d'un temps révolu nous placent-elles au cœur de la société de demain? À lui seul, le progrès technologique rend aujourd'hui possible des opérations qui étaient tout simplement impensables il n'y a pas si longtemps.

C'est dans le but de recueillir l'opinion des principaux utilisateurs du système québécois de publicité foncière quant à la capacité du registre foncier de répondre aux besoins actuels et futurs de la société qu'un forum a été organisé. Les objectifs du forum étaient les suivants :

- Réunir les principaux utilisateurs du registre foncier ;
- Dresser un constat sur la sécurité foncière dans une perspective de protection du public ;
- Discuter de l'efficacité du registre foncier mis en place par l'État pour favoriser la sécurité des titres immobiliers ;
- Identifier les difficultés que le registre foncier pose à ses utilisateurs ;
- Proposer des pistes d'améliorations pour que le registre foncier réponde de manière optimale aux besoins de la société (propriétaires, acquéreurs, emprunteurs, créanciers) ;
- Déposer un rapport pour faire connaître les pistes de solution jugées prioritaires par les participants au forum.

## Déroulement du forum

L'objectif principal du forum a consisté à évaluer si le registre foncier répond adéquatement aux besoins de la société québécoise. Plus particulièrement, le registre foncier permet-il de :

- Repérer facilement les droits qui portent sur un immeuble (notamment les servitudes réelles et les servitudes personnelles) ;

---

<sup>2</sup> Au 30 septembre 2018, 94,3% des lots avaient été rénovés (soit 3 583 817 lots) et on prévoit que la rénovation cadastrale sera terminée en 2021. Ministère de l'Énergie et des ressources naturelles. *Bilan des travaux et planification pour 2018-2019 au 30 septembre 2018* (<https://cadastre.mern.gouv.qc.ca/planification/bilan-travaux.asp>).

<sup>3</sup> Conférence prononcée lors des *Cours de perfectionnement du notariat*, en avril 2016.

- Connaître la qualification correcte des droits qui portent sur un immeuble (par exemple, un droit de passage est-il une servitude réelle, une servitude personnelle ou un droit personnel) ;
- Savoir où est localisée l'assiette du droit (par exemple, l'emprise d'un droit de passage) ;
- Savoir si le droit est encore actif (par exemple, une servitude de passage qui serait éteinte par non-usage pendant plus de dix ans) ;
- Localiser les zones de contraintes (zones inondables, zones d'éboulement, zones agricoles, etc.) ?

Pour répondre à ces questions, les participants au forum ont été invités à choisir l'un ou l'autre des trois ateliers de travail suivants :

- Atelier 1 : Le repérage et la qualification des servitudes ;
- Atelier 2 : Le repérage et la localisation de l'assiette des servitudes ;
- Atelier 3 : Le repérage et la localisation des zones de contraintes.

Dans le cadre de chacun des trois ateliers, les participants ont travaillé, d'abord sur une base individuelle suivie de discussions en groupe, à :

- Identifier les difficultés qui se rattachent à la thématique de leur atelier ;
- Mesurer les conséquences (pour les professionnels, pour les clients, pour la société québécoise) découlant de chacune des difficultés ;
- Formuler des pistes de solutions ;
- Prioriser les solutions proposées dans une optique de protection des citoyens.

Les représentants de chaque atelier ont, par la suite, présenté leurs constats et leurs pistes de solutions à l'ensemble des participants. En plénière, les participants ont été appelés à appuyer, à prioriser ou à rejeter les constats qui se sont dégagés des travaux en atelier ainsi que les solutions proposées. Les prochaines pages exposent, dans un premier temps, une synthèse des résultats et, dans un deuxième temps, la présentation détaillée des constats et des solutions retenues lors de cet exercice collectif.

## **Synthèse des résultats**

### **Les constats**

Les participants sont parvenus à dresser une liste de 27 constats, identifiant chacun une difficulté ou un problème inhérent aux servitudes ou aux zones de contraintes, qui entravent la performance du système foncier actuel.

Ces constats mettent en évidence le besoin de faire, à court terme, des interventions se rapportant aux éléments suivants :

- L'inscription distincte des anciennes servitudes, toujours actives, sur la fiche immobilière ;
- La qualification des servitudes et la description textuelle de leur assiette ;
- La localisation de l'assiette des servitudes sur le terrain et par rapport au plan cadastral ;
- Le repérage et la localisation des zones de contrainte ;
- L'accès aux informations nécessaires pour faire l'historique du zonage et l'analyse des droits acquis.

Les participants ont aussi identifié des problèmes nécessitant des actions à moyen terme :

- L'absence de force probante des inscriptions relatives aux servitudes ;
- L'interprétation variable des actes de servitude ;
- Les recherches répétitives des servitudes à chaque transaction.

## Les recommandations

À la suite de la formulation de ces constats, les participants ont émis neuf recommandations identifiant des pistes de solution à intégrer au processus d'amélioration continue du système foncier québécois.

Les solutions prioritaires à court terme, qui ont fait l'objet d'un consensus, sont :

- L'utilisation exclusive des sommes accumulées dans le « Fonds d'information sur le territoire » pour l'amélioration continue du système foncier du Québec ;
- L'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de réforme des servitudes ;
- La réalisation d'un rapport d'actualisation des servitudes, comme le prévoyait le *Code civil du Québec* de 1994, pour chaque lot cadastral actif ;
- Le dépôt, au registre foncier, des plans illustrant la localisation de l'assiette des servitudes.

Dans une perspective à moyen ou long terme, les solutions suivantes ont aussi été identifiées comme autant d'opérations nécessaires à l'amélioration du système foncier :

- La création d'une présomption légale de concordance entre la description de l'assiette d'une servitude et sa véritable localisation sur le terrain ;
- La radiation des servitudes éteintes par non-usage ;

- La représentation des zones de contrainte (zonage municipal, zone agricole, site patrimonial, zone d'inondation, etc.) en superposition avec la couche cadastrale active.

## Présentation détaillée des constats

Les discussions entre les experts invités à participer au forum ont porté sur trois thèmes : le repérage et la qualification des servitudes ; le repérage et la localisation de l'assiette des servitudes ; le repérage et la localisation des zones de contraintes. Elles ont permis de dégager 27 constats. Nous avons cherché à savoir jusqu'à quel point ces constats faisaient l'unanimité.

Lors du vote, quatre choix de réponse étaient suggérés aux participants, afin de faire ressortir un ordre de priorités, allant du problème le plus important à régler jusqu'à celui de peu d'importance; un cinquième choix était aussi possible pour les participants n'ayant pas d'opinion à exprimer. Une pondération<sup>4</sup> a été appliquée de façon à comparer les problèmes exprimés sur une même base, selon leur importance et l'urgence d'y apporter des solutions eu égard à la sécurité des droits fonciers au Québec. Les constats ont ainsi pu être regroupés en trois catégories : 1) problème majeur ; 2) problème secondaire ; 3) problème mineur. Dans certains cas, on constate qu'un problème considéré comme secondaire exprime en fait une situation particulière se rapportant à un problème majeur plus générique.

### Premier regroupement : Problèmes majeurs

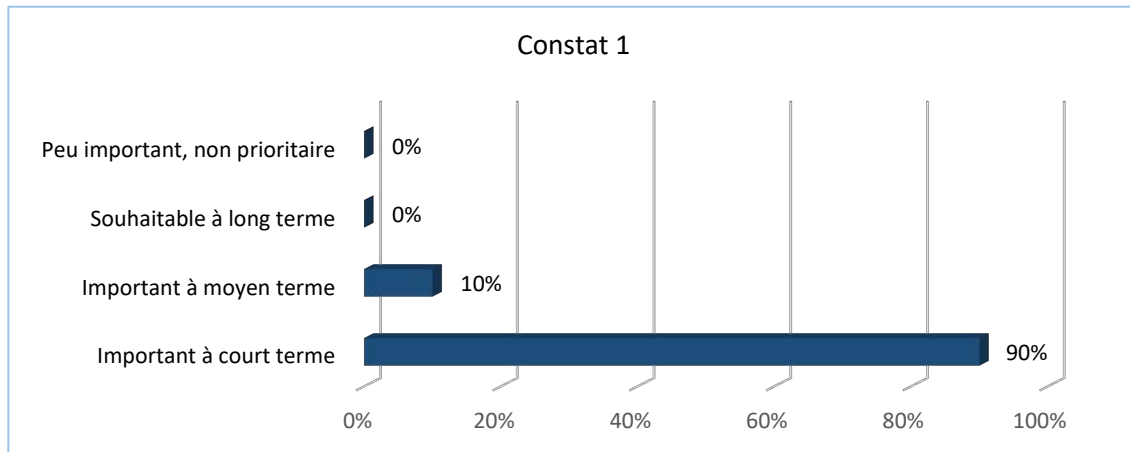
Cette catégorie identifie dix constats qui réfèrent à des problèmes prépondérants, constituant des irritants majeurs à la pratique des professionnels et à la sécurité des droits fonciers. On considère que des solutions prioritaires devraient y être apportées à court terme. Ces dix constats sont présentés par ordre décroissant de priorité.

---

<sup>4</sup> Cette pondération a été appliquée afin de discerner des regroupements prioritaires, selon les appréciations exprimées par les participants pour chacun des constats et chacune des recommandations.

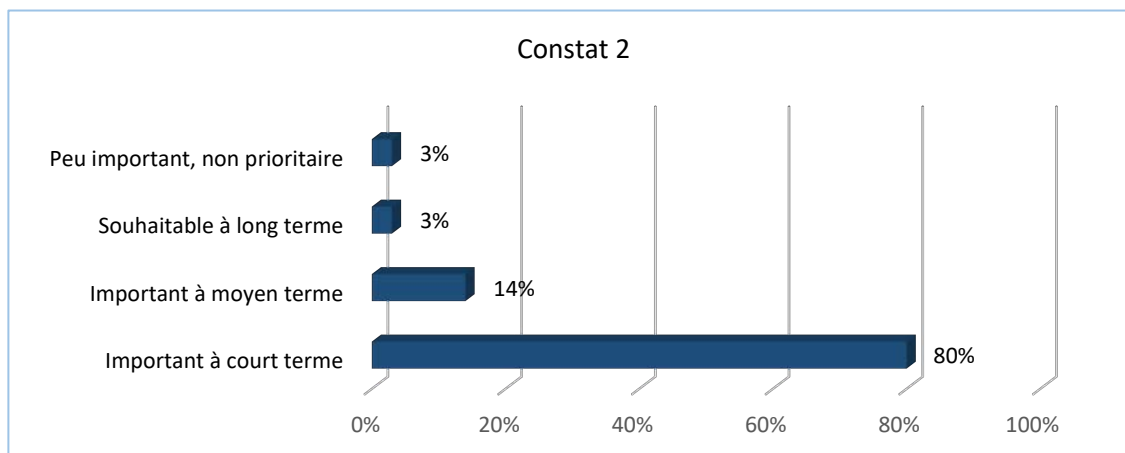
## Constat 1 : Absence de publication du plan de la servitude

Le plan qui accompagne la description technique qui a servi à désigner l'assiette d'une servitude est souvent annexé à la minute du notaire, mais il est rarement joint à l'acte de servitude publié au registre foncier. Il devient difficile pour l'acquéreur d'un immeuble ou pour un créancier hypothécaire de savoir où se trouve l'assiette de la servitude.



