



Ordre des
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
du Québec

CAPERN – 001M
C.P. – PL 35
Publicité foncière et
information géospatiale
VERSION RÉVISÉE

MÉMOIRE

sur le projet de loi n° 35

Loi visant à moderniser certaines règles relatives
à la publicité foncière et à favoriser la diffusion
de l'information géospatiale

Table des matières

.....	2
À propos de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec	3
Introduction	4
Transmission des réquisitions d'inscription par moyen technologique	5
Mesures de protection des renseignements personnels.....	5
Recommandations — Volet protection des renseignements personnels	7
Diffusion de l'information géospatiale	7
Obtention d'autres informations géospatiales.....	10
Recommandations — Volet diffusion de l'information géospatiale.....	10
Conclusion.....	11

À propos de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec

L'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ) regroupe l'ensemble des personnes habilitées à exercer de façon exclusive la profession d'arpenteur-géomètre au Québec. Il compte actuellement plus de 1 100 membres.

L'OAGQ, par l'excellence de son encadrement et son apport au développement de la profession, vise à garantir à la population la sécurité juridique du territoire par l'exactitude de sa délimitation et de sa représentation cartographique.

La *Loi sur les arpenteurs-géomètres* (chapitre A-23) identifie la représentation cartographique du territoire aux fins de la détermination et de la localisation des limites de propriété comme une opération devant être entreprise par un arpenteur-géomètre. L'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec doit conséquemment s'assurer de protéger le public dans ce domaine.

L'OAGQ protège le public par le contrôle et le développement de la compétence de ses membres. Il assure, entre autres :

- un suivi rigoureux de ses membres quant au respect de la réglementation et du Code de déontologie encadrant l'exercice de la profession;
- une amélioration continue de leurs façons de faire par le biais de la formation continue;
- une relève de qualité par un accompagnement des candidats à la profession (études universitaires, stage professionnel et examen d'admission).

Il s'engage aussi à promouvoir et à valoriser l'excellence de ses professionnels et à favoriser l'évolution de leurs divers champs d'activité.

Introduction

Dans le cadre de son mandat, l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec prend connaissance de l'ensemble des projets de loi et des règlements présentés à l'Assemblée nationale pouvant toucher la protection du public en matière de propriété foncière. Nous avons donc étudié le projet de loi 35 qui a été présenté le 19 septembre 2019 par le ministre de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN), monsieur Jonatan Julien.

L'OAGQ salue l'initiative de ce projet de loi qui vise à moderniser les règles relatives à la publicité foncière en optimisant sa performance par l'utilisation des moyens technologiques, d'une part, et en s'assurant de la protection des informations personnelles des citoyens, d'autre part.

Nous tenons à souligner de façon particulière notre engouement quant au volet qui entend favoriser la diffusion de l'information géospatiale. Cette ouverture vers un Registre foncier plus performant pourrait permettre d'y intégrer et de diffuser, entre autres, les données nécessaires pour identifier les contraintes pouvant affecter un immeuble, ce qui constituerait un atout majeur pour la prise de décision par le public. La disponibilité simplifiée de ces informations à l'égard d'une propriété foncière contribuerait à rendre les transactions immobilières davantage sécuritaires.

Ainsi, dans un premier temps, notre mémoire fait état de la pratique actuelle de l'arpenteur-géomètre qui assure déjà la protection des renseignements personnels. Nous soulignerons toutefois l'importance de l'intégrité des documents inscrits par les professionnels au Registre foncier du Québec.

L'arpenteur-géomètre a un rôle majeur à jouer pour garantir la sécurité juridique du territoire par l'exactitude de sa délimitation et par la représentation fidèle de son morcellement foncier. Nous nous attarderons donc, dans la deuxième partie du mémoire, sur les enjeux de la diffusion de l'information géospatiale. Nous proposerons des recommandations visant à favoriser et à faciliter une telle diffusion, tout en assurant la protection du public.

