

Le certificat de localisation québécois : une inspection foncière utile en France ?

Clément Seille

▶ **To cite this version:**

Clément Seille. Le certificat de localisation québécois : une inspection foncière utile en France ?. Ingénierie de l'environnement. 2014. dumas-01110272

HAL Id: dumas-01110272

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01110272

Submitted on 27 Jan 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le DIPLÔME DE MASTER CNAM

« Sciences, Technologies, Santé »

Mention : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier

par

Clément SEILLE

LE CERTIFICAT DE LOCALISATION QUÉBÉCOIS :

Une inspection foncière, utile en France ?

Soutenu le 08 juillet 2014

JURY

PRÉSIDENTE : Mme Élisabeth BOTREL

MEMBRES : M. Marc GERVAIS, maître de stage
M. Arnaud MATISSON, maître de stage
M. Lionel RAFFIN, maître de stage
M. Nicolas CHAUVIN, professeur référent

Remerciements

Dans le cadre de ce travail de recherche, je tiens particulièrement à adresser mes remerciements à :

- Marc GERVAIS, pour avoir amplement contribué à ma venue au Québec et m'avoir permis de travailler dans des conditions optimales au cours d'un séjour agréable malgré un hiver interminable. Un grand merci pour sa disponibilité, son investissement, son encadrement irréprochable, ses conseils et enseignements tout au long de ce travail de fin d'études ainsi que pour sa relecture avisée de ce rapport.

- Lionel RAFFIN, pour sa réceptivité face à mon projet et sa contribution dans la réalisation d'un document adapté en France. Merci également pour ses échanges constructifs, sa disponibilité et son enthousiasme qui m'ont aidé à progresser.

- Arnaud MATISSON, pour ses sages conseils et pour m'avoir fait partager son expérience.

- Nicolas CHAUVIN, qui a su m'orienter et me conseiller aux moments opportuns, en ses qualités de professeur référent.

- Stéphanie LAPORTE-LECONTE, pour sa considération et son avis sur des points de droit.

- Jean-François DALBIN, dans son rôle de consultant.

- François MAZUYER, pour son éclairage et notamment l'apport de précieux documents d'archives.

- Mes parents pour leur soutien inconditionnel dans tout ce que j'entreprends.

- Léa KRONENBERG, pour son soutien, ses conseils de rédaction et la relecture de ce rapport.

Table des matières

Introduction 6

Chapitre I. La situation circonscrite au Québec en matière de certificat de localisation 13

I.1. La nature du document 13

I.2. Le positionnement du certificat dans le cadre d'une transaction immobilière 15

I.2.1. Qui peut en avoir l'utilité ? 15

I.2.2. Intérêts fondés de recourir à ce document 16

I.2.3. À qui revient de payer le mandat ? 18

I.2.4. Le rôle tenu par les principaux acteurs 20

I.3. Composition du rapport 23

I.4. Coût de revient du mandat 28

I.5. L'assurance titres : un instrument curatif 31

Chapitre II. Le contexte français des transactions de ventes immobilières 33

II.1. Quid du rôle tenu par le Notaire et le Géomètre-Expert en France ? 33

II.1.1. Le Notaire : un rôle « pivot » 33

II.1.2. Le Géomètre-Expert : « l'œil » du notaire 35

II.2. L'éventail des documents informatifs de la situation de l'immeuble 36

II.2.1. Les diagnostics techniques immobiliers (DTI) 36

II.2.2. Le certificat d'urbanisme (CU) 37

II.2.3. La demande de renseignements auprès du Service de la Publicité Foncière 39

II.2.4. La demande de renseignements sur le tréfonds parisien 39

II.2.5. Les rapports de mesurage pour la vente d'un lot de copropriété 40

II.2.6. Le bornage 41

II.2.7. Le descriptif pour les terrains à bâtir 41

II.3. Le déroulement d'une vente immobilière 42

II.4. La préoccupation des ventes de terrain à bâtir 43

Chapitre III. Une amélioration possible du contexte français en matière d'informations foncières 49

III.1. L'inspection foncière du bien-fonds 49

III.2.1. La conception d'un modèle français idéal 49

III.2.2. De la théorie à la pratique : les difficultés naissantes 57

III.2.3. Une version de lancement vendable 58
III. 2. Le contexte de sa réalisation 60
III.2.1. La pénétration du document sur le marché français 60
III.2.2. L'amorce de l'inspection foncière : le constat foncier 64

Conclusion 65

Bibliographie 67

Sommaire des annexes ..... **Erreur ! Signet non défini.**

Introduction

Dans son recueil Parega et Paralipomena publié en 1951, Arthur Schopenhauer admet que : *« Point d'argent mieux placé que celui dont nous nous sommes laissés voler, car il nous a immédiatement servi à acheter de la prudence. »* Cette appréciation est applicable à l'acheteur qui s'apprête à consentir à une vente immobilière. La prudence et la sécurité guidant le cours d'une opération immobilière, tout investissement permettant de les assurer constitue, pour l'acquéreur d'un bien immobilier, un gage de protection juridique.

Outre-Atlantique, les arpenteurs québécois proposent une consultation pour éclairer tous les intéressés de l'état de santé de la propriété par rapport aux titres, au cadastre, ainsi qu'à certaines lois et règlements pouvant l'affecter.
Considérons une pimpante automobile à vendre. Si l'on se place en tant que potentiel acheteur, nous serions bien aise qu'un professionnel aux compétences avérées en mécanique nous indique que les freins vont lâcher dans quelques kilomètres, ou que le moteur qui semble usagé n'est pas d'origine. Par analogie, il en va de même de la propriété foncière lors d'une vente immobilière.

Mon intérêt pour le Québec est né de l'Arrangement en vue de la reconnaissance mutuelle des qualifications professionnelles des Géomètre-Experts de la France et des Arpenteurs-Géomètres du Québec, signé en juin 2009 par les autorités compétentes de ses deux territoires[1]. Cette disposition concourt à un dynamisme et une cristallisation des liens qui unissent les géomètres-experts français et les arpenteurs-géomètres québécois, particulièrement dans les domaines de la géomatique, de l'immobilier, du foncier ainsi que dans la recherche et l'enseignement. Ce rapprochement m'a inspiré l'envie d'explorer la vie professionnelle outre-Atlantique.
Dans le cadre d'un stage à l'étranger, je me suis rendu au Québec en août de l'année 2011. Cette immersion dans la vie nord-américaine s'est déroulée à Montréal, en plein cœur du quartier du Plateau-Mont-Royal, au sein de l'historique bureau d'arpenteurs-géomètres *Lemay, Lemay et Bégis*.
Marie Parent[2], arpenteur-géomètre et co-gérante de ce cabinet, avait répondu favorablement à ma demande aux fins de m'accueillir durant un mois pour découvrir l'environnement et les principaux travaux de la sphère légale en matière d'arpentage foncier. Un remarquable encadrement m'a été offert durant ce stage par Philippe Dorais, arpenteur-géomètre junior. Les diverses missions qui m'ont été attribuées et les nombreux échanges que j'ai eu avec ce fin pédagogue aux compétences multiples, m'ont offert un solide apprentissage et un éclairage sur les dimensions factuelles de la pratique en cabinet privé. C'est à cette occasion que j'ai découvert le certificat de localisation. Ce mandat a suscité toute mon attention. En effet, à ma connaissance, rien de comparable ne se pratiquait en France. Pourtant, ce

[1] Annexe 5 – ARM FRANCE QUÉBEC. In : Code du géomètre-expert. Paris : LexisNexis, 2013, p. 843 (collection Codes bleus)
[2] Présidente de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec en 2005-2006.

document possédait, à mon sens, suffisamment d'attributs pour attirer l'attention de l'Ordre des géomètres-experts français. En effet, cet instrument, qui affichait des vertus en matière immobilière et représentait le support d'une nouvelle activité dont seul le géomètre-expert aurait la compétence, ne pouvaient, selon moi, laisser insensible au regard de la tangible conjoncture générale en France.

Au début du printemps de l'année 2013, Marc Gervais[3], professeur titulaire de l'Université Laval de Québec, s'est rendu à l'École supérieure des géomètres et topographes du Conservatoire national des arts et métiers, au Mans. À la demande de Nicolas Chauvin, il a dispensé une conférence sur le thème du Québec et des différents versants de la profession d'arpenteur-géomètre, au travers d'une succincte présentation de ses principales activités.
Cet évènement a été l'occasion pour moi de renouer avec le sujet qui m'avait tant marqué par le passé. Le pragmatisme dont a fait preuve Marc Gervais lors de cette présentation m'a incité à l'interpeller et lui faire part de mon expérience passé. Le travail de fin d'études en ligne de mire m'a fait réfléchir au sujet qui pouvait être traité en ce sens. Après réflexion, j'ai pris contact au cours du mois de septembre 2013 avec Marc Gervais, sur le conseil avisé de Nicolas Chauvin. Cela a alors été le début d'un long processus qui m'a finalement mené au Québec, le 1er février 2014, pour près de deux mois et demi d'exploration.

S'intéresser à une activité établie dans un autre pays, avec pour dessein de la transposer en France, suppose d'étudier ses origines.

❖ Les débuts d'une longue histoire

Le certificat de localisation établi de nos jours dans la province du Québec est le fruit d'une lente évolution.
Au tout début du 20ème siècle, il s'intitulait « rapport d'arpentage », traduction littérale du « surveyor's report » utilisé aux États-Unis par la Lawyers Title Insurance Corporation[4], l'un des plus important groupe d'assurance titre[5].

❖ Inspiré des États-Unis : il n'en a que le nom !

Ce document ne semble connaître aucun équivalent ailleurs au Canada, en France ou aux États-Unis. Il se distingue nettement du « surveyor's certificate »[6], aujourd'hui appelé : « surveyor's real property » et semble plus proche du certificat de localisation car il est demandé un véritable rapport de l'arpenteur, distinct du plan.

---

[3] Arpenteur-géomètre, Ph.D. et ancien président de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec en 1993-1994.

[4] LACHANCE Paul. *Le certificat de localisation, Quid ?* Revue Arpenteur-Géomètre, 1981, volume 8, n°3.

[5] Très répandu aux États-Unis, c'est une forme d'assurance responsabilité civile qui couvre les pertes financières provoquées par des erreurs dans les titres de propriétés et l'invalidité ou l'inapplicabilité des prêts hypothécaires. Sa raison d'être proviendrait de l'insuffisance du droit foncier américain.

[6] Simple plan réalisé pour connaître la position du ou des bâtiments sur la propriété, avec une courte mention faite de l'arpenteur sur celui-ci, qui certifie la conformité ou non avec l'inspection de la maison, la loi et les règlements qui en découlent.

Les toutes premières traces du certificat de localisation au Québec remontent à l'année 1925. Un arpenteur-géomètre nommé Paul A. Béîque évoque pour la première fois le besoin de plus en plus fréquent de compagnies de prêts de dresser des certificats d'arpentage destinés à décrire certaines situations et localiser les constructions présentes sur l'assiette du lot. Il est notamment question de constater s'il y a empiètement ou non sur un lot voisin, « si les murs sont mitoyens, si les vues sont en conformité avec les exigences du Code, si les alignements ont été respectés, etc. »[7]. L'objectif est de permettre tant au prêteur qu'à l'acheteur de juger s'il peut engager son capital dans la transaction envisagée, avec l'assurance d'éviter tout ennui possible.

❖ La croissance québécoise comme rampe de lancement.

Les années 1920 et 1930 confirment cette tendance. En effet, à cette époque, la population s'affiche en net en progression. Ce phénomène provoque une croissance dans le secteur de la construction résidentielle. Les compagnies de prêts réagissent pour financer les massives constructions, mais font naître le besoin d'un certificat d'arpentage ou de localisation. Cette volonté est de sécuriser les placements immobiliers de toutes les garanties nécessaires. Elles font donc appel au service de l'arpenteur-géomètre.

En plus d'être utile aux compagnies de prêts, ce certificat peut être de nature à aider le notaire dans la préparation des actes, en contribuant à un éclairage du contour et du contenu de l'assiette de la propriété.

Dès 1933, le certificat de localisation se compose déjà d'un plan, représentant l'état actuel de l'emplacement avec ses tenants et aboutissants, et d'un rapport écrit indiquant des faits tangibles au regard de l'apparence physique présenté par le bien-fonds inspecté.

❖ 1941, O'Gallagher : le fédérateur.

En 1941, lors d'une conférence organisée à l'Université Laval de Québec[8], l'arpenteur-géomètre Dermot Ignatius O'Gallagher expose les avantages d'effectuer un arpentage avant la finalisation des transactions immobilières. Il rapporte notamment que sans une description technique adéquate et sans un plan, la valeur d'un acte notarié peut être nettement diminuée. De plus, il observe que les propriétaires fonciers ont souvent une connaissance superficielle et vague de leurs limites de propriété et sont, dès lors, ignorants de la réelle valeur légale et de l'histoire technique de leurs clôtures ou autres murs.

Ladite conférence fut l'occasion de démontrer que la réalisation d'un registre complet et bien ordonné a pour bénéfice de faciliter l'administration du bien-fonds autant pour de futurs propriétaires que pour des administrateurs de biens fonciers. L'intérêt est soulevé de produire un plan détaillant la position d'éventuelles bornes et pointant des détails de bâtiments ou des particularités pouvant venir affecter le droit de propriété.

[7] BÉÎQUE Paul A. *Des vues sur la propriété du voisin*. Annuaire de la Corporation des Arpenteurs-Géomètres de la province du Québec, 1925, p. 31.

[8] O'GALLAGHER Dermot I. *Avantages de l'arpentage avant les transactions*. Publication de la Société de Géodésie du Québec, 1941, contribution n°5.

Les bénéfices d'un tel document soulevés lors de cette conférence ont fini de convaincre avocats, institutions financières, compagnies d'administrations de biens et chargés, d'acheter, louer ou hypothéquer.

Deux intérêts majeurs à la production d'un certificat de localisation retiennent l'attention :

→ Tout d'abord, éviter tout litige pouvant survenir à l'avenir pour l'acquéreur (bornes contestées, empiètements, droits de vues, etc.) ;

→ Puis, empêcher l'invalidation de l'hypothèque du créancier pour cause de fausse description ou description erronée.

❖ **Un virage crucial dans le long chemin à parcourir.**

Dans la Revue du Notariat du 7 février 1951, M. O'Gallagher souligne de nouveau l'importance de ce document : « […] du fait que des sommes considérables d'argent sont en jeu lors des transactions et que les renseignements fournis sont des facteurs vitaux qui influencent les prêts d'argent et assurent la validité de l'hypothèque »[9]. Il est également mentionné l'importance de l'exacte description cadastrale. En effet, toute hypothèque est nulle en cas de description fautive.
Dermot I. O'Gallagher conclut en précisant que : « […] pour éviter l'occurrence de descriptions fautives et leurs conséquences sur l'invalidation des hypothèques, il est important de requérir les services de l'arpenteur-géomètre. Lui seul possède les qualifications et l'expérience requises pour constater les conditions existants sur le terrain et si elles sont en accord avec la description cadastrale […] ». La désignation du bien-fonds n'est pas le seul élément de première importance à considérer puisque, en toute logique, les irrégularités inhérentes à la propriété (droits de vues illégaux, empiètement, etc.) peuvent avoir une influence sur la valeur vénale de l'immeuble sur le marché et réduire le facteur de sécurité de l'emprunt.

En 1956, l'une des séances de la Corporation des arpenteurs-géomètres fait état d'un document devenu essentiel à l'appui des titres hypothécaires et devenu de plus en plus indispensable pour les diverses mutations de propriété. En effet, la publication de M. O'Gallagher dans la revue du Notariat parue en 1951 a assorti le certificat de localisation d'une visibilité qui a suscité l'intérêt du notariat. Effectivement, jusqu'à présent le notaire se limitait à répéter les descriptions contenues dans les actes antérieurs sans vérification sur le terrain.
Cet attrait conduit à multiplier les recours aux services de l'arpenteur-géomètre en raison notamment de la hausse considérable des valeurs immobilières. En effet, le placement de sommes considérables d'argent dans la construction ou l'acquisition d'une propriété requiert l'enregistrement exact et complet des titres pour l'entière protection des actifs engagés. Le certificat de localisation est demandé par un notaire ou un avocat, pour servir de base à une étude approfondie du titre. En toute logique, il serait à l'avantage de la profession d'arpenteur-géomètre et de celle de notaire d'entretenir une étroite collaboration.

[9] O'GALLAGHER Dermot-I. Le certificat d'arpentage et de localisation. La Revue du Notariat, vol. 53, n°7 : Québec, février 1951.

En avril 1964, à l'occasion d'un cours de perfectionnement sur l'examen des titres immobiliers dispensé par la Chambre des notaires de la province du Québec, le notaire Guy Girard sensibilise ses confrères sur l'importance du certificat de localisation. Pour l'examinateur des titres, en matière de servitude et de mitoyenneté, ce document est quasiment devenu indispensable.
Selon l'auteur de la formation, le certificat de localisation se définit comme : « l'attestation par un expert du site et de l'aspect physique des ouvrages ou constructions existant sur un lot de terre »[10].
Le certificat de localisation est entré dans les mœurs de sorte que très rare sont les prêteurs qui déboursent des capitaux sans avoir, au préalable, exigé ce document. Il reste que seul l'arpenteur-géomètre, expert du foncier, est qualifié pour ce genre de constatations. Son opinion tient à faire corps avec celle du notaire ou de l'avocat sur la valeur réelle des titres.

❖ Informer et non certifier !

Le certificat de localisation exprime une opinion, constate des faits, rapporte la conformité ou l'irrégularité d'une situation, cite les contraintes ou non du bien-fonds, mais il ne certifie en aucun cas le contenu du document. Julien Lacroix, arpenteur-géomètre, notifie à ce sujet que le certificat de localisation est en quelque sorte un document hybride dans lequel une opinion est émise dans sa partie fondamentale et un constat dressé « aux pieds d'argile » dans la plupart des clauses[11]. Il a été remarqué qu' : « un dossier de vente d'immeuble sans certificat de localisation, par exemple, est un dossier incomplet ».[12]

❖ Standard déposé mais évolution continuelle.

Adopté pour la première fois en 1979, le règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation a subi de considérables modifications en 2002.
Depuis soixante ans, les informations relatives au foncier n'ont cessé d'accroître avec la multiplication des normes due à l'évolution du droit de propriété. Ce phénomène a augmenté le nombre de vérifications exigées.
Le cercle des utilisateurs du certificat de localisation s'est également agrandi avec le temps. En sus des créanciers hypothécaires et des acheteurs, les municipalités s'en servent à l'heure actuelle, pour vérifier la conformité des nouvelles constructions avec la réglementation de zonage.
L'essor de ce document place désormais l'arpenteur-géomètre comme « […] un rouage inévitable intégré à la théorie de la propriété foncière et de sa sécurité. »[13] Les arpenteurs-

[10] GIRARD Guy. Servitude, mitoyenneté et certificat de localisation. In : La Chambre des Notaires de la province du Québec (éd.), Examen des titres immobiliers, Cours de perfectionnement. Université de Montréal : 1964, p. 37-44.
[11] LACROIX Julien. Étendue et limites du certificat de localisation. In : Chambre des Notaires du Québec (éd.), Cours de perfectionnement du notariat. Société québécoise d'information juridique, 1979, 69 p.
[12] BINETTE Élise. Comment le notaire voit-il l'arpenteur-géomètre. Arpenteur-Géomètre, 1990, volume 19, n°3.
[13] Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec. Rapport des comités, 1993-1994, p. 10.

géomètres du Québec sont « […] philosophiquement et légalement impliqués dans les rouages d'accès naturel à la propriété foncière. »[14]

❖ Quid de la France ?

Particuliers et professionnels acheteurs français consentent souvent dans la précipitation à un achat immobilier. L'enjeu est pour autant considérable, mais la peur de ne pas remporter la mise inhibe les raisons d'être prudent et diligent. L'achat d'une maison, ou plus généralement d'un bien immobilier représente toutefois le plus gros investissement de toute une vie. Il paraît alors effarant de penser acheter un bien-fonds sans en maîtriser ou en comprendre entièrement ses tenants et aboutissants.

