An aerial photograph of a river with a cadastral map overlay. The river is dark and winding, with several meanders. The land is divided into various plots and parcels by white lines. The text is centered over the image.

**Guide de référence
pour la représentation
cadastrale
des cours d'eau
et des lots riverains**

Mars 2008

*Ressources naturelles
et Faune*

Québec 

Rédaction

Ce document a été rédigé conjointement par la Direction générale de l'arpentage et du cadastre du Ministère des Ressources naturelles et de la Faune et le département des Sciences géomatiques de l'Université Laval.

Publication et diffusion

Ce document a été distribué aux participants du cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec (OAGQ) intitulé «Traitement des cours d'eau et des lots riverains dans le cadastre du Québec». Il est aussi disponible sur le site de l'OAGQ pour ses membres.

Toute autre personne peut l'acquérir à l'adresse suivante :

Direction générale de l'arpentage et du cadastre
Ministère des Ressources naturelles et de la Faune
5 700, 4^e Avenue Ouest , G-309 Québec
(Québec) G1H 6R1

Tél. : (418) 627-6267

Courriel : cadastre@mrnf.gouv.qc.ca

Site Internet : www.mrnf.gouv.qc.ca/cadastre

La reproduction des textes n'est autorisée qu'à des fins d'enseignement avec mention de la source.

Gouvernement du Québec, 2008
Dépôt légal, 2008
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN : 978-550-52396-3

Table des matières

Introduction.....	1
Partie I : Les modèles décisionnels.....	5
Section 1 Les modèles décisionnels visant à établir le droit de propriété.....	5
1.1 Signification des tableaux de la Section 1	5
1.2. Signification de la légende.....	6
1.3 Signification du terme « LOT »	6
1.4 Modèles décisionnels relatifs au droit de propriété	7
Section 2 Les modèles décisionnels visant à établir le mode de représentation cadastrale.....	18
2.1. Signification des tableaux de la Section 2	18
2.2 Modèles décisionnels relatifs au mode de représentation cadastrale.....	19
Partie II : Les références juridiques et techniques	31
Section 3 Le cadre juridique relatif aux cours d'eau, à leur délimitation et à leur représentation cadastrale.....	31
3.1. Domanialité des cours d'eau.....	32
3.1.1. Navigabilité des cours d'eau	33
3.1.2. Date de concession originaire des immeubles riverains	35
3.2. Concepts fondamentaux de la délimitation des cours d'eau et de leur représentation cadastrale.....	37
3.2.1. Ligne des hautes eaux (LHE)	37
3.2.1.1. Ligne des hautes eaux aux fins de délimitation foncière et de représentation cadastrale	37
3.2.1.2. Ligne des hautes eaux aux fins de protection environnementale	39
3.2.2. Ligne des basses eaux (LBE).....	40
3.2.3. Autres concepts utiles en bordure des cours d'eau.....	41
Section 4 : La représentation cadastrale des lots riverains d'un cours d'eau.....	44
4.1. Immatriculation cadastrale des cours d'eau.....	44
4.2. Cours d'eau modifiés	56
4.2.1. Cours d'eau modifiés naturellement	56
4.2.2. Cours d'eau modifiés artificiellement par le remblaiement des rives.....	59
4.2.3. Cours d'eau modifiés artificiellement par le rehaussement du niveau de l'eau	63
4.2.4. Redressement des cours d'eau en milieu agricole	69

Partie III : L'information complémentaire	71
Section 5 Les responsabilités des organismes publics et parapublics.....	71
5.1. Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs	71
5.2. Ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF)	72
5.3. Hydro-Québec.....	73
5.4. Gouvernement fédéral.....	75
Section 6 Les sources d'information.....	75
6.1. Lois et règlements pouvant affecter la délimitation du domaine hydrique et sa représentation cadastrale	76
6.2. Registres, archives et autres documents.....	77
6.3. Autres documents.....	80
Conclusion	81
Références bibliographiques	83
Législation citée.....	84
Politique citée	84
Jurisprudence citée	85

Liste des acronymes et des sigles

A.C.	<i>Appeal Cases</i>
BAGQ	Bureau de l'arpenteur général du Québec
B.R.	[Cour du] Banc de la Reine
CEHQ	Centre d'expertise hydrique du Québec
DGAC	Direction générale de l'arpentage et du cadastre
DGR	Direction générale régionale
LBE	Ligne des basses eaux
LHE	Ligne des hautes eaux
L.R.Q.	Lois refondues du Québec
MAPAQ	Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation
MDDEP	Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
MRC	Municipalité régionale de comté
MRNF	Ministère des Ressources naturelles et de la Faune
OCTR	Opération cadastrale en territoire rénové
Rap. C.S.	Rapports de la Cour suprême (du Canada)
RDE	Registre du domaine de l'État
C.S.	Cour supérieure du Québec
TPSGC	Travaux publics et Services gouvernementaux Canada

Guide de référence pour la représentation cadastrale des cours d'eau et des lots riverains

Introduction

Au Québec, bon nombre de cours d'eau ont été modifiés en raison, notamment, de l'installation d'ouvrages de retenue et de contrôle des eaux. En général, de tels travaux ont eu pour effet de modifier le niveau de l'eau et de déplacer la position des rives. Les cours d'eau modifiés ne constituent pas une situation exceptionnelle; ils représentent plutôt une situation fréquente. Les arpenteurs-géomètres qui accomplissent des opérations d'arpentage doivent donc tenir compte des particularités de telles situations, afin d'étayer leur analyse foncière qui conduit à la représentation des lots du cadastre québécois.

