

# Conseil canadien des examinateurs pour les arpenteurs-géomètres

## Sujets du tronc commun

### C 9: DROIT DE L'ARPENTAGE

#### Sujets du tronc commun :

Le système juridique canadien :

Loi et jurisprudence; Common Law; droit civil au Québec; principes de la preuve; témoin expert et témoin profane; estoppel; lois constitutionnelles; prescription extinctive;

Droit immobilier :

Servitudes et droits de passage; droit de passage statutaire (ou droit de passage sans fonds dominant); exceptions et clauses de réserve; covenants, caveats et autres restrictions aux droits; prescription d'actions; possession adversative; affectation de routes; expropriation; déshérence;

Droit frontalier :

Création de limites; retracé et rétablissement de limites perdues ou oblitérées; résolution de l'incertitude des limites; bornage; enlèvement ou dérangement non autorisé de bornes ou autres témoins de limites; hiérarchie de la preuve; limites de juridiction (internationales, provinciales/territoriales, municipales); limites extracôtières et zones maritimes; baux en mer.

Limites naturelles :

Limites maritimes; droits riverains et sur le littoral; laisses de haute et de basse mer; *Ad medium filum aquae*: érosion, alluvion et avulsion; excavation et versage adjacents aux limites naturelles; voies navigables et détermination de la navigabilité; limites définies par des lignes artificielles;

Principes de :

Lotissement; condominiums (incluant les limites, propriétés communes, cadres administratifs, structure, frais et gouvernance); plans de copropriété; plans d'espace aérien; droits sur les minéraux, concessions minières et de placer; intérêts pétroliers et gaziers, baux de puits de forage; levés spéciaux.

Pratique professionnelle :

Rôle des associations; objectifs des codes de déontologie et des normes; négligence; processus disciplinaire; causes usuelles de mesures disciplinaires.

Intégration de l'arpentage foncier :

Exigences typiques; rôle des coordonnées dans les arpentages de retracé et à titre de preuve; Arpentage des parcelles sous un régime d'enregistrement foncier et sous un régime d'enregistrement des actes.

#### Pré-requis recommandés au niveau des connaissances et des compétences :

Item C8: Études cadastrales

#### Résultats d'apprentissage :

Afin de se conformer aux exigences de cet élément du tronc commun, les candidats devraient pouvoir :

1. Expliquer et illustrer les bases du système juridique canadien et de quelle manière notre système juridique est affecté par la jurisprudence et les précédents.
2. Démontrer une bonne compréhension de l'impact des lois fédérales et provinciales, du Common Law et du droit civil au Québec sur les droits fonciers et l'arpentage cadastral.
3. Expliquer et illustrer les éléments limitatifs des actions et de l'estoppel.
4. Expliquer et illustrer les principes d'admissibilité de la preuve incluant le rôle du témoin expert et de quelle manière un témoin expert diffère de tout autre témoin.
5. Expliquer l'affectation des routes, les servitudes, droits de passage, droits de passage statutaires ainsi que les divers moyens par lesquels ils sont créés.
6. Expliquer la possession adversative, la prescription et pouvoir clairement leurs différences et similitudes.
7. Expliquer et illustrer ce que sont les concessions, les réserves, les transferts par acte et autres documents liés au domaine foncier.
8. Expliquer et illustrer les limites marines et leurs définitions, les doctrines du Common Law sur l'alluvion et l'érosion ainsi que les principes de répartition, de quelles manières la nature ambulatoire des plans d'eau et la jurisprudence connexe affectent les droits fonciers.
9. Expliquer les droits rivaux riverains et sur le littoral et de quelle manière ils ont été affectés par les lois modernes.
10. Expliquer la classification des eaux, les limites et zones extracôtières, les modes de tenure sur les plans d'eau et en mer, la juridiction extracôtière, la navigabilité.
11. Expliquer les divers types de limites, leur création et démarcation, descriptions, retracé et rebornage, ainsi que la hiérarchie de la preuve.
12. Expliquer les diverses manières de résoudre les incertitudes au niveau des limites, incluant la médiation, le litige, la confirmation statutaire, le bornage. Expliquer le rôle de l'arpenteur dans chacun des cas.
13. Expliquer le rôle de l'arpenteur-géomètre à titre de membre d'une profession auto-réglémentée – ses avantages, ses obligations.
14. Faire preuve d'une bonne connaissance de la jurisprudence tant historique que moderne sur tout ce qui précède.