« La France est un pays de propriétaires. Certes nous n'atteignons pas les statistiques de l'Europe du Sud comme le Portugal, mais plus de la moitié des français sont propriétaires de leur résidence principale, et une grande part des autres souhaite le devenir. […] Que ce soit pour laisser un pécule à ses enfants, ou tout simplement pour ne pas être tributaire d'un bail, devenir propriétaire est aussi une tranquillité d'esprit importante»[15]
À la fois individuel et collectif, le droit de propriété est l'un des fondements du système économique libéral. Pour les libéraux, la propriété est l'auxiliaire indispensable de la liberté, voire même une liberté publique. La propriété s'est d'ailleurs souvent retrouvée comme étant le sujet de rivalités et de guerres. Comme l'explique Denis Diderot dans le *Supplément au voyage de Bougainville* : « toute guerre nait d'une prétention commune à la même propriété ».
L'article 544 du Code civil définit la propriété : « Le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements. ».

Dans le cadre d'une vente immobilière, le législateur oblige le vendeur à « […] expliquer clairement ce à quoi il s'oblige »[16]. Il est ainsi tenu à un devoir d'information vis-à-vis de l'acquéreur sur la chose objet de la vente. Toutefois, cette obligation est relative de par la possibilité offerte aux contractants d'insérer des clauses dans l'avant-contrat.
Si un bien immobilier peut être assimilable à un produit de consommation, comment peut-on vendre un produit sans en connaître précisément le contenu, ou autrement dit les caractéristiques ? Il serait peu judicieux de méconnaître l'étendue des problèmes potentiels liés au foncier de la propriété que l'on est en passe d'acheter.
Actuellement en France, le législateur a apporté une amorce de sécurité dans le cadre de certaines transactions. En effet, la loi impose la réalisation de diagnostics techniques immobiliers pour les bâtiments, la superficie loi Carrez pour les lots de copropriété ou encore le bornage et le descriptif pour les terrains à bâtir en application de l'article L111-5-3

[14] *Ibid.*
[15] Devenir propriétaire, le rêve d'une vie. In : Eduimmo, DUFIL Sébastien. L'immobilier, enfin facile d'accès, [en ligne]. Disponible sur : <www.eduimmo.com/guide-theme/devenir-proprietaire.php>. (consulté le 10 mai 2014)
[16] Article 1602 du Code civil français.

du Code de l'urbanisme. En outre, le certificat d'urbanisme et/ou la note de renseignement d'urbanisme sont des outils recommandés pour connaître la norme d'urbanisme en vigueur lors de l'achat d'une propriété. Cependant, aucun document similaire au certificat de localisation québécois n'est proposé pour présenter à l'acheteur la qualité du foncier qu'il convoite, ou plus précisément des risques liés à ce futur achat. Cela paraît anormal au regard de l'investissement consenti.

Mon travail de fin d'études consiste à apporter une solution à un problème, à savoir l'absence d'un document unique proposant un audit complet et précis de l'état d'un bien fonds, en soulevant les intérêts de l'élaboration d'un certificat de localisation au Québec dans un contexte de transaction immobilière pour réfléchir à une possible transposition de ce dernier en France.

Une question sous-jacente résulte de ce constat : **le certificat de localisation québécois peut-il représenter un outil utile, transposable en France, permettant de pallier au manque d'informations foncières dans le cadre des transactions immobilières ?**

L'objectif principal et final de cette étude est de faire une proposition d'un document adapté à la France.

Le stage de TFE s'est déroulé volontairement en deux volets :

- → La première partie s'est déroulée au sein de l'Université Laval de Québec, au Canada, sous la direction de Marc Gervais. Il était question notamment de lire des revues et de la documentation dans le but de comprendre ce qu'est le certificat de localisation et de cerner sa portée. L'immersion, dans la pratique, au sein de deux bureaux d'arpenteurs-géomètres[17], a également été programmée pour me faire bénéficier d'une vision des méthodes de travail et d'échanges avec les praticiens. Enfin, l'Ordre des arpenteurs-géomètres m'a invité à suivre la formation continue dispensée cette session sur le certificat de localisation, organisée à l'hôtel Clarion de Sainte-Foy.
- → La seconde partie de mon stage s'est déroulé à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) au sein de l'un des bureaux de *Géosat – Ingénierie du territoire*, société de géomètres-experts. Il a principalement été question de produire deux modèles à taille réelle et d'étudier l'utilité et l'insertion du document dans le marché français.

Réfléchir aux potentialités d'une transposition du certificat de localisation en France implique, à titre préalable, une étude de la situation circonscrite au Québec en mettant en exergue les principes juridiques et scientifiques reconnus en matière de certificat de localisation (Chapitre I). Pour soulever les intérêts liés à l'importation d'un tel document, il est nécessaire de confronter cette étude avec celle du déroulement d'une transaction immobilière en France pour évoquer les différents documents existants apportant de l'information en termes de foncier (Chapitre II). Le résultat matériel de cette confrontation étant une proposition d'un document adapté aux spécificités du droit français (Chapitre III).

[17] Arguin et Associés du groupe Trifide, ainsi que le groupe GPLC, tous deux sis à Québec.

Chapitre I. La situation circonscrite au Québec en matière de certificat de localisation

Plus d'un demi-siècle après les premières traces du certificat de localisation au Québec, sa portée et son contenu sont encore à maintes reprises précisées et expliquées. À ce jour, la jurisprudence et la doctrine ne parviennent pas encore à définir de manière suffisamment précise les contours du travail effectué par les arpenteurs-géomètres que ce soit eu égard aux difficultés associées aux diverses situations foncières pouvant être rencontrées ou quant à la portée des constatations, conseils et pistes de solution formulés par l'arpenteur-géomètre.

La compréhension de ce sujet n'est donc pas aisée et dans l'intention d'étudier une transposition en terre française, il était fondamental de présenter clairement le document et sa situation circonscrite à ce jour au Québec.

I.1. La nature du document

L'Ordre des arpenteurs-géomètres s'est inspiré de l'expérience acquise par les praticiens, surtout depuis les années 1950, dans la préparation de ce type de document et s'est arrêté sur la définition ci-après tirée du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*[18] :

> *Article 2.01 : « Le certificat de localisation est un document comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport aux titres, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Il ne peut être utilisé à des fins autres que celles auxquelles il est destiné. »*

Le règlement indique clairement que le document constitue seulement l'expression de l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre, expert du foncier. Le certificat de localisation résulte d'une expertise unilatérale et non contradictoire. Il s'agit d'une lecture juridique de la factualité. Le produit final ne revêt pas le caractère d'un acte authentique et n'est donc pas opposable aux tiers, a contrario du procès-verbal de bornage.

L'analyse du bien-fonds que réalise l'arpenteur-géomètre consiste à constater sur les lieux, la situation factuelle existante, à vérifier sa conformité ou non avec les lois et règlements en vigueur et de la représenter fidèlement sur les documents qu'il prépare. Le plan et le rapport informent, d'une part, les parties de la concordance entre la situation des lieux et le cadastre avec l'acte de droit à la propriété, ainsi que les marques d'occupation. D'autre part, ils indiquent de quelle manière les servitudes publiques et privées ainsi que les lois et règlements d'urbanisme affectent l'usage de l'immeuble.

[18] *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation*, (R.R.Q. 1981, c. A-23, r. 7).

Il n'est pas obligatoire lors d'une vente immobilière mais fortement recommandé et ancré dans les mœurs. Il concerne autant les terrains bâtis que non bâtis tout comme les lots privatifs de copropriété. Le certificat de localisation fait également « corps avec l'opinion préparée par un notaire ou un avocat sur la valeur des titres détenus par celui qui en a la possession. »[19]

Le certificat de localisation dénonce d'éventuels problèmes et collige tous les faits pertinents selon les règles de l'art sans oublier d'évoquer ses conséquences. Il ne règle pas à lui seul le problème, il sert à « divulguer un risque potentiel concernant la propriété »[20]. Il s'agit d'une mission de constatation, d'une inspection foncière du bien-fonds, qui apparaît comme un complément indispensable au titre de propriété. L'article 1719 du Code civil du Québec assoit son importance :

> *Art. 1719 : « Le vendeur est tenu de remettre à l'acheteur les titres de propriété qu'il possède, ainsi que, s'il s'agit d'une vente immobilière, une copie de l'acte d'acquisition de l'immeuble, de même qu'une copie des titres antérieurs et du* ***certificat de localisation qu'il possède****. »*

Cet article oblige le vendeur d'un bien immobilier à remettre à son acquéreur une copie du certificat de localisation qu'il aurait reçu de son acquisition passée.

La mission de l'arpenteur-géomètre consiste à rapporter la conformité ou l'irrégularité d'une situation, constater et attester ce qu'il a vu sur les lieux à un moment précis dans le temps, ou au moment où le document est préparé. « Le certificat de localisation ne doit donc pas être considéré par le client comme un document prospectif fournissant des indications sur des usages potentiels ou futurs. L'arpenteur-géomètre doit s'en tenir à décrire l'état actuel de l'immeuble. »[21]

L'arpenteur-géomètre doit, finalement, être en mesure de fournir au client, un exposé complet et objectif de son appréciation, de définir ou plutôt circonscrire les incertitudes et les ambiguïtés existantes et enfin, d'identifier la ou les solutions les plus pertinentes.
Le résultat de l'analyse foncière apporte au client une perception claire de la situation juridique de sa propriété eu égard à sa contenance et de sa délimitation. Le client doit avoir en main les éléments suffisants pour prendre une décision éclairée.

Son utilisation peut intervenir dans différents cadres. Il peut s'agir d'une vente, de l'obtention d'un prêt, de la reconnaissance juridique du droit de propriété ou encore de l'actualisation de la description de la propriété dans un acte.

---

[19] *Placements Miracle c. Larose,* [1980] C.A. 287, 289. Le juge Nolan faisait alors siens les commentaires émis à ce propos par le juge de première instance.

[20] GERVAIS Marc et MASSÉ Nathalie. Certificat de localisation : une mission à géométrie variable. In : VIENS I., LALONDE M., DROUIN S. *et al.* (éd.), Droit immobilier – Deuxième colloque. Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2012, 252 p. (Collection Blais, volume 15)

[21] BEAULIEU Berthier. Le certificat de localisation. 2ème édition. Wilson & Lafleur : Montréal, 2008, 35 p. (la collection Bleue)

I.2. Le positionnement du certificat dans le cadre d'une transaction immobilière

Le certificat de localisation trouve son utilité à d'innombrables niveaux et pour divers acteurs. Néanmoins, il est avant tout reconnu pour présenter l'intérêt de consulter l'état de santé d'un immeuble avant d'y investir ses économies.

I.2.1. Qui peut en avoir l'utilité ?

- **Le notaire**

Le notaire est l'examinateur des titres**.** Sa lecture du certificat de localisation l'alimente en renseignements pour parfaire son analyse. En outre, certaines interprétations contradictoires concernant la désignation de l'immeuble dans les actes antérieurement enregistrés sont éclairées par le certificat de localisation. Le rapport peut aussi venir préciser les servitudes dont l'assiette pourrait affecter le droit de propriété.

- **Les tribunaux**

Pour les tribunaux, le certificat de localisation peut être utile dans le cadre d'une requête pour la reconnaissance juridique du droit de propriété, mais aussi pour purger l'enregistrement de servitudes pour non-usage, ou encore pour obtenir des servitudes de passages en faveur de terrains enclavés par exemple.

- **Les municipalités**

Comme expliqué ci-dessus, elles peuvent aussi trouver un intérêt à ce document. En effet, depuis plusieurs années, il n'est pas rare qu'elles s'en servent en tant que moyen de preuve à l'appui d'une demande de démolition de bâtiment qui ne respecterait pas la norme, par exemple.

- **L'acheteur**

Pour être prudent et sécuriser son achat, la demande de dresser un certificat de localisation permet notamment d'éviter toute surprise ou désagrément à venir tels que : une imprécision sur la superficie, une identification approximative de l'immeuble, des irrégularités constatées ou bien des servitudes pouvant diminuer l'exercice du droit de propriété.

- **Le créancier**

Le certificat de localisation a aussi un rôle à jouer en venant compléter ou actualiser les renseignements relatifs à la propriété ce qui contribue à rassurer le prêteur et sécuriser l'hypothèque.

➢ **Le propriétaire**

Enfin, le certificat de localisation permet au vendeur de bonifier ses déclarations lors de la vente et contribue ainsi à lui permettre de mieux remplir ses obligations juridiques au sens notamment de deux articles du Code civil du Québec :

> *Art. 1724 : « Le vendeur se porte garant envers l'acheteur de tout empiètement exercé par lui-même, à moins qu'il ne l'ait déclaré lors de la vente.*
> *Il se porte garant, de même, de tout empiètement qu'un tiers aurait, à sa connaissance, commencé d'exercer avant la vente. »*

Cet article fait peser sur les épaules du vendeur un certain degré de responsabilité. Grâce au certificat de localisation, assimilable à un contrôle technique du foncier, délivré par un homme de l'art dans ce domaine, le vendeur énonce à son acquéreur tout empiètement apparent, souffert ou exercé. Au travers de ce travail, le vendeur transmet l'information relative à l'empiètement.

> *Art. 1725 : « Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.*
> *Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits. »*

Dans cet article, le vendeur a pour devoir de dénoncer toute violation aux limitations de droit public dont ferait l'objet son bien. Souvent peu à l'aise avec ces notions, le citoyen préférera s'en remettre à un spécialiste tel qu'un arpenteur-géomètre qui pourra lui fournir au travers d'un mandat de certificat de localisation, toute l'information requise pour s'écarter de toute garantie.

I.2.2. Intérêts fondés de recourir à ce document

❖ **Travailler : acquérir une place sociale mais aussi un bien-fonds.**

« La raison intrinsèque du travail, le but immédiat par le travailleur, c'est de conquérir un bien qu'il possèdera en propre et comme lui appartenant. »[22]
Le travail en tant que contrainte temporaire permet d'acquérir la liberté de consommer pour subvenir à ses besoins quotidiens dont celui de jouir d'un toit afin d'y dormir et habiter.

[22] DE COURVAL Jean P. Relations entre le droit de propriété, le titre et le cadastre. In : Conférence à l'Université Laval, contribution n°17, Québec 9 décembre 1942. Québec : Publication de la Société de Géodésie de Québec, 1942, 13 p.

« Le fonds ainsi acquis sera la propriété de l'artisan au même titre que la rémunération même de son travail. »[23] Monsieur de Courval insinue ici que chaque jour de travail représente pour l'homme un moyen d'accéder, un jour, à une forme de liberté, celle de finir de payer son prêt et devenir enfin propriétaire de son fonds, grâce aux fruits de tous ses efforts.

❖ La propriété : c'est sacré !

Chacun dispose d'un droit à la tranquillité et d'un droit à se sentir en sécurité chez soi. L'État a un rôle à jouer en ce sens en tant que parent des droits des sujets, dont il doit assurer la protection.
La protection du droit de propriété passe par l'établissement de titres et la mise en place d'un cadastre. L'enregistrement permet d'établir la chaîne des titres et de connaître de quel titre antérieur découle l'actuel titre. Le cadastre situe l'immeuble et a donc pour principal objet de fournir et faciliter la description des propriétés dans le titre.

« Une divergence entre le titre et le cadastre est une menace constante pour le propriétaire. »[24]

Tout acheteur investissant un capital espère acquérir la certitude d'éviter toute perte. Cette certitude est d'autant plus ardue à atteindre lorsque l'objet de l'achat convoité présente une certaine complexité, non maîtrisé. Par exemple, un profane ne maîtrise pas la mécanique automobile et ne peut être en mesure de juger si la voiture qu'il projette d'acheter est en bon état.

« L'opération minoune » au Québec ou « le contrôle technique » français permettent un état des lieux à un instant précis, pourquoi ne le ferions-nous pas par analogie avec un bien-fonds ?
L'achat d'une propriété, représente souvent le plus grand investissement de notre vie de citoyen. Les parties au contrat ne semblent pas comprendre l'importance de vérifier ce qu'ils achètent alors qu'ils comptent débourser des centaines de milliers de dollars !

❖ Une compréhension étriquée du public.

Actuellement, il est certes d'us et coutume de recourir au certificat de localisation sur le conseil avisé des courtiers en immeuble ou des notaires, mais il n'est pas rare d'entendre des vendeurs rétorquer qu': « on fait ça rapidement » ou « non, il n'y en a pas besoin ».
Le problème est que les gens ne savent pas toujours que cela existe, ils l'apprennent au dernier moment et ne voient donc pas l'utilité du document réglementé par les dispositions légales.

[23] *Ibid.*
[24] *Ibid.*

I.2.3. À qui revient de payer le mandat ?

Un vendeur et un acheteur sont évidemment des personnes qui peuvent mandater l'arpenteur-géomètre pour dresser ce type de document. Lorsqu'une propriété est vendue, il est d'usage que ce soit le vendeur, plutôt réticent, qui fournisse le certificat de localisation. En effet, ce dernier a souvent l'impression de dépenser inutilement une somme d'argent « importante » pour faire préparer un certificat de localisation qui servira à l'acheteur.
En théorie, selon l'article 1719 du Code civil du Québec, le vendeur n'a pas à fournir un nouveau certificat de localisation s'il en possède déjà un et il n'a pas à en faire préparer un même s'il n'en possède aucun. C'est à l'acquéreur que devrait revenir la responsabilité de faire préparer un tel document.

Souvent, le vendeur qui cherche à céder sa propriété, considère la demande d'un certificat de localisation inutile, superflue et onéreux. Il aura alors tendance à choisir un arpenteur-géomètre qui réalisera le plus rapidement ce travail et pour le moins cher possible. Effectivement « on ne met pas des pneus neufs sur l'auto que l'on vend ; il en est de même pour la maison que l'on désir vendre »[25]. Ainsi le vendeur ne sera donc pas à la recherche du meilleur document et encore plus si celui-ci est susceptible de révéler des irrégularités qui pourraient peut-être diminuer le prix de vente et retarder la vente.

Il faut aussi savoir que l'organisme qui gère les courtiers en immeuble impose des formulaires. Dans le formulaire d'offre d'achat par défaut, l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec a décidé d'inscrire l'obligation pour le vendeur de fournir le certificat de localisation. Cela est devenu une règle de principe et qui nécessite en cas de changement une modification de la clause. Cette clause peut devenir un peu sournoise si le courtier en immeuble omet de la divulguer au vendeur qui s'engage alors, sans le savoir, à payer le certificat de localisation.

Il paraîtrait donc plus logique que ce soit l'acquéreur qui opte pour un arpenteur-géomètre dans lequel il a pleinement confiance. De plus, l'acheteur pourrait être amené à demander des vérifications supplémentaires en plus de celles usuellement faites pour connaître la faisabilité de ses rêves ou projets sur le terrain acquis. En effet, lorsqu'un homme de l'art est imposé par quelqu'un d'autre, le lien de confiance n'est pas nécessairement présent. On peut évidemment vérifier que c'est un professionnel, membre d'une corporation, mais est-ce vraiment suffisant pour se rassurer ?

Les formations de perfectionnement dispensées aux courtiers en immeubles recommandent à ceux-ci d'exiger la préparation d'un certificat de localisation dès lors qu'ils rentrent un mandat de vente. En effet, même sans acheteur, il semble commode de connaître la situation et la condition actuelles du bien-fonds aux fins de régler un ou des problèmes existants avant de mettre l'immeuble sur le marché. Un problème majeur, pourrait atermoyer et rendre inutile la mise en marché de l'immeuble car tous les acheteurs n'iront pas plus loin.

[25] FOURNIER Jacques. *Certificat de localisation*. Géomatique, 1997, volume 24, n°4.

Par analogie, considérons un joueur de football professionnel qui est à vendre, dont on ne connaît pas l'état de santé avec précision. Il est toujours possible de l'acquérir en y mettant le prix, mais rien ne dit qu'après il sera en mesure de faire le travail. La réflexion est semblable pour un bien immobilier, il est préférable d'évaluer son état médical à titre préventif, pour vérifier qu'il n'y a pas de problèmes.

Par ailleurs, lorsque le vendeur refuse de financer le certificat de localisation, alors que le courtier l'exige, ce dernier peut dans les négociations dire qu'il va en assumer le coût. Certains cabinets d'arpenteurs-géomètres conciliants, attendent la vente devant le notaire pour percevoir leur dû, mais en toute logique, on peut penser que ce genre de compromis amène à une tarification plus onéreuse du document.