L'objectif du guide de référence

Il est important que les arpenteurs-géomètres, qui fournissent des services professionnels dans le contexte de la réalisation d'opérations cadastrales, comprennent bien les questions problématiques liées à l'analyse foncière des cours d'eau modifiés et des lots riverains et les caractéristiques de cette analyse. À cette fin, la Direction de la rénovation cadastrale (DRC), en collaboration avec le Département des sciences géomatiques de l'Université Laval, a préparé le présent guide de référence à l'intention des arpenteurs-géomètres. Ce guide a pour but de les éclairer dans leurs travaux ayant trait à la représentation des lots situés en bordure des cours d'eau modifiés, dans le contexte d'exécution des travaux de rénovation cadastrale et des opérations dans le cadastre du Québec.

Le guide présente des éléments de méthode, de recherche et d'analyse foncière. Ils permettront à l'arpenteur-géomètre d'orienter son analyse et de justifier son opinion professionnelle quant à la représentation cadastrale des immeubles en bordure des cours d'eau.

Puisque les situations foncières en bordure des cours d'eau sont multiples et très variées, il est impossible que le présent guide puisse couvrir l'ensemble des cas pouvant se présenter. C'est pourquoi nous pouvons qualifier de génériques les différents exemples présentés; ils visent à mettre en évidence de grands principes et des faits généraux. En quelque sorte, le guide tend à être une première tentative pour documenter les travaux de l'arpenteur-géomètre dans l'accomplissement d'opérations cadastrales sur des terres riveraines. Il pourra être bonifié par l'apport pratique des arpenteurs-géomètres et par la présentation de cas particuliers, qui pourraient être intégrés comme exemples dans une version ultérieure.

La représentation des cours d'eau lors de la réalisation d'opérations cadastrales

En ce qui concerne la rénovation cadastrale, la rédaction du guide repose sur deux principes de base qu'a établis le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF) :

- la rénovation cadastrale ne touche que le territoire cadastré;
- la rénovation cadastrale vise à actualiser la représentation du morcellement existant; elle n'a pas pour effet de créer du nouveau morcellement.

Il importe d'établir une distinction entre la rénovation cadastrale réalisée par le ministre des Ressources naturelles et de la Faune¹ et la division effectuée à l'initiative d'un propriétaire foncier². Ainsi, tel que la définit le ministère des Ressources naturelles et de la Faune dans les Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale, la rénovation cadastrale consiste en une vaste actualisation de la représentation du morcellement existant en territoire cadastré. Elle n'a pas pour but de représenter complètement tout le morcellement privé du territoire québécois. Le morcellement privé situé en territoire non cadastré (qui, par conséquent, n'est pas représenté dans le cadastre) demeure valide; cependant, son intégration au plan cadastral relève de l'autorité du propriétaire foncier par une opération de division et non de celle du ministre lors de la rénovation cadastrale.

Enfin, réaliser la rénovation cadastrale en bordure des cours d'eau soulève des difficultés particulières. La raison en est que les situations foncières qui résultent de modifications naturelles et anthropiques y sont souvent très complexes. Par exemple, dans le cas des cours d'eau que le rehaussement du niveau de l'eau a modifiés à la suite de la construction d'un barrage, les droits fonciers riverains pourront être, en partie, submergés. La ligne apparente des hautes eaux n'indique pas toujours une limite de morcellement foncier. L'arpenteur-géomètre devra y approfondir son analyse foncière en effectuant des recherches, notamment pour refaire l'historique du morcellement riverain de même que l'historique du cours d'eau (emplacement, déplacement, localisation, rehaussement, remblaiement, etc.).

Dans plusieurs cas, l'arpenteur-géomètre qui prépare des documents cadastraux sur des immeubles riverains devra élargir la portée de son analyse foncière. Ainsi, il devra s'intéresser non seulement à l'historique foncier des immeubles riverains comme tel, mais aussi à l'historique d'exploitation du cours d'eau afin d'y repérer des modifications ayant eu des répercussions sur l'étendue des droits fonciers.

Les organismes publics et parapublics possèdent diverses sources d'information pouvant être utiles aux arpenteurs-géomètres lorsqu'ils procèdent à l'analyse foncière des immeubles riverains pour les représenter dans le cadastre. L'arpenteur-géomètre doit être capable d'apprécier la qualité des données contenues et représentées dans différents documents d'archives. Dans cette perspective, il ne faut pas oublier que le cadastre originaire a été produit conformément aux lois, aux instructions et aux techniques disponibles à l'époque. En conséquence, la précision et l'exactitude des plans peuvent varier par rapport aux documents actuels. De plus, en ce qui concerne l'homogénéité de la représentation du domaine hydrique, certains cadastres représentent le haut de talus plutôt que la ligne des hautes eaux, alors que d'autres représentent un bas de rive (la ligne des basses eaux). Également, certains cours d'eau sont représentés avec un trait simple sur un cadastre originaire et continués en trait double sur le cadastre voisin.