Dans plusieurs de points qui précèdent, une explication pourrait être rehaussée par un exemple ou une illustration ou les deux.

### **Références essentielles :**

Blackie, W.V. et al. (edit) [1989]. *Survey Law in Canada: A Collection of Essays on the Laws Governing the Surveying of Land in Canada*. CISM/CCLS. The Carswell Co. Ltd. ISBN 0-459-33191-4 [Tout le texte mais, plus particulièrement les chapitres 4 à 11]

*Criminal Code*, R.S. 1985 ch. C-46 via <[laws.justice.gc.ca/en/C-46/](http://laws.justice.gc.ca/en/C-46/)>

Décisions judiciaires pertinentes aux éléments du tronc commun incluant celles énumérées à l'article 8 du tronc commun – Études cadastrales. Les commentaires s'appliquent aux causes qui ne figurent pas dans *Survey Law in Canada*.

*Les rapports de cause non disponibles à partir de de l'Institut canadien d'information juridique, <[www.canlii.org](http://www.canlii.org)>, peuvent être téléchargés à partir du site du CCEAG à moins qu'une autre source n'ait été spécifiquement citée.*

Attorney General for British Columbia v. Miller, [1975] 1 S.C.R. 556, [1974] 4 W.W.R. 545, 45 D.L.R. (3d) 376, reversing [1973] 2 W.W.R. 201 (B.C. C.A.)

Attorney General of British Columbia v. Neilson, [1956] S.C.R. 819, 5 D.L.R. (2d) 449, reversing 16 W.W.R. 625, [1955] 5 D.L.R. 56, which affirmed 13 W.W.R. 241

Attorney General for Ontario v. Walker, [1975] 1 S.C.R. 78, 42 D.L.R. (3d) 629, 1 N.R. 283, affirming [1972] 2 O.R. 558, 26 D.L.R. (3d) 162 (C.A.), which affirmed [1971] 1 O.R. 151, 14 D.L.R. (3d) 643 (H.C.)

Attorney General for Québec v. Healy, [1983] Que. C.A. 573, affirmed [1987] 1 S.C.R. 158

Chuckry v. R., [1973] S.C.R. 694, [1973] 5 W.W.R. 339, 35 D.L.R. (3d) 607, 4 L.C.R. 61, reversing [1972] 3 W.W.R. 561, 27 D.L.R. (3d) 164, 2 L.C.R. 249 (Man. C.A.)

Clark v. Edmonton (City of), [1930] S.C.R. 137, [1929] 4 D.L.R. 1010, reversing [1928] 1 W.W.R. 553, [1928] 2 D.L.R. 154, 23 Alta. L.R. 233

Edgeworth Construction Ltd. v. N.D. Lea & Associates Ltd. [1993] 3 S.C.R. 206 via CanLII

*Confer discussion of Hedley, Byrne v. Heller, [1964] in Survey Law in Canada.*

Esson v. Mayberry (1841), 1 N.S.R. 186 (C.A.)

Flello v. Baird 1999 BCCA 244 via CanLII

*Re: préclusion propriétaire; limite conventionnelle; interprétation de prononcés judiciaires*

Grasett v. Carter (1884), 10 S.C.R. 105

Harries Hall & Kruse v. South Sarnia Properties Ltd., 63 O.L.R. 597, [1929] 2 D.L.R. 821 (S.C.)

Hedley, Byrne v. Heller, [1964], A.C. 465 (H.L.)

Home Bank v. Might Directories Ltd. (1914), 31 O.L.R. 340, 20 D.L.R. 977 (C.A.)

Howard v. Ingersoll (1851), 13 Howard 381, 54 U.S. 381 (U.S. Sup. Ct.)

Huebner v. Wiebe, [1984] 1 W.W.R. 272, 25 Man.R. (2d) 70 (Q.B.)

Irving Refining Ltd. v. Eastern Trust Co. (1967), 57 A.P.R. 155 (N.B. S.C.)

Lee v. Arthurs (1918), 46 N.B.R. 185 (S.C.), affirmed (1919), 46 N.B.R. 482, 48 D.L.R. 78 (C.A.)

