

# Conseil canadien des examinateurs pour les arpenteurs-géomètres

## Sujets du tronc commun

### C 9: DROIT DE L'ARPENTAGE

#### Guide d'études :

En répondant à ces questions, les candidats devraient indiquer leurs références aux textes, causes et autres matériel lorsque approprié et ce, tel qu'on le fait dans *Survey Law in Canada* et dans *Geomatica*.

Il arrive parfois qu'une question ne comporte pas de références. Dans ce cas. Le candidat devrait adopter comme hypothèse que la question leur demande d'effectuer une synthèse à partir de plusieurs éléments du matériel de référence.

Les chapitres et sections mentionnés ci-dessous sont tirés de *Survey Law in Canada* à moins d'avis contraire.

#### Questions type :

Q1.

- a. Sous quelles circonstances les limites marines sont-elles ambulatoires et sous quelles circonstances ne le sont-elles pas ? Quels sont les critères d'un changement d'étendue de la propriété causé par l'emplacement d'une limite marine ? Pourquoi plusieurs juridictions exigent-elles un arpentage soigné des limites marines ?

*Voir sections 5.52 à 5.54, 6.87 à 6.100 et 10.300 à 10.305.*

- b. Expliquez les circonstances sous lesquelles il ne serait pas approprié de localiser la ligne des eaux actuelle pour effectuer un retracé d'une limite marine.

- c. Expliquez les circonstances sous lesquelles il serait approprié de localiser la ligne des eaux actuelle pour effectuer un retracé d'une limite marine.

Q2. Quels sont les effets du remblaiement ou de l'excavation sur ou le long d'une limite marine sur les droits riverains ou sur le littoral ? Existe-t-il une différence si ces travaux sont effectués par, ou au nom du propriétaire ou par une autre personne ?

*Voir sections 5.20, 5.46 à 5.51, 5.52 à 5.54, 6.30 à 6.32 et 10.295 à 10.307 et les causes mentionnées.*

Q3. Les limites marines des eaux tant côtières qu'intérieures peuvent se déplacer suite à soit des causes naturelles ou des causes artificielles (causées par l'homme). Discutez de quelles manières ces changements de limites peuvent se produire et quels sont leurs effets sur l'étendue de la propriété d'une parcelle située en bordure d'un plan d'eau.

*Voir sections 5.52 à 5.54 et 6.87 à 6.100, 5.20, 5.46 à 5.51, 5.52 à 5.54, 6.30 à 6.32 et 10.300 à 10.305 et les causes mentionnées.*

Q4. Discutez des doctrines du Common Law sur l'accroissement et l'érosion. Décrivez les critères de chacune d'elles. Décrivez de quelle manière un accroissement légitime pourrait être alloué entre les propriétaires sous certaines circonstances.

*Voir sections 5.52 à 5.54, 5.83 à 5.89, 6.87 à 6.100, 8.54 à 8.57 et 10.300 à 10.305.*

Q5. Selon le Common Law, quels sont les droits riverains traditionnels ? Donnez des exemples d'abrogation de ces droits traditionnels par acte législatif.

*Voir sections 5.50 à 5.54, 6.89 à 6.94 et 10.306.*

Q6. Comment détermine-t-on la navigabilité d'un plan d'eau ? Comment la navigabilité affecte-t-elle les droits d'un propriétaire des terres adjacentes ? Y a-t-il une différence si la parcelle est en bordure du plan d'eau, si le plan d'eau est contenu à l'intérieur de celle-ci ou si le plan d'eau traverse la parcelle ?

*Voir sections 5.14 à 5.21, 6.10 à 6.12, 6.95 à 6.100 et 10.287 à 10.291.*

Q7. Au fil des ans, plusieurs affaires judiciaires ont su orienter les tribunaux au sujet des limites naturelles, comme par exemple: Clarke v. The City of Edmonton; Howard v. Ingersoll; British Columbia v. Neilson; Esson v. Mayberry; Lee v. Arthur; Rotter v. Canadian Exploration Ltd. Ainsi que plusieurs autres. Décrivez le fond d'une de ces causes (ou d'une autre, en citant la cause) et commentez son impact sur la manière dont les arpenteurs-géomètres composent avec les limites marines.