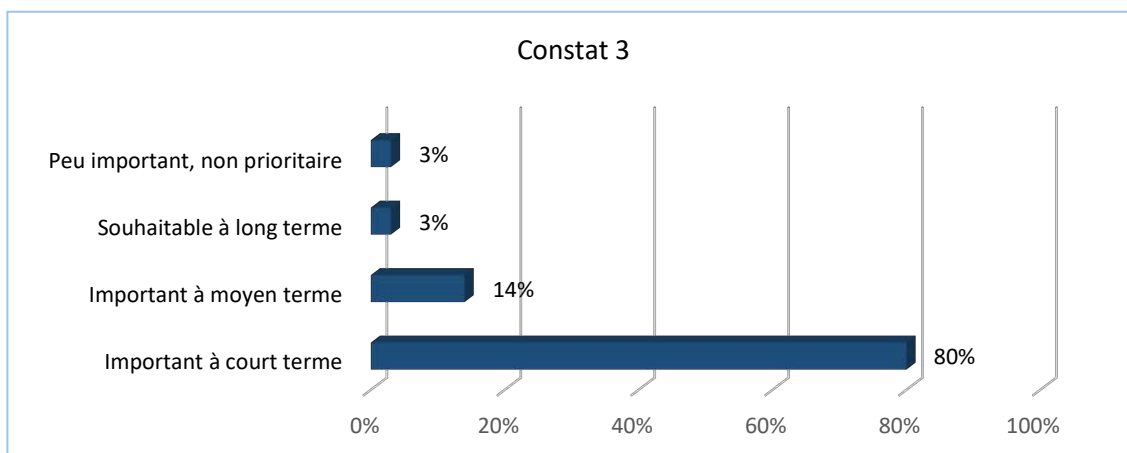
## Constat 2 : Discordance entre la description et l'assiette véritable de la servitude

Il y a souvent des discordances entre l'assiette d'un fonds servant décrite dans un contrat et la position de l'infrastructure (tuyaux, réseau d'électricité, réseau de télécommunication) pour laquelle le fonds servant a été créé. En d'autres mots, la consultation d'un acte de servitude peut laisser croire, à tort, à l'acquéreur d'un immeuble qu'il n'est pas touché par une servitude alors que l'immeuble est traversé par un pipeline.



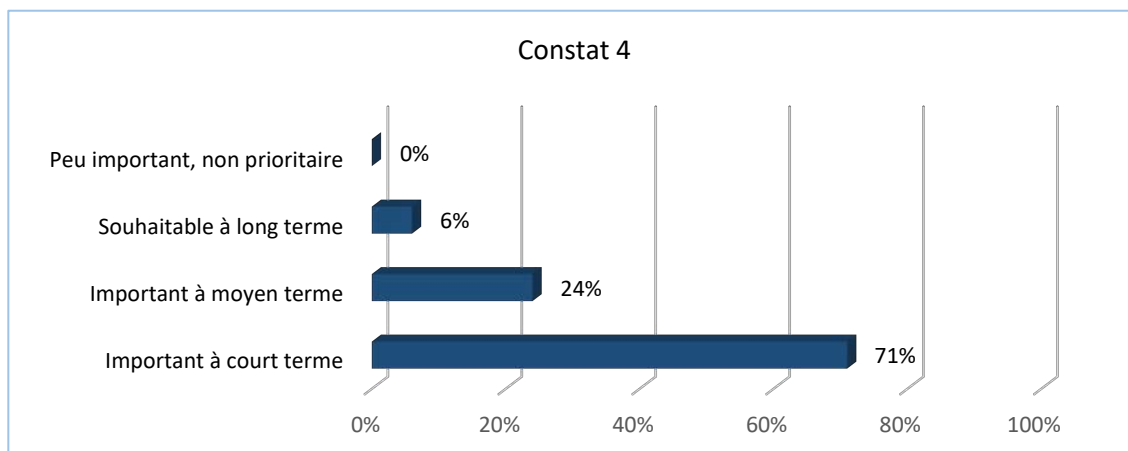
### Constat 3 : Localisation des zones de contrainte

La localisation des zones de contrainte (zones inondables, sols contaminés, zones agricoles, zone de glissement de terrain, etc.) est souvent imprécise, de telle sorte que l'acquéreur d'un immeuble et son créancier hypothécaire ne sont pas toujours en mesure de savoir si l'immeuble se trouve, ou non, dans une zone de contrainte.



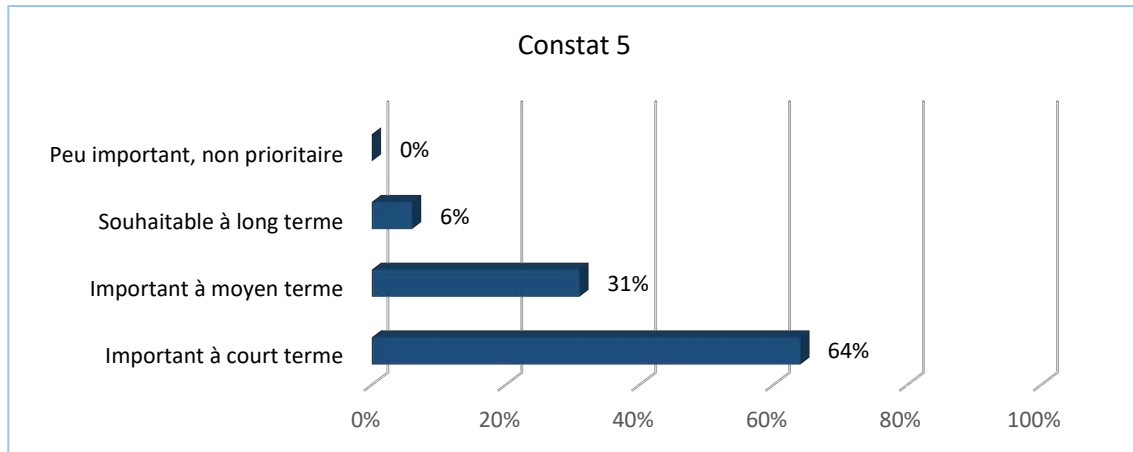
### Constat 4 : Localisation d'une servitude sur la couche cadastrale active

Il est très difficile de localiser, sur la couche cadastrale active, une servitude qui fait référence à un plan cadastral antérieur (c'est-à-dire une servitude encore en vigueur qui porte sur des lots qui ont été remplacés).



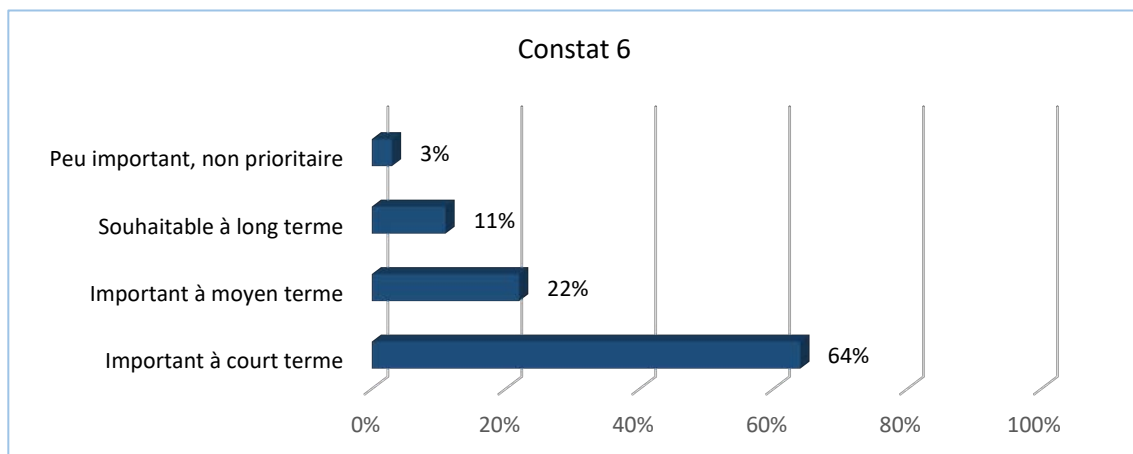
### Constat 5 : Identification des anciennes limites cadastrales

L'identification des anciennes limites cadastrales est parfois difficile, ce qui rend la concordance entre les anciens lots et les lots rénovés plus ardue.



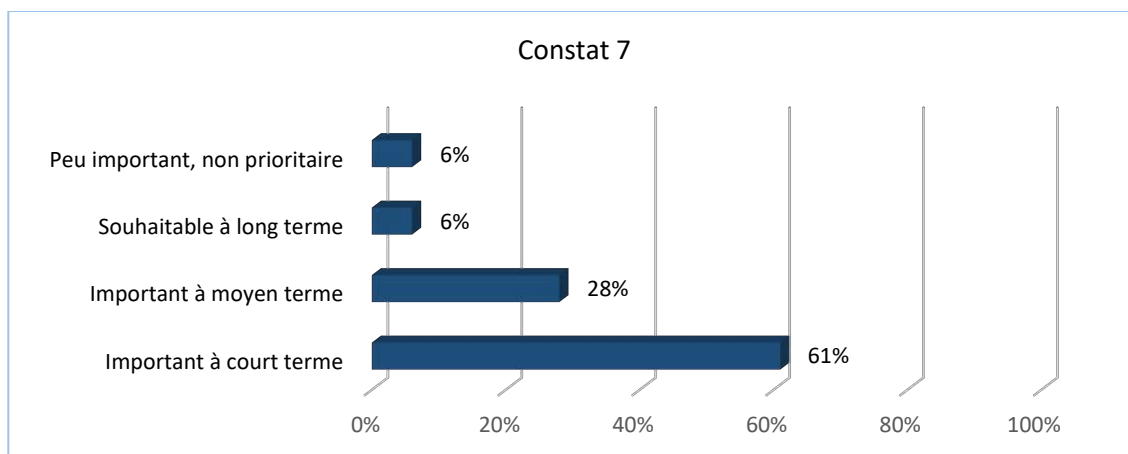
### Constat 6 : Dispersion de l'information sur les zones de contrainte

L'information relative aux zones de contrainte (zones inondables, sols contaminés, zones agricoles, zone de glissement de terrain, etc.) est souvent dispersée, donc difficile à trouver.