Comme vu précédemment, les articles 1724 et 1725 du Code civil du Québec mentionnent que le vendeur doit dénoncer les empiètements exercés chez le voisin. Le courtier doit inscrire cette information dans sa fiche et le vendeur doit, en effet, le déclarer. Le vendeur doit également déclarer toutes les limitations de droit public qui affectent l'immeuble. Il est possible pour un vendeur de parvenir à les détecter et les trouver sans certificat de localisation, mais il est peut être judicieux de recourir à un professionnel, qui signe et qui engage sa responsabilité. Il est donc normal que le vendeur ait ce document en sa possession le plus tôt possible pour bien informer ses acheteurs et en même temps se décharger de ses responsabilités. En effet, plus ses déclarations sont justes et complètes, plus sa responsabilité diminue d'autant. S'il ne les divulgue pas et que l'élément apparaît plus tard, cela peut causer une baisse du prix de vente voire l'annulation de la vente, soit des conséquences parfois dramatiques pour le vendeur. En définitive, il est logique que le certificat de localisation soit établi le plus tôt possible.

D'ailleurs, rien n'empêche le vendeur dans les négociations et dans une contre-offre de proposer de partager les frais dudit document. Utile pour ce dernier, il est cohérent de requérir de sa part un investissement. Même s'il est payé au départ par le vendeur, il peut être payé ensuite par moitié par l'acheteur dans les négociations.

L'élaboration d'un certificat de localisation est rendu nécessaire en pratique tant par le vendeur que par l'acheteur. Le vendeur est obligé de montrer que ce qu'il vend est conforme et l'acheteur en a lui besoin pour se présenter à la banque et obtenir son prêt hypothécaire. Dans le cas d'un paiement partagé, l'arpenteur-géomètre engage alors sa responsabilité contractuelle envers les deux et devient ainsi directement redevable envers les deux. Ceci paraît être un compromis faisant « police d'assurance » intéressante pour les deux.

I.2.4. Le rôle tenu par les principaux acteurs

- **L'inspecteur préachat**

Inconnu en France, son intervention est pourtant aujourd'hui quasi-systématique en amont de la vente au Québec. Ce professionnel s'intéresse à la qualité des bâtis. Un acheteur serait considéré comme imprudent de n'avoir pas inspecté convenablement le bien qu'il convoite. L'examen technique de la bâtisse permet à l'acquéreur de prétendre à l'existence de vices cachés et éventuellement de réajuster le prix de vente demandé au regard du constat établi et des travaux éventuels à prévoir.
Au Québec, la garantie contre l'éviction a muté en 1994 en une garantie du droit de propriété [26] tout comme celle contre les défauts cachés qu'est devenue la garantie de qualité[27].

Les conditions d'application de la garantie légale contre les vices cachés sont entendues comme suit :
« Le vice doit rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminuer tellement son utilité que, s'il l'avait connu, l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'en aurait pas donné si haut prix. »[28]

L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indice pouvant laisser soupçonner l'existence d'un vice.

L'inspection préachat est un contrat de service qui intervient presque toujours entre l'acheteur et l'inspecteur préachat. Ce contrat stipule généralement que l'inspecteur effectuera une inspection préachat et décrit le type d'inspection qui sera exécutée, c'est-à-dire un examen visuel attentif ou une inspection exhaustive.

Madame Mélanie Hébert[29] résume la nature de l'examen que fait généralement l'inspecteur préachat aux termes des contrats types qui circulent dans l'industrie du service d'inspection préachat aux fins d'une transaction immobilière résidentielle :

> « Essentiellement, l'inspection préachat est une inspection des composantes visibles d'un immeuble visant à identifier les défauts apparents majeurs qui affectent l'immeuble ou qui en diminuent l'usage ou la valeur. »

Il s'agit donc d'un examen qui doit être attentif et minutieux, et qui vise toutes les composantes visibles et facilement accessibles des différents systèmes de l'immeuble. Elle est sommaire en ce sens qu'elle s'effectue sans défaire des murs ou des plafonds ou toute

[26] Articles 1723, 1724 et 1725 du Code civil du Québec.
[27] Articles 1726 à 1731 Code civil du Québec.
[28] TALBOT Lorraine, VIENS Isabelle et SCRENCI Natalie. La responsabilité de l'inspecteur préachat. Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2012. 127 p.
[29] HÉBERT Mélanie. L'inspecteur préachat : sa responsabilité professionnelle a-t-elle des limites ? Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2002.

autre composante de l'immeuble et en ce qu'elle exclut qu'on creuse ou déplace des meubles et des objets difficilement déplaçables pour vérifier ce qu'il y a dessous ou derrière.

L'inspection préachat est une inspection et non une expertise, ce qui n'implique pas la même rigueur. Si l'inspecteur préachat mentionne des vices apparents qui peuvent ne pas sembler sérieux mais qui pourrait laisser présager la présence possible d'un vice caché plus sérieux, l'inspecteur se doit d'attirer l'attention du client sur cette possibilité et le référer à un expert en la matière.

L'inspection n'a pas pour but de découvrir les vices cachés mais simplement de déceler les défauts apparents et les signes ou indices révélateurs de problèmes. L'inspecteur préachat est un généraliste, il a une obligation de moyens et de non de résultats.

- **L'évaluateur agréé**

Au Québec, l'évaluation du prix d'un bien immobilier peut être faite par un professionnel régit par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAG).
Il est néanmoins assez rare dans la pratique d'avoir recours à ce professionnel. Le plus souvent, le courtier en immeuble aura une idée du juste prix dans le secteur géographique concerné.
L'évaluateur agrégé intervient par contre beaucoup dans le secteur commercial, afin de fixer les valeurs des immeubles et ainsi évaluer les taxes municipales applicables.

- **Courtier en immeuble**

Parfois perçu comme un commissionnaire, un intermédiaire ou un mandataire, il n'en reste pas moins le porte-parole de son client. Il porte ou réceptionne les offres de vente ou d'achat tout en étant « dépourvu de tout pouvoir d'acceptation »[30]. Le courtier en immeuble a pour rôle de faire signer les promesses d'achat à travers des formulaires types. L'acquéreur transmet ensuite, dans la majorité des cas, au notaire le document signé sous seing privé. Il fait en sorte que le notaire obtienne tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte de vente.

Le courtier en immeuble rassemble les documents et est souvent celui qui fera la demande du certificat de localisation. Certains semblent s'accorder quelques déviances dans la pratique, en informant le client des différentes solutions pour régler un problème. Ce rôle reviendrait pourtant plus au notaire qui est chargé de vérifier la validité du titre. Il n'est donc ainsi pas rare que le client rentre directement en contact avec le notaire. Le courtier en

[30] RICHARD Henri. Le courtage immobilier au Québec. 3ème Édition. Cowansville : Édition Yvon Blais, 2010. 392 p.

immeuble peut en effet fournir publiquement des renseignements sur divers sujets touchant à l'immeuble, mais en aucun cas il ne doit émettre un avis d'ordre juridique.

Il y a encore une dizaine d'années, les courtiers faisaient l'intermédiaire entre l'arpenteur-géomètre et le client en allant chercher eux-mêmes le certificat de localisation pour le transmettre au notaire, bien souvent sans le lire. L'association qui gère le courtage en immobilier a mis en place en 2005 une formation à ce sujet. Ils doivent dorénavant lire le document pour dénoncer les problèmes. Comme ils n'en n'ont pas la compétence, ils doivent donc se fier à un document délivré par un homme de l'art.
Celle-ci a donc le devoir de dénoncer une situation, un problème, telle une infiltration d'eau. En effet : « l'agent immobilier n'est pas là pour dénigrer la maison qu'il vend, mais il doit donner l'heure juste »[31]. Le courtier en immeuble a l'obligation d'informer son client de tout facteur dont il a connaissance et qui pourrait affecter défavorablement les parties sur l'objet même de la transaction, en application de l'article 28 du Règlement de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

Ce prestataire de service est assujetti aux usages et règles de l'art des courtiers posés en partie par la *Loi sur le courtage immobilier* et au *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage sur la déontologie des courtiers et sur la publicité*[32].

- **Notaire**

Le notaire doit voir l'utilité de ce document comme un complément à l'analyse des titres. Sa mission est de s'assurer que l'acquéreur possède à un titre clair. À cette raison, le notaire va donc procéder à toutes les recherches nécessaires et remonter ainsi dans le temps. S'il découvre un vice de titre, il propose alors la solution la plus adéquate à l'acquéreur afin que ce dernier n'ait aucun problème dans le futur.

Une formation d'une journée est actuellement dispensée pour les notaires et les arpenteurs-géomètres, afin de combler un manque de communication entre ses deux professionnels. Il y a effectivement parfois un manque de communication entre l'arpenteur-géomètre qui comprend mal les besoins du notaire, et le notaire, qui ne comprend pas comment l'arpenteur-géomètre réalise son certificat de localisation, ne sachant ainsi pas quelle question lui poser.

Généralement, le certificat de localisation est un document essentiel pour le notaire. Sans ce dernier, il est quasiment impossible pour lui de se prononcer sur les vues illégales et la réglementation d'urbanisme, par exemple. Comme le notaire ne se rend pas sur les lieux, l'arpenteur-géomètre est considéré comme ses yeux.

[31] BIGUÉ Claude, juge dans l'Affaire Baribeau c. Grand-Maître, J.E. 2008-1979 (C.Q.).
[32] L.R.Q., c. C-73.2, r. 1

L’arpenteur-géomètre n’approfondit pas suffisamment son travail, de l’avis de certains notaires tels que le notaire François Brochu. Par exemple, le notaire aimerait avoir comme information la date de construction de la maison dans le cas de l’empiètement de celle-ci sur le fonds d’autrui.
Le certificat de localisation est le principal outil de communication entre l’arpenteur-géomètre et le notaire. Meilleure sera la communication, mieux seront servis les intérêts de leur client commun. La pluralité et la quantité des informations contenues dans le certificat de localisation en fait donc un instrument indissociable des titres de propriété.

I.3. Composition du rapport

Le rapport du certificat de localisation est encadré par la législation en vertu des paragraphes 1 à 23 du premier alinéa de l’article 9 du *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation* (L.R.Q., c.A-23, r.7-1, a.9, al.1). Si sa forme peut varier d’un cabinet à l’autre, le rapport contient systématiquement les 23 éléments ci-après.

> *Article 9 :*
> *1°*
> *Sauf dans les cas visés à l'article 10, l'arpenteur-géomètre doit vérifier les divers éléments concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du certificat de localisation et notamment les suivants:*

> *1) la date du levé;*

La date de la sortie terrain est très importante car l’arpenteur-géomètre a un engagement vis-à-vis de ce qui se trouve sur le terrain au jour du levé.

> *2) la date des recherches effectuées au bureau de la publicité des droits;*

De même, la date des recherches a toute son importance car il s’agit des informations accessibles et des règlements en vigueur à l’instant de la consultation.

> *3) la description actualisée du bien-fonds, laquelle doit indiquer pour chacun des lots ou parties de lots cadastraux qui le forment, leurs tenants et aboutissants, leurs mesures linéaires et leur contenance ainsi que le rattachement au cadastre ou, à défaut, à l’arpentage primitif ou à un système de coordonnées officiel ;*

Il s’agit d’indiquer les numéros cadastraux de la propriété sous étude ainsi que des propriétés voisines, de suivre ligne par ligne les mesures et les bornes puis de mentionner la superficie du lot étudié.

> *4) la référence au dernier acte d'acquisition publié de façon à pouvoir identifier les intervenants et à établir le lien entre cet acte et le bien-fonds;*

La question porte sur la nature du propriétaire de l’immeuble. Ceci demandera de regarder la fiche immobilière du lot concerné. L’arpenteur-géomètre indiquera donc seulement qui apparaît comme propriétaire et en vertu de quel acte.

5) l'historique cadastral depuis l'entrée en vigueur du cadastre originaire concerné;

Le lien est fait entre le lot actuellement en vigueur et le premier cadastre qui a été préparé principalement entre 1860 et 1890. Le cadastre originaire est composé de plus de mille plans de cadastre différents qui ont été déposés et mis en vigueur de manière successive durant cette période.

À cette époque, on faisait un cadastre par paroisse. Chacune d'elle avait normalement une numérotation progressive, correspondants à des terres existantes. Arriva un temps où certains promoteurs immobiliers propriétaires de lots immobiliers divisèrent ceux-ci pour les vendre en différentes propriétés. C'est pour cette raison que l'on trouve des lots composés d'un numéro imbriquant un tiret. Le chiffre venant avant le tiret indique le numéro de la parcelle initiale. À ce jour, le nouveau cadastre[55] donne un numéro à 7 chiffres à chaque lot. Désormais, un seul cadastre subsiste dans la province du Québec. Un historique de cette évolution est donc fait dans cette rubrique.

6) la concordance ou la discordance entre les marques d'occupation sur le bien-fonds, les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites aux titres de propriété; en territoire rénové, l'arpenteur-géomètre doit de plus établir la concordance ou la discordance entre tous ces éléments et les limites, les mesures et la contenance qui apparaissaient au plan cadastral avant sa rénovation;

Il faut vérifier la concordance entre les titres, le cadastre et les marques d'occupation. Toute discordance doit être indiquée et ouvrir sur des pistes de solutions, autrement dit des recommandations en vertu du devoir de conseil qui incombe à l'arpenteur-géomètre. Afin de rester prudent, il est préférable d'employer le conditionnel et de mentionner que, pour régler le problème, il serait pertinent de consulter un conseiller juridique.

7) toute servitude active et toute servitude passive, inscrite comme telle au registre foncier, et toutes celles contenues dans le dernier acte d'acquisition;

L'arpenteur-géomètre va analyser la fiche immobilière du lot initial et du nouveau lot après morcellement ainsi que celle du lot actuellement visible au nouveau cadastre. Il importe de connaître les servitudes publiées qui affectent l'immeuble. Comme le lot initial peut être immense, il peut y avoir eu des servitudes qui ont été publiées à l'index du lot initial, mais qui concerne finalement un plus petit lot contenu à l'intérieur dudit lot initial.

Le Code civil du Québec impose le respect de distances entre les fenêtres, les ouvertures et les limites de propriétés établies. A contrario de la France, le Québec présente beaucoup d'espace, les propriétés ne sont pas collées les unes sur les autres, alors le législateur a par le passé imposé la distance de 6 pieds anglais. Ce qui correspond désormais à 1,50 m[61].

[55] Pour en savoir davantage sur le cadastre en territoire rénové, se rendre en ligne sur : <http://www.mern.gouv.qc.ca/foncier/cadastre/>

[61] Article 994 du Code civil du Québec.

8) les limites ayant fait l'objet d'un bornage avec, le cas échéant, la référence au numéro de publication du procès-verbal de bornage;

Comme l'acte notarié, l'arpenteur-géomètre va indiquer dans son rapport les limites de la propriété qui ont été bornées tout en mentionnant le nom de l'arpenteur-géomètre instrumentant, la date et le numéro de la minute du procès-verbal de bornage ainsi que la date et le numéro de publication de l'acte au registre foncier, le cas échéant. En outre, sur le plan il viendra inscrire « limite bornée par X » en mettant une flèche. Le lien est ainsi fait entre le document et le plan.

9) toute servitude apparente ou toute charge qui devrait normalement faire l'objet d'une servitude et qui pourrait affecter le bien-fonds;

À partir de son observation du terrain, il indique à son sens ce qui aurait dû faire l'objet d'une servitude. Suite à ses vérifications, l'arpenteur-géomètre divulgue le résultat de sa lecture juridique de la factualité en ce qui concerne notamment les vues et ouvertures constatées (ceci n'est qu'un sous-ensemble de ce qui peut être constaté).

10) tout avis d'expropriation ainsi que tout avis de réserve pour fins publiques publié au registre foncier;

L'arpenteur-géomètre vérifie si l'index ou la fiche immobilière contient une information relative à un droit de préemption, ou encore si la municipalité viendrait exprimer une intention d'expropriation d'une partie ou de la totalité de la propriété.

11) le fait que le bien-fonds constitue un bien patrimonial ou qu'il soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial, lorsque l'avis requis est inscrit au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou lorsqu'une disposition similaire apparaît au règlement municipal de zonage;

L'information sera donnée à la fiche immobilière, au registre foncier.

12) le fait que le bien-fonds soit situé ou non à l'intérieur d'une zone agricole dont le plan a été approuvé par décret du gouvernement en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1);

Au Québec, lorsqu'une terre est en zone agricole, son propriétaire est empêché de la morceler pour la revendre. La principale contrainte est que l'on ne peut plus vendre son terrain en morceaux. Il est seulement autorisé de vendre la terre au complet. Pour la diviser ou la vendre en morceaux, cela requiert une autorisation du gouvernement. La prise de décision dépendra du potentiel de la terre en question.

En effet, dans les années 70, on s'est aperçu que des terres agricoles à haut potentiel étaient achetées par des promoteurs immobiliers aux fins de les diviser et de les revendre ensuite. Il y a donc eu la volonté de mettre un frein à cela. Depuis 1978, les bonnes terres agricoles du Québec sont protégées.

13) tout empiétement apparent, exercé ou souffert;

Un empiètement est défini comme étant le « fait d'occuper sans droit une partie d'un fonds contigu. »[62]

« L'empiètement résulte d'une situation ou la possession et le droit ne coïncident pas. »[63] Si les marques de possession sont bien souvent aisément observables, il en est autrement du droit concernant les limites de propriété.

L'arpenteur-géomètre doit regarder les empiètements visibles sur le terrain. En outre, en vertu de l'article 1724 du Code civil du Québec, le vendeur a le devoir de dénoncer toute situation d'empiètement qu'il opérerait sur son voisin ou que ce dernier aurait sur lui.

L'arpenteur-géomètre ne pourra jamais statuer définitivement sur la présence ou non d'un empiètement, il ne fera que dénoncer une situation potentielle d'un empiètement sans donner une conclusion ferme et définitive. Enfin, il est à noter que l'arpenteur-géomètre ne conclut pas sur la prescription acquisitive.

14) les bâtiments, dépendances et structures localisés sur le bien-fonds, notamment les remises et les piscines;

15) l'adresse municipale;

16) la description sommaire de l'état d'avancement des travaux dans le cas d'un bâtiment, d'une dépendance ou d'une structure en voie de construction;

17) le nombre d'étages et la nature du revêtement extérieur des bâtiments et dépendances au moment du levé des lieux;

18) la zone au sens du règlement municipal de zonage;

Le rédacteur du rapport indique la zone, mais ne fait pas l'analyse de sa conformité de l'usage de la maison. C'est ici que le certificat d'urbanisme français pourrait prendre tout son sens.

19) la conformité ou, le cas échéant, la dérogation de la position des structures, bâtiments et dépendances par rapport aux limites du bien-fonds eu égard au règlement municipal de zonage en vigueur lors de la préparation du certificat de localisation;

Le Code civil du Québec édicte que le vendeur d'un bien-fonds « se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété »[64]. Par contre, le « vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits. »[65]

---

[62] REID Hubert. Dictionnaire de droit québécois et canadien. 2ème édition. Montréal : Wilson & Lafleur, 2001, p. 209.

[63] LAMONTAGNE Denys-Claude. Biens et propriété. 6ème édition. Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2009, p. 441.

[64] Art. 1725, al. 1 du Code civil du Québec.

[65] Art. 1725, al. 2 du Code civil du Québec.

Il faut se demander si les distances séparant les bâtiments des limites sont conformes à la réglementation municipale.

Au Québec, l'acheteur a un droit de présumer l'immeuble conforme à tous les règlements en vigueur. À la vente, le vendeur est tenu de divulguer à l'acheteur le caractère dérogatoire de l'immeuble.

Le travail de l'arpenteur-géomètre sera donc de comparer les marges indiquées dans les règlements municipaux avec celles constatées sur place.

> *20) le fait que le bien-fonds soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes ou le fait que le bien-fonds soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (chapitre Q-2, r. 35);*

La détermination des zones cartographiées émane du gouvernement fédéral et du gouvernement québécois. Il y a une convention Canada-Québec pour les cours d'eau importants où les ministères ont statué sur la position des zones inondables avec des cartes. Par exemple, ils vont pouvoir indiquer la limite de la zone inondable en bordure du fleuve St-Laurent. Il importe alors ici de vérifier si l'immeuble est ou non à l'intérieur de la zone inondable.

Concernant la bande de protection riveraine, elle est issue de la Politique de la protection des rives qui est une initiative gouvernementale appliquée par la municipalité, le but étant de protéger les abords des cours d'eau et leur végétation. Le gouvernement a donc adopté une politique qui a demandé aux municipalités de la faire respecter. Chaque municipalité a du faire l'inventaire des cours d'eau sur son territoire et décide des cours d'eau qui vont faire l'objet d'une protection.