Q8. La nature et les limites de juridiction et des droits fonciers tels qu'appliqués à l'eau dépendent de la classification du plan d'eau en question par la loi. Citez cinq exemples de ces catégories juridiques et décrivez de quelle manière elles pourraient affecter les droits fonciers.

*Voir sections 5.14 à 5.21*

Q9. De quelles manières les limites marines entre pays ou entre juridictions sont-elles établies ?

*Voir sections 5.97 à 5.111.*

Q10. En 1914, une concession de terre de la Couronne exclut une bande d'une largeur de une chaîne le long de la White River en bordure de laquelle est située la parcelle arpentée. Avec le temps, l'érosion a fait son oeuvre sur une partie de la façade de la bande de une chaîne tandis qu'un accroissement s'est produit sur des sections adjacentes de la façade de la bande. De quelle manière ces changements affectent-ils les limites de la parcelle du concessionnaire ?

*Voir sections 6.78 à 6.81 [Voir note de bas de page 92, esp. Monashee Enterprises Ltd. v. Minister of Recreation and Conservation for B.-C. (1981)]*

Q11. Une loi du Parlement britannique accorda à la Couronne du chef du Canada la propriété de terres devant être utilisées à certaines fins. Donnez le nom de cette loi, sa date d'adoption ainsi que trois de ces utilisations.

*Voir sections 1.57 à 1.67, 4.09 à 4.22 et 10.279 à 10.284.*

Q12. Nommez quatre zones maritimes et fournissez une brève description des caractéristiques de chacune.

*Voir section 5.90 à 5.96.*

Q13. Comment, et par qui les limites sont-elles créées ? Fournissez des exemples..

*Voir sections 4.01 à 4.06 et 4.42 à 4.64.*

Q14. Quels sont les principes à suivre lors du rétablissement de limites perdues ou obliérées ?

*Voir sections 4.113 à 4.121, 4.137 à 4.142, 4.42 à 4.64, 5.86 à 5.87, 7.01 à 7.05, tout le chapitre 8.*

Q15. Grâce à de nombreuses décisions, les tribunaux ont établi une hiérarchie de la preuve qui doit être prise en considération par un arpenteur-géomètre qui doit rétablir des limites. Voici ces catégories par ordre alphabétique:

- Bornes originales.

- Clôtures ou possession qu'on peut de manière raisonnable associer à l'époque de l'arpentage d'origine;
- Limites naturelles;
- Mesures;

Remplacez celles-ci selon l'ordre hiérarchique, expliquez votre choix et fournissez un exemple de circonstances sous lesquelles chacune d'elle pourrait s'appliquer.

*Voir plusieurs section/locations au chapitre 4.*

Q16. Expliquez les critères et caractéristiques de la possession adversative et de la prescription. Quelles sont les différences entre elles ?

*Voir sections 2.54 à 2.56, 2.87 à 2.98, 4.28 à 4.29, 4.74 à 4.88, 10.102 à 10.131 et 10.311 à 10.314.*

Q17. Expliquez de quelle manière une route peut devenir une voie publique.

*Voir sections 2.57 et 2.58.*

Q18. Plusieurs juridictions se sont dotées de lois visant les « arpentages spéciaux ». Expliquez leur raison-d'être et fournissez une brève description de la méthodologie utilisée.

*Voir sections 8.73 à 8.76.*

Q19. Décrivez les principes généraux d'une loi sur les condominium ou titres de copropriété typique.

*Voir sections 2.126 à 2.132.*

Q20. Comment définit-on les limites d'une parcelle aérienne lorsque cette parcelle n'est pas située à l'intérieur d'un édifice ? Fournissez un exemple.