1. En vertu de l'article 10 de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1.

2. En vertu du premier alinéa de l'article 3043 du *Code civil du Québec* ou de l'article 1 de la *Loi sur le cadastre*, L.R.Q. c. C-1.

Structure et contenu du guide de référence

Le guide de référence vise à fournir à l'arpenteur-géomètre les éléments d'information et les méthodes nécessaires pour conduire et justifier son analyse foncière portant sur des immeubles situés en bordure de cours d'eau. Son contenu est divisé en trois parties.

La première partie est elle-même divisée en deux sections. La première section contient des modèles décisionnels pouvant aider à l'établissement des droits de propriété des cours d'eau ainsi que des lots riverains. La deuxième section contient des modèles décisionnels pouvant aider à établir le mode de représentation cadastrale de ces lots. Dans les deux sections, à chacun des éléments des modèles décisionnels est associé un tableau contenant des conseils, des commentaires et des mises en garde utiles. Également, on retrouvera dans certains tableaux des références supplémentaires en lien avec les paragraphes de la deuxième partie.

La deuxième partie présente des références légales, jurisprudentielles, doctrinales et techniques, soit les explications nécessaires sur le cadre juridique relatif aux cours d'eau et aux lots riverains, à leur délimitation et à leur représentation cadastrale.

La troisième partie fournit des informations complémentaires pouvant être utiles aux arpenteurs-géomètres lors de leur travail d'investigation.

Collaboration spéciale

Les rédacteurs tiennent à remercier pour leur collaboration tous les organismes publics et para publics, ainsi que les firmes privées d'arpenteurs-géomètres qui ont accepté de partager leurs connaissances pour la conception de ce guide.

Mises en garde

- Le but du guide de référence n'est pas de restreindre l'autonomie de pratique de l'arpenteur-géomètre.
- Ce guide ne tend pas non plus à être exhaustif et à couvrir tous les cas d'espèce. S'il y a lieu, l'arpenteur-géomètre devra prendre en considération des éléments et des caractéristiques spécifiques du cas étudié.
- Ce guide n'est pas conçu dans le but de fixer la limite séparative des biens-fonds, la délimitation n'étant pas son sujet principal.
- Bien que l'utilisation de ce guide soit souhaitable, elle n'est pas coercitive.

Partie I

Les modèles décisionnels

La première partie a pour but de présenter aux arpenteurs-géomètres une démarche systématique pour leur faciliter l'exercice de détermination, d'une part, du droit de propriété sur le lit des cours d'eau ainsi que sur les lots riverains et, d'autre part, des modes de représentation cadastrale appropriés. Elle est divisée en deux sections comprenant chacune un ensemble de modèles décisionnels permettant, nonobstant les mises en garde générales, le cheminement intellectuel nécessaire pour statuer sur ces deux éléments.

Section 1 Les modèles décisionnels visant à établir le droit de propriété

Les modèles décisionnels apparaissant ci-dessous sont présentés aux arpenteurs-géomètres dans le but de faciliter leur analyse foncière et de leur permettre d'établir le droit de propriété sur le lit des cours d'eau ainsi que sur les fonds riverains. Évidemment, ces modèles ne peuvent, en aucun cas, soustraire l'arpenteur-géomètre à la nécessité de mener sa propre analyse et de tenir compte, notamment, des éléments spécifiques du cas sous étude.

1.1 Signification des tableaux de la Section 1

À chacune des questions formulées dans les modèles décisionnels est associé un numéro qui se rapporte à un tableau. Les tableaux sont présentés à la suite du modèle décisionnel auquel ils sont rattachés. Dans chacun d'eux, le lecteur y trouvera des énoncés pertinents relatifs à la question posée soit sous forme de commentaires ou de mises en garde, soit en termes de conséquences quant au partage des droits de propriété. Pour l'établissement du droit de propriété, le lecteur peut se reporter à la section 3.1 de la partie II.

Les tableaux se présentent comme suit.

N° de la question	Question de référence telle qu'elle est indiquée dans les modèles décisionnels.
	<ul style="list-style-type: none">• Commentaires, mises en garde utiles ou conséquences quant au partage des domaines, à l'établissement des droits de propriété et à leur représentation cadastrale.