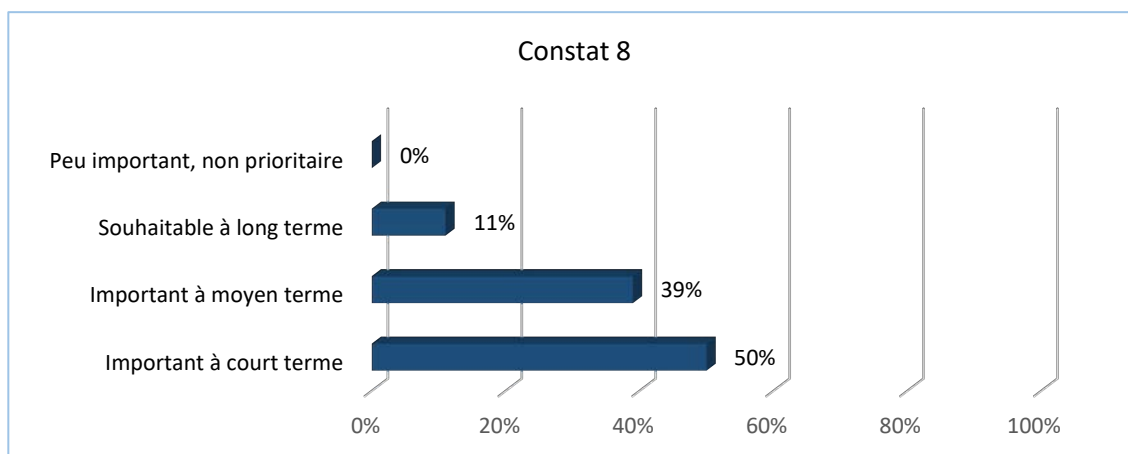
### Constat 7 : Inscription non systématique des servitudes à la fiche immobilière

Les servitudes qui ont été créées dans des actes de vente publiés avant 2002 ou 2003 (selon la date d'informatisation du registre foncier dans chacune des circonscriptions foncières) ne sont pas mentionnées clairement à l'index des immeubles. Il faut consulter chacun des actes de vente publiés depuis la création du système de publicité foncière (plus de 150 ans) pour découvrir l'existence de servitudes.



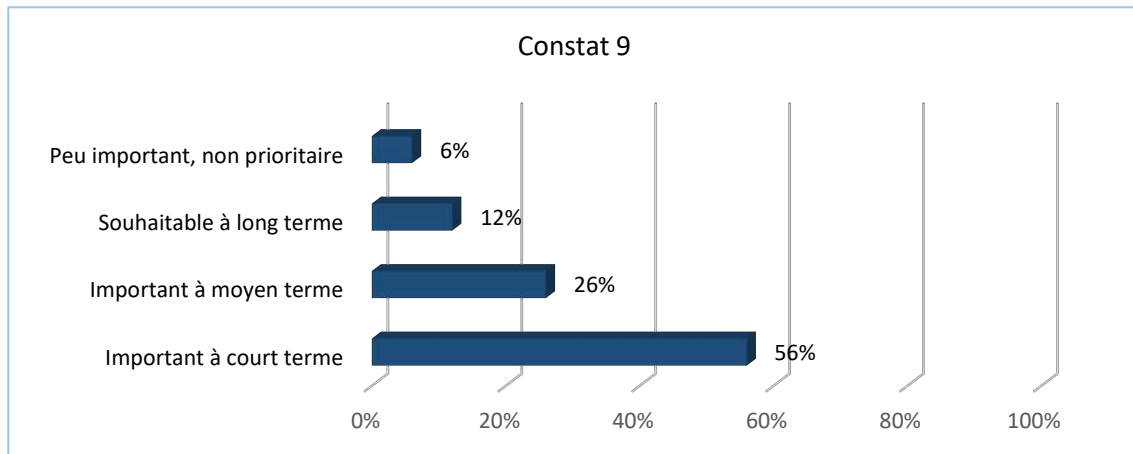
### Constat 8 : Difficulté à localiser une servitude non rattachée à point connu

L'assiette de certaines servitudes est très difficile à localiser parce qu'elle n'est pas rattachée (elle ne fait pas référence à des repères physiques ou cadastraux). La description de l'assiette de la servitude n'est pas suffisamment détaillée pour la positionner de façon précise sur le terrain.



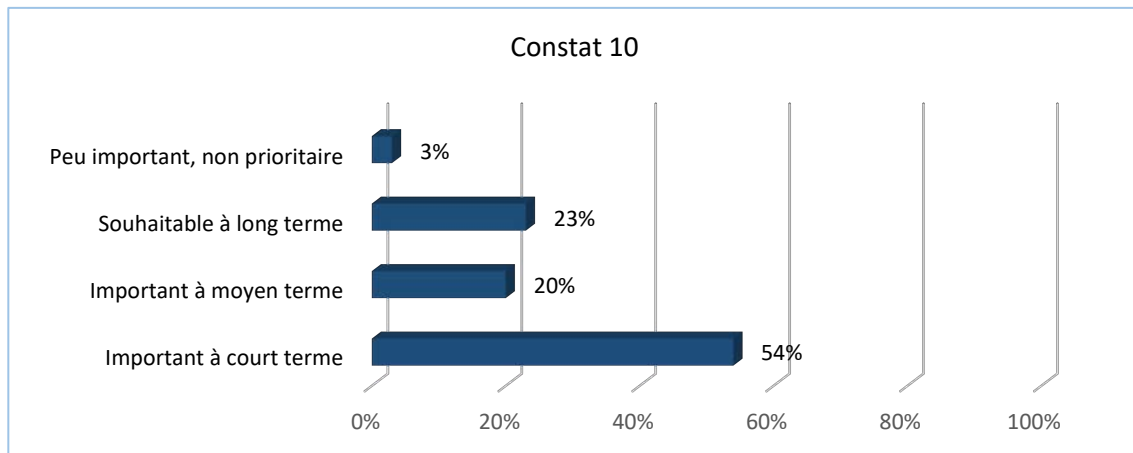
### Constat 9 : Historique du zonage municipal et des droits acquis

Il est difficile de faire l'historique du zonage municipal pour connaître les droits acquis.



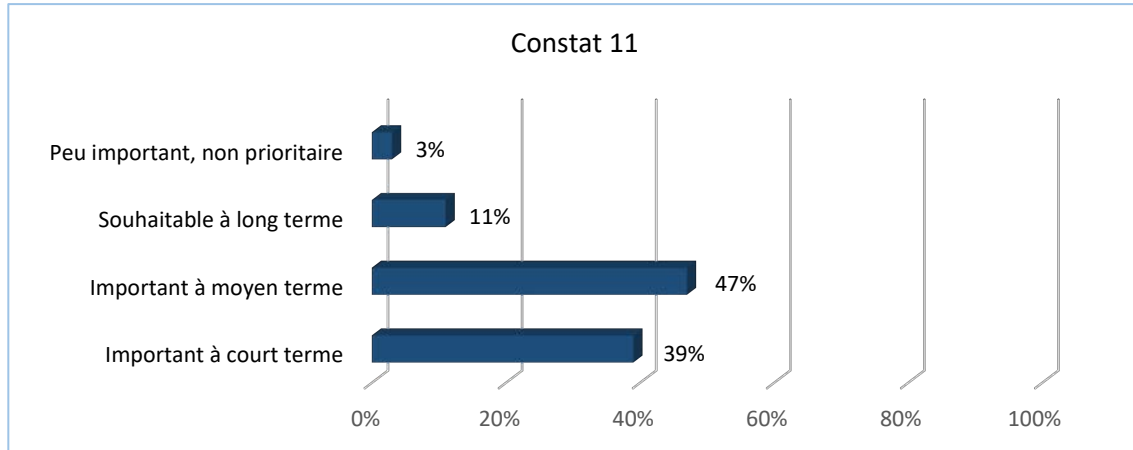
### Constat 10 : Historique des droits acquis en zone agricole

L'historique des droits acquis est difficile à consulter en zone agricole.



## Constat 11 : Localisation des servitudes d'utilité publique

L'assiette de certaines servitudes d'utilité publique est difficile à localiser, notamment lorsque sa largeur dépend du voltage (comme c'est le cas pour plusieurs servitudes d'Hydro-Québec).

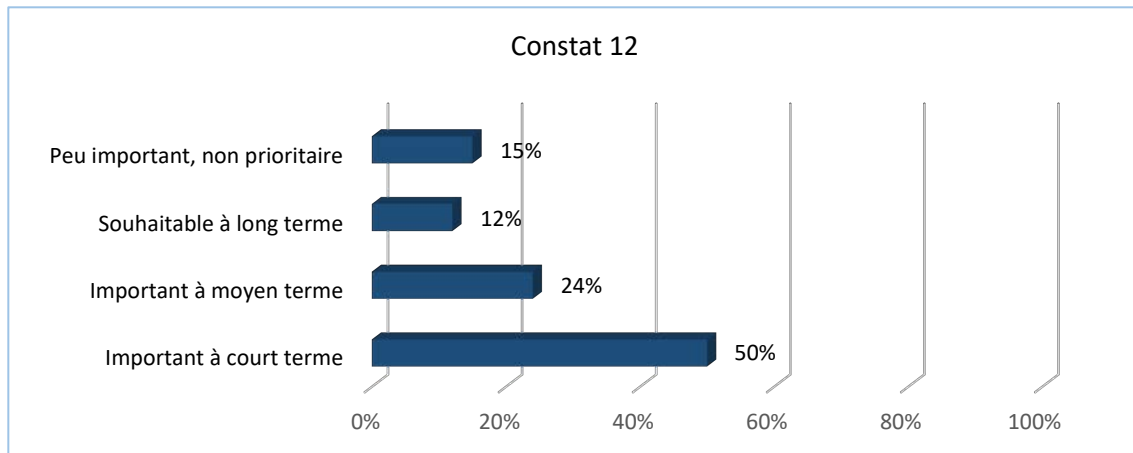


## Deuxième regroupement : Problèmes secondaires

Cette catégorie identifie onze constats qui réfèrent à des problèmes secondaires, mais souvent en lien avec des problèmes plus importants (du premier regroupement), constituant un irritant plus ou moins important à la pratique de certains professionnels. On considère que des solutions devraient y être apportées à moyen ou long terme. Ces onze constats sont présentés par ordre décroissant de priorité.