*Voir sections 2.126 à 2.132, certaines lois et règlements provinciaux. Les exemples pourraient être fournis sous forme de croquis illustrant les élévations d'un pont ou viaduc piétonnier ou d'un édifice construit sur pilotis au-dessus d'une vieille église ou autre structure où l'église ou autre structure a un propriétaire autre que celui qui possède la parcelle aérienne située au-dessus, autour, ou les deux, etc.*

Q21. Au Canada, certains droits miniers sont détenus par la Couronne et d'autres par des intérêts privés, parfois par le propriétaire des terres et parfois par d'autres. Décrivez de quelle manière les parties détiennent les droits miniers tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du régime de titres Torrens.

*Voir sections 3.81 à 3.87.*

Q22. De quelle manière les baux pétroliers et gaziers sont-ils protégés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du régime de titres Torrens ?

*Voir section 3.87 à 3.90, lois, règlements et pratiques provinciales diverses.*

Q23. Donnez un exemple pour chacun des types de descriptions suivants:

- a) Description technique
- b) Ligne centrale (non pas la ligne centrale d'un plan d'eau)
- c) Parcelle avec une limite marine
- d) Par exclusion
- e) En parties aliquotes

Q24.

- a. S'il existe une erreur ou un écart de fermeture dans une description technique, de quelle manière établiriez-vous les limites par arpentage ?

*Voir sections 4.92 à 4.93.*

- b. S'il existe une ambiguïté dans une description technique, de quelle manière établiriez-vous les limites par arpentage ? Citez un cas qui pourrait vous mettre sur la bonne piste.

- c. S'il existe une « erreur de description » dans une description technique, de quelle manière établiriez-vous les limites par arpentage ? Citez un cas ou autre référence qui pourrait vous mettre sur la bonne piste.

Q25. Expliquez le processus de bornage et comparez-le à la confirmation statutaire d'une limite.

*Voir sections 8.81, 8.82, 8.88 à 8.98 et 10.185 à 10.218.*

Q26. Au Québec, selon la Loi, un arpenteur-géomètre agit à titre d'officier public dans l'exercice de certaines de ses fonctions mais non alors qu'il en accomplit d'autres. Expliquez la différence et donnez votre point de vue à savoir si les arpenteurs-géomètres d'autres juridictions agissent aussi à titre d'officier public et si oui, lors de quelles occasions.

*Voir sections 10.219 à 10.230.*

Q27.

- a. Il existe au Québec des lois très strictes sur la maintenance et la conservation des archives des arpenteurs-géomètres. Décrivez comment un arpenteur-géomètre doit conserver et maintenir ses archives et de quelle manière on doit en disposer suite à sa retraite, une incapacité ou son décès.

*Voir sections 10.269 à 10.276.*

- b. Comparez les exigences énoncées en 27a aux exigences comparables dans les autres provinces. Donnez une référence.

Q28. Quelle loi fédérale s'applique partout au Canada au sujet de l'enlèvement, l'endommagement ou la destruction des bornes d'arpentage ? Décrivez les dispositions de la Loi et, avec référence à une cause juridique à l'appui, expliquez quand elle devrait ou non s'appliquer.

*Voir sections 11.56 à 11.58 et le code criminel.*

Q29. Décrivez « preuve sous forme d'opinion à titre de règle d'exclusion » et expliquez pourquoi elle est admise lorsque soumise par un témoin expert.

*Voir sections 7.43 à 7.58.*

Q30. Les arpenteurs-géomètres doivent souvent témoigner lors de causes juridiques liées à l'arpentage ou aux limites. Dans certains cas, l'arpenteur-géomètre témoignera à titre d'individu ordinaire tandis que dans certains autres cas il agira à titre de témoin expert. Quelle est la différence ? À l'aide d'exemples, décrivez de quelle manière le témoignage pourrait varier.

*Voir sections 7.51 à 7.58.*

Q31. Expliquez les éléments limitatifs des actions. Comment et pourquoi sont-ils imposés ?

*Voir sections 2.87 à 2.92.*

Q32.

a. Expliquez de quelle manière l'arpentage des limites d'un territoire autochtone revendiqué et récemment réglé pourrait différer de l'arpentage d'une réserve déjà établie dans un territoire. Citez les textes faisant autorité.

b. Expliquez de quelle manière l'arpentage des limites d'un territoire autochtone revendiqué et récemment réglé pourrait différer de l'arpentage d'une réserve déjà établie dans une province. Citez les textes faisant autorité.