Transmission des réquisitions d'inscription par moyen technologique

Le projet de loi 35 prévoit que toute réquisition d'inscription au registre foncier se fera, à terme, par un moyen technologique.

Nous appuyons sans hésitation cette décision du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles, d'autant plus que :

- le temps de transition proposé est tout à fait adéquat;
- une transmission d'informations est prévue pour tous les professionnels du foncier et de l'immobilier;
- ces professionnels pourront bénéficier de mesures d'accompagnements, le cas échéant.

Par ailleurs, nous saluons le fait que les heures de consultation possibles du Registre soient considérablement étendues, soit à 7 jours sur 7, de 6 heures le matin à 24 heures. Cette amélioration contribuera à la performance des entreprises liées au domaine du foncier et de l'immobilier.

Mesures de protection des renseignements personnels

Le projet de loi 35 entend assurer la protection des citoyens en limitant l'accès à certains renseignements personnels dans les documents publiés au Registre foncier du Québec, de même qu'aux informations pouvant porter atteinte à l'intégrité physique ou psychique d'une personne.

Nous sommes totalement en accord avec cette décision de restreindre l'accès public aux renseignements personnels.

Nous nous devons de mentionner que, dans le cadre de sa pratique actuelle, l'arpenteur-géomètre n'est pas touché par les modifications proposées à cet égard par le projet de loi 35. Les procès-verbaux d'abornement dressés par l'arpenteur-géomètre font partie des documents déposés au Registre foncier. L'article 52 de la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* prévoit les éléments obligatoires contenus au procès-verbal d'abornement. Comme on peut le noter à la lecture de l'article 52 ci-après, il ne contient pas de données sensibles telles qu'énoncées à l'article 104 du projet de loi 35 (date et lieu de naissance, numéros d'assurance sociale, d'assurance-maladie, de passeport, de permis de conduire ou de compte de banque) :

52. 1. L'arpenteur-géomètre procédant à un bornage est tenu, lorsqu'il a terminé son opération, d'en dresser un procès-verbal y déclarant sous peine de nullité:

- a) le district judiciaire où sont situés les immeubles bornés;
- b) la date où les opérations d'abornement se sont effectuées;
- c) le nom des parties au bornage, leur qualité et leur résidence;
- d) son nom, son droit d'exercer la profession d'arpenteur-géomètre, le nom de la société au sein de laquelle il exerce ses activités professionnelles et l'adresse de son étude;
- e) les titres et documents qu'il a examinés;
- f) en vertu de quelle autorité il a procédé à la pose des bornes;
- g) la présence des parties aux opérations, ou de leurs représentants autorisés, ou en leur absence, le nom et la qualité des témoins qui ont assisté à la pose des bornes;
- h) les opérations qu'il a effectuées, incluant les opérations de rattachement;
- i) le nom des aides, avec mention de leur assermentation, s'il y a lieu, de leur âge et de leur domicile;
- j) les renseignements de nature à faire trouver et constater l'identité des bornes qu'il a posées et les lignes qu'il a établies;
- k) la date à laquelle il dresse ce procès-verbal, la date et l'endroit de la signature des parties, s'il y a lieu, ainsi que le numéro qu'il donne à sa minute.

Au lieu de consigner les informations prévues aux sous-paragraphes e et h ci-haut, l'arpenteur-géomètre peut annexer à son procès-verbal une copie du rapport qu'il a préparé suivant l'article 470 du Code de procédure civile (chapitre C-25.01) et y référer.

2. L'arpenteur-géomètre ne peut faire d'interligne, ni effacer dans la minute ou dans les copies du procès-verbal.

Le nombre de mots rayés et de renvois à la marge est mentionné dans la minute et ces mentions sont initialées par l'arpenteur-géomètre et les personnes qui signent le procès-verbal. Sur les copies, les mots rayés et les renvois doivent être initialés par l'arpenteur-géomètre sous peine de nullité.