1.2. Signification de la légende

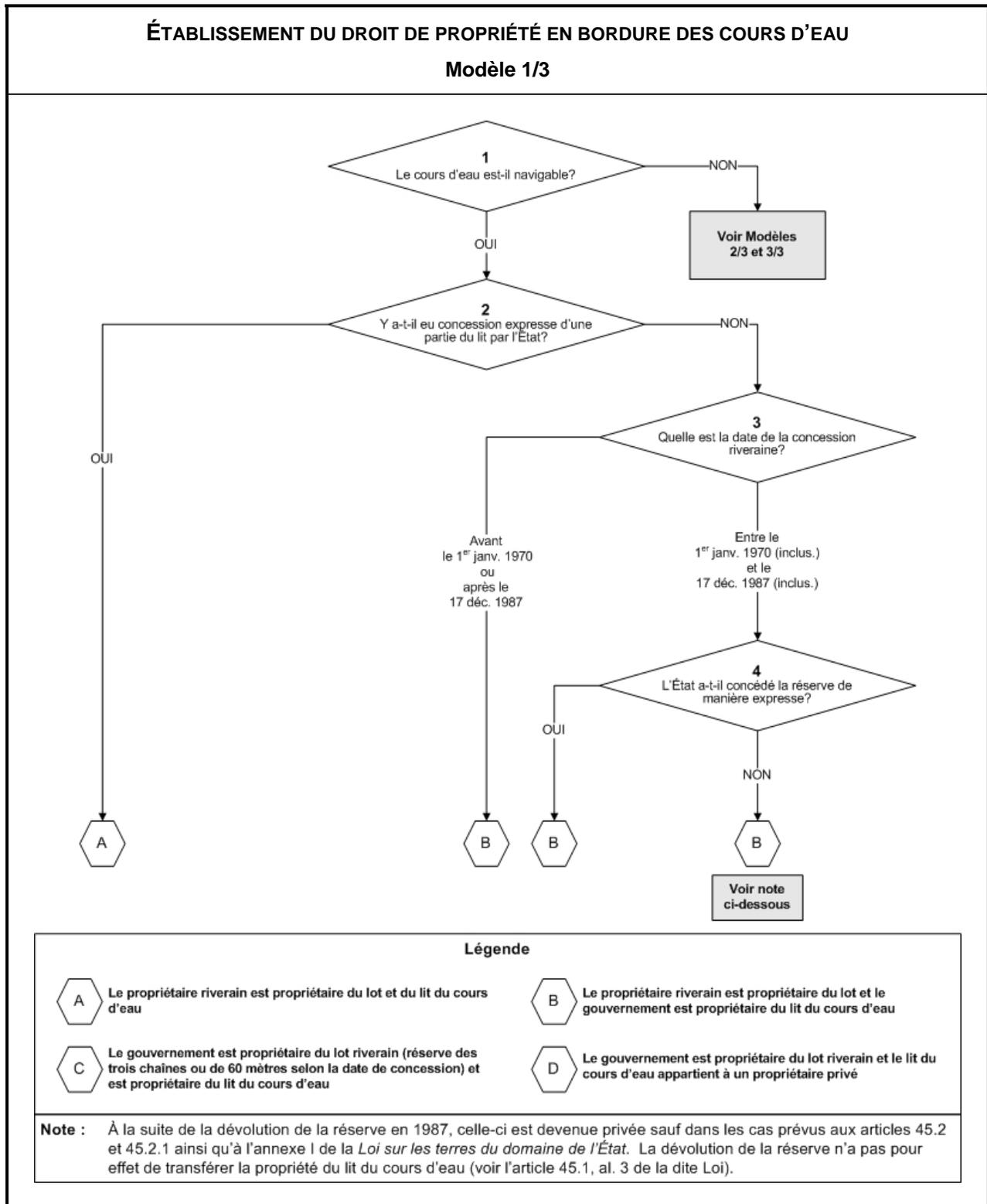
Au bas de chaque modèle décisionnel est indiquée une légende présentant les différentes situations possibles quant au partage des droits de propriété. La situation représentée par la lettre « C » existait fréquemment, mais elle a été modifiée lors de la dévolution de la réserve des trois chaînes survenue le 17 décembre 1987. Pour connaître les cas de non-dévolution de la réserve, l'arpenteur-géomètre doit se reporter aux articles 45.2 et 45.2.1 ainsi qu'à l'annexe I de la Loi sur les terres du domaine de l'État³.

1.3 Signification du terme « LOT »

Le lecteur doit porter attention aussi à l'utilisation du terme LOT dans ce document. Le terme « LOT » doit être envisagé ou compris dans son sens générique. Il peut donc faire référence parfois au terme « terre » souvent utilisé dans les actes de concession. Il ne faut pas le restreindre uniquement à la signification plus restrictive d'un lot immatriculé au cadastre.

3. Loi sur les terres du domaine de l'État, L.R.Q., c. T-8.1.

1.4 Modèles décisionnels relatifs au droit de propriété



1	Le cours d'eau est-il navigable?
	<p>1.1. Le critère de navigabilité s'évalue au moment de la concession originale.</p> <p>1.2. Le caractère navigable ou non navigable d'un cours d'eau peut être fixé par les tribunaux seulement.</p> <p>1.3. Dans l'incertitude, l'arpenteur-géomètre peut présenter, au MDDEP⁴, une requête à propos de la domanialité; celui-ci peut émettre une opinion à ce sujet.</p>

2	Y a-t-il eu, de la part de l'État, concession expresse d'une partie du lit du cours d'eau navigable?
	<p>2.1. S'il n'y a pas eu de concession expresse, le lit du cours d'eau navigable appartient à l'État.</p> <p>2.2. En cas de doute sur la portée d'un acte de concession, il est toujours plus prudent d'attribuer a priori à l'État la propriété du lit du cours d'eau navigable.</p> <p>2.3. Tous les actes subséquents à l'acte de concession originale sont réputés inclure (ou exclure), par défaut, les éléments mentionnés dans cet acte.</p> <p>2.4. S'il y a eu concession expresse, le riverain est propriétaire du lot et du lit du cours d'eau en vertu de la concession expresse.</p> <p>2.5. Si l'État a concédé, de manière expresse, le lit du cours d'eau, il faut s'assurer que le droit de propriété sur le lit du cours d'eau est bien rattaché au terrain riverain, et ce, en vérifiant minutieusement la chaîne des titres. En effet, il est possible que l'on soit en présence de deux chaînes de titres différentes, l'une sur le terrain riverain et l'autre sur le lit du cours d'eau.</p>