> *21) le fait que le bien-fonds soit situé ou non, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage;*

Cette décision émane des municipalités. La municipalité peut elle-même décréter des zones inondables. Les municipalités vont aussi s'attarder sur des cours d'eau plus petits.

> *22) le fait que le bien-fonds soit situé ou non, en tout l'autorité ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C. 1985, c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits;*

L'information apparaît au registre foncier. Ce type de zone est assujetti à diverses dispositions.

23) le fait que l'immeuble présente certains éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1).

On entend par ensemble immobilier une concentration de « plusieurs immeubles situés à proximité les uns des autres et comprenant ensemble plus de douze logements, si ces immeubles sont administrés de façon commune par une même personne ou des personnes liées au sens de la Loi sur les impôts (chapitre I-3) et si certains d'entre eux ont en commun un accessoire, une dépendance ou, à l'exclusion d'un mur mitoyen, une partie de charpente »[66].

Il s'agit pour l'arpenteur-géomètre de se prononcer sur l'existence ou la présence de signes apparents laissant croire à un ensemble immobilier. La conclusion à savoir s'il s'agit d'un véritable ensemble immobilier n'appartient pas à l'arpenteur-géomètre.

Prenons l'exemple de deux immeubles comportant chacun 6 logements. Si ces immeubles ont une infrastructure en commun comme par exemple : une entrée, des stationnements mitoyens, une piscine commune, la loi interdit de vendre séparément les immeubles pour ne pas nuire aux locataires. La loi entend préserver l'harmonie et la préservation des infrastructures utilisées par les habitants des deux immeubles. Il sera envisageable de séparer les deux, mais cela demandera une autorisation du gouvernement.

Il faut qu'il y ait au moins 12 logements et des équipements utilisés en commun. L'arpenteur-géomètre doit dire ce qu'il a vu sur le terrain. Le notaire viendra compléter ce constat.

Une autre condition semble requise : il faut que ces immeubles soient gérés en commun.

Ce qui précède expose le contenu du corps d'un rapport de certificat de localisation standard satisfaisant les besoins d'un bien immobilier en secteur pavillonnaire.

Un exemple fictif de certificat de localisation, confectionné par Marc Gervais, est joint en page 74 et un second exemple caviardé est annexé à la page 81. Ce dernier, auquel j'ai participé, provient du groupe d'arpenteurs-géomètres basé à Québec : GPLC. Leur composition reprend les articles précédemment décryptés. La structure et l'ordre peuvent différer car aucune règle n'est imposée à ce sujet.

I.4. Coût de revient du mandat

À partir d'exemples réalisés en cabinet privé et d'échanges à ce sujet avec Marc Gervais, qui a par le passé longtemps pratiqué au sein d'un bureau d'arpenteur-géomètre, j'en suis arrivé à l'analyse suivante.

Le tableau ci-dessous retranscrit une situation réelle assez standard d'un cabinet au rendement efficace. Dans le cas présent, il y a 5 intervenants dans le processus menant à la livraison au client. D'une structure à l'autre, tous ces paramètres varieront.

[66] Loi sur les impôts, L.R.Q., c. I.-4.

Employé	Description	Salaire taux horaire net	Temps passé	Total vendant
L'arpenteur-géomètre	Appel du client et réception du mandat	30 $	¼ h	30 $
L'adjointe-administrative	Ouverture du dossier et premières recherches	20 $	¾ h	60 $
L'arpenteur-géomètre	Analyse au registre foncier	30 $	1 h	120 $
Le chef d'équipe	Équipe terrain : Levé de l'état des lieux	25 $	2h	200 $
L'opérateur		21 $		168 $
Le calculateur-dessinateur	Calculs et mise en plan	22 $	3 h	264 $
L'adjointe-administrative	Rédaction du rapport préliminaire	20 $	1 h	80 $
L'arpenteur-géomètre	Finalisation et vérifications du rapport et du plan	30 $	1 h	120 $
Total			9 h	**1042 $** (≅ **700 €**)

Le total vendant indiqué ci-contre représente généralement le salaire « taux horaire (net) » avec un facteur 3. Nous pouvons le détailler dans l'exemple suivant :

Taux horaire payé au salarié (net)	Avantages sociaux	Amortissement du coût des équipements et de location du local professionnel	Profit de l'arpenteur-géomètre	Taux horaire facturé
20 $	20 $	20 $	20 $	80 $

Ce type de mandat requiert un processus décomposé en plusieurs étapes. Je vais ci-après expliquer la teneur de chacune d'entre-elles.

1) La prise du mandat au téléphone

L'arpenteur-géomètre reçoit généralement l'appel du client qui lui demande son prix pour réaliser le mandat. Après réflexion et la prise en compte des informations données par le client, l'arpenteur-géomètre divulgue son prix. S'il obtient le mandat, il transmet ensuite l'affaire à son « adjointe ».

2) Ouverture du dossier et premières recherches

L'adjointe-administrative est une secrétaire a qui l'on donne des responsabilités supplémentaires. C'est donc elle qui va ouvrir le dossier physiquement, et inscrire cela au registre que doit tenir l'arpenteur-géomètre. Elle effectue ensuite une recherche de greffes, ce qui consiste à vérifier ce que le cabinet a déjà réalisé dans ce même secteur géographique.

Elle se charge ensuite d'aller dans les archives du bureau et de rassembler tous les anciens dossiers en rapport avec le mandat ouvert. Enfin, elle apporte à l'arpenteur-géomètre le fruit de ses recherches.

Il est préférable de déléguer cette étape à cet agent, capable de mener ce travail technique aussi bien que l'arpenteur-géomètre. Cela présente un avantage certain en matière de diminution des coûts.

3) Analyse au Registre foncier

L'arpenteur-géomètre va se rendre sur le registre foncier en ligne. Il consultera le dernier acte en date concernant la propriété sous étude et il remontera successivement dans le temps afin de reconstituer la chaîne des titres. Ce cheminement lui permettra de retrouver potentiellement la preuve écrite d'anciennes servitudes ou autres charges pour compléter son futur rapport.

4) Relevé de l'état des lieux

À défaut de station totale robotisée et par habitude, la visite sur le terrain agrémentée du mesurage s'opère le plus souvent à de deux personnes : un chef d'équipe et un opérateur ou homme d'appareil. Ils se rendent avec un véhicule de l'entreprise sur l'emplacement et relèvent tout ce qui est pertinent pour pouvoir ensuite établir le plan. De retour au bureau, ils imprimeront les photos prises sur place ainsi que le listing des points relevés.

5) Calculs

La personne dédiée aux calculs tentera, du mieux qu'elle peut, de positionner les limites de la propriété étudiée. En effet, en vertu de l'article 977 du Code civil du Québec : « 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 calculateur prend connaissance des mesures inscrites dans les titres et de celles mentionnées au cadastre. Il vérifie alors la concordance entre les titres, et, le cas échéant, entre l'ancien cadastre et le cadastre rénové. Ensuite, il positionne le cadastre sur son relevé terrain, à l'aide des marques d'occupation qu'il aura relevé sur une étendue raisonnable. Toutes les marques d'occupations (haie, clôture, murets, etc.) sont examinées. Le bon jugement du calculateur (fortement lié à son expérience) lui permettra de leur attribuer des poids différents afin de les adopter ou de les rejeter. En outre, le calculateur pourra se servir d'anciens documents (PV de Bornage ou ancien certificat de localisation) pour valider son opinion basée sur des données mathématiques et géospatiales. Enfin, il statuera sur la position des limites.
Cette étape est primordiale car elle permet ensuite de se prononcer sur la conformité des différents éléments en lien avec les différents règlements, lois ou normes en vigueurs.

6) Mise en plan

Le dessinateur réalisera le plan de l'état des lieux avec un logiciel de dessin assisté par ordinateur. Il s'aidera notamment des photos prises et du carnet comportant les croquis réalisés sur les lieux par l'équipe terrain.

7) Rédaction du rapport préliminaire

À la fin du processus, l'adjointe-administrative rédige la première version du rapport. Elle compose les paragraphes après avoir reçu du dessinateur le plan avec le dossier et elle va elle-même chercher dans le dossier un ensemble d'éléments techniques : qui est propriétaire, quel acte devant quel notaire, etc., avant de rédiger le premier jet du rapport. Enfin, elle rapporte le rapport et le plan préliminaire à l'arpenteur-géomètre avec tout le dossier.

8) Finalisation et vérifications

L'arpenteur-géomètre réalise toutes les vérifications de tous les éléments. Cela est un gain de temps que de vérifier quelque chose qui est déjà fait plutôt que de le composer soi-même et d'aller chercher les informations techniques dans le dossier. Il vérifie donc tout ce qui est inscrit sur le plan ainsi que dans le rapport. Si des éléments sont à modifier, il redonne le plan au dessinateur et/ou le rapport à l'adjointe-administrative. Une fois les corrections faites, les documents lui sont une deuxième fois rapportés. L'arpenteur-géomètre vérifiera alors si les changements apportés ont été fait correctement.

I.5. L'assurance titres : un instrument curatif

L'assurance titre de propriété se définit comme « […] une assurance de dommage qui garantit l'état des titres d'une propriété à une date donnée. »[68]

L'assurance titres se destine donc autant aux acquéreurs d'immeubles qu'aux prêteurs hypothécaires. Il s'agit d'un outil curatif qui vient compléter l'opinion sur les titres du juriste et qui, pour contre une contribution financière, sécurise la transaction immobilière.

Apparu il y a quelques années au Québec, ce produit a créé quelques confusions. L'assurance titres ne remplace pas le travail du notaire. « Ce sont deux choses différentes, explique François Brochu, notaire et professeur agrégé à la faculté de droit de l'Université Laval. L'examen de titres vise à voir si un titre est bon, et le notaire cherchera les erreurs dans la chaîne de titres. Si jamais il y a des maillons faibles, le notaire va les consolider, en obtenant par exemple les autorisations qui manquaient. Le but de l'assurance titres est tout autre. L'assureur titres ne cherchera pas à savoir s'il y a des maillons faibles, ne fera pas d'examen de titres approfondi.»[69]
À l'origine, l'assurance titres était un produit américain élaboré pour répondre à une publicité foncière de piètre qualité, à l'inverse du Québec caractérisé par la fiabilité de son système.

[68] L'assurance titres… une présence rassurante ! In : Jurismedia inc. Réseau juridique du Québec, [en ligne]. Disponible sur : <www.avocat.qc.ca/juristes/iaassurancestitres.htm>. (consulté le 2 avril 2014).

[69] Un certificat de localisation ou une assurance-titres ? In : lapresse.ca Inc. La Presse.ca, [en ligne]. Disponible sur : <maison.lapresse.ca/habitation/200806/09/01-872229-un-certificat-de-localisation-ou-une-assurance-titres.php>. (consulté le 7 avril 2014).

Cette alternative encore peu répandue ne semble guère à ce jour une menace pour le certificat de localisation. Utilisée initialement pour la subrogation d'hypothèque, elle a été dénaturée par la pratique et l'appât de l'économie pour le particulier.

Chapitre II. Le contexte français des transactions de ventes immobilières

Cette première partie outre-Atlantique, en terre fraternelle, se voulait exploratoire et aura permis une riche découverte. Mais avant d'examiner une éventuelle importation, éclaircissons la situation française actuelle.

II.1. Quid du rôle tenu par le Notaire et le Géomètre-Expert en France ?

Comme nous l'avons vu, au Québec, les arpenteurs-géomètres définissent l'objet du droit et les notaires qualifient le droit. Nous allons voir si leurs homologues français entretiennent une telle complémentarité en matière immobilière.

II.1.1. Le Notaire : un rôle « pivot »

Délégataire de la puissance publique, le notaire se montre souvent comme la pierre angulaire dans tous les types de transaction immobilière. Rare sont ceux qui n'ont pas eu à faire à un notaire au moins une fois dans leur vie. En effet, de nombreuses circonstances en ce qui concerne la vie de l'immeuble et de son propriétaire, impliquent généralement la présence d'un notaire : sa naissance dans le patrimoine du propriétaire, son extension et sa transmission, par exemple.

Cette position de pivot n'est pas anodine et se justifie par la mission et le statut qui lui sont conférés, tel que le défini par l'Ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945 dans son article 1er :

> *« Les notaires sont les officiers publics, établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique, et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions. »*

En d'autres termes, la principale fonction du notaire consiste à authentifier les actes, les conserver afin d'en assurer la publicité en vue de leur opposabilité aux tiers.

La fonction notariale et sa portée sont singulières puisque le notaire en tant que « dispensateur d'authenticité » confère aux actes qu'il reçoit et conserve pour procéder à une publication, une force probatoire efficace propre aux actes authentiques. En effet, en vertu de l'article 1319 du Code civil, « l'acte authentique fait pleine foi de la convention qu'il renferme entre les parties contractantes et leurs héritiers ou ayants cause ». Cela signifie qu'il fait foi jusqu'à inscription de faux pour les faits que l'officier public y a énoncés comme

les ayant accomplis lui-même ou comme s'étant passés en sa présence dans l'exercice de sa mission[71].

Comme au Québec, cette fonction d'officier public implique nécessairement un degré de responsabilité élevé. La singularité de l'institution notariale en France diffère de celle des voisins européens qui la connaisse puisque outre une mission de service public, le notaire est tenu à une obligation de conseil en tant que devoir général d'information et découlant directement de son devoir de « porteur d'authenticité ». En effet, en leur qualité d'officier public détenteur du sceau de l'État, les notaires ont pour rôle de conseiller leurs clients afin de conférer aux actes qu'ils reçoivent une protection renforcée et une fiabilité telle que la sécurité des transactions juridiques soit assurée. Il est contraint à peine de responsabilité, d'assurer la validité et l'efficacité des actes reçus[72].

Son devoir de conseil l'oblige à les informer sur la portée et les conséquences de tous ordres des engagements qu'elles ont souscrits. Un arrêt du 11 octobre 1966 de la première chambre civile de la Cour de cassation renseigne sur le contenu d'une telle obligation en précisant que : « le notaire est tenu d'éclairer les parties et de s'assurer de la validité et de l'efficacité des actes rédigés par lui ». La portée de cette obligation reste cependant imprécise en l'absence d'une définition légale du devoir de conseil. Cette lacune profite aux prétoires qui ont tendance depuis quelques années à étendre le contenu ainsi que la portée de cette obligation[73].

Au stade de l'avant-contrat son intervention n'est pas systématique, car elle n'est pas obligatoire et le compromis de vente peut valablement, aux choix des parties, être signé sous seing-privé. Il incombe au notaire de vérifier les droits des parties d'autant plus lorsqu'ils portent sur un droit de propriété par l'examen des titres de propriété auprès des services du cadastre et après consultation du fichier immobilier. Toute contradiction dans les titres de propriété appelle un travail d'investigation de la part du notaire nécessaire à la détermination du véritable propriétaire.

Il convient de noter qu'en pratique cette obligation de vérification ne s'étend pas aux vérifications matérielles qui impliquent un déplacement sur les lieux. Le notaire se contente de vérifier la réalité des titres de propriété qui lui sont soumis et qui sont disponibles au moyen d'actes et de documents[74]. Dans sa démarche, il va notamment remonter dans la chaîne des titres en procédant à une sérieuse analyse juridique. Néanmoins, un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 18 septembre 2013[75] tend à élargir la portée de l'obligation de vérification portant sur le notaire en faisant peser sur le propriétaire, sous peine de voir sa responsabilité engagée, l'obligation de vérifier la propriété par lui-même ou par l'intermédiaire du notaire.

[71] Cass. 1ère Civ., 26 mai 1964, Bulletin civil I, n° 274
[72] Cass. 1ère Civ., 3 avril 2007, n° 06-12.831
[73] Cass. 1ère Civ., 14 novembre 2012, n° 11-24.726
[74] Cass. 1ère Civ., 7 février 1990, JCP N 1990. II. 125
[75] Cass. 3ème Civ., 18 septembre 2013, n°12-24077

En définitive, à l'image de ce qui se fait au Québec en matière de transmission de propriété, le notaire en tant qu'officier ministériel agit comme le témoin du consentement. Comme l'indique l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite dès lors que les parties sont d'accord sur la chose et le prix. L'acte authentique permet alors de garantir l'identité, la capacité et l'entente intervenue entre les deux parties. La rédaction de l'acte se doit d'être la plus représentative du consentement intervenu. Le notaire affirme avoir lu l'acte en présence de l'acheteur et du vendeur préalablement au paraphe par les parties. Tel est l'esprit d'un acte authentique. N'étant ni juge, ni partie, le notaire ne garantit pas la propriété. Par conséquent, si un différend survient avant la date de signature de l'acte de vente, il doit conseiller les deux parties, mais il ne peut imposer de solutions.

II.1.2. Le Géomètre-Expert : « l'œil » du notaire

En France, ce n'est qu'à partir de 1946, au travers de la création de l'Ordre des géomètres-experts que la profession de géomètre-expert a su évoluer et dépasser son activité initiale de délimitation du territoire, pour se développer en intervenant notamment dans des projets d'aménagements immobiliers.

La loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, telle que modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, définit l'exercice de la profession de géomètre-expert, dans son titre 1er à son article 1, comme suit :

> *Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle :*
>
> *1°) Réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière ;*
>
> *2°) Réalise les études, les documents topographiques, techniques et d'information géographique dans le cadre de missions publiques ou privées d'aménagement du territoire, procède à toutes opérations techniques ou études sur l'élévation, la gestion ou l'aménagement des biens fonciers.*

Même sans s'être approprié le statut d'officier public, le géomètre-expert se rapproche sensiblement de son homologue québécois de par les obligations professionnelles qui pèsent sur lui et les principales missions qui lui sont assignées. Néanmoins, son intervention auprès du notaire, dans le cadre d'une transaction immobilière, est plus hétéroclite qu'au Québec. De temps à autre, il peut être consulté sur des questions d'urbanisme ou pour réaliser un plan de la propriété. Mais comme au Québec, le géomètre

est les yeux du notaire sur le terrain. Lui seul peut être en mesure de définir l'état factuel de la propriété et qui la retranscrira le plus fidèlement possible au travers d'un plan.

Il semble évident que les liens professionnels que le géomètre-expert entretient avec le notaire pourraient être renforcés, non plus seulement par une contribution par à coup, mais systématique lors des transactions de plus en plus complexes.

II.2. L'éventail des documents informatifs de la situation de l'immeuble

Au Québec, l'inspection préachat et le certificat de localisation constitue la notice du produit à vendre. En France, les réelles informations accessibles sur un bien immobilier sont assez disparates. Elles ne sont pas centralisées au sein d'un document unique comme le propose le certificat de localisation, mais dispersées au sein de tout un ensemble de documents. La somme de ces éléments d'information recueillis amène une forme d'état descriptif du bien-fonds.

II.2.1. Les diagnostics techniques immobiliers (DTI)

Les diagnostics techniques visent à informer l'acheteur sur certains aspects de l'immeuble qu'il projette d'acheter. Dans un autre registre que l'inspection préachat québécoise, ils agissent dans le même esprit.

Le législateur s'est saisi du sujet pour la première fois en 1996[79] dans le but de prévenir le risque amiante. Ensuite, en 1998, s'est mis en place le dispositif de protection contre le risque de saturnisme. Postérieurement, d'autres préoccupations sont venues s'ajouter comme la préservation de la sécurité des occupants en évaluant les risques que pourraient engendrer l'état suspect de certains équipements (installations électriques et gaz) ou encore le positionnement de l'immeuble (informations relatives aux risques naturels et technologiques) et aussi le combat contre les fléaux tels que les termites pouvant endommager gravement l'état des bâtis. En 2006, avec l'apparition du diagnostic de performance énergétique, la préoccupation est alors devenue environnementale.

En vertu de l'article L. 271-4 I. du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique (DDT) à délivrer par le vendeur et à annexer à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, comprend les neuf documents suivants :

[79] Loi N° 96-452 du 28 mai 1966 portant diverses mesures d'ordre sanitaire, social et statuaire

1) Le constat de risque d'exposition au **plomb** (CREP)[80],
2) L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'**amiante**[81],
3) L'état relatif à la présence de **termites** dans le bâtiment[82],
4) L'état de l'installation intérieure de **gaz**[83],
5) L'état des **risques naturels, miniers et technologiques** (ERNMT)[84], dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement,
6) Le diagnostic de **performance énergétique** (DPE[85], sauf en cas de vente d'un immeuble à construire),
7) L'état de l'installation intérieure d'**électricité**[86],
8) Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'**assainissement non collectif**[87],
9) Dans les zones prévues à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, l'information sur la présence d'un risque de **mérule**[88].