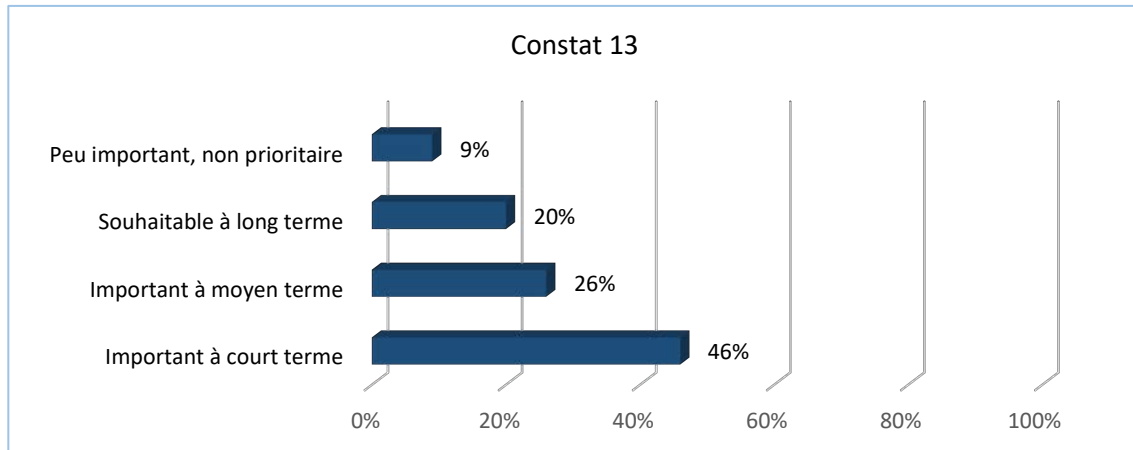
### Constat 12 : Inscription des servitudes n'ayant pas une force probante

L'inscription des servitudes ne leur confère pas de force probante : la présomption de leur existence et de leur validité peut donc être renversée. L'absence de force probante rattachée à l'inscription des servitudes fait en sorte que des examinateurs de titres interprètent souvent une même servitude de manière divergente.



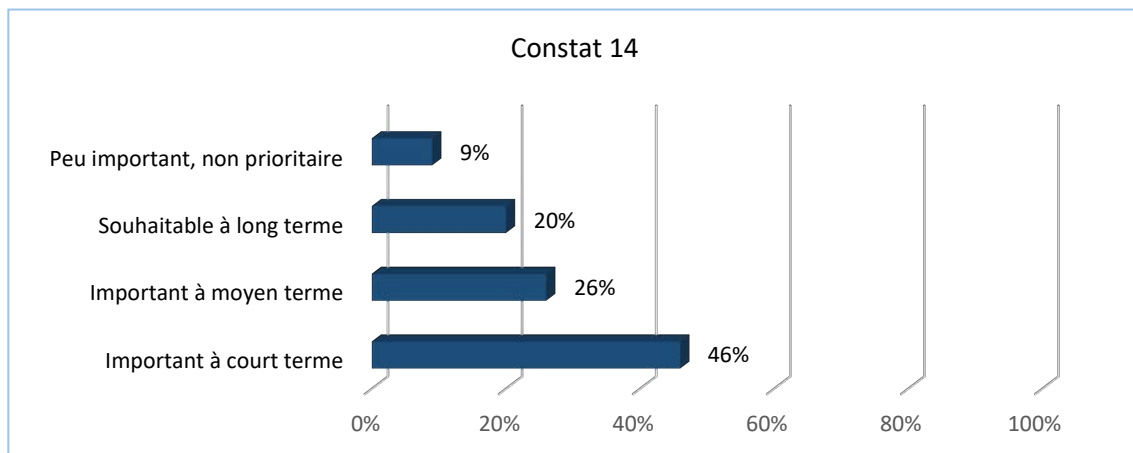
### Constat 13 : Interprétation variable des actes de servitude

Puisque l'inscription des servitudes au registre foncier n'a pas pour effet de confirmer leur existence et leur validité, l'interprétation d'un acte de servitude est susceptible de varier d'un professionnel à l'autre.



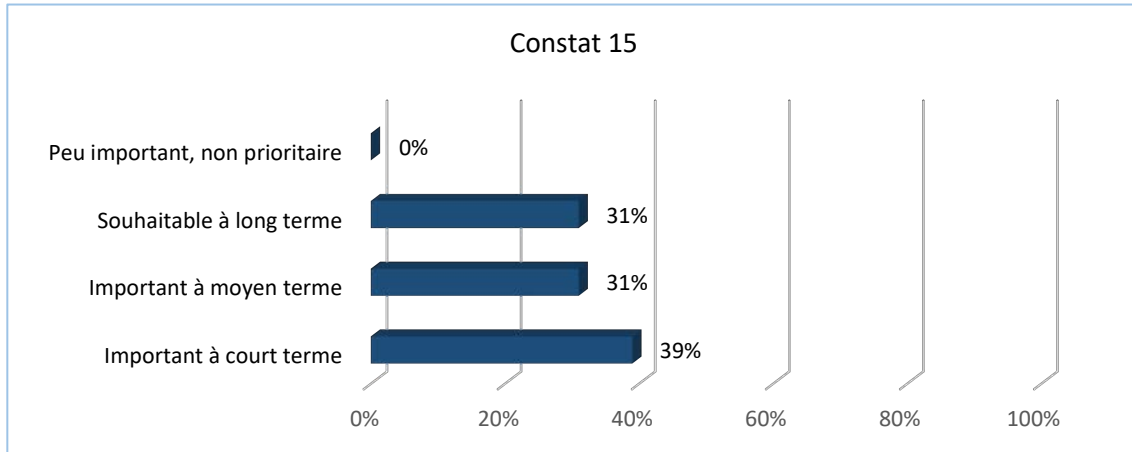
### Constat 14 : Recherche répétitive des actes de servitude

Puisque l'inscription des servitudes au registre foncier n'a pas pour effet de confirmer leur existence et leur validité (l'inscription se limite à rendre les servitudes opposables aux tiers), les examinateurs de titres ne doivent se fier qu'à eux-mêmes. Ils ne peuvent pas s'appuyer sur les recherches faites, dans le passé, par un autre juriste. Les recherches concernant l'existence de servitudes doivent donc être reprises, par un juriste, chaque fois qu'un immeuble fait l'objet d'une vente ou d'une hypothèque, ce qui entraîne des délais et des coûts.



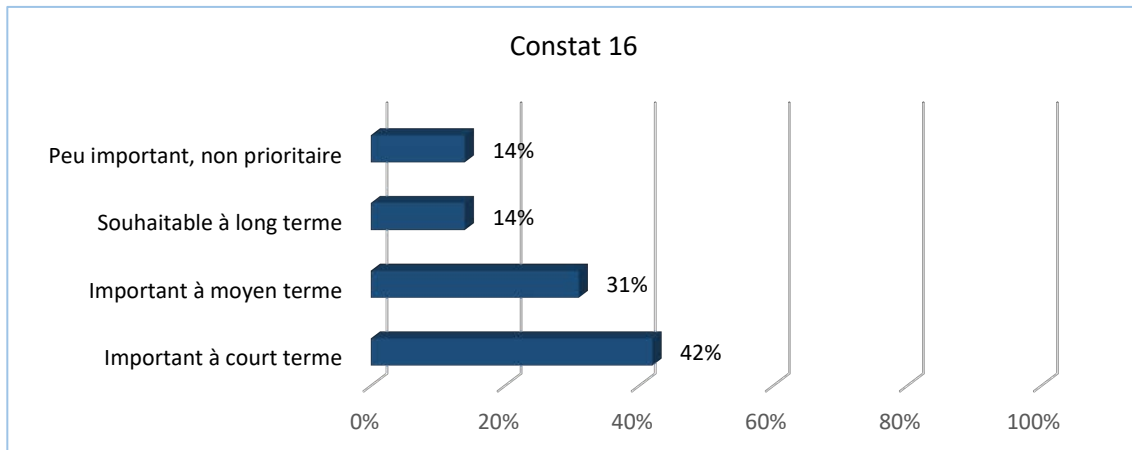
### Constat 15 : Absence de radiation systématique des servitudes éteintes

Le Code civil prévoit que les servitudes s'éteignent par non-usage pendant dix ans. Comme les servitudes non utilisées sont rarement radiées et que les examinateurs de titres ne sont pas en mesure de savoir si une servitude a été utilisée ou non au cours des dix dernières années, il y a un risque qu'un acte de vente ou d'hypothèque relate une servitude en laissant croire qu'elle est toujours active alors qu'elle est éteinte.



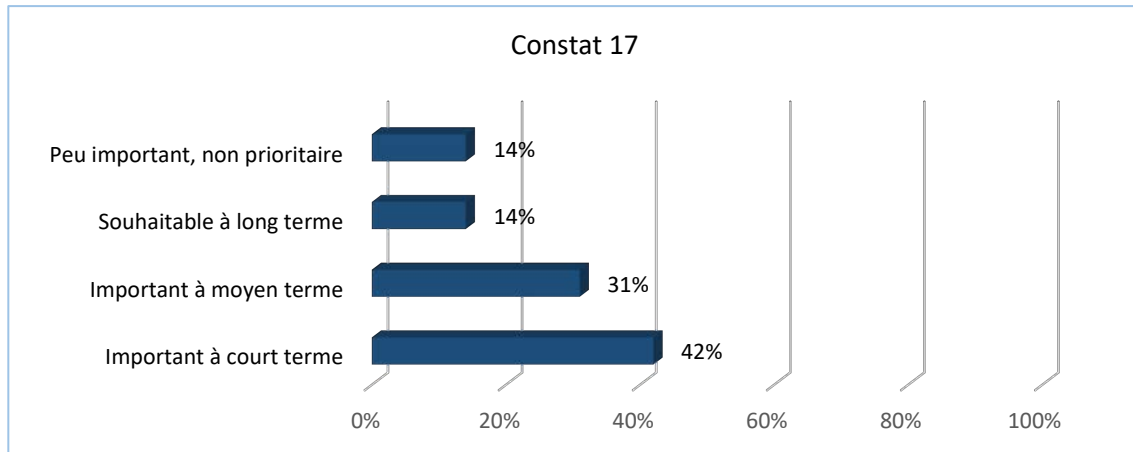
### Constat 16 : Degré de risque des zones de contrainte

Dans les zones de contrainte, la détermination du degré de risque (cote de crue, capacité portante du sol, zone de mouvement de sol) n'est pas toujours définie.