Ceci dit, il demeure que l'arpenteur-géomètre doit collecter un certain nombre de renseignements personnels dans le cadre de ses opérations. À titre d'exemple, dans le cadre du procès-verbal d'abornement, il lui est recommandé de prendre une copie des pièces d'identité qui lui sont présentées afin de s'assurer de l'identité des individus concernés par l'opération. Ces copies seront toutefois conservées confidentiellement au Greffe du professionnel. Il s'agit ici de garder une preuve au dossier du fait que l'arpenteur-géomètre a bien accompli toutes ses obligations, dont celle de vérifier les identités et les qualités des parties.

Si une modification à la pratique des arpenteurs-géomètres faisait en sorte qu'ils aient à produire et à inscrire des documents contenant les informations sensibles ciblées par le projet de loi 35 au Registre foncier, nous sommes d'avis que l'éventuel

caviardage requis devrait être assuré par l'officier de la publicité foncière. En effet, nous croyons important que les documents déposés au Registre soient authentiques et que ceux-ci, dans leur forme non altérée, puissent être consultés, au besoin, par les professionnels, le tout afin de préserver la force probante du Registre foncier québécois.

Ainsi, pour le volet du projet de loi qui traite de l'accès aux renseignements personnels des citoyens, nous proposons deux recommandations.

Recommandations — Volet protection des renseignements personnels

- **R1 : Advenant la nécessité d'inscrire des documents contenant des informations sensibles au Registre foncier, le** caviardage des renseignements personnels sensibles devrait être réservé à l'Officier de la publicité foncière, et ce, une fois qu'une copie du document authentique est faite et conservée dans les archives numériques du Registre.
- **R2 :** Déterminer les règles permettant la consultation des documents originaux par les professionnels.

Diffusion de l'information géospatiale

En modifiant la *Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune* (aujourd'hui MERN), le projet de loi 35 ouvre la porte à la diffusion massive, par le MERN, de l'information en matière cadastrale, foncière et d'arpentage que détient le gouvernement ainsi que le Registre du domaine de l'État. L'accès de plus en plus facilité à l'information géospatiale mènera, espérons-le, à la consolidation de l'infrastructure de données géospatiales du Québec.

L'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec salue et appuie cette initiative, qui aligne le Québec avec les bonnes pratiques internationales en matière d'accessibilité à la donnée géospatiale pour le public. Notre enthousiasme s'accompagne néanmoins de quelques mises en garde.

À notre avis, cette diffusion doit certainement se faire de façon élargie afin de permettre l'accès aux jeux de données pour les professionnels et pour le public. Or, puisqu'il s'agit d'un corpus de données hétérogène, dont les métadonnées associées ne sont pas toutes créées systématiquement et avec la même rigueur, les privilèges d'accès aux jeux de données doivent être définis de façon singulière selon le type d'utilisateur.

Il nous paraît donc nécessaire de qualifier préalablement chaque jeu de données à être diffusé dans le but d'identifier qui peut l'utiliser et à quelle finalité.

Puisque la diffusion de l'information géospatiale par le gouvernement (en matière cadastrale, foncière et d'arpentage) doit, selon nous, être qualifiée préalablement, il s'avère ainsi essentiel que la procédure de prépublication comporte la certification des données.

Ces données sont de nature cadastrale, foncière et d'arpentage, et comme ces domaines — pour tout ce qui concerne la mesure et le géoréférencement de la propriété foncière — sont de prérogative à la profession d'arpenteur-géomètre, nous sommes d'avis que la certification devrait relever des membres de l'Ordre des arpenteurs-géomètres.

Pour ne donner qu'un exemple du bien-fondé de la certification préalable à la diffusion de la donnée géospatiale, nous nous référons au **Plan de protection du territoire face aux inondations**, publié par le gouvernement du Québec en mai 2020.