Si le vendeur ne joint pas le résultat de ces diagnostics (excepté : l'ERNMT, le DPE et l'information sur la présence d'un risque de mérule) en cours de validité en annexe de l'avant-contrat de vente ou au plus tard lors de la signature de l'acte authentique, il ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés vis-à-vis de son acquéreur et se tient donc responsable de tout problème subséquent à la vente.

En outre, si l'ERNMT n'est pas joint à l'acte authentique de vente, l'acquéreur peut demander la résolution du contrat ou solliciter du juge une diminution du prix.

Enfin, notons que seul un diagnostiqueur certifié présentant les compétences et assurances requises peut faire établir ces dits diagnostics, en vertu de l'article R. 271-1 du Code de la construction et de l'habitat[89].

II.2.2. Le certificat d'urbanisme (CU)

Initialement, le certificat d'urbanisme n'était qu'une simple notice délivrée par l'administration afin de renseigner le futur acquéreur sur le caractère constructible ou non de sa parcelle et précisément sur les limites, de droit public, qui peuvent restreindre le droit de sa propriété. Désormais, il s'agit également d'un acte créateur de droits qui sert à figer et cristalliser les règles d'urbanisme au bénéfice de son titulaire. Alors qu'en France, les effets

[80] Prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique.
[81] Prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la construction et de l'habitation.
[82] Prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
[83] Prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
[84] Prévu à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, I. 2°.
[85] Prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.
[86] Prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
[87] Mentionné à l'article L. 1331-11-1 du Code de la santé publique.
[88] LOI n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 – Art. 76
[89] Créé par Décret n°2006-1114 du 5 septembre 2006 entré en vigueur le 1er novembre 2007.

de ce document aboutissent à une cristallisation du droit (futur), au Québec, il sera plus adapté de parler de cristallisation d'une situation physique (passée). En effet, au Québec la notion de droit acquis cristallise une situation existante, mais qui est devenue dérogatoire par le changement de norme.[90]

Reconnue par la loi n°71-581 du 16 juillet 1971 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'action foncière, la pratique du certificat d'urbanisme ordinaire existait déjà via la note de renseignements et s'était développée depuis de nombreuses années, à l'initiative des notaires, soucieux de pouvoir informer leurs clients des servitudes administratives grevant les immeubles.

Codifié aux articles L. 410-1 et suivants du Code de l'urbanisme, il s'agit d'un acte individuel à caractère purement informatif. Non obligatoire, il est recommandé d'en faire la demande à un notaire. Le certificat d'urbanisme est un acte recognitif qui a pour effet de constater une situation juridique ou un état de fait.
Ce document a deux principaux objectifs :

- ❖ informer le pétitionnaire sur les règles applicables à un terrain,
- ❖ prémunir l'utilisateur du sol contre une variation du droit.

Il permet d'assurer au propriétaire la constructibilité du terrain durant 18 mois. Le certificat d'urbanisme constitue une demande facultative au permis de construire.

Les instructions du certificat d'urbanisme sont effectuées en mairie. Ce document existe sous deux formes[91] :

→ Un **certificat d'urbanisme d'information** de type **a**[92] :
Il renseigne sur :

- ➢ La règle d'urbanisme applicable à un terrain,
- ➢ Les règles administratives d'utilité publique (servitudes publiques, droit de préemption...),
- ➢ Le régime fiscal applicable au terrain.

[90] Pour en savoir davantage, il est intéressant de lire le mémoire suivant : MOUILLOT Céline. Analyse comparative des mécanismes de protection contre l'instabilité des règles d'urbanisme en France et au Québec. Droit de l'urbanisme comparé, Le Mans : ESGT-CNAM, 2011, 68 p.

[91] Un récapitulatif du processus de demande de ce document est joint à la page 89, en annexe.

[92] Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 01/10/07, le certificat d'urbanisme "a" peut avantageusement remplacer la note de renseignements d'urbanisme (NRU) puisqu'il informe de la même façon sur le droit applicable à un terrain (réponse ministérielle question n°13317, JO 11/03/2008). La note de renseignements d'urbanisme n'a pas d'existence légale et émane d'une circulaire du 22 avril 1985, sans portée juridique. C'est acte purement informatif et non créateur de droit (a contrario du certificat d'urbanisme) qui est sollicité lors des mutations sans modification de l'état de l'immeuble. Son formulaire CERFA n°46-0392 utilisé pour sa demande a donc été supprimé. Mais dans la pratique, des demandes de NRU formulées par les notaires et les agences immobilières, sur des copies du formulaire CERFA n°46-0392, subsistent. L'administration ne peut, en effet, s'exonérer d'une obligation générale de renseignement des usagers et délivre toujours sur demande une note de renseignements d'urbanisme.

→ Un **certificat d'urbanisme pré-opérationnel** de type **b** :
Il va, en plus des informations données par le certificat d'information, déterminer si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet de construction et indiquer l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain.

En définitive, le certificat d'urbanisme français énonce la norme applicable tandis que le certificat de localisation québécois formule une opinion professionnelle répondant notamment à la question : "*est-ce qu'une situation concrète respecte la norme?*".

II.2.3. La demande de renseignements auprès du Service de la Publicité Foncière

Toute transaction immobilière, vente, achat d'un bien immobilier dans le cadre d'une donation ou encore d'une succession fait l'objet d'une publicité foncière assurée par un notaire. Cette publicité est ensuite centralisée par le Service de publicité foncière crée le 1er janvier 2013 pour remplacer les Conservations des Hypothèques[93].

Tout usager qui en fait la demande peut obtenir des informations sur la situation juridique d'un immeuble (nom du propriétaire, état hypothécaire du bien immobilier, etc ...). Cette demande peut être formée à partir de certains éléments tels que le nom de la commune ou de la section, le numéro cadastral, le numéro de la rue, le numéro civique ou, à défaut, le lieu-dit.

Sont également accessibles des renseignements sur un propriétaire en échange des informations portant, lorsque le propriétaire est un particulier, sur le nom et prénom dans l'ordre de l'état civil, la date et le lieu de naissance ou lorsque le propriétaire est une personne morale, sur la forme juridique ou la dénomination, le siège social et le numéro SIREN.

Pour ce faire, il est nécessaire de remplir le CERFA n°3233 et de régler un montant de 14€ pour chaque demande. En pratique, suivant le secteur géographique, la demande peut être traitée entre sept et quinze jours ouvrés.

II.2.4. La demande de renseignements sur le tréfonds parisien

À Paris, le tréfonds préoccupe de nombreux propriétaires et acquéreurs. L'Inspection générale des carrières de Paris est chargée de la gestion des risques liés aux anciennes carrières, à la dissolution du gypse à Paris et dans la plupart des communes de la petite couronne. Elle peut donc fournir des renseignements sur la nature du sous-sol des parcelles et sur les risques associés. Une demande de renseignements en ligne est accessible.

[93] Décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques et pour l'adaptation de la publicité foncière – Article 1

Néanmoins, pour obtenir de plus amples informations et notamment la copie d'une carte et/ou des explications supplémentaires, il est possible de prendre un rendez-vous et de se rendre sur place.

II.2.5. Les rapports de mesurage pour la vente d'un lot de copropriété

En application de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, la vente d'un lot de copropriété est assujettie à certains mesurages.

II.2.5.1. Superficie Loi Carrez

L'information délivrée à l'acheteur prend la forme d'un mesurage appelé métrage « loi Carrez », créé par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété. Il s'agit d'un diagnostic attestant de la surface privative habitable d'un bien immobilier. Mis en place dans le souci de protéger l'acquéreur, il notifie l'obligation d'informer tout acquéreur d'un lot de copropriété, en indiquant la superficie privative du lot dans l'acte de vente. Celle-ci comprend la surface de plancher située sous une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre (hors balcons et terrasses) après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

La surface du bien doit impérativement être mentionnée dans le compromis de vente puis dans l'acte authentique de vente.

La loi Carrez ne s'applique qu'aux biens en copropriété et plus précisément aux appartements d'habitation et aux locaux d'activités (bureaux, locaux commerciaux, professionnels ou à usage de dépôt). Sont exclus de l'obligation de fournir la superficie loi Carrez en copropriété ; les caves, garages, emplacement de stationnement et tous les lots inférieurs à 8 mètres carrés ainsi que les terrains et tous les biens qui ne sont pas soumis au statut de la copropriété (les maisons individuelles).

Le propriétaire peut effectuer lui-même le métrage. Toutefois, il est recommandé de passer par un professionnel qui, couvert par son assurance professionnelle, engage sa responsabilité. Il est fréquent de voir les diagnostiqueurs certifiés se charger de la réalisation de ce mesurage qui peut être confié, à titre plus exceptionnel, aux architectes et géomètres-experts. Le député Gilles Carrez a néanmoins toujours prôné la non intervention du professionnel dans cette Loi qui porte son nom.

Un arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation du 21 juin 2006 confirme le refus de confier le mesurage de la superficie privative en vertu de la loi « Carrez » aux géomètres-experts en ce que : « la compétence exclusive des géomètres experts est limitée

aux actes participant directement à la détermination des limites de propriété et que le mesurage de la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot copropriété mentionné à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est une prestation topographique sans incidence foncière, n'ayant pas pour objet la délimitation des propriétés (…). »[94]

II.2.5.2. Surface habitable

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 introduit une nouvelle surface dite « habitable ». La définition de la notion de surface habitable est définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette loi multiplie le nombre de documents que le vendeur doit réunir pour la mise en vente d'un logement en copropriété, à peine de nullité. Parmi eux, on trouve une déclaration de « surface habitable » obligatoire en plus du mesurage Loi Carrez de même qu'un règlement de copropriété avec état descriptif de division et tous ses modificatifs éventuels.

II.2.6. Le bornage

L'article 646 du Code civil prévoit que : « *Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.* »

Le bornage doit être réalisé par un géomètre-expert choisi par les parties. Il est le seul habilité à fixer l'assiette du droit de propriété en définissant les limites séparatives de chaque terrain de manière définitive et immuable. Après s'être rendu sur le terrain, le géomètre-expert rédige un procès-verbal qui, une fois signée par les deux parties, les engage et vaut titre définitif tant pour les contenances des parcelles que pour les limites qu'il leur assigne. Le bornage ainsi réalisé s'impose au juge et ne permet plus d'emprunter la voie judiciaire par ailleurs.

Le bornage, en France comme au Québec, revêt une forme de garantie des limites de propriété à défaut de toute revendication.

II.2.7. Le descriptif pour les terrains à bâtir

La loi Solidarité renouvellement urbain dite loi « SRU » du 13 décembre 2000 a introduit un nouvel article L. 111-5-3 au sein du Code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit dans les cas de vente de terrain à construire, d'annexer à l'avant-contrat de vente un descriptif pour les terrains situés en secteur diffus et pour ceux résultant d'une opération d'aménagement. Cette dernière obligation s'applique au terrain d'un lot de lotissement, au terrain issu d'une division effectuée au sein d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) par

[94] Cass. 3ème Civ, 21 juin 2006, n° 05-14577, non publié au Bull civ

la personne publique ou privée, ou encore au terrain issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine (AFU).

Dans le cas de terrain en secteur diffus, s'il existe un bornage antérieur, l'avant-contrat et le contrat préciseront que la description du terrain résulte dudit bornage, selon un modèle tel que présenté à la page 93 des annexes. A contrario, s'il n'y jamais eu de bornage, le descriptif contiendra une description du terrain comme il était d'usage dans les actes établis en 1956, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur du régime actuel de publicité foncière en indiquant le nom des parties concernées, la nature de la parcelle voisine (terre, pré, bois…), les marques d'occupation existantes sur les lieux (haies, arbres, fossés, clôtures, murs, etc.). L'idée est de délivrer un minimum d'information sur les présomptions de mitoyenneté, sur la nature des limites et de leurs tracés.

Ce diagnostic s'apparente à une amorce du certificat de localisation québécois.

II.3. Le déroulement d'une vente immobilière

La vente d'un immeuble commande, dans certains cas, l'intervention d'un expert en évaluation immobilière pour estimer la valeur du bien. Néanmoins, la profession d'expert qui n'est pas réglementée a contrario du Québec, est davantage sollicitée pour des missions à des fins de taxation, de financement ou d'analyse de rentabilité pour des acheteurs professionnels tels qu'un marchand de biens.

Dans la pratique, un particulier pourra définir le prix de mise en vente de son bien après avoir consulté un agent immobilier, connaisseur du marché local. Enfin il est possible d'interroger directement un notaire qui a une base de données lui permettant de donner un prix en fonction de récentes ventes d'immeubles similaires.

Un particulier peut très bien décider de vendre lui-même son bien, néanmoins il sera plus judicieux de passer par un professionnel tel qu'un agent immobilier. Cette option requiert de passer un mandat de vente avec ce dernier qui se chargera de lui trouver un acquéreur.

L'acheteur, une fois manifesté, remplit une offre d'achat l'engageant en cas d'acceptation du vendeur. Celle-ci se trouve être, en pratique, équivalente ou inférieure au prix de vente demandé. Si l'offre d'achat est acceptée par les vendeurs, ceux-ci sont tenus de signer un avant-contrat (promesse ou compromis de vente).

Le vendeur propose souvent de contacter son notaire pour fixer un rendez-vous de signature de l'avant-contrat. Il faut savoir que l'acquéreur peut lui aussi avoir recours à son propre notaire. Néanmoins, certains agents immobiliers proposent d'établir un avant-contrat sous seing privé.

En contrepartie de l'engagement du vendeur, il est d'usage que l'acquéreur verse un dépôt de garantie, généralement de l'ordre de 10%. Le chèque sera encaissé sur le compte de l'office notarial. Cette somme correspond en fait à un acompte sur le prix si la vente se réalise, sinon elle fera office de dédommagement du vendeur si l'acquéreur ne souhaite pas signer l'acte définitif.

Le vendeur, quand à lui, a l'obligation de faire établir un dossier de diagnostics techniques comme détaillé ci-dessus, afin d'informer l'acquéreur de l'état du bien. Il s'agit là d'une étape dont l'esprit est relativement similaire à celui vu au Québec avec l'inspection (technique) préachat même si le contenu des missions diffère.

Un délai de trois mois en général s'écoule entre la signature de l'avant-contrat et la conclusion de l'acte de vente définitif. L'acquéreur dispose d'un délai d'un mois à un mois et demi pour obtenir le déblocage de son prêt. S'il n'y parvient pas, il peut toujours renoncer à l'achat et récupérer le dépôt de garantie.

Le notaire tient un rôle de vérification d'un certain nombre d'informations. Tout d'abord, il s'assure que le vendeur est bien propriétaire et le seul propriétaire en consultant les anciens titres de propriété, la situation du bien au regard des règles d'urbanisme en vigueur, les servitudes actives et passives et la situation hypothécaire du bien. Enfin, le bien peut se trouver dans une zone où la commune peut exercer un droit de préemption urbain. La commune est alors prioritaire pendant deux mois pour acquérir ledit bien à vendre en vue de réaliser un projet d'intérêt général. Il faudra donc attendre la fin de ce délai pour signer l'acte de vente[95].

La dernière étape réunit les deux parties chez le notaire pour la remise et la signature de l'acte définitif de vente. Le notaire remet une attestation de vente au vendeur et à l'acquéreur.

II.4. La préoccupation des ventes de terrain à bâtir

Professionnels de l'immobilier et particuliers engagés dans des transactions dénonçaient un manque d'assurance pour les uns et de tranquillité pour les autres, au regard du trop peu d'informations concernant la propriété. Pourtant, comme l'indique l'article 17 de la DDHC de 1789, le droit de la propriété est un droit inviolable sacré[96] et à ce titre, il vaut mieux être trop informé que pas assez dès lors que l'on a conscience des sommes astronomiques en jeux. Aujourd'hui, en France, personne ne se préoccupe réellement de la

[95] Votre commune : la déclaration d'intention d'aliéner. In : Conseil supérieur du notariat. Notaires de France, [en ligne]. Disponible sur : < http://www.notaires.fr/notaires/declaration-d-intention-d-aliener>. (consulté le 20 mai 2014).

[96] Article 17, Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789.

situation et de la condition actuelle du bien-fonds. Il semble pourtant évident d'opérer une mise à jour de l'information concernant la propriété à chaque transaction.
Pour aller en ce sens, les notaires et les géomètres-experts ont signé une charte[97] au début des années 90 pour unir leurs forces et servir l'intérêt de tous. Les débats parlementaires se sont aussi emparés du sujet à de nombreuses reprises ces dernières décennies avant d'aboutir à la rédaction de l'actuel article L. 111-5-3.

La rédaction de cet article est jalonnée de plusieurs étapes :

Date initiateur(s)	**Contenu des principaux amendements**
1993 **(lors de la discussion Loi Carrez)**	→ Imposer la remise par le vendeur, à l'acquéreur, d'un **plan coté, établi par un géomètre-expert,** → Affirmer le caractère d'ordre public de la **garantie** due par le vendeur à l'acquéreur concernant **la superficie et les dimensions** du terrain, → Donner pour ce type de contrat un caractère d'ordre public aux dispositions du Code civil relatives à la contenance, → Obliger tout vendeur d'un terrain à bâtir à **garantir la contenance** de ce terrain
1997 **André Santini**	→ Plan établi par un géomètre-expert qui certifie la superficie et les dimensions du terrain, → Une note descriptive établie par un géotechnicien qualifié qui donne les conditions géotechniques connues de l'emplacement. ■ Défenseurs du consensualisme et crainte du retard ou du blocage que peut engendrer le bornage.
2000 **Patrick Rimbert**	→ Inclure les éléments d'information permettant à l'acheteur de connaître précisément les **limites**, les **dimensions** et la **surface** de ce terrain
2000 **Pierre-Yvon Trémel**	■ Le Sénat après la première proposition du L. 111-5-3, faite par Pierre Jarlier, étudiait plusieurs sous-amendements : « importe que l'acquéreur sache, au moment de l'acquisition, si le terrain qu'il achète est régulièrement délimité et borné, si sa surface est connue avec une précision suffisante […] indique, à peine de nullité, si le terrain est délimité ou borné et **précise sa surface à un vingtième près**. »
2000 **P. Lassourd, D. Braye et G. Larcher**	→ Limites et superficie du terrain ainsi que **servitudes publiques ou privées** dont le terrain est grevé

[97] Page 90, en annexe.

Ces discussions parlementaires ont pointé la nécessité de mesurer et de garantir les limites et la surface réelle, de délivrer un plan dressé par un géomètre-expert avec ces informations et d'informer des servitudes publiques et privées pouvant grever le bien.

Pourtant, en France, les actes de vente comportent souvent l'annexion du plan cadastral avec les informations de contenance et de limites. Le cadastre français n'a de valeur que fiscal puisque ses limites et les contenances indiquées n'ont aucune valeur juridique.

M. Sylvain Pérignon explique à ce sujet que « compte tenu des discordances pouvant apparaître entre les énonciations cadastrales, les limites et la superficie apparentes et les limites et la superficie réelles, discordances pouvant avoir des conséquences graves en ce qui concerne l'implantation des bâtiments à construire »[98]. Pour éviter que ne surgissent des problèmes après-vente, géomètres-experts et notaires ont réagi en 1989 par l'émission d'une note conjointe au sein des deux Ordres. Cette note demandait en annexe de l'acte notarié de fournir un maximum d'informations sur les limites et la superficie réelle ainsi que sur les mitoyennetés. En outre, un plan de la propriété établit par un géomètre-expert était alors recommandé.

Après 65 heures de débat en séance publique et l'examen de plus de 1130 amendements, le projet de loi retenu fut celui du député Pierre JARLIER, désigné Rapporteur pour avis de la Commission des lois pour la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains adoptée le 13 décembre 2000. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains modifie le Code de l'urbanisme pour y insérer un nouvel article L.111-5-3 [99]. La loi SRU permet, pour la première fois, l'introduction du terme de « bornage » dans les dispositions légales.