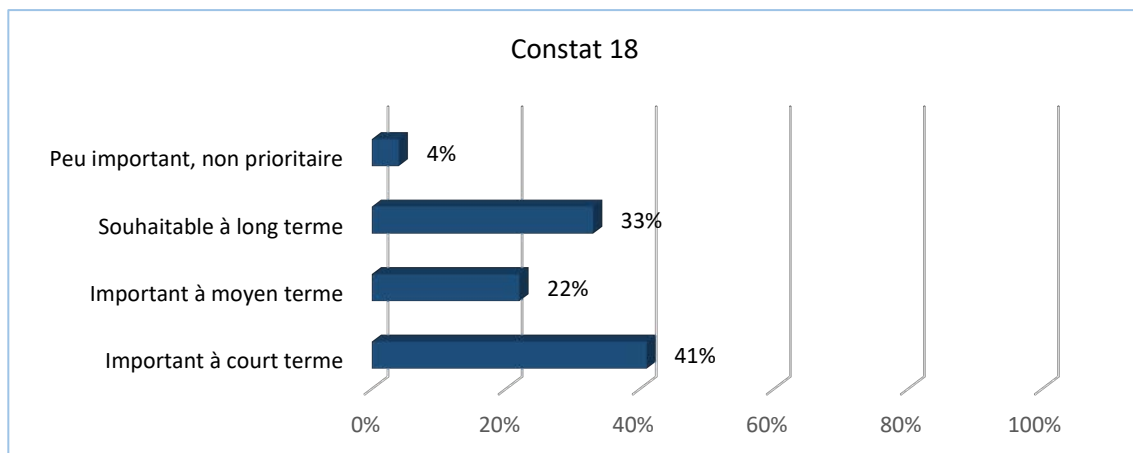
### Constat 17 : Information sur les zones de contrainte

Il est difficile d'intégrer et de diffuser l'information à jour relative aux zones de contrainte qui se trouve dans les systèmes corporatifs.



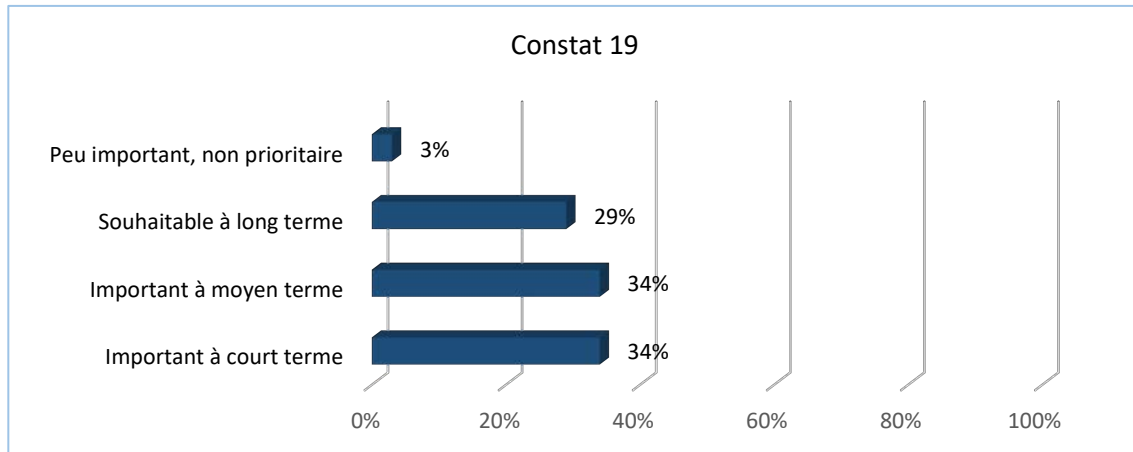
### Constat 18 : Consultation des FITNO

Il est difficile de consulter les fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre (FITNO), autrement dit les fiches du « Registre des droits réels de l'exploitation des ressources de l'État » (RDRERE) et les fiches du « Registre de réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré » (RRSPITNC).



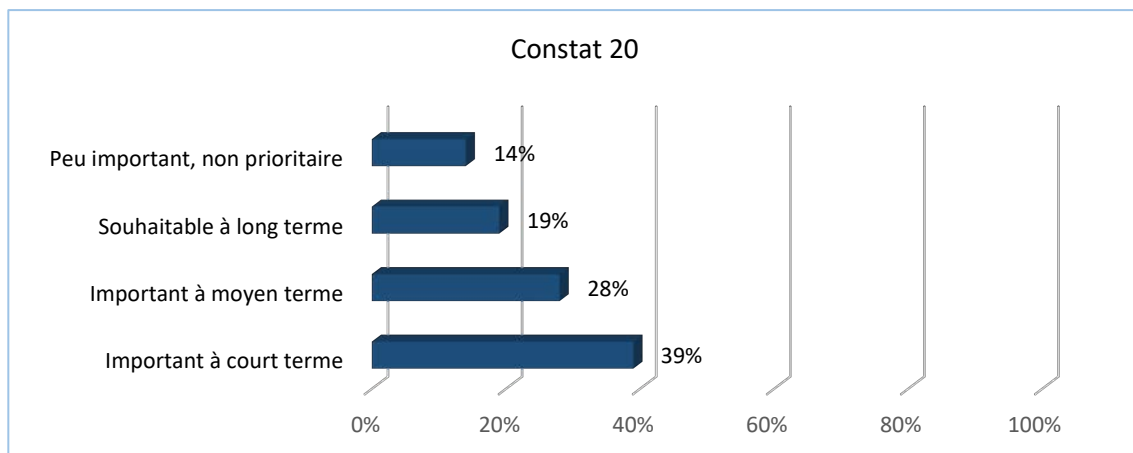
### Constat 19 : Règles non uniformes d'inscription des servitudes

Les règles relatives à l'inscription des servitudes n'ont pas été appliquées de manière uniforme, surtout avant 1994, dans les « services d'admissibilité et d'inscription » des 73 circonscriptions foncières.



### Constat 20 : Accès à l'information foncière

Le registre foncier couvre toute la province (information centralisée), mais une bonne partie de l'information dont les professionnels ont besoin (réglementation d'urbanisme, zonage agricole, terrains contaminés, zones inondables, etc.) est décentralisée.

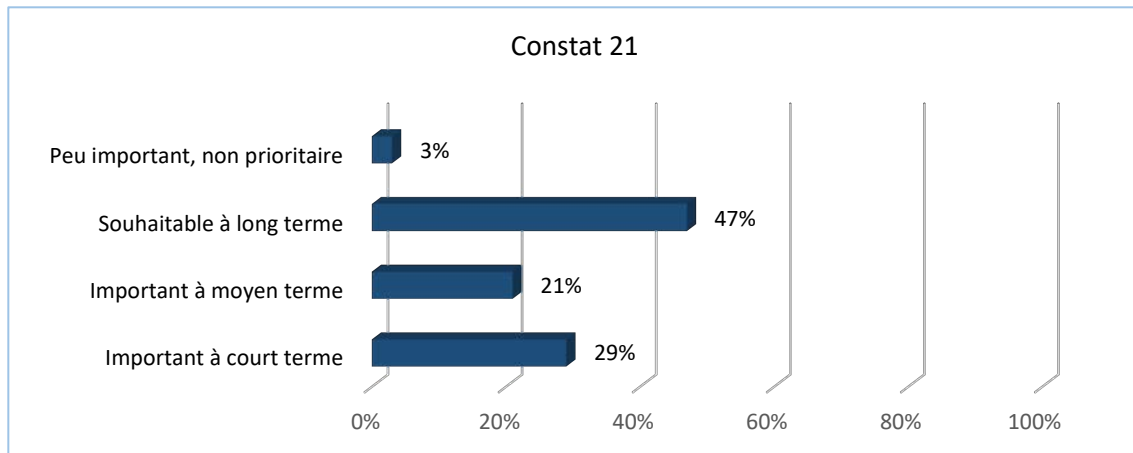


### Troisième regroupement : Problèmes mineurs

Cette catégorie identifie six constats qui réfèrent à des problèmes mineurs, pouvant néanmoins constituer un irritant à la pratique des professionnels et à la sécurité des droits fonciers. On considère que des solutions devraient y être apportées à long terme. Ces six constats sont présentés par ordre décroissant de priorité.

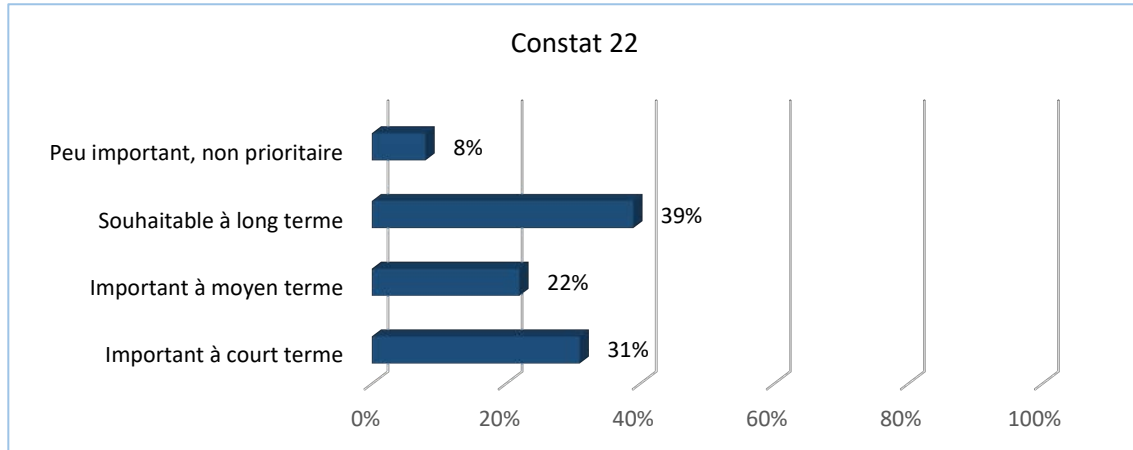
#### Constat 21 : Difficulté à localiser une servitude décrite par rapport au nom des propriétaires voisins

L'assiette de certaines servitudes est très difficile à localiser parce qu'elle fait référence à des noms de personnes depuis longtemps disparues. Par exemple, si l'assiette d'une servitude de passage, créée en 1940, a été décrite comme étant bornée par le terrain appartenant à « A », il n'est pas facile de savoir où se trouvait le terrain de « A » à cette époque.



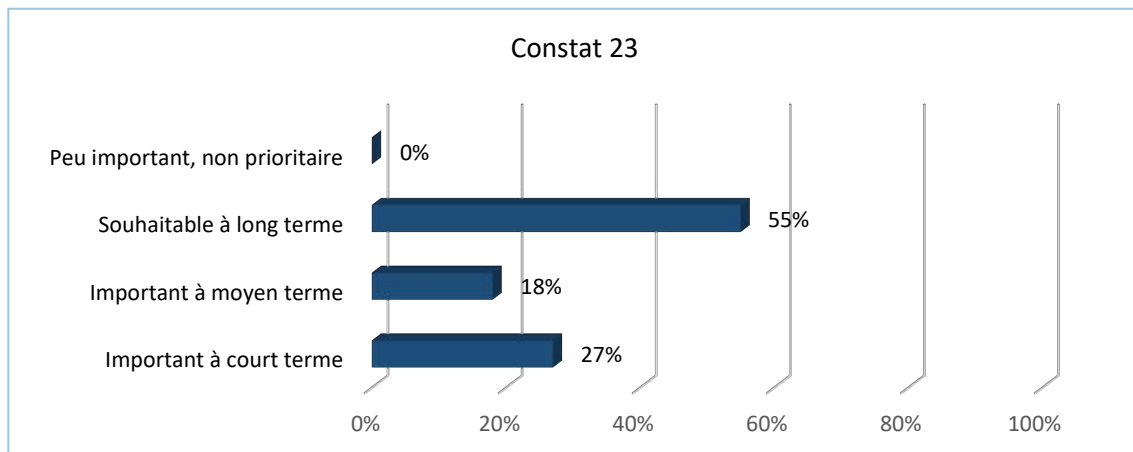
## Constat 22 : Difficulté à localiser une servitude décrite par rapport à des éléments physiques disparus ou déplacés

L'assiette de certaines servitudes est très difficile à localiser parce qu'elle fait référence à des éléments physiques (rivière, grosse roche, boisé) qui n'existent plus ou qui ont été déplacés.