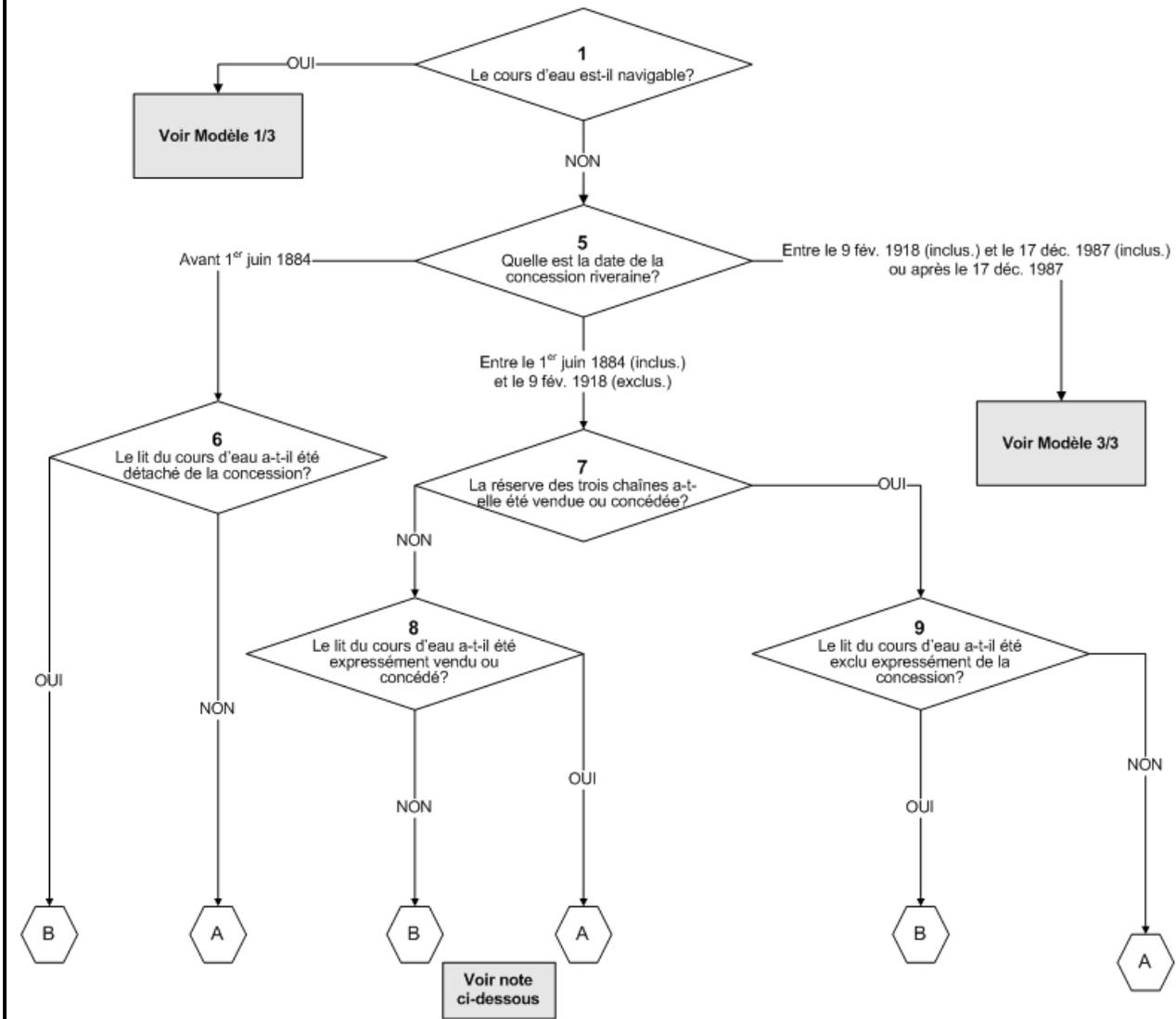
4. L'acronyme MDDEP fait référence au Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