Q33. Le principe d'assertion négligente et inexacte a été établi la première fois dans Hedley, Byrne v. Heller [1964] et raffiné par la suite par la Cour Suprême du Canada dans Edgeworth Construction Ltd. v. N.D. Lea & Associates Ltd. [1993] 3 S.C.R. 206. Il a eu un impact sur la manière dont les arpenteurs gèrent leur pratique. Discutez de l'impact de l'application de ce principe sur la profession d'arpenteur-géomètre.

Q34. Expliquez l'impact de la décision Heubner v. Wiebe [1984] sur la profession d'arpenteur.

Q35. On trouve plusieurs références à Irving Refining Ltd. v. Eastern Trust Co. (1967) dans *Survey Law in Canada*. Expliquez pourquoi.

Q36. Expliquez les éléments communs entre Palmer v. Thornbeck (1877) et South Australia State v. Victoria State [1914] et de quelle manière ils pourraient s'appliquer ailleurs.

Q37. L'utilisation du terme « niveau moyen des hautes eaux » lors de descriptions, occasionne un problème au Canada. Expliquez pourquoi en citant une cause qui illustre la situation.

Q38. L'incertitude au niveau des limites peut se présenter de plusieurs manières. Expliquez ce qu'elles sont, pourquoi elles donnent lieu à des incertitudes et quels pourraient être les correctifs à mettre en place.

Q39. Il existe au moins trois manières de résoudre les incertitudes au niveau des limites. Veuillez les comparer en expliquant les avantages et inconvénients de chacune du point de vue du propriétaire foncier, de l'arpenteur dont le client est le propriétaire foncier, des autres propriétaires foncier et enfin, du public en général.

Q40. La maxime « *ei qui affirmat, non qui negat, incumbit probatio* » est représentée dans Palmer v. Thornbeck (1877). Expliquez sa pertinence, au niveau surtout des questions soulevés lors de cette cause.

Q41. Expliquez la différence entre la preuve extrinsèque et le témoignage oral.

Q42. Plusieurs provinces possèdent des parcelles sous un régime d'enregistrement foncier et d'autres sous un régime d'enregistrement des titres fonciers. Expliquez pourquoi il devrait y avoir des différences entre un arpentage de retracés selon un système ou l'autre.

Q43. Expliquez la différence entre responsabilité pour négligence et responsabilité contractuelle.

Q44. Expliquez la différence entre négligence professionnelle et responsabilité pour négligence et de quelle manière chacune pourrait avoir pour résultat une action disciplinaire et, dans le cas échéant, de quelle manière.

Q45. Expliquez la « fonction judiciaire » de l'arpenteur-géomètre et sa pertinence aux activités de tous les jours d'un arpenteur-géomètre.

Définitions:

Ce qui suit est une liste d'expressions et de termes pour lesquels des définitions pourraient être exigées. Cette liste n'est pas exhaustive.

- a . Caveat
- b . Titre allodial
- c . Fonds dominant
- d . Fonds servant
- e . Estoppel
- f . Renonciation
- g . Droit de retour
- h . Lignes de base normales
- i . Prescription
- j . Possession adversative
- k . Preuve par ouï-dire
- l . Ligne des hautes eaux ordinaires
- m . Bornage
- n . Avulsion
- o . Ligne des méandres
- p . Déshérence
- q . Limite conventionnelle
- r . Littoral
- s . Principe d'équidistance
- t . *ad medium filum aquae*
- u . Privilège
- v . Servitude
- w . Droit de passage
- x . Limite
- y . Riverain
- z . Parcelle aérienne
- aa . Profit à prendre
- bb . Covenant
- cc . *dominus soli est coeli et inferorum vel usque ad infero*
- dd . *ad medium filum viae*
- ee . *cujus est solum, ejus est usque ad coelum et ad inferos*
- ff . *ei qui affirmat, non qui negat, incumbit probatio*
- gg . *falsa demonstratio non nocet*