Ce plan matérialise la volonté de l'État québécois de diffuser, de façon répandue, des informations géospatiales ayant un impact sur la propriété foncière. Sous la dimension «connaître et communiquer», on peut y lire, entre autres objectifs :

- M22 : Mettre en réseau les informations disponibles et les rendre accessibles aux différents acteurs et au grand public;
- M23 : Rendre accessible aux citoyennes et aux citoyens une source officielle permettant de savoir si une propriété est située en zones inondables :
 - o Regrouper et diffuser l'information officielle concernant la présence d'une zone inondable sur un terrain ainsi que **la représenter en relation avec le cadastre du Québec** (la mise en caractère gras est nôtre).

En tant qu'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, le libellé de ces objectifs nous interpelle de façon importante et nous confirme la nécessité de faire intervenir les arpenteurs-géomètres pour certifier l'information géospatiale préalablement à sa diffusion.

D'une part, précisons que la localisation des contraintes pouvant affecter la propriété foncière (dans ce cas-ci des biens-fonds en zone inondable) requiert l'expertise de l'arpenteur-géomètre puisque de telles contraintes nécessitent un positionnement précis par rapport aux limites de propriété. D'autre part, rappelons que le cadastre du Québec a été rénové dans l'optique d'illustrer le morcellement foncier dans son ensemble et non pas pour positionner les limites de propriété de façon précise.

Sur ce dernier point, soulignons que, dans le cadre du projet de rénovation cadastrale du Québec qui tire à sa fin, les arpenteurs-géomètres du Québec ont travaillé pendant plus de 20 ans de façon étroite avec le MERN afin de constituer un plan cadastral de rénovation complet et à jour :

«Dans le cadre des travaux de rénovation cadastrale, les arpenteurs-géomètres ont le mandat de rénover le cadastre, secteur par secteur. Pour produire le plan cadastral de rénovation, l'arpenteur-géomètre doit franchir diverses étapes qui s'échelonnent sur une période de deux ans environ.» (cité du site du MERN)

Les arpenteurs-géomètres du Québec, ayant donc confectionné le plan cadastral de la province selon des directives bien précises, savent que l'exactitude positionnelle du cadastre rénové n'est pas adéquate pour servir d'assise naturelle à la nouvelle cartographie des zones inondables et celle des risques associés aux inondations.

Au contraire, les technologies géomatiques déployées présentement pour élaborer les plus récentes versions de la cartographie des zones inondables permettent d'obtenir un produit cartographique pouvant être précis à environ 5 à 10 cm en planimétrie, et ce, en utilisant notamment des données lidars aériennes et terrestres.

Ces précisions et, conséquemment, l'exactitude positionnelle des cartes des zones inondables résultantes peuvent s'avérer largement supérieures à celles observées lors de l'élaboration du plan cadastral du Québec.

Ainsi, pour revenir sur l'objectif M23 du *Plan de protection du territoire face aux inondations*, nous sommes persuadés que la diffusion des sources officielles de données permettant de savoir si une propriété est située en zone inondable exige des efforts d'analyse en matière cadastrale, foncière et d'arpentage, et ce, au-delà de la «simple» superposition des données sur le cadastre.

Il ne s'agit que d'un exemple nous permettant d'illustrer notre propos à partir d'un projet récent bien connu de tous.

Soulignons finalement que l'OAGQ offre toute sa collaboration au gouvernement du Québec pour atteindre les objectifs du *Plan de protection du territoire face aux inondations* et dans le cadre de tout autre projet où l'expertise de l'arpenteur-géomètre s'avère nécessaire.

Au-delà de la cartographie des zones inondables, nombreux seront les jeux de données dont la précision et la cohérence par rapport à l'usage souhaité devraient impérativement être analysées et qualifiées avant toute diffusion.