Cet article impose dans les ventes de terrain à bâtir de fournir un descriptif du terrain. Il appartient à l'acquéreur de préciser, dans l'avant-contrat ou dans le contrat, son intention de construction à usage d'habitation, ou à usage mixte habitation/bureau, sans y insérer de délai. Le législateur pose que ce descriptif doit prendre la forme d'un bornage dans trois cas de figure : pour les terrains à bâtir dépendant d'un lotissement, d'une division en zone d'aménagement concertée (ZAC) ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine (AFU).
L'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme ne prescrit pas d'obligation de mesurage. De même, il n'est pas fait mention de contenance. Seule la valeur juridique des limites est renseignée.

La réalisation d'un bornage contradictoire de toutes les limites du terrain diffère donc selon que le terrain est situé en zone diffus ou qu'il résulte de l'une des opérations d'aménagement évoquées.

[98] Sylvain PÉRIGNON. *Le bornage des terrains à bâtir après la loi SRU*. Revue Géomètre, mai 2002, 4 p.
[99] Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains – art.14

- **<u>Terrain en zone diffus</u> : descriptif, mais pas de bornage obligatoire**

Pour les terrains situés en zone diffus et qui ne sont pas issus de l'une des opérations précédemment citées, le bornage n'est pas obligatoire, mais l'avant-contrat et le contrat de vente doivent mentionner si ce descriptif résulte ou non d'un bornage.

→ *Bornage existant*

Si un bornage a déjà été réalisé, il sera annexé à l'acte de vente et la description du terrain présente dans l'avant-contrat. Le contrat émanera dudit procès-verbal.

→ *Bornage inexistant ou partiel*

Si aucun bornage antérieur n'a été réalisé ou du moins sur l'ensemble périmètre du terrain, il faudra alors décrire le terrain tel qu'il en était d'usage dans les actes avant 1956, date d'entrée en vigueur du régime actuel de la publicité foncière.

Le descriptif devra alors indiquer :

- le nom des parties concernées,
- la nature de la parcelle voisine (pré, bois, etc.),
- les marques d'occupations existantes sur les lieux (clôture, mur, haie, etc.).

Il s'agira de donner un minimum d'informations sur les présomptions de mitoyenneté, sur la nature et le tracé des limites[100]. Sylvain Pérignon précise que : « Le but du descriptif est d'informer l'acquéreur sur la sécurité juridique afférente à la détermination des limites décrites »[101].
In fine, ce descriptif peut être considéré comme un avertissement ou un éclairage qui convaincra l'acquéreur de la nécessité ou non de poursuivre les investigations sur la situation et la condition actuelle de son terrain. Ce dernier saura apprécier avec pragmatisme s'il convient ou non de procéder au bornage afin de fixer les limites et la superficie réelle.

- **<u>Terrain résultant d'une opération d'aménagement</u> : bornage obligatoire**

Cette obligation s'applique : « lorsque le terrain est un lot de lotissement (ou) est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une ZAC par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou (…) d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine »[102].

Sur le fondement de l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, l'absence de conformité des mentions figurant dans la promesse unilatérale de vente ou d'achat ou le contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain, avec les prescriptions légales dans les avant-contrats ou contrats peut être sanctionnée par une action en nullité relative qui peut

[100] P. 95 en annexe il est montré un exemple de descriptif tel qu'attendu.
[101] *Ibid*
[102] Article L.111-5-3, alinéa 1 du Code de l'urbanisme

être intentée par le bénéficiaire dès la signature de l'avant-contrat ou, au plus tard, un mois après la signature de l'acte de vente.

Dans l'acte de vente, il paraitrait essentiel selon la commission foncière du conseil de l'Ordre des géomètres-experts de voir apparaître 3 chapitres distincts :

- Désignation
- Descriptif
- Servitudes

Cela permettrait notamment d'insister sur l'importance d'informer l'acquéreur sur les garanties du bien vendu et de pouvoir s'y reporter facilement.

Toujours selon eux, le descriptif du terrain devrait au moins comprendre la description des limites et la superficie du terrain.
Certains notaires, avec le soutien du CRIDON[103] et dans l'esprit de la loi SRU qui tend à protéger l'acquéreur, vont même jusqu'à préconiser à leurs clients l'établissement d'un rapport indiquant la nature du terrain, son arborescence, la topographie, le tout pouvant utilement résulter d'un plan d'état des lieux.
D'ailleurs, il n'est selon eux inenvisageable de penser à incrémenter d'autres éléments d'informations en vue d'éclairer encore et toujours plus l'acquéreur sur le bien dont il est question.

[103] Centre de recherche d'information et de documentations notariales

Chapitre III. Une amélioration possible du contexte français en matière d'information foncière

Au regard de l'état des lieux dressé dans le précédent chapitre, la transposition du certificat de localisation en France paraît viable et utile tant l'information sur la qualité du foncier et la composition de la propriété est lacunaire et diffuse. Son insertion pourrait donc venir tout d'abord renforcer un descriptif de l'immeuble assez flou et restreint dans le cas des ventes de terrain à bâtir, mais aussi et surtout contribuer plus généralement dans le futur à un consentement plus éclairé pour tous les types de transaction immobilière.

III.1. L'inspection foncière du bien-fonds

III.2.1. La conception d'un modèle français idéal

Les développements suivants ont vocation à faire une proposition concrète d'une transposition idéale du certificat de localisation en France à partir du modèle québécois en retenant les informations à conserver, en pointant celles qu'il convient d'enlever et celles qu'il serait pertinent d'ajouter dans ce document.

Items du document au Québec		Items proposés en France
[Présentation] - Numéro cadastrale, - Adresse civique, - Numéro de dossier, - Photo de l'immeuble.		Ces informations sont pertinentes car elles permettent de désigner la propriété tant par son immatriculation que par son aspect physique. Seul le numéro de dossier, propre à l'entreprise, semble facultatif.
Certificat de localisation		**Inspection foncière** Le nom donné au document à son importance. Identifier un nouveau nom était une nécessité. Le certificat de localisation tel qu'étudié ne constitue pas un acte authentique et ne certifie ou ne garantit à peu près rien. Ce nouveau nom est inspiré de la vision conférée au document : *« Le certificat de localisation doit être vu comme une **inspection foncière** d'un bien-*

		fonds permettant de soulever les problèmes éventuels. »[105]
[Identification de l'auteur] Je soussigné, *Prénom NOM*, *titre*, dûment qualifié pour exercer ma profession et pratiquant au sein de *Nom de la société*, sis au *adresse*, déclare ce qui suit :	✓	

MANDAT

À la demande de *M. ou Mme Prénom NOM*, en date du *date du devis*, j'ai procédé à un certificat de localisation sis *adresse*, dans le quartier …, de la commune de …, connu et désigné comme étant la parcelle … au cadastre.	✓	Il sera néanmoins nécessaire de remplacer le titre existant par le susdit titre en France.

LEVÉ DES LIEUX ET RECHERCHES

Le *JJ MM AAAA*, je me suis rendu sur le lot … afin de localiser et de mesurer les différents bâtiments qui s'y trouvent ainsi que leurs dépendances. J'ai aussi localisé les marques d'occupation apparentes afin de pouvoir donner mon opinion sur la position des limites de propriété. Les recherches préalables à l'examen des titres ont été effectuées le *JJ MM AAAA* au registre foncier et au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de ….	✓	

1. DROIT DE PROPRIETÉ

1.1. TITRE DE PROPRIÉTÉ Lors de l'examen des titres, j'ai constaté que *Prénom NOM* était propriétaire du lot *X* du cadastre du Québec pour l'avoir acquis de *Prénom NOM* en vertu d'un acte de vente reçu par M^{e} *Prénom NOM*, notaire, le *JJ MM AAAA* sous le numéro *XXX* de ses	✓	Il serait pertinent d'ajouter en plus à quel bureau du Service de la publicité foncière l'acte notarié a été enregistré et de créer une note concernant la demande possible de renseignements avec le cerfa 3233.

[105] GERVAIS Marc et MASSÉ Nathalie. Le certificat de localisation. In : Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, Cours de formation continue, Québec, Hiver 2014.

minutes et publié le *JJ MM AAAA* sous le numéro *XXX*.		
1.2. HISTORIQUE CADASTRAL Le lot *...* de la paroisse de *Nom* a été mis en vigueur le *JJ MM AAAA* à la suite de la confection du cadastre originaire. Le lot *...* a fait l'objet de plusieurs subdivisions cadastrales dont le lot *...*, lequel a été déposé le *JJ MM AAAA*. Le lot numéro du cadastre du Québec remplace le lot *....* Il est entré en vigueur le *JJ MM AAAA* à la suite du dépôt du plan de rénovation cadastral pour ce secteur.	✓	En consultant le site web des archives départementales ou en se rendant sur place, il est souvent possible de visualiser le cadastre napoléonien. Il serait alors intéressant dans ce paragraphe d'insérer une photographie ou une impression écran du cadastre napoléonien correspondant. Pour avoir de rapides informations, il serait nécessaire de contacter par mail ou téléphone le service du cadastre. Le susdit service sera en mesure de consulter sa base de données et de nous informer sur les DMPC [106] antérieurs ou toutes autres rénovations qui aurait eu lieu. Il semble aussi important de rappeler dans ce paragraphe que le cadastre français est un document dont la vocation première est fiscale, pour l'impôt foncier. Tandis qu'au Québec, le cadastre dont on parle est un support à la publicité des droits.
1.3. CONCORDANCE ENTRE LES TITRES, LE CADASTRE et L'OCCUPATION *Cette sous-partie demande de s'intéresser à trois types d'informations :* *- cotes périmétriques,* *- limites,* *- superficie.* *Il faut comparer ces susdites informations mentionnées dans les titres avec celles données au cadastre et celles émanant de du relevé du terrain.*	✓	Cet item est un enjeu tout aussi important en France que de la province du Québec, puisque tout litige sur une limite de propriété peut engendrer des frais importants pour le propriétaire. Il permettra de rectifier la description dans les titres au besoin et de suggérer au service du cadastre une modification concernant une information de mitoyenneté, par exemple. L'idéal serait une présentation succincte sous forme de tableau, ce qui permettrait une lecture plus aisée et rapide.
1.4. DESCRIPTION ACTUALISÉE DU BIEN-FONDS *Il s'agit d'indiquer la forme du terrain et ensuite mentionner tous les lots contigus avec les cotes et les directions.* *Il importera de préciser la superficie calculée.*	✓	Cette sous-partie pourra très certainement aider le notaire à actualiser le descriptif du terrain dans son acte. Par ailleurs, grâce au SPDC[107] et à l'accès au cadastre en ligne, il est envisageable d'indiquer le nom des propriétaires voisins et d'insérer une impression écran du cadastre venant illustrer la description.

[106] Document modificatif du parcellaire cadastral.
[107] Serveur professionnel des données cadastrales. Accessible seulement aux notaires et géomètres-experts.

1.5. EMPIÉTEMENTS *Signifier s'il y a ou non des empiètements apparents, exercés ou soufferts.* *Renvoyer au plan si nécessaire.*	✓	
1.6. BORNAGE *Déclarer le procès-verbal de bornage inscrit au registre foncier à l'égard des limites de l'immeuble faisant l'objet du présent rapport.*	✓	Avant d'aller éventuellement consulter le Service de la publicité foncière, qui n'a de toute façon pas tous les PV de bornage existants d'enregistrer, il importerait de consulter instinctivement le portail GéoFoncier[108]. Si un bornage a eu lieu sur la propriété sous-étude ou à l'égard d'une de ses limites, il sera nécessaire de récupérer les informations la concernant. Il serait pertinent d'insérer une impression écran du plan de bornage montrant les limites bornées avec les cotes, puis de commenter celles-ci.

1.7. DROIT ACCESSOIRES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

1.7.1. SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S) (Fonds dominant) *Répondre à la question : Est-ce que l'immeuble bénéficie d'une ou de plusieurs servitudes sur les propriétés voisines ?*	✓	1.7.1. SERVITUDE(S) CONTRACTUELLES(S) (Fonds dominant) Cette étape nécessiterait la consultation de tous les actes antérieurs passés les propriétés voisines !
1.7.2. SERVITUDE(S) APPARENTE(S) (Fonds dominant) *Répondre à la question : Semble-t-il y avoir une servitude apparente ou une charge qui devrait normalement faire l'objet d'une servitude et qui pourrait affecter un bien-fonds voisin ?*	✓	1.7.2. SITUATION APPARENTE (Fonds dominant) Pouvant laisser créer des droits par prescription. Ce constat demande une attention particulière lors de la visite et du relevé terrain. Il peut s'agir d'une servitude d'écoulements apparue au fil du temps, par exemple.

2. <u>CONSTRUCTION</u>

2.1. DESCRIPTION DES STRUCTURES, BÂTIMENTS et DÉPENDANCES *- Nombre de bâtiment(s),* *- Usage du ou des bâtiments,* *- Nombre d'étages par bâtiment,* *- Type de revêtement extérieur,* *- Permis de construire.*	✓	

[108] Portail unique de l'information géographique foncière en France.

Renvoyer au plan pour la forme, les mesures et la localisation du ou des bâtiments.		
2.2. VUES ET OUVERTURES *Conformités aux exigences des articles 993 à 996 du Code civil du Québec :* *- Exercées sur les propriétés voisines,* *- Exercées par les voisins sur la propriété sous étude.*		- En vertu de l'article 678 du Code civil, il est interdit de faire des ouvertures (si vue droit sur le fonds voisin) sur les murs à moins d'1,90 m du fonds voisin et la distance se calcule de l'ouverture en question jusqu'à la limite séparative. - En vertu de l'article 679 du Code civil, il est interdit de faire des ouvertures (si vue oblique sur le fonds voisin en tournant et penchant la tête) sur les murs à moins de 60 cm du fonds voisin. - L'article 671 du Code civil prévoit l'obligation de respecter une certaine distance s'agissant de plantations en limite de propriété. Elle est de 2 mètres de la limite séparative du fonds voisin si la hauteur des plantations dépasse 2 mètres. Si la hauteur des plantations est inférieure à deux mètres, la distance à respecter est de 50 centimètres. Ces distances toutefois ne s'appliquent que s'il n'existe pas d'usages locaux répertoriés dans un registre tenu par les conseils généraux des départements.
		2.3. RÉSEAU D'EAU - Comment le bien-fonds est alimenté en eau potable ? - Quel est le système de gestion des eaux usées ?

3. LIMITATIONS DE L'EXERCICE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

3.1. LIMITATIONS À CARACTÈRE PRIVÉ

3.1.1. SERVITUDE(S) PUBLIÉE(S) (Fonds servant) Lors de mes recherches, j'ai constaté qu'il existait contre ce lot, une servitude ……. en faveur de ……, le tout tel qu'en fait foi l'acte publié au bureau de la publicité des droits de …….. le *JJ MM AAAA*. Le tout tel qu'indiqué sur le plan ci-joint.		3.1.1. SERVITUDE(S) CONTRACTUELLE(S) (Fonds servant)

3.1.2. SERVITUDE(S) APPARENTE(S) (Fonds servant) Je n'ai constaté la présence d'aucune situation pouvant équivaloir à une servitude apparente exercée sans titre, à l'exception des fils, poteaux et autres éléments d'utilité publique desservant la propriété.		3.1.2. SITUATION APPARENTE (Fonds servant) Pouvant laisser créer des droits par prescription.

3.2. LIMITATIONS À CARACTÈRE PUBLIC

3.2.1. AVIS D'EXPROPRIATION et RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES Aucun avis d'expropriation ou de réserve pour fins publiques n'est publié à l'index des immeubles concernant cette propriété (L.R.Q., c. E-24).		3.2.1. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN Le champ d'application du droit de préemption urbain sur cet immeuble est de type *simple ou renforcé*.
3.2.2. LOI SUR LES BIENS CULTURELS ET RÈGLEMENT MUNICIPAL SIMILAIRE Le bien-fonds ne constitue pas un bien patrimonial et il n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial. Aucun avis en ce sens n'est inscrit au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (Chapitre P-9.002) et aucune disposition similaire n'apparaît au règlement municipal de zonage.		3.2.2. ZONE DE PROCTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER (ZPPAUP) Le bien-fonds (ne) constitue (pas) un bien patrimonial et il (n') est (pas) situé en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone classée « monuments historiques » au sens de l'article L. 621 du Code du patrimoine.
3.2.3. LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRIOLES L'immeuble faisant l'objet du certificat n'est pas situé dans la zone agricole de la municipalité (L.R.Q., chapitre P-41.1).		Aucun équivalent n'existe dans la loi française. Toutefois, dans le même esprit, il existe en France des espaces naturels sensibles (ENS)[109] comme instrument de protection des espaces naturels et agricoles. Les Conseils généraux ont d'ailleurs un droit de préemption en ce sens.
3.2.4. BANDE DE PROTECTION RIVERAINE - *La propriété sous étude est-elle soumise à l'établissement d'une bande de protection établie par le Règlement de zonage de la ville en vertu du décret concernant la Politique de protections des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret n°1980-87 du 22*		3.2.3. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR) Le bien-fonds n'est pas situé dans une zone d'inondation, ni dans une zone aéroportuaire et ni dans une autre zone à risque significatif, d'après les renseignements de la direction territoriale de la Communauté urbaine de *Ville* au *JJ MM AAAA*.

[109] Institué par la Loi 76.1285 du 31 décembre 1976.

décembre 1987, modifiée par le décret n°1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret n°103-96 du 24 janvier 1996? *- Si oui, sa position sera localisée sur le plan ci-joint.*		
3.2.5. ZONE INONDABLE *- L'immeuble est-il en partie ou totalement situé dans une zone d'inondation ?* *- Si oui, le tout sera indiqué sur le plan ci-joint.*		Inscrit dans la sous partie PPR ci-dessus.
3.2.6. ZONE DE PROTECTION, ZONE À RISQUE Cet immeuble (n')est (pas) situé à l'intérieur d'une zone de protection ou d'une zone à risque au sens du règlement municipal de zonage.		Inscrit dans la sous-partie PPR ci-dessus.
3.2.7. ZONE AÉROPORTUAIRE Le bien-fonds objet du présent certificat de localisation (n')est (pas) situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire (L.R.C., c. A-2).		Inscrit dans la sous-partie PPR ci-dessus.
3.2.8. ENSEMBLE IMMOBILIER L'immeuble, objet du présent certificat de localisation, ne présente aucuns éléments apparents d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur la Régie du logement (L.R.Q., chapitre R-8.1).		Aucunes dispositions dans la législation française n'indiquent une pareille attention.
3.2.9. RÉGLEMENTATION D'URBANISME La propriété faisant l'objet du présent rapport est située dans la zone … du plan de zonage de la municipalité de la Ville de …. Les marges de recul indiquées sur le plan sont mesurées à partir du revêtement extérieur des bâtiments. *La position des bâtiments est-elle conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur de la municipalité ?*		3.2.4. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

		3.2.5. THERMOGRAPHIE Au *JJ MM AAAA*, le site web de la Communauté urbaine de *Ville* fournit des données de thermographie aérienne infrarouge datant de *AAAA* et indiquant que la propriété sous étude semble présenter *résultant* déperdition de chaleur.
		3.2.6. NUISANCES SONORES Au *JJ MM AAAA*, le site web de la Communauté urbaine de *Ville* met à disposition une carte de niveaux d'exposition au bruit sur 24 heures, réalisée en décembre *AAAA*. Cette dernière montre que ledit immeuble semble être dans une zone inférieure à *NN* dB, qualifiée de ….