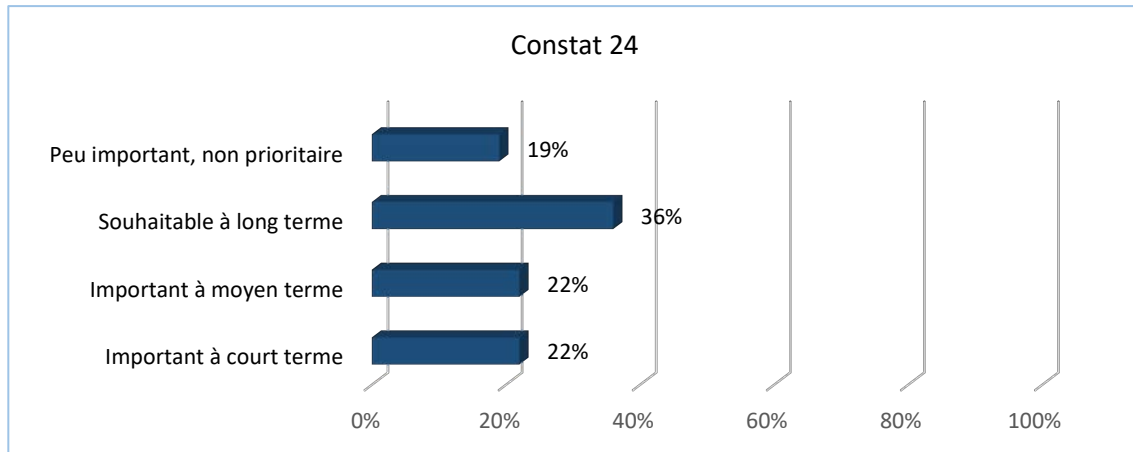
## Constat 23 : Inscription de servitudes apparentes créées avant 1917

Les servitudes dites « apparentes » créées avant 1917 (par exemple, une servitude de vue, une servitude de passage, une servitude d'égout) sont opposables aux tiers même si elles n'ont pas été publiées au registre foncier. Il y a donc un risque qu'une personne achète un immeuble sans savoir qu'il est grevé d'une servitude créée avant 1917 qui est toujours en vigueur.



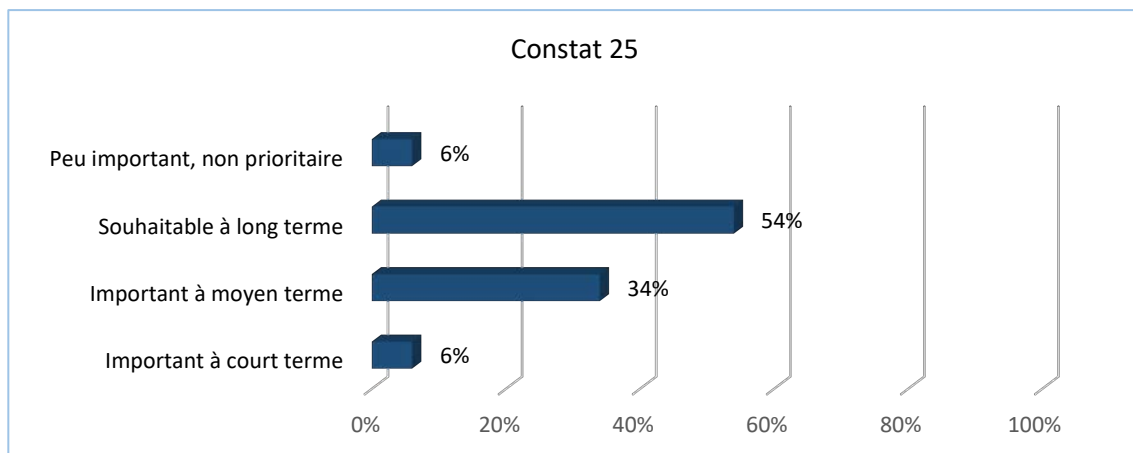
## Constat 24 : Repérage des servitudes créées par l'effet de la loi

Certaines servitudes, qui existent par l'effet de la loi (ex. : art. 1111 du Code civil), ne sont pas libellées dans des actes.



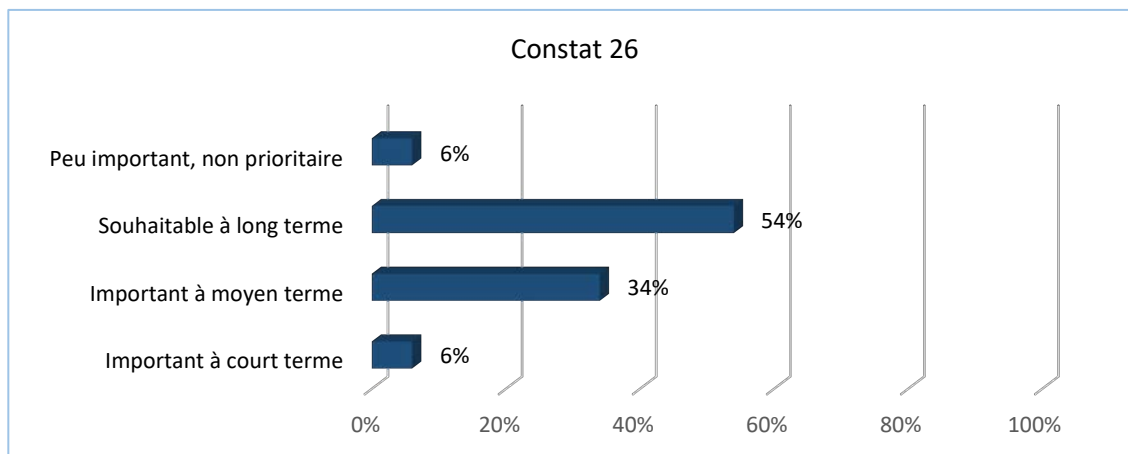
## Constat 25 : Interprétation variable en raison de la terminologie utilisée

Plusieurs servitudes sont difficiles à interpréter en raison de la terminologie utilisée. Le sens de certains mots (par exemple, « successeurs », « représentants ») a varié avec le temps. Il n'est pas facile de déterminer quelle était l'intention des personnes qui ont conclu, il y a longtemps, un acte qui utilise une terminologie dont le sens a évolué.



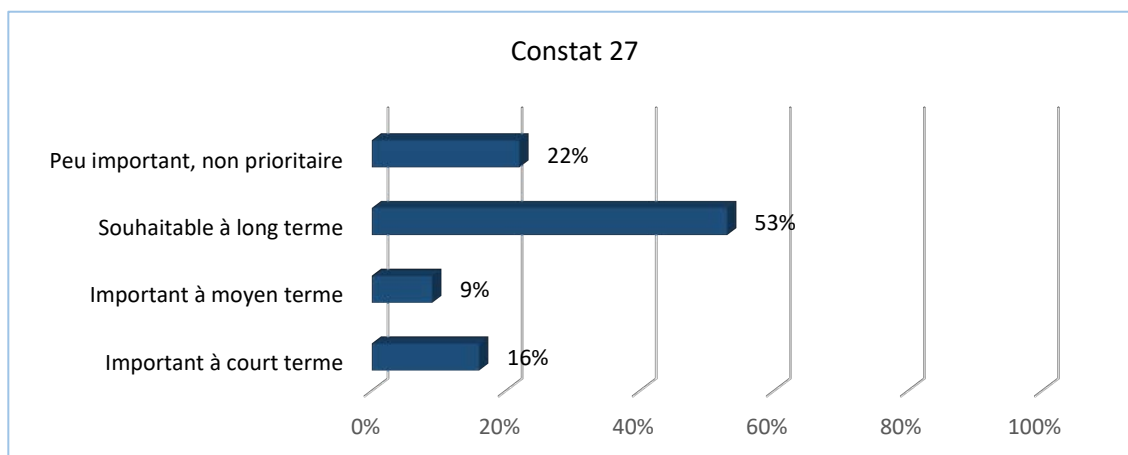
## Constat 26 : Description de la servitude variable d'un acte à l'autre

Les actes de vente et les actes d'hypothèque font habituellement référence aux servitudes anciennes, publiées au registre foncier, dont ils sont grevés. Or, il arrive souvent qu'une servitude soit relatée dans des termes différents de ceux utilisés dans l'acte d'origine.



## Constat 27 : Acte de servitude ne référant pas à un fonds dominant

Une servitude est un service rendu par un « fonds servant » à un « fonds dominant ». Certains actes, pourtant qualifiés de « servitudes », ne comportent pas de véritable fonds dominant. Lorsque le fonds décrit comme étant dominant ne tire aucun avantage du fonds servant (par exemple, dans le cas de servitudes écologiques qui portent sur des fonds très éloignés les uns des autres), l'interprétation de l'acte pose problème.