Obtention d'autres informations géospatiales

La modification proposée par le projet de loi 35 à la *Loi sur le MERN* permettrait également l'obtention, par le ministre, des informations détenues par les divers ministères et organismes du gouvernement du Québec ainsi que celles détenues par Hydro-Québec dans les domaines de la géodésie, de la prise de vue aérienne, de la télédétection et de la cartographie.

L'OAGQ se réjouit de cet ajout aux pouvoirs et fonctions du ministre du MERN. Nous croyons, en effet, à l'importance de la mission d'information du Registre foncier et de toute autre initiative mise en place par le gouvernement dans le but de mieux informer tant le citoyen que les professionnels de l'immobilier.

Compte tenu des objectifs du présent projet de loi en matière de diffusion de l'information géospatiale, il est souhaitable que les informations nouvellement obtenues par le MERN (provenant des autres ministères et organismes du gouvernement) soient, à terme, accessibles pour le public.

Les mises en garde exprimées dans la section précédente de ce mémoire deviennent ainsi applicables à toute information géospatiale obtenue par le MERN et qui doit être diffusée par le ministère.

Elles se déclinent donc en **cinq recommandations** exposées ci-après.

Recommandations — Volet diffusion de l'information géospatiale

- **R3** : Viser la diffusion élargie de l'information géospatiale détenue par le MERN ainsi que de celle obtenue des autres ministères et organismes gouvernementaux et en permettre l'accès aux professionnels et au public.
- **R4** : Définir les privilèges d'accès aux jeux de données selon le type d'utilisateur et la finalité de l'usage.
- **R5** : Prévoir la qualification préalable de l'information géospatiale en matière cadastrale, foncière et d'arpentage qui sera diffusée.
- **R6** : Prescrire la procédure pour harmoniser la création des métadonnées de l'information géospatiale à diffuser.
- **R7** : Modifier la *Loi sur les arpenteurs-géomètres* afin de prévoir la certification préalable, par les membres de l'OAGQ, des jeux de données officiels ayant un impact sur la propriété foncière avant toute diffusion par le gouvernement.

Conclusion

Il importe d'abord de réitérer le fait que l'OAGQ salue l'initiative du dépôt de ce projet de loi par le MERN.

Nous appuyons le projet dans ses deux volets. D'une part, nous croyons essentiel de moderniser les règles relatives à la publicité foncière en bonifiant sa performance par l'utilisation des moyens technologiques. D'autre part, nous sommes particulièrement enthousiastes quant au volet qui entend favoriser la diffusion de l'information géospatiale.

Nous nous sommes toutefois permis d'avancer quelques recommandations à l'égard de chaque volet. D'abord, quant à l'importance de déposer des documents authentiques au Registre dans l'objectif de lui assurer une réelle force probante.

Ensuite, nos recommandations insistent, entre autres, sur l'importance d'assurer la qualification des données géospatiales susceptibles d'être diffusées. À l'image de l'exemple tiré du *Plan de protection du territoire face aux inondations*, il en est de même pour tous les jeux de données géoréférencées qui seraient publiés pour être utilisés par le grand public, par divers groupes de professionnels ou même par des entreprises.

Dans ce dernier cas, pensons au fait que l'adoption du projet de loi 35 ouvrira la porte à la mise en œuvre de produits dérivés fort utiles, à condition toutefois de bien connaître le niveau de qualité et la précision des données géospatiales de base utilisées.

Comme mentionné précédemment, nous sommes convaincus que l'optimisation du Registre foncier et la valorisation proposée de l'information foncière et géospatiale sont d'une importance capitale. Elles sauront profiter au développement économique du Québec dans cette période de relance.

Finalement, nous nous permettons de souhaiter que l'adoption du projet de loi soit un premier grand pas vers la prise en compte des recommandations visant le perfectionnement du Registre foncier telles qu'énoncées dans le rapport *Vers un système foncier performant* déposé au MERN par l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, la Chambre des notaires du Québec et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.