4. GÉNÉRALITÉ

4.1. PLAN Le plan ci-joint portant le numéro *XXX* des minutes de l'arpenteur-géomètre soussigné fait partie intégrante du présent certificat de localisation.		
4.2. SYSTÈME DE MESURES Toutes les mesures et contenances apparaissant au rapport et au plan sont exprimées en mètres, soit conforme au système international d'unités (SI).		Il convient d'indiquer que le système métrique s'applique en France. Toutefois dans les vieux actes d'autres mesures apparaissent et il y a alors lieu de les traduire. En outre, la contenance cadastrale est exprimée en ha – a – ca.
4.3. UTILISATION DES DOCUMENTS Le présent rapport et le plan l'accompagnant doivent faire partie, selon les renseignements obtenus, de la documentation requise pour des fins de vente et de financement de la propriété dans les prochains jours. Il ne doit pas être utilisé ou invoqué par une tierce personne, ou pour d'autres fins sans autorisation écrite du soussigné ou du détenteur de son greffe.		L'inspection foncière pourra au fil du temps se voir circonscrire son utilisation. En toute logique sa vocation première serait d'informer l'acquéreur dans le cadre de transactions immobilières et éventuellement de venir rassurer et conforter la décision du créancier pour l'obtention du prêt hypothécaire. Néanmoins, la pratique au travers de la jurisprudence pourra toujours amener d'autres fins utiles.
4.4. CERTIFICAT Le certificat de localisation est un document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la		La définition dudit document peut être reprise et adaptée au contexte français. Ceci implique néanmoins d'enlever le terme « minute », les géomètres-experts ne

condition d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Je certifie que j'ai vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1° à 23° du premier alinéa du Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation (c. A-23, r.7.1). Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagnant sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir. Préparé à *Ville*, le *JJ MM AAAA*, sous le numéro *XXX* de mes minutes. Par : *Prénom Nom*, arpenteur-géomètre.		travaillent pas avec le système de greffes. Aujourd'hui, aucun règlement n'existe au sujet du formalisme ou de la pratique relative à l'inspection foncière en France. Si, dans quelques années, une standardisation apparaissait, il semblerait intéressant d'indiquer que le géomètre-expert respecte le formalisme quant au contenu du document (rapport et plan).

III.2.2. De la théorie à la pratique : les difficultés naissantes

« La différence entre la théorie et la pratique, c'est qu'en théorie, il n'y a pas de différence entre la théorie et la pratique, mais qu'en pratique, il y en a une. »[110]
En effet, le modèle idéal tel qu'établi ci-dessus appelle un certain nombre de vérifications à charge du géomètre-expert. Certaines semblent, une fois mises en pratique, déraisonnables quant au temps qu'elles demandent et plus compliquées à obtenir qu'outre-Atlantique.

Je vais donc aborder ci-après les principales difficultés que pourraient rencontrer le géomètre-expert dans la réalisation de ce modèle d'inspection foncière.

- **L'accessibilité à la publicité foncière**

En France, le géomètre-expert a deux possibilités pour consulter les actes notariés en liens avec la propriété qu'il étudie. Il peut tout d'abord se faire alimenter pour le notaire qui aura lui-même fait en amont des recherches auprès de ses greffes et de celles de ses confrères. D'autre part et disons plus généralement, il aura plus souvent recours à la demande de renseignements via le Cerfa n°3233 auprès du Service de la publicité foncière. Ce dernier requiert un versement de 14€ par demande et exige un minimum de 7 jours ouvrés pour délivrer les documents enregistrés sur le bien-fonds. Il y a donc ici un double

[110] Jan van de Snepscheut

problème, à la fois d'argent et surtout de temps. Pour rappel, au Québec, les arpenteurs-géomètres n'auront seulement qu'à se connecter au registre foncier en ligne et à payer 1 dollar par document. La différence de traitement est tout de même significative et il est difficile d'imaginer avoir recourt systématiquement à cette étape pour chaque inspection foncière, surtout s'il y a urgence.

- **Un cadastre ancien à vocation fiscale**

Le cadastre parcellaire français a été institué pour la première fois par la Loi du 15 septembre 1807. Afin d'abolir toute forme d'injustices fiscales du temps de la pré-révolution, le cadastre dit napoléonien a été mis en place. Aujourd'hui considéré comme l'ancien cadastre, il a été révisé au fil du temps et notamment par la Loi du 16 avril 1930, effectivement appliquée dans certaines communes qu'à partir des années 70. Sa naissance date et son évolution est riche. L'analyse que demande l'historique cadastral pourrait poser quelques problèmes tant celle-ci peut s'avérer laborieuse et longue.
En cas de grandes difficultés, il pourrait être envisageable que le géomètre-expert ne recule que du temps de la prescription acquisitive, à savoir 30 ans, ce qui limiterait ses recherches.

- **Le certificat d'urbanisme : atout et contraintes**

Contrairement au Québec, l'instrument informatif qu'est le certificat d'urbanisme est un atout majeur pour dresser une inspection foncière. Il permet notamment de connaître la norme applicable à un instant t. Le géomètre-expert aurait donc la tâche de le récupérer et de vérifier que sa lecture juridique de l'état factuel de la propriété est bien en accord avec la norme d'urbanisme en vigueur. C'est donc un atout, mais celui-ci a un prix et il demande un délai qui peut courir jusqu'à deux mois pour que l'administration réponde. La solution envisageable est d'appeler directement la mairie et le service urbanisme pour qu'ils puissent donner par téléphone, les informations utiles dont il y aurait besoin pour compléter l'inspection foncière. Il est également pensable, qu'à moyen ou long terme, les cabinets de géomètres-experts au fur et à mesure se confectionnent eux-mêmes une base de données.

III.2.3. Une version de lancement vendable

Au cours du second volet de mon stage en France, au sein de la société Géosat, il m'a été donné l'occasion de produire deux inspections foncières. Leurs aboutissements ont suscité l'intérêt de notaires bordelais et parisiens.

- **La première inspection foncière en province**

La première inspection foncière en France a été réalisée en province, dans la région de Bordeaux (voir en annexe à la page 97). Une femme âgée a vu son voisin construire en limite de sa propriété. Son embarras l'a mené à faire appel à une avocate pour attaquer son voisin sur le permis de construire. Elle et son avocate ont demandé les services de Géosat pour obtenir une reconnaissance de limites à titre d'expert. Le devis comprenait notamment :

- Le déplacement, la visite, l'analyse et la mesure du site
- La rédaction d'un rapport précisant :
  - la localisation des bâtiments sur le bien-fonds,
  - l'analyse des titres et des règlements d'urbanisme en vigueur,
  - les emplacements des limites à dire d'expert,
  - les régularisations foncières éventuelles à conduire.
- Un plan de l'état des lieux

Pour se faire, deux techniciens-géomètres se sont rendues sur place et ont fait le relevé terrain avec la prise de photos. Ensuite, j'ai analysé au bureau les actes notariés antérieurs, en me confrontant notamment à une écriture parfois manuscrite. Ceux-ci fournis par l'avocate de la cliente m'ont permis d'établir une description actualisée de la propriété avec les photos prises sur le terrain à l'appui.

J'ai également mené des recherches au sein des archives départementales de la Gironde pour obtenir le plan napoléonien de notre secteur sous étude. Il a été aussi nécessaire de consulter le PLU de la communauté urbaine de Bordeaux et d'appeler le Service technique de celle-ci pour obtenir des informations sur les limitations de droit public pouvant affecter l'exercice du droit de propriété de la parcelle.

- **Un modèle parisien**

Le second cas a été réalisé dans le Nord de la commune de Paris, cf. page 106 des annexes. Il s'agissait d'un marchand de biens qui avait récemment signé un avant-contrat de vente, avec comme condition suspensive de purger une servitude à usage de passage, dite Sente utilisé autrefois comme servitude de tour d'échelle.

Il m'a été donné pour mission de faire le relevé et le plan de l'état de lieux de ses deux immeubles présents sur la propriété. L'un étant sur cour et l'autre sur rue.

Mon investigation pour mener à bien mon inspection foncière a demandé de consulter aux Archives de Paris, le dossier relatif à la propriété. J'y ai trouvé les plans d'origine des bâtiments demandés dans le cadre des permis de construire au début du siècle dernier. J'ai également récupéré de précieuses informations concernant le tréfonds à l'inspection générale des carrières.

Ce nouvel outil n'est qu'à son état embryonnaire. Pour le mettre en place, il faudra du temps. D'ailleurs ces deux réalisations sont intervenues pour des demandes biens spécifiques, comme expliquées ci-dessus. L'inspection foncière est une prestation qui pourrait se vendre, d'après l'expérience de ces deux exemples, entre 1000 € et 1 500 €. Contrairement au Québec où se travail est sous-estimé, il serait nécessaire qu'il soit reconnu à sa juste valeur en France. Néanmoins, le coût conjugué au caractère non obligatoire de la prestation pourrait freiner sa prolifération dans les mœurs et les us et coutumes des transactions. L'inspection foncière s'inscrirait dans une politique qui tendrait à limiter au maximum le risque encouru par l'acquéreur lorsqu'il achète un bien immobilier. Le législateur pourrait s'emparer de la question, cependant une loi ne saurait avoir du bon sens si elle intervient comme frein à l'activité économique. Toutes les lois sont bienfaitrices, mais souvent elles ralentissent considérablement le processus de vente quand, au même moment, les clients demandent au notaire d'aller vite pour cause d'impératifs économiques, fiscaux et personnels. La susdite loi ALUR en est le parfait exemple. En matière de vente d'un lot de copropriété, les nouvelles dispositions législatives engendrent un rallongement du délai pour récupérer tous les documents à joindre à l'avant-contrat. Auparavant cela prenait en moyenne 7 à 10 jours, dorénavant, il faut quasiment un mois.

Toutefois, malgré ces lueurs de scepticisme, l'inspection foncière pourrait bien à moyen et long terme investir le marché français.

III. 2. Le contexte de sa réalisation

III.2.1. La pénétration du document sur le marché français

L'élaboration à titre expérimental d'un document suppose de s'interroger sur la valeur juridique qu'il convient de lui attribuer et sur les acteurs de sa réalisation.

- **Qui paye ?**

En toute vraisemblance, l'inspection foncière française sera financée par les mêmes acteurs qu'au Québec. Dans certains cas, il pourra s'agir du vendeur, dans d'autres cas de l'acquéreur ou des deux.

- **La valeur juridique du document**

Comme nous avons pu le voir dans le premier chapitre, le certificat de localisation est un document essentiel à la conclusion d'une transaction immobilière, mais il ne constitue aucunement une garantie contre les risques inhérents à l'exercice du droit de propriété. Par analogie, il se limiterait à un document de type informatif en France.

- **Les acteurs de la réalisation du document**

  - L'agent immobilier, dans le cadre de son devoir de conseil ?

En leur qualité de professionnels de la vente immobilière, l'agent immobilier est tenu à un devoir de conseil envers ses clients. En vertu de celle-ci, il est chargé de recueillir toute information susceptible de peser sur le consentement des parties à la vente. Celle-ci peut porter sur les circonstances entourant l'opération juridique envisagée, ainsi que sur ses conséquences. A titre d'exemple, la responsabilité de l'agent immobilier a été retenue dans le cas d'une vente immobilière en raison d'un défaut d'information sur ses incidences fiscales ou financières[111].
On peut tout de même s'interroger quant à l'intérêt de ce professionnel de requérir une inspection foncière plus poussée qui représente un certain coût. Il pourrait être perçu également comme un frein à la conclusion d'une vente voir conduire à son annulation. Néanmoins, des agents immobiliers trouveront des avantages au fait de se procurer ce document (professionnalisme et crédibilité face aux clients, arguments justifiant le prix, etc.).

  - Le notaire, dans le cadre de son devoir de conseil ?

Le devoir de conseil est inhérent à la fonction notariale. Il se divise en une obligation d'information, une obligation de vérification de l'efficacité des actes et de leurs validités en vertu de laquelle il contrôlera les droits des parties et notamment les titres de propriété, objets de l'acte juridique lorsqu'ils portent sur la propriété. S'il tend à être absolu, il demeure limité. En effet, la première chambre civile de la Cour de cassation a précisé par un arrêt du 4 novembre 2011 que *« le notaire n'est pas en principe tenu à une obligation de conseil et de mise en garde en ce qui concerne l'opportunité économique de l'opération auquel il prête son concours »*[112]. Cependant, on ne peut assimiler parfaitement une inspection foncière à une opération économique.

Des exemples jurisprudentiels fournis par la Cour du Québec démontrent que le notaire peut voir sa responsabilité pour faute engagée en s'abstenant d'exiger avant la conclusion d'une vente, le certificat de localisation requis, manquement caractéristique d'une violation de son devoir de conseil à l'égard de ses clients[113]. A l'instar du devoir de conseil en droit québécois, il constitue une obligation de moyens en droit français. L'auteur Jean Gagnon, dans le volume « L'examen des titres immobiliers », [114] préconise la préparation d'un certificat de localisation par un notaire raisonnablement prudent et diligent ou, à défaut, pour celui-ci, d'informer ses clients de la possibilité de le faire et de son utilité

[111] Cass. 1ère Civ., 22 oct. 1970, n° 69-13.207, Bull. civ. I, n° 276
[112] Cass., 1ère Civ., 4 novembre 2011, n°10-19.942, Publié au bulletin
[113] Cour du Québec, Faci c. Pilon, 12 novembre 2008, n°450-22-006216-056
[114] 2e édition, Sherbrooke, Éditions Quid Juris, 1994

Outre une obligation morale de procéder à cette information, le notaire est tenu à une obligation légale, compte tenu des circonstances et des besoins respectifs des parties, d'éclairer celles-ci sur les conséquences juridiques des actes reçus et de les mettre en garde contre les effets juridiques voir économiques possibles de ceux-ci. Il lui appartient de fournir aux parties des explications quant à la nature, les conditions, le contenu, les effets et les droits et obligations découlant de l'acte. Ainsi, il incombe au notaire de réagir devant la vétusté d'un certificat de localisation (en cas de modification cadastrale ou d'une nouvelle délimitation du terrain pour exemple) en sollicitant l'obtention d'un nouveau certificat de localisation mis à jour. Le fait de passer outre cet impératif, sauf circonstances atténuantes, peut être de nature à engager de la responsabilité professionnelle du notaire

Proposer au vendeur, un document s'apparentant au certificat de localisation pour le notaire pourrait donc s'inscrire, en France, dans le cadre du devoir de conseil du notaire dans la mesure où les régimes de responsabilité sont relativement semblables en France et au Québec. Si le notaire ne propose un document d'inspection foncière réalisé le géomètre-expert, celle-ci pourrait être recommandée par cet officier public dans le cadre du moins de sa mission de dispensateur de sécurité juridique.

Actuellement, le notaire en France fait déclarer au vendeur qu'il n'y a pas eu d'empiètement, sans procéder à une vérification physique sur le terrain. L'acquéreur recueille le bien dans l'état où il se trouve et aux vues des déclarations du vendeur. En outre, le notaire est très regardant sur les questions d'urbanisme. Il demande le certificat d'urbanisme ou la note de renseignements d'urbanisme.

Concernant les limites de la propriété, la localisation des bâtiments sur la propriété, le notaire semble moins vigilant. Pourtant, la rénovation du cadastre dans les années 1970 a vu se multiplier les erreurs sur la représentation des nouvelles limites. De nos jours, le notaire tend à travailler avec un plan du cadastre pour vendre, mais il s'aperçoit parfois que le bâti, dont le vendeur est propriétaire et qu'il vend, n'est pas toujours implanté sur la parcelle dont il est identifié comme propriétaire au Service de la publicité foncière. La limite est donc présumée avoir mal été posée au moment de la rénovation cadastrale, donc la mutation permet de rectifier l'erreur. Ce genre de mésaventure pourrait être décelé par une inspection foncière.

Il n'est pas envisageable de mettre à la charge du notaire une obligation plus grande que celle à laquelle est tenu le vendeur de porter à la connaissance de son acquéreur l'ensemble des éléments dont il a connaissance relativement au bien qu'il vend.

- Le vendeur, dans le cadre de son obligation d'information et de conseil ?

Ces dernières années ont vu se multiplier les renseignements d'ordre technique ou technologique qui, lors de la réalisation d'un acte de vente, sont dus par le vendeur. Ne pourrait-on pas, dès lors considérer qu'un tel document puisse être exigé par le vendeur dans

le cadre de son devoir d'information et de conseil relativement au bien objet du contrat vis-à-vis de l'acheteur ?

Au Québec, le vendeur déclare tout empiètement apparent, souffert ou exercé et toute violation aux limitations de droit public qui grèvent son bien en vertu respectivement des articles 1724 et 1725 du Code civil du Québec. En effet, si le vendeur n'effectue pas ses déclarations, il se porte garant de tout problème à venir à l'égard de son acquéreur. L'obtention du certificat de localisation lui permet alors de faire ses déclarations.

En France, les obligations d'information et de conseil pesant sur le vendeur, dégagées par la jurisprudence notamment sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, consistent en des obligations de moyens à la charge du vendeur (professionnel s'agissant de l'obligation de conseil), qui doit s'assurer que le produit vendu répond aux besoins de l'acquéreur. Ces obligations participent à la protection préventive du consentement de ce dernier et sont l'expression du devoir de loyauté entre les parties. Le devoir d'information de l'acquéreur consiste pour celui-ci à apporter une description des caractéristiques techniques, des qualités et de la situation juridique du bien objet du contrat, de sorte que l'acheteur puisse s'engager en pleine connaissance de cause. Il est formulé par l'article 1602 du Code civil qui dispose que : « Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige ».

A l'inverse, le devoir de conseil est davantage astreignant puisqu'il implique pour le vendeur de conseiller l'acquéreur par exemple sur les préconisations d'emploi et les précautions d'utilisation du bien. Cela explique qu'une telle obligation soit mise à la charge du vendeur professionnel.

La première chambre civile de la Cour de cassation a eu l'occasion d'affirmer au visa de l'article 1602 du Code civil qu': « *il appartient au vendeur d'informer l'acquéreur, quelle que soit l'utilisation envisagée pour l'immeuble, de la situation juridique de la propriété (...)*»[115]

L'interrogation porte sur l'objet de l'information que le vendeur est en devoir d'apporter. On pourrait penser, à juste titre, que celle-ci soit dirigée vers ce qui n'est pas visible pour l'acquéreur comme l'existence de servitudes administratives restreignant l'usage d'un bien immobilier ou les risques liées à son utilisation. Un acquéreur pourrait se prémunir ou du moins diminuer le risque de voir sa responsabilité engagée en sollicitant la réalisation d'une inspection foncière dans la mesure où toutes ces informations figureraient dans un document complet et unique.

Cette obligation n'est pas aussi forte qu'au Québec, mais elle existe et le vendeur ne peut, en principe, y déroger.

[115] Cass. 3e Civ. 21 février 2001, n°99-17666

Il est légitime alors de se demander si notre système français qui est attaché à la vente du terrain en l'état, est prêt à promouvoir l'inspection foncière. Des impératifs économiques, fiscaux et personnels entrent en compte pour les parties qui peuvent être davantage séduites par l'efficacité des opérations que par les gages de protection.

Afin d'apparaître comme un maillon indispensable de la chaîne de la transaction immobilière, l'inspection foncière pourrait connaître une avancée à deux vitesses.

III.2.2. L'amorce de l'inspection foncière : le constat foncier

Pour répondre aux contraintes du coût et du délai de réalisation, une approche en deux temps pourrait être menée.
Il peut être intéressant d'établir un document dans une version allégée, qui soit moins dispendieux et moins long à réaliser. Il pourrait s'agir d'un simple constat ou examen du foncier. Celui-ci requerrait alors une simple visite du terrain permettant de dresser un rapport plus succinct sans véritables recherches approfondies. Il s'agirait d'un état des lieux sans plan qui pourrait amener à soulever d'éventuelles anomalies et alarmer l'acquéreur. Ceci répondrait à une partie des besoins immédiats de la clientèle, en permettant au vendeur d'améliorer l'information sur le bien qu'il vend et le client pourrait, s'il le juge nécessaire, demander de poursuivre les investigations, ce qui mènerait à la réalisation d'une inspection foncière, document plus fourni accompagné d'un plan de l'état des lieux, telle que vu précédemment.

Conclusion

Le certificat de localisation québécois est sans conteste transposable et utile en France.
La seule ombre qui pourrait porter à l'intégration de l'inspection foncière française est celle de son coût. À l'heure où la France se relève doucement et difficilement d'une crise économique, chaque dépense doit être mesurée.
En définitive, la bonne question à se poser, pour comprendre l'enjeu de la transposition d'un tel document en France, n'est-elle pas celle du coût de son absence. En effet, les incidents relatifs au foncier qui peuvent survenir après un achat immobilier laissent présumer des pertes pécuniaires considérables.

Il reste qu'il existe de réelles différences culturelles entre québécois et français, guidant les choix et les priorités de chacun dans chaque opération de transaction immobilière. Néanmoins, les nombreuses similitudes entre les deux états, relevés au cours de ce travail et relatives au contexte des transactions et à la profession de géomètre laissent à penser qu'à l'instar du Québec, le temps fera aussi son œuvre en France. Il convient de s'armer de patience pour les plus entreprenants car cette étude ne constitue que l'amorce d'un long processus à venir matérialisée par la proposition d'un document allégé.
La législation québécoise plus précise dans sa définition du domaine de l'obligation d'information du vendeur vis-à-vis de l'acquéreur invite, à ce titre, à recourir davantage à ce type d'instrument. Le législateur en France pourrait s'emparer du sujet ce qui pourrait assoir le document côté français sur plus de légitimité.

