



CHRONIQUE - JUILLET 2019

LES LIMITES DE VOTRE TERRAIN?

Vous avez un différend avec un voisin concernant une clôture et vous ne savez pas sur quel terrain elle est située. Quels documents devez-vous consulter? Vos titres de propriété, votre certificat de localisation ou encore les plans cadastraux?

Les titres de propriété

Les titres de propriété comprennent notamment les actes de vente ou de donation, les lettres patentes de même que les actes de concession publique. Les titres offrent la meilleure preuve des limites de la propriété; ce n'est qu'en l'absence de titres clairs et précis que le recours au certificat de localisation, aux plans cadastraux et aux bornes sera requis¹.

Le certificat de localisation

Le certificat de localisation est une opinion d'un arpenteur-géomètre sur la situation et la condition d'une propriété, sa conformité aux titres et aux lois et règlements². S'il s'agit d'un document informatif qui peut s'avérer utile dans la pratique, mais il ne certifie aucunement la valeur de son contenu. Le certificat de localisation ne permet donc pas de déterminer à lui seul les limites d'une propriété³.

Le cadastre

Le cadastre ne permet pas également de fonder à lui seul les limites d'une propriété, puisqu'il montre uniquement les mesures, la superficie, la forme et la position des terrains par rapport aux terrains voisins⁴. Le but du cadastre est d'identifier et de désigner officiellement chaque terrain. Il permet aussi de faciliter l'inscription des actes concernant une propriété (par exemple, une hypothèque).

La démarcation du terrain

Lorsque les limites d'un terrain sont floues en raison de titres incomplets ou ambigus, le bornage est susceptible de constituer la solution par excellence. En effet, il établit de façon irrévocable et permanente les véritables limites d'un terrain.

Enfin, il est également possible de recourir à tous autres indices ou documents utiles (témoignages, photographies, croquis, etc.)⁵.

En somme, les limites de votre terrain peuvent être déterminées par vos titres, les plans cadastraux, la démarcation de votre terrain et, au besoin, par tous autres indices utiles.

Pour toutes questions relatives au droit de propriété ou pour toute autre question de nature juridique, il est possible de nous téléphoner au (418) 412-7722 ou de venir nous rencontrer en personne, avec ou sans rendez-vous



Me Jean-Nicolas Latour
Agent à l'information juridique

¹ *Piché c. Bastien*, 2002 CanLII 63737 (QC CA); P.-C. LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, p. 278.

² P.-C. LAFOND, op. cit., p. 279.

³ *Idem.*

⁴ *Idem.*

⁵ Art. 977 C.c.Q.