<p style="text-align: center;">3</p>	<p>S'il n'y a pas eu de concession expresse du lit du cours d'eau navigable par l'État, quelle est la date de la concession du lot riverain?</p>
	<p>3.1. C'est la date du billet de location non révoqué précédant un titre définitif (par exemple, lettres patentes, acte notarié) qui doit être prise en considération pour établir l'existence, ou non, de la réserve légale en bordure des cours d'eau ou la date du titre définitif dans le cas où il n'y a pas eu émission de billet de location.</p> <p>3.2. Entre le 1^{er} janvier 1970, inclusivement, et le 17 décembre 1987, inclusivement, l'État est demeuré propriétaire du lit avec une réserve de trois chaînes (60,35 mètres) depuis la ligne des hautes eaux pour les terres vendues ou cédées jusqu'au 22 décembre 1977 et d'une réserve de 60 mètres pour celles vendues ou cédées à compter du 22 décembre 1977.</p> <p>3.3. Avant le 1^{er} janvier 1970 ou après le 17 décembre 1987, il n'y a pas de réserve de trois chaînes en profondeur des terres bordant un cours d'eau navigable et l'État demeure propriétaire du lit du cours d'eau.</p> <p>3.4. Les terrains vendus par les corporations municipales ne sont pas assujettis à la réserve légale, sauf si les terrains acquis par les corporations l'ont été au moment de leur concession par l'État.</p> <p>3.5. Le 17 décembre 1987, le gouvernement a aboli la réserve des trois chaînes ou de 60 mètres et il a procédé à la dévolution sans frais et en pleine propriété au titulaire des lettres patentes ou de l'acte notarié, ou à ses ayants cause, et ce, depuis la date des lettres patentes ou de l'acte notarié. Toutefois, il existe certains cas de non-dévolution de la réserve (voir les articles 45.2 et 45.2.1 et l'annexe I de la <i>Loi sur les terres du domaine de l'État</i>, L.R.Q., c. T-8.1).</p> <p>3.6. Il est important de vérifier la description de la terre visée dans l'acte de concession. En effet, à titre d'exemple, la réserve peut s'appliquer sur la moitié est du lot 5 et ne pas exister sur la moitié ouest du même lot.</p>

4	Entre le 1^{er} janvier 1970, inclusivement, et le 17 décembre 1987, inclusivement, l'État a-t-il concédé la réserve de manière expresse?
	<p>4.1. Si l'État a concédé la réserve de manière expresse, il est important de vérifier qui est propriétaire de la réserve. Il se peut que ce soit un propriétaire différent du propriétaire riverain. L'État peut avoir concédé la réserve de trois façons : d'abord, par une concession expresse de la réserve mentionnée dans l'acte de concession (par exemple, vente du lot 5, y compris la réserve en bordure des cours d'eau); ensuite, par un acte postérieur à l'acte de concession; finalement, par la dévolution de la réserve (sauf les cas de non-dévolution).</p> <p>4.2. En principe, le gouvernement du Québec est propriétaire du lit du cours d'eau navigable, sauf en ce qui concerne certains cours d'eau qu'a conservés le gouvernement du Canada, soit certains canaux, ports publics, phares, quais, etc.</p> <p>4.3. Entre le 1^{er} janvier 1970, inclusivement, et le 17 décembre 1987, inclusivement, si l'État n'a pas concédé expressément la réserve au sein de l'acte de concession, il est demeuré, par le fait même, propriétaire de ladite réserve et du lit du cours d'eau navigable. Par contre, si un acte subséquent ou la dévolution du 17 décembre 1987 a eu pour effet de transférer la propriété de ladite réserve, alors l'État est demeuré quand même propriétaire du lit du cours d'eau. Toutefois, il existe certains cas de non-dévolution de la réserve (voir les articles 45.2 et 45.2.1 et l'annexe I de la <i>Loi sur les terres du domaine de l'État</i>, L.R.Q., c. T-8.1).</p>

ÉTABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ SUR LES COURS D'EAU

Modèle 2/3



Légende



Le propriétaire riverain est propriétaire du lot et du lit du cours d'eau



Le propriétaire riverain est propriétaire du lot et le gouvernement est propriétaire du lit du cours d'eau



Le gouvernement est propriétaire du lot riverain (réserve des trois chaînes) et est propriétaire du lit du cours d'eau



Le gouvernement est propriétaire du lot riverain et le lit du cours d'eau appartient à un propriétaire privé

Note : À la suite de la dévolution de la réserve en 1987, celle-ci est devenue privée sauf dans les cas prévus aux articles 45.2 et 45.2.1 ainsi qu'à l'annexe I de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*. La dévolution de la réserve n'a pas pour effet de transférer la propriété du lit du cours d'eau (voir l'article 45.1, al. 3 de la dite Loi).

5	Si le cours d'eau n'est pas navigable, quelle est la date de la concession?
	<p>5.1. C'est la date du billet de location non révoqué précédant un titre définitif (par exemple, lettres patentes, acte notarié) qui doit être prise en considération pour établir l'existence ou non de la réserve légale en bordure des cours d'eau ou la date du titre définitif dans le cas où il n'y a pas eu émission de billet de location.</p> <p>5.2. Depuis le 1^{er} juin 1884 jusqu'au 17 décembre 1987, inclusivement, les ventes ou cessions de terres étaient sujettes à une réserve en pleine propriété en faveur de l'État, soit de trois chaînes (60,35 mètres) jusqu'au 22 décembre 1977 et de soixante mètres (60 mètres) à compter du 22 décembre 1977, et ce, en bordure des cours d'eau non navigables.</p> <p>5.3. Dans le cas des lots bordant un cours d'eau non navigable aliéné avant le 9 février 1918, le lit du cours d'eau non navigable appartient au propriétaire du terrain riverain, sauf s'il y a eu exclusion expresse du lit dans l'acte. L'exclusion du lit du cours d'eau ne se présume pas, elle doit être expresse. Autrement dit, le lit du cours d'eau appartient au propriétaire du terrain riverain, à moins qu'il ne soit expressément écrit dans l'acte de concession que le lit du cours d'eau est exclu de la concession et qu'il demeure la propriété de l'État.</p> <p>5.4. Si la réserve des trois chaînes existe (billet de location à partir du 1^{er} juin 1884), le lit du cours d'eau non navigable appartient soit à l'État si la réserve n'a pas été concédée expressément, soit au propriétaire du fonds riverain si la réserve a été concédée avant le 9 février 1918. En effet, pour les ventes faites avant le 9 février 1918, la propriété du fonds riverain (c'est-à-dire la réserve) emportait, dès son aliénation, la propriété du lit du cours d'eau non navigable.</p> <p>5.5. Dans le cas des lots bordant un cours d'eau non navigable, aliénés après le 9 février 1918 inclusivement, le lit du cours d'eau demeure la propriété de l'État sauf si, dans l'acte, il y a eu concession expresse du lit. L'inclusion du lit du cours d'eau ne se présume pas, elle doit être expresse. Autrement dit, le lit du cours d'eau est réputé ne pas avoir été concédé, à moins qu'il ne soit expressément écrit dans l'acte de concession que le lit du cours d'eau est inclus dans celle-ci.</p> <p>5.6. Il faut prendre note qu'à compter du 1^{er} janvier 1970 jusqu'au 17 décembre 1987 inclusivement, les ventes ou cessions de terres étaient sujettes à la réserve en bordure de tous les cours d'eau (navigables et non navigables).</p>