## Présentation détaillée des solutions proposées

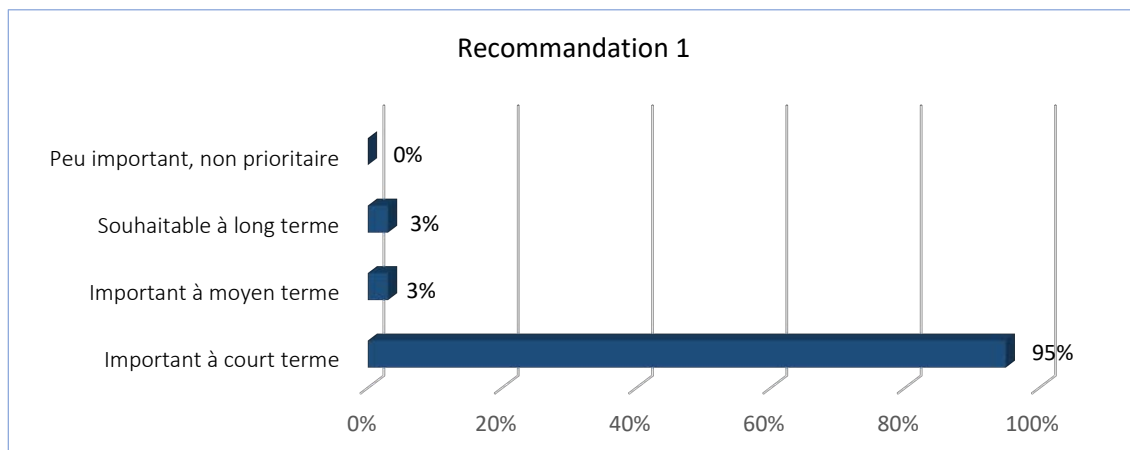
Les 27 constats qui se sont dégagés des discussions entre les experts invités à participer au forum ont conduit ces derniers à faire neuf recommandations en lien avec l'amélioration du système foncier. Elles ont été soumises au vote afin de déterminer leur niveau d'importance et leur ordre de priorité. Une pondération<sup>5</sup> a été appliquée de façon à comparer les recommandations exprimées sur une même base, selon leur importance eu égard à la sécurité des droits fonciers au Québec. Les neuf recommandations ont ainsi pu être regroupées en trois catégories : 1) Recommandations prioritaires à mettre en œuvre à court terme; 2) Recommandations d'intérêt à mettre en œuvre à plus long terme; 3) Recommandations souhaitables, mais de moindre importance.

### Premier regroupement : Recommandations prioritaires à court terme

Cette catégorie identifie quatre recommandations proposant de mettre en œuvre de façon prioritaire des solutions visant à résoudre les problèmes et difficultés majeurs concernant les servitudes et la sécurité des droits fonciers. Ces quatre recommandations sont présentées par ordre décroissant de priorité.

#### Recommandation 1 : Affecter les sommes accumulées dans le Fonds d'information sur le territoire à l'amélioration du système foncier

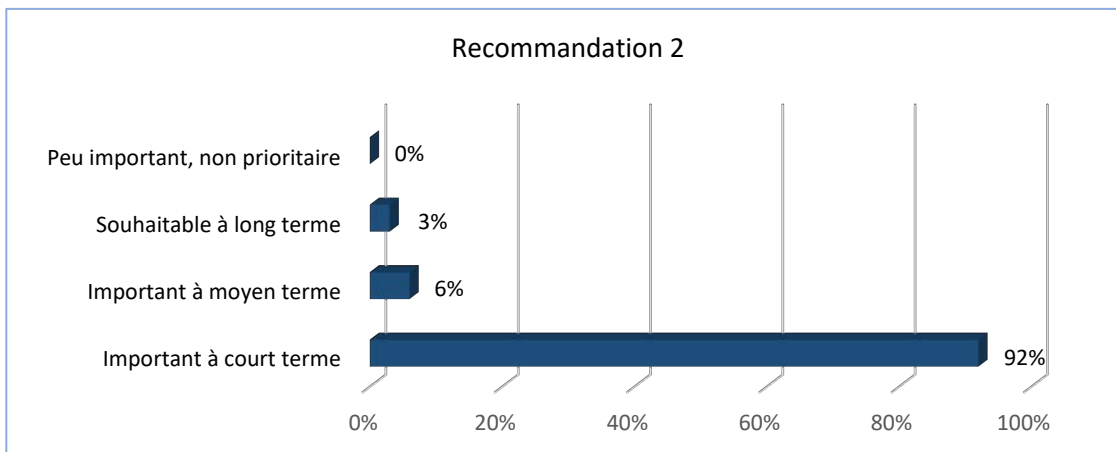
Utiliser les sommes amassées dans le Fonds d'information sur le territoire pour bonifier le système de publicité des droits (par la mise en place des recommandations subséquentes).



<sup>5</sup> Cette pondération a été appliquée afin de discerner des regroupements prioritaires, selon les appréciations exprimées par les participants pour chacun des constats et chacune des recommandations.

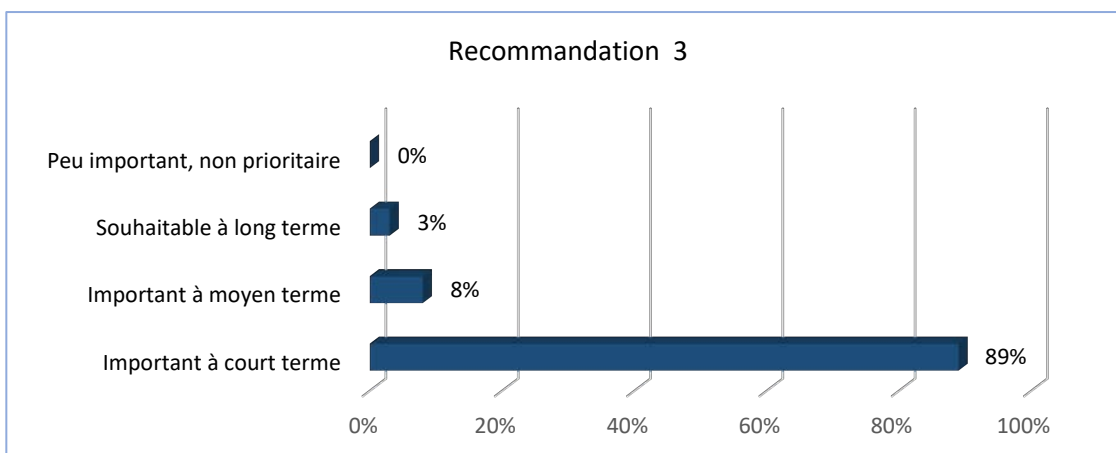
## Recommandation 2 : Rendre obligatoire la publicité des plans illustrant la création de nouvelles servitudes

Rendre obligatoire, pour le futur, la publicité des plans qui seront joints aux actes de servitude. Autrement dit, obliger l'inscription, au registre foncier, des plans d'arpentage sur la base desquels les fonds servants et les fonds dominants seront désignés.



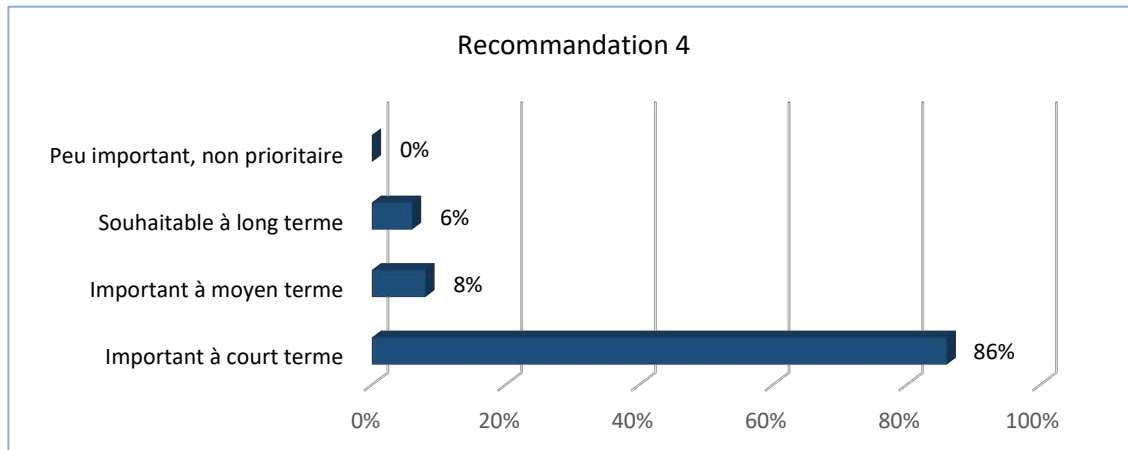
## Recommandation 3 : Faire l'inventaire des servitudes en vigueur par un rapport d'actualisation

Procéder à des rapports d'actualisation (comme le prévoyait le Code civil de 1994) dans le but de dresser l'inventaire des servitudes encore en vigueur, de les qualifier et de les représenter sur une couche cadastrale qui bénéficierait d'une force probante.



#### Recommandation 4 : Mettre en œuvre un programme de réforme des servitudes

Mettre en place un programme étatique semblable à celui qui avait été créé pour la représentation des lots (rénovation cadastrale), mais conçu pour la représentation et la qualification des servitudes. Ce nouveau programme constituerait, en quelque sorte, la deuxième phase de la rénovation cadastrale.

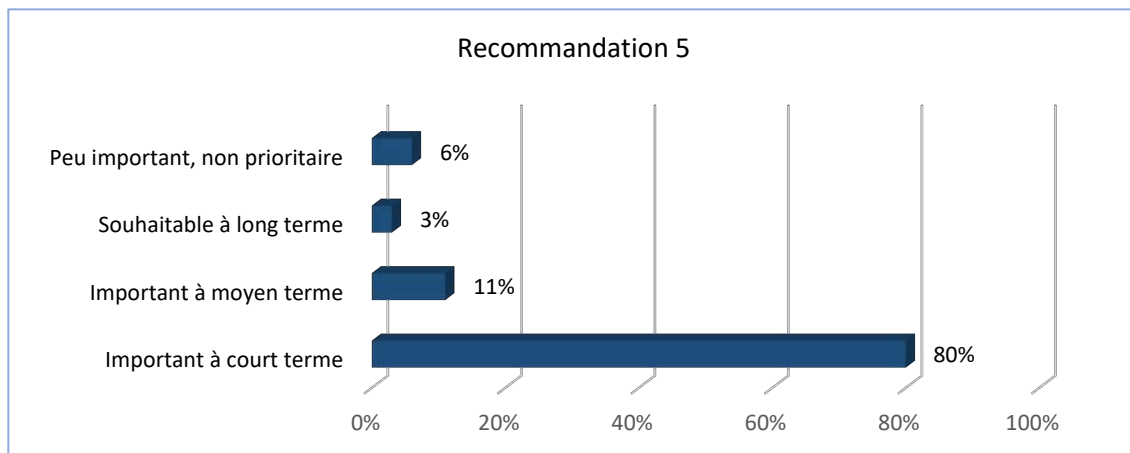


## Deuxième regroupement : Recommandations d'intérêt à plus long terme

Cette catégorie identifie trois recommandations visant à résoudre des problèmes concrets selon un horizon à plus long terme. Ces recommandations expriment généralement une solution spécifique, en lien avec une recommandation plus générique du premier regroupement. Ces trois recommandations sont présentées par ordre décroissant de priorité.