Il est paraît certain que les géomètres-experts pourraient voir d'un bon œil l'arrivée d'une nouvelle activité dont eux seuls détiennent les compétences. Ils se retrouveraient ainsi aux prises de problématiques qui ont construit les fondements historiques du cœur de leur profession. Cela saurait redonner une place aux géomètres-experts à une époque où la conjoncture française incite à empiéter sur des activités dont nul n'est expert.
Par ailleurs, les géomètres-experts membres de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* pourraient, au travers de leur affiliation à cette organisation, publiciser et proliférer le document plus aisément dans le milieu de l'immobilier.

Le bénéfice du temps, des échanges avec le milieu notarial et de nouvelles recherches pourraient participer à l'évolution du contenu de ce document de manière à concourir aux intérêts de tous.

Par ailleurs, les banques et assurances françaises pourraient être une autre clientèle visée. En effet, aux fins de sécuriser les prêts d'argent qu'ils accordent aux acquéreurs immobilier, ils mettent en hypothèque des biens-fonds sans vérifications physiques ou lectures juridiques de la factualité, ce qui semble assez risqué.

In fine, certains notaires seraient enthousiastes à l'idée de la mise en place d'un document unique, présentant le résultat provenant des diagnostics techniques immobiliers éparses relatifs à la qualité bâti et aux informations relevant du foncier, le tout présenté par un interlocuteur unique.

Bibliographie

 **Québec (Canada)**

- **<u>Ouvrages imprimés</u> :**

BEAULIEU Berthier. Le certificat de localisation. 2ème édition. Montréal : Wilson & Lafleur, 2008, 35 p. (la collection Bleue)

JOBIN Pierre-Gabriel. La vente. 3ème édition. Cowansville : Les Éditions Yvon Blais, 2007, 625 p.

LAFLAMME Lucie, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE. L'examen des titres immobiliers. 3ème édition. Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2009, 783 p.

LAFOND Pierre-Claude. Précis de droit des biens. 2ème édition. Montréal : Les Éditions Thémis, 2007, 1381 p.

LORD Fortunat. Termes et Bornes - Ouvrage théorique et pratique. Montréal : Wilson & Lafleur, 1939, 304 p.

RAYMOND Gérard, Grégoire GIRARD et LAFERRIÈRE André. Précis de droit de l'arpentage au Québec. Toronto : Les Éditions Carswell, 1989, 332 p.

RICHARD Henri. Le courtage immobilier au Québec. 3ème Édition. Cowansville : Édition Yvon Blais, 2010. 392 p.

TALBOT Lorraine, VIENS Isabelle et SCRENCI Natalie. La responsabilité de l'inspecteur préachat. Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2012. 127 p.

VANDENBROEK François. L'arpenteur-géomètre et son Code de déontologie. Trois-Rivières : Les Jurimega, 1996, p. 75.

- **<u>Chapitre dans un ouvrage imprimé</u> :**

DE COURVAL Jean P. Relations entre le droit de propriété, le titre et le cadastre. In : Conférence à l'Université Laval, contribution n°17, Québec 9 décembre 1942. Québec : Publication de la Société de Géodésie de Québec, 1942, 13 p.

DELAGE Jean-François. La rénovation cadastrale. In : Chambre des notaires du Québec (éd.), Répertoire de droit, « Titres immobiliers ». Montréal : La Chambre, 2004.

DIONNE Marie-Isabelle et NAUD Dominic. La responsabilité professionnelle des arpenteurs-géomètres. In : Service de la formation continue du Barreau du Québec (éd.), Développements récents en droit de l'immobilier. Cowansville : Les Éditions Yvon Blais, 2007, p. 135 (volume 280)

GERVAIS Marc et MASSÉ Nathalie. Certificat de localisation : une mission à géométrie variable. In : VIENS I., LALONDE M., DROUIN S. et al. (éd.), Droit immobilier – Deuxième colloque. Cowansville : Éditions Yvon Blais, 2012, 252 p. (Collection Blais, volume 15)

GIRARD Grégoire. Le certificat de localisation. In : Chambre des notaires du Québec (éd.), Répertoire de droit, « Titres immobiliers ». Montréal : La Chambre, 1981, p. 30. (Doctrine – Document n°5)

GIRARD Guy. Servitude, mitoyenneté et certificat de localisation. In : La Chambre des Notaires de la province du Québec (éd.), Examen des titres immobiliers, Cours de perfectionnement. Université de Montréal : 1964, p. 37-44.

LACROIX Julien. Étendue et limites du certificat de localisation. In : Chambre des Notaires du Québec (éd.), Cours de perfectionnement du notariat. Société québécoise d'information juridique, 1979, 69 p.

- **Travail universitaire :**

NORMAND Daniel. Détermination de différences substantielles dans le cadre de l'arrangement en vue de la reconnaissance des qualifications professionnelles entre les géomètres-experts de France et les arpenteurs-géomètres du Québec [en ligne]. Québec : Université Laval, 2012, 196 p.
Disponible sur : <http://theses.ulaval.ca/archimede/?wicket:interface=:2::::>. (consulté le 12 mars 2014)

- **Articles de périodiques imprimés :**

BÉÎQUE Paul A. *Des vues sur la propriété du voisin*. Annuaire de la Corporation des Arpenteurs-Géomètres de la province du Québec, 1925, p. 31

BINETTE Élise. *Comment le notaire voit-il l'arpenteur-géomètre*. Arpenteur-Géomètre, 1990, volume 19, n°3.

BROCHU François. *Du nouveau au sujet de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*. La Revue du Notariat, 2010, volume 112, p. 475-490

FOURNIER Jacques. *Certificat de localisation*. Géomatique, 1997, volume 24, n°4.

GERVAIS Marc. *L'arpenteur-géomètre : Dans quelle mesure doit-il être en possession de ses limites ?* La Revue du Notariat, décembre 2007, volume 109, p. 391-425

GERVAIS Marc et MASSÉ Nathalie. *Entre le constat et l'expertise, où se situe la limite de propriété ?* La Revue, Barreau du Québec, 2011, Tome 70, p. 129-167

LACHANCE Paul. *Le certificat de localisation, Quid ?* Revue Arpenteur-Géomètre, 1981, volume 8, n°3.

O'GALLAGHER Dermot-I. *Le certificat d'arpentage et de localisation*. La Revue du Notariat, février 1951, volume 53, n°7.

O'GALLAGHER Dermot I. *Avantages de l'arpentage avant les transactions*. Publication de la Société de Géodésie du Québec, 1941, contribution n°5.

ROY Francis. *Du certificat de localisation et de la reconnaissance des droits acquis en matière d'urbanisme : la portée de l'opinion professionnelle de l'arpenteur-géomètre*. La Revue du Notariat, septembre 2006, volume 108, p. 225-271

- **Site web :**

Les lois et les règlements publiés par l'Éditeur officiel : Les publications du Québec.
www.publicationsduquebec.gouv.qc.ca

L'information foncière accessible dans les bureaux de la publicité des droits est disponible en ligne :
www.registrefoncier.gouv.qc.ca

Le système de consultation en ligne de la base de données cadastrale du Québec :
infolot.mrnf.gouv.qc.ca

Le Réseau juridique du Québec est le portail du droit au Québec pour le grand public, le monde des affaires et les juristes :
www.avocat.qc.ca

Le site officiel de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec :
www.oagq.qc.ca

- **Communication** :

GERVAIS Marc et MASSÉ Nathalie. Le certificat de localisation. In : Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (éd.), Cours de formation continue, Québec, Hiver 2014.

 France

- **<u>Ouvrages imprimés</u> :**

ATIAS Christian. Droit immobilier. 2ème édition. Paris : Dalloz, 1994, 240 p. (Lexique)

BAZIN Michel. Les diagnostics immobiliers. Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, 2012, 113 p. (Guide pratique)

BECQUÉ-ICKOWICZ Solange, CABRILLAC Séverine et MONTREDON Jean-François. La protection de l'accédant immobilier. Paris : LexisNexis, 2010, 167 p. (Colloques et débats)

BELLON Jacques, BOULANGER David, CORNILLE Patrice *et al.* La loi SRU et le droit de l'immobilier. Paris : Litec, 2002, 421 p. (Litec Immo)

BENOÎT-CATTIN Philippe, BERNARD Antoine, BOURGOIS Joël-Luc *et al.* La loi SRU et le droit de l'urbanisme. Paris : Litec, 2002, 538 p. (Litec Immo)

CAILLAUD Martine et AUBERT Bernard. La loi SRU en 90 questions. 2ème édition. Paris : Éditions du Moniteur, 2003, 171 p. (Guides Juridiques)

DAVIGNON Jean-François. Droit de l'urbanisme. 3ème édition. Paris : LexisNexis, 2013, 190 p. (Objectif droit Cours)

LAFOND Jacques. Les diagnostics immobiliers. Paris : LexisNexis, 2008, 438 p. (Litec Professionnels – Droit immobilier)

POUJADE Bernard et BONICHOT Jean-Claude. Droit d'urbanisme. Paris : Montchrestien, 2006. 183 p. (Focus Droit)

SAVARIT-BOURGEOIS Isabelle. L'essentiel du Droit de l'urbanisme. 10ème édition. Paris : Gualino Éditions, 2013, 152 p. (Les Carrés rouge)

- **<u>Travaux universitaires</u> :**

ETCHEBARNE Bruno. La description foncière des biens immobiliers : « Diagnostic, enjeux et perspectives ». Mémoire de DPLG, Le Mans : ESGT-CNAM, 2013, 81 p.

MATHAULT Arnaud. Accord de reconnaissance mutuelle entre France et Québec : le rapprochement de deux professions d'expertise foncière qui ont bien plus qu'une activité en commun. Mémoire de TFE ingénieur, Le Mans : ESGT-CNAM, 2009, 76 p.

MOUILLOT Céline. Analyse comparative des mécanismes de protection contre l'instabilité des règles d'urbanisme en France et au Québec. Mémoire de TFE ingénieur, droit de l'urbanisme comparé, Le Mans : ESGT-CNAM, 2011, 68 p.

MOUSSET Marion. La définition de la propriété privée : diagnostic et perspectives. Mémoire de TFE ingénieur, droit de la propriété, Le Mans : ESGT-CNAM, 2006, 102 p.

- **Articles de périodiques imprimés** :

BARDEL Pierre. *Géomètre-expert : Le multi-prestataire*. Géomètre, février 2014, n°2111, p. 26-44.

BOURDON Franck. *Autorisation d'urbanisme – La réforme réclame encore des réglages*. Géomètre, mars 2008, n°2046.

PÉRIGNON Sylvain. *Le bornage des terrains à bâtir après la loi SRU*. Géomètre, mai 2002, n°1982.

ROUHAUD Jean-François. *Une définition simplifiée, des clarifications* (s'agissant du lotissement, *ndlr*.). Géomètre, mai 2012, n°2092, p. 32-45.

SIMON-BARBOUX. *Les garanties et propositions de la profession* (concernant les diagnostics techniques immobiliers, *ndlr*.). Géomètre, juin 2011, n°2082, p. 36-46.

ZELLER Jean-Marie. *38ème congrès des géomètres-experts – Problématique foncière dans le viseur*. Géomètre, juillet-août 2006, n°2028.

- **Publication en ligne :**

LAPORTE-LECONTE Stéphanie. *Pour une modernisation du bornage* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.clge.eu/documents/events/2/18_m_6.pdf>. (consulté le 18 janvier 2014)

- **Site web :**

Le service public de la diffusion du droit :
www.legifrance.gouv.fr

Le service de consultation du plan cadastral :
www.cadastre.gouv.fr

Les services en ligne officiels de la Direction générale des finances publiques (DGFiP) :
www.impots.gouv.fr

→ Accès au Serveur Professionnel des Données Cadastrales pour les notaires et les géomètres-experts,

→ Accès au formulaire de la Publicité foncière permettant à tout usager de demander des renseignements concernant la situation juridique des immeubles et le patrimoine immobilier des personnes.

GéoFoncier, portail unique de l'information géographique foncière en France :
www.geofoncier.fr

Site officiel du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts :
www.geometre-expert.fr

Le portail des archives départementales de Gironde (33) :
gael.gironde.fr
Les archives du département de Paris (75) en ligne :
canadp-archivesenligne.paris.fr

Site officiel de la Ville de Paris :
www.paris.fr

→ Accès aux cartes du bruit,
→ Accès au service de l'inspection générale des carrières.
Renseignement sur les carrières souterraines :
i57-rens.paris.fr

- **Notes de cours :**

CHAUVIN Nicolas. Cours de droit de l'urbanisme. École Supérieure des Géomètres et Topographes – CNAM, Le Mans, automne 2012.

RAMON Stéphane. Cours de diagnostics techniques immobiliers. École Supérieure des Géomètres et Topographes – CNAM, Le Mans, automne 2013.



Clément SEILLE

Au cours du XX^{ème} siècle, dans la province du Québec, les compagnies de prêts ont exprimé la volonté de sécuriser les nombreux placements opérés aux fins de financer les massives constructions. Le besoin grandissant naît alors de recourir aux services de l'arpenteur-géomètre pour dresser un certificat de localisation, destiné à décrire certaines situations et localiser les constructions présentes sur l'assiette du lot de propriété. L'objectif étant de permettre tant au prêteur qu'à l'acheteur de prendre une décision éclairée avant de consentir à la transaction envisagée.

Les renseignements fournis sont des facteurs vitaux

L'intérêt majeur de cet outil est de soulever les risques potentiels concernant la propriété. Au regard des sommes considérables d'argent mis en jeu lors des transactions, les renseignements fournis sont vitaux. Ceux-ci peuvent influencer la valeur vénale de l'immeuble sur le marché, réduisant ainsi le facteur de sécurité de l'emprunt.

L'importante hausse des valeurs immobilières, constatée au fil des années, a conduit de plus en plus de notaires à colliger ce document de manière à les aider dans la préparation des actes, en matière de servitude et de mitoyenneté notamment. L'arpenteur-géomètre en se rendant sur les lieux, constate des faits, rapporte d'éventuelles irrégularités de situations. Finalement, il se charge de circonscrire l'objet du droit de propriété, qualifié ensuite par le notaire.

→ Quid de la France ?

Défini par l'article 544 du Code civil français, le droit de propriété est garanti internationalement (DUDH de 1948, droit de l'UE et CESDH de 1950) et constitutionnellement (DDHC de 1789). Nonobstant la portée de ce droit, il n'existe aucun document permettant de centraliser l'information foncière relative au bien immobilier. Celle-ci peut s'avérer lacunaire dans bien des hypothèses. Dans le cadre d'une vente immobilière, le législateur oblige pourtant le vendeur en vertu de l'article 1602 du Code civil à « […] expliquer clairement ce à quoi il s'oblige ». Il est ainsi tenu à un devoir d'information vis-à-vis de l'acquéreur sur la chose objet de la vente. Force est de constater qu'aujourd'hui, la portée de ce devoir est plus limitée en pratique par l'insertion de clauses d'irresponsabilité du vendeur dans les avant-contrats de vente. En France, « on vend dans l'état » comme l'exclame un notaire. Certes, cette absence récurrente de description du bien, par rapport aux limites, aux mitoyennetés et aux limitations de droit public ou privé restreignant l'exercice du droit de propriété, représenterait une source considérable de contentieux post-vente.

Comment peut-on acheter un produit sans avoir une connaissance approfondie de ses caractéristiques ?

Il paraît imprudent, compte tenu des investissements consentis, de se satisfaire d'une information insuffisante relative aux caractéristiques du bien. Comment peut-on acheter un produit sans avoir une connaissance approfondie de ses caractéristiques ?

Actuellement, les dispositions légales et réglementaires apportent une amorce de sécurité pour la transaction de certains biens. En effet, le législateur impose divers diagnostics techniques immobiliers obligatoires. De même sont exigés, la superficie Carrez pour les lots de copropriété, et un descriptif, ou dans certains cas le bornage, pour la vente de terrains à bâtir, en application de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme. Le certificat d'urbanisme ou la note de renseignement d'urbanisme apportent également une forme d'information en permettant de connaître la norme d'urbanisme en vigueur. Cependant, une des difficultés existantes est l'absence d'intervenant physique sur les lieux pour constater la situation factuelle du bien-fonds.

→ Le Québec, comme exemple.

Le certificat de localisation québécois est un document en minute comportant un rapport et un plan, dans lequel l'arpenteur-géomètre exprime son opinion sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlements pouvant l'affecter. Ce document est exécuté conformément au « règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation », adopté en vertu de la Loi sur les arpenteurs-géomètres (L.R.Q., c. A-23, a. 49, règlement 10).

Ce document québécois, transposable en France, a semble-t-il toute son utilité dans un contexte immobilier relativement proche.

Dans le cadre de mon travail de fin d'études à l'ESGT, je suis rentré en étroite collaboration avec l'Université Laval de Québec ainsi qu'avec la société française de géomètre-experts, GÉOSAT. Celle-ci m'a permis de réfléchir à l'élaboration d'un document adapté à la France, rebaptisé « inspection foncière ».

Cet instrument inspiré du modèle québécois s'inscrirait dans une évolution souhaitable du descriptif de terrain de l'article L. 111-5-3 et se voudrait à terme nécessaire avant tout type d'achat, en tant qu'élément déterminant de l'information foncière indispensable au consentement éclairé des parties à un contrat de vente. Le géomètre-expert serait les yeux du notaire sur les lieux et viendrait répondre également à la question de l'adéquation entre la norme d'urbanisme en vigueur et la situation réelle sur le terrain.

Deux inspections foncières ont été réalisées en France à ce jour, l'une à Paris en milieu urbain dense et l'autre en province dans une zone pavillonnaire. Ces deux résultats ont suscité de vifs intérêts auprès de notaires. Son utilité apparaît réelle pour tout acheteur afin de se prémunir des risques et connaître les avantages inhérents à la propriété, et pour tout vendeur eu égard au devoir d'information auquel il est tenu relativement au bien objet du contrat vis-à-vis de l'acheteur. Enfin, l'éventualité de recourir à une inspection foncière peut être prise en compte par le notaire au titre de sa mission de dispensateur de sécurité juridique, tout comme l'agent immobilier dans le cadre de son devoir de conseil.

Pour des raisons de coût et d'efficacité, la transposition d'un tel document en France

peut être envisagée en deux temps avec la proposition, dans un premier temps, d'un simple constat foncier, aux acteurs du marché immobilier, pouvant aboutir, dans un second temps, à une inspection foncière, qui se veut plus approfondie. Néanmoins, pour les plus entreprenants, il faudra être patient car, à l'instar du Québec, c'est le temps qui fera son œuvre. ■

Résumé :

Le certificat de localisation québécois est un document comportant un rapport et un plan par lesquels l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelle d'un bien-fonds.
Fréquemment recommandé au stade de l'avant-contrat de vente, il fournit « l'état de santé » d'une propriété par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlement pouvant l'affecter.
Ce document ne connaît aucun équivalent en France et, pourtant, il pourrait pallier aux manques d'informations concernant l'état du foncier de la propriété avant un investissement conséquent et limiterait les risques potentiels aux conséquences parfois onéreuses dans le futur.
Un modèle d'inspection foncière du bien-fonds semble viable et utile en France. Il permet, dans un contexte relativement similaire à celui du Québec, de contribuer à un consentement plus éclairé des acteurs lors d'une transaction immobilière, sans en ralentir le processus.

Mots clés :

Certificat de localisation – Inspection foncière – Transaction immobilière – Droit de propriété – Sécurisation – Géomètre-expert

Abstract :

In Quebec, the location certificate is a document consisting of a report and a plan, stating the land surveyor's opinion on the current situation and state of immovable property.
Frequently recommended at the stage of preliminary contract of sale, it gives the "health status" of a property in relation to ownership titles, the cadastre and the laws, regulations and by-laws which may affect it.
This document don't have equivalent in France and, yet, he could overcome the lack of information regarding the status of land ownership before a substantial investment and limit the potential risks with sometimes expensive consequences in the future.
A inspection model of the property seems to be viable and useful in France. It allows, in a relatively similar context to the Quebec, to contribute to more informed consent of those involved in a real estate transaction, without slowing down the process.

Keywords :

Location certificate – Property inspection – Real estate transaction – Right of property – Reassurance – Land surveyor