6	Avant le 1^{er} juin 1884, le lit du cours d'eau non navigable a-t-il été détaché de la concession?
	<p>6.1. Si le lit du cours d'eau a été détaché lors de la concession, le riverain demeure propriétaire jusqu'à la ligne des hautes eaux et l'État demeure propriétaire du lit du cours d'eau en vertu de l'exclusion expresse.</p> <p>6.2. Si le lit du cours d'eau n'a pas été détaché lors de la concession, le riverain demeure propriétaire du lot et du lit du cours d'eau. Avant le 1^{er} juin 1884, il n'y a pas de réserve des trois chaînes et l'aliénation du fonds riverain emportait la propriété du lit des cours d'eau non navigables.</p> <p>6.3. Il faut s'assurer que le droit de propriété sur le lit du cours d'eau est bien rattaché au terrain riverain, et ce, en vérifiant minutieusement la chaîne des titres.</p>

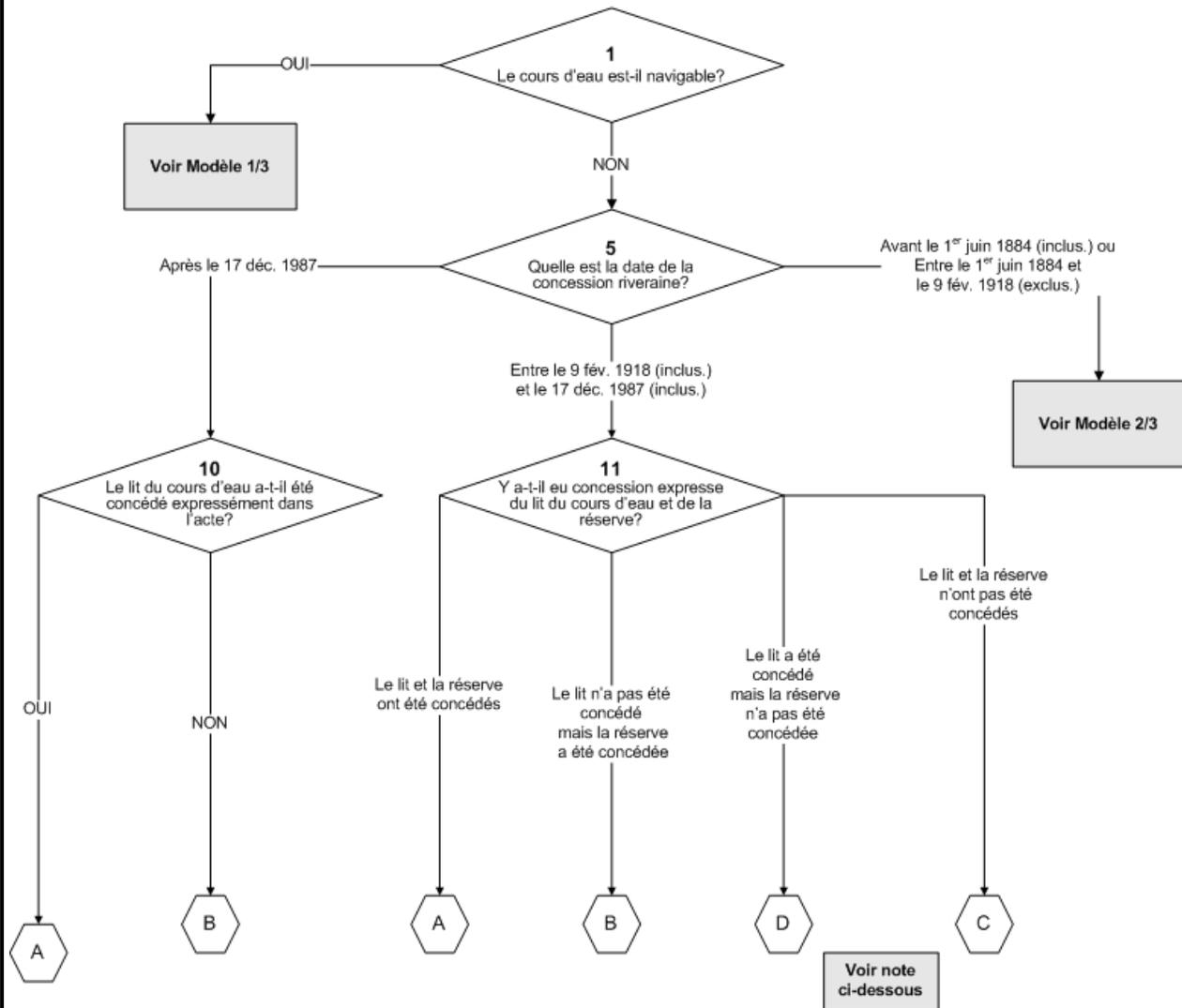
7	Entre le 1^{er} juin 1884, inclusivement, et le 9 février 1918, exclusivement, la réserve des trois chaînes a-t-elle été vendue ou concédée?
	<p>7.1. Entre le 1^{er} juin 1884, inclusivement, et le 9 février 1918, exclusivement, la propriété du cours d'eau non navigable est rattachée à la propriété de la réserve.</p> <p>7.2. L'exclusion à l'applicabilité de la réserve des trois chaînes ne se présume pas; elle doit être expresse.</p> <p>7.3. Entre le 1^{er} juin 1884, inclusivement, et le 9 février 1918, exclusivement, si la réserve n'a été ni vendue ni concédée, l'État est demeuré propriétaire du lit du cours d'eau avec une réserve de trois chaînes. Par conséquent, si ladite réserve a été dévolue le 17 décembre 1987 (sauf dans les cas de non-dévolution), le riverain est propriétaire du lot jusqu'à la ligne des hautes eaux et l'État demeure propriétaire du lit du cours d'eau. La raison en est que la dévolution n'a pas pour effet de transférer la propriété du lit des cours d'eau non navigables et des îles qui s'y trouvent.</p> <p>7.4. Il est à remarquer que, peu importe s'il y a eu exclusion expresse de la réserve ou non au sein de l'acte de concession, le résultat final ne change pas compte tenu de la dévolution survenue le 17 décembre 1987. Toutefois, le résultat peut changer si la terre sous étude fait partie des terres non sujettes à la dévolution (voir les articles 45.2 et 45.2.1 de même que l'annexe I de la Loi sur les terres du domaine de l'État, L.R.Q., c. T-8.1).</p>