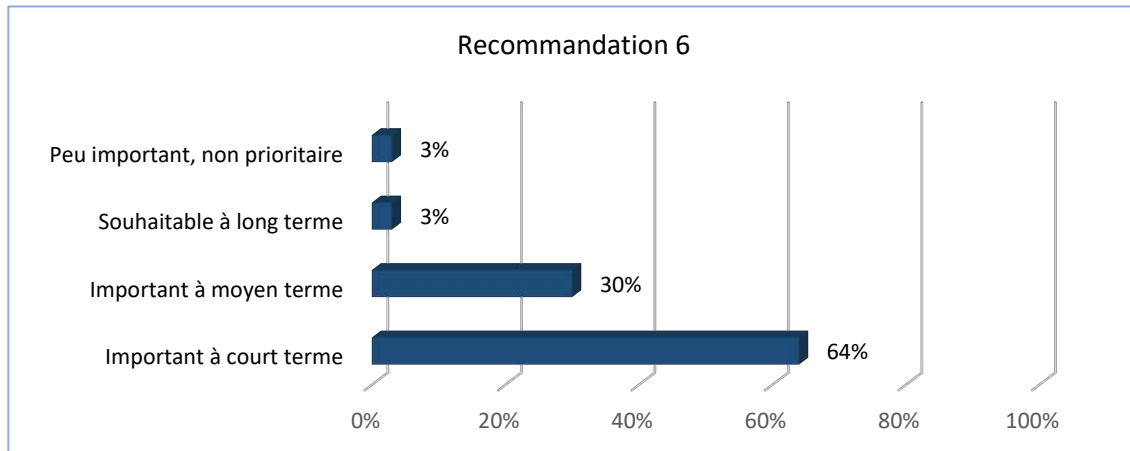
### Recommandation 5 : Numériser les plans de servitudes auxquels un acte notarié publié fait référence

Rendre obligatoire la diffusion des plans qui ont servi à décrire l'assiette des servitudes, qui ont été annexés à des actes notariés en minute et qui n'ont pas été publiés.



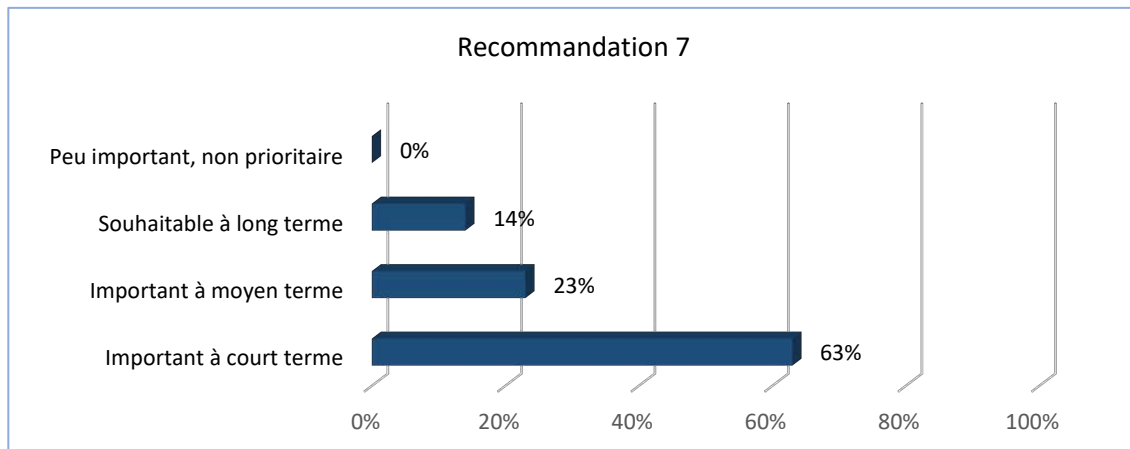
## Recommandation 6 : Établir une présomption légale de concordance entre la description d'une servitude et sa position sur le terrain

Créer une présomption simple de concordance (du même genre de celle qui est déjà prévue à l'article 19.2 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*) entre l'assiette des servitudes désignées dans les contrats et la position des infrastructures d'utilité publique (réseau de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, etc.) à qui profitent les servitudes.



## Recommandation 7 : Représenter les zones de contrainte en superposition avec le plan cadastral global

Représenter les zones de contrainte (centraliser l'information relative aux zones inondables, au zonage agricole, etc.) sur une couche cadastrale qui permettrait de superposer les données.

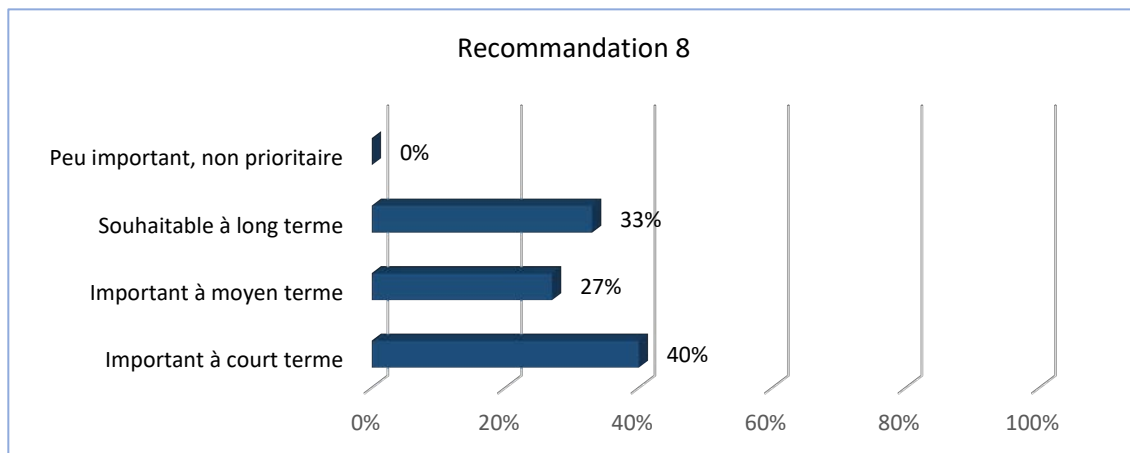


### Troisième regroupement : Recommandations souhaitables, mais de moindre importance

Cette catégorie identifie deux recommandations exprimant des actions souhaitables, mais de moindres importances, relatives aux droits réels immobiliers. Ces deux recommandations sont présentées par ordre décroissant de priorité.

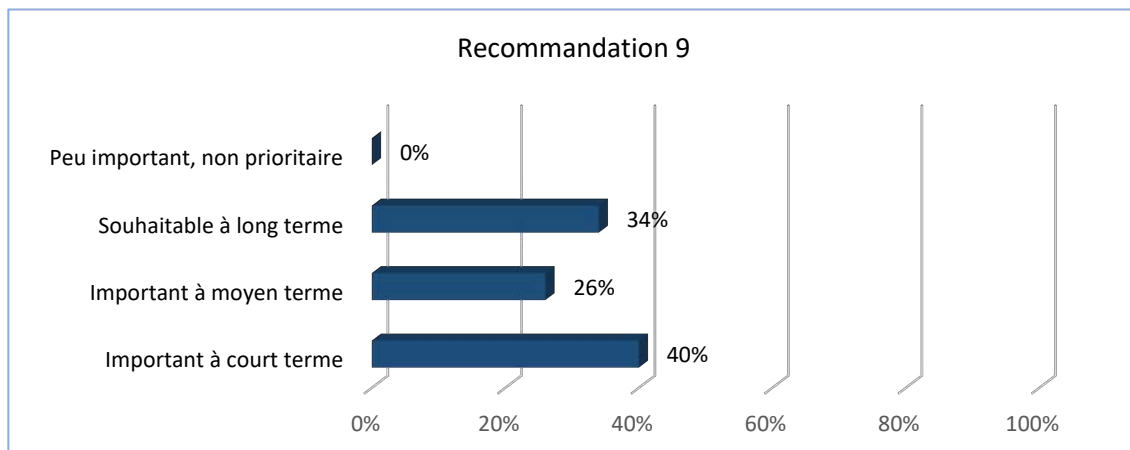
#### Recommandation 8 : Cartographier les FITNO en superposition avec le plan cadastral global

Cartographier les réseaux, les immeubles situés en territoire non cadastré et les droits réels d'exploitation des ressources de l'État pour lesquels des FITNO (fiches immobilières tenues sous un numéro d'ordre) ont été créées. Montrer ces réseaux, ces immeubles et ces droits sur une couche qui se superpose au cadastre.



#### Recommandation 9 : Radier les servitudes éteintes

Procéder à la radiation des servitudes éteintes par non-usage.



## Conclusion

Le forum du 26 octobre 2017 a réuni les principaux professionnels et organismes qui s'appuient sur le registre foncier pour la sécurité des titres immobiliers et pour la recherche des servitudes. Il a permis de constater que les arpenteurs-géomètres, les notaires, les évaluateurs agréés, les avocats et les organismes de services d'utilité publique titulaires de servitudes partagent les mêmes préoccupations. Le forum a également permis d'identifier des lacunes importantes du registre foncier et de proposer des solutions afin que ce registre devienne plus performant, c'est-à-dire qu'il réponde aux besoins de la société et de l'économie québécoise.

L'adaptation et l'amélioration de notre système de publicité foncière, dont les origines remontent aux années 1830, représentent un défi colossal. Toutefois, le Québec dispose aujourd'hui des bases adéquates et de l'expertise de pointe, découlant des réformes réalisées depuis 1985 (la rénovation du plan cadastral et l'informatisation des bureaux de la publicité des droits), qui lui permettraient de compléter la modernisation du système de publicité foncière envisagée par le législateur lors des travaux qui ont entouré l'adoption du *Code civil du Québec*. L'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, la Chambre des notaires et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec croient qu'il faut saisir cette opportunité sans tarder et relever ce défi pour permettre aux générations futures de continuer à profiter d'infrastructures qui favoriseront la sécurité des transactions immobilières et l'exploitation de la valeur économique des immeubles, le tout dans une perspective de développement durable.

## Annexe



### Forum 2017 « Vers un système foncier performant! »

#### Liste des organisations participantes

- Association des évaluateurs municipaux
- Association géomatique municipale du Québec
- Association professionnelle des notaires du Québec (APNQ)
- Banque Nationale
- Chambre des notaires du Québec
- Comité des pipelines (info excavation)
- Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)
- Desjardins
- Effigis
- Énergir (Gaz Métropolitain)
- Groupe géomatique Azimut
- Groupe VRSB inc., arpenteurs-géomètres
- Hydro-Québec
- Jurisconseil (réseau de notaires)
- Langlois Avocats, s.e.n.c.r.l.
- Marcoux Gariépy et associés, notaires
- McCarthy Tétrault
- Mercier et Jutras, arpenteurs-géomètres
- Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
- Association des professionnels en droit de passage et immobilier du Québec
- Procad Géomatique
- Réseau Notarial Plus
- Servitech Services-conseils
- Université Laval
- Vidéotron
- Ville de Bromont
- Ville de Lévis
- Ville de Montréal
- Ville de Québec
- Ville de Trois-Rivières