McKellar v. Canlan Investment Corp. [1988] BCJ No. 2150 & BCJ No. 3078 [McKellar & Kelly v. Canlan Investment Corp., MacGregor Pacific Realty, Fotsch, & Purden]

*Re: declaration of title to an alleged "gore", in dispute; sequence of surveys since 1891; bearing error; official surveys; reference to Cooley's original lines must govern (SLiC §11.63)*

Monashee Enterprises Ltd. v. Minister of Recreation and Conservation, British Columbia (1981), 28 B.C.L.R. 260, 21 R.P.R. 184, 23 L.C.R. 19, 124 D.L.R. (3d) 372, reversing (1978), 7 B.C.L.R. 388, 7 R.P.R. 197, 16 L.C.R. 212, 90 D.L.R. (3d) 521 (C.A.)

Okanagan Radio Ltd. v. British Columbia, 1994 CanLII 1914 (BC S.C.) [1994 01]; Okanagan Radio Ltd. v. British Columbia, 1995 CanLII 3035 (BC C.A.) [1995 02]; Dunlop v. Okanagan Radio Ltd., 1995 CanLII 2890 (BC S.C.) [1995 11]; Okanagan Radio Ltd. v. British Columbia, 1996 CanLII 2954 (BC S.C.) [1996 09] via CanLII

*Re: dispute over 11 Ac "gore"; conflicting surveys/plans under land titles; errors almost 60 years ago; hierarchy of evidence*

Palmer v. Thornbeck (1877), 27 U.C.C.P. 291 (Ont. C.A.)

Paul v. Bates (1934), 48 B.C.R. 473 (Co. Ct.)

Piercy et al. v. Briggs & Little Woolen Mills Ltd. 2003 NBQB 210 via CanLII

*Re: appeal of a decision under the Boundaries Confirmation Act, upheld; failure of claim of adverse possession*

R. v. Robertson (1882), 6 S.C.R. 52, affirming 1 Ex. C.R. 374

Rotter v. Canadian Exploration Ltd., [1961] S.C.R. 15, 33 W.W.R. 337, 26 D.L.R. (2d) 133, reversing (1959), 30 W.W.R. 446, 23 D.L.R. (2d) 136 (B.C. C.A.)

Shaw v. R., [1980] 2 F.C. 608 (T.D.)

South Australia State v. Victoria State, [1914] A.C. 283, 83 L.J.P.C. 137, 110 L.T. 720, 39 T.L.R. 262, 18 C.L.R. 115, 20 A.L.R. 74 (P.C.), affirming (1911), 12 C.L.R. 667, 17 A.L.R. 206 (H.C.)

Swazey et al. v. King et al. (1997) 186 N.B.R. (2d) 169 (N.B. C.A.) affirming (1996) 175 N.B.R. (2d) 11 (N.B. T.D.) tous deux disponibles via CanLII

*Re: riparian boundaries and rights; non-tidal and non-navigable river; severed part of island, ad medium filum aquae applied; differing expert evidence and opinion.*

On encourage les candidats à effectuer une compilation des discussions / examens des rapports de cas sur le sujet du droit immobilier, de l'arpentage foncier et de l'éthique professionnelle.

Plusieurs sources devraient être consultées dont : "Geomatics and the Law" dans *Geomatica*;

"The Legal Corner" dans *The Canadian Surveyor*; "Legal Notes" dans *ALS News*

[<www.alsa.ca>]; en plus d'articles et d'éléments semblables publiés par ces publications et par les publications et sites Web d'autres associations.

### **Références supplémentaires :**

Celles-ci s'ajoutent aux publications indiquées dans les éléments du tronc commun C8 – Études cadastrales.

LaForest, G.V. and Associates [1973]. *Water Law in Canada: The Atlantic Provinces*. Information Canada, Ottawa.

*Étude approfondie, même si un peu dépassée.*

Lambden, D.W. and I. de Rijcke [1996]. *Legal Aspects of Surveying Water Boundaries*. Carswell, Scarborough. ISBN 0-459-55410-7

*Axée sur l'Ontario. Utile toutefois au niveau des limites marines.*

Wilson, D.A. [2008]. *Forensic Procedures for Boundary and Title Investigation* John Wiley & Sons, Inc., ISBN 978-0-470-11369-1 cartonné.

*Même si axé sur les États-Unis, un traitement en profondeur des techniques de collecte d'éléments de preuve dans la perspective du rôle judiciaire d'un arpenteur-géomètre.*