8	Le lit du cours d'eau a-t-il été expressément vendu ou concédé?
	<p>8.1. Si la réserve des trois chaînes n'a été ni vendue ni concédée, il faut alors examiner la situation particulière du lit du cours d'eau.</p> <p>8.2. Si le lit du cours d'eau a été expressément vendu ou concédé, il appartient au propriétaire privé en faveur de qui le transfert a été fait.</p> <p>8.3. À l'inverse, si le lit du cours d'eau n'a pas été expressément vendu ni concédé, il appartient encore à l'État.</p>

9	Le lit du cours d'eau a-t-il été expressément exclu de la concession?
	<p>9.1. Si la réserve des trois chaînes a été vendue ou concédée, il faut alors examiner la situation particulière du lit du cours d'eau.</p> <p>9.2. Si le lit du cours d'eau a été exclu expressément lors de la vente ou de la concession de la réserve, il demeure la propriété de l'État.</p> <p>9.3. Dans le cas inverse, si le lit du cours d'eau n'a pas été exclu expressément lors de la vente ou de la concession de la réserve, il est la propriété du propriétaire riverain.</p>

ÉTABLISSEMENT DU DROIT DE PROPRIÉTÉ EN BORDURE DES COURS D'EAU

Modèle 3/3



Légende



Le propriétaire riverain est propriétaire du lot et du lit du cours d'eau



Le propriétaire riverain est propriétaire du lot et le gouvernement est propriétaire du lit du cours d'eau



Le gouvernement est propriétaire du lot riverain (réserve des trois chaînes) et est propriétaire du lit du cours d'eau



Le gouvernement est propriétaire du lot riverain et le lit du cours d'eau appartient à un propriétaire privé

Note : À la suite de la dévolution de la réserve en 1987, celle-ci est devenue privée sauf dans les cas prévus aux articles 45.2 et 45.2.1 ainsi qu'à l'annexe I de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*. La dévolution de la réserve n'a pas pour effet de transférer la propriété du lit du cours d'eau (voir l'article 45.1, al. 3 de la dite Loi).

10	Après le 17 décembre 1987, le lit du cours d'eau a-t-il été concédé expressément dans l'acte?
	<p>10.1. Il faut s'assurer, en vérifiant minutieusement la chaîne des titres, que le droit de propriété sur le lit du cours d'eau est bien rattaché au terrain riverain.</p> <p>10.2. Si le lit du cours d'eau n'a pas été concédé spécifiquement dans l'acte, alors le riverain est propriétaire du lot jusqu'à la ligne des hautes eaux et l'État demeure propriétaire du lit du cours d'eau.</p> <p>10.3. Si le lit du cours d'eau a été concédé spécifiquement dans l'acte, alors le riverain est propriétaire du lot et du lit du cours d'eau en vertu de sa concession expresse.</p> <p>10.4. Les ventes ou cessions de terre consenties après le 17 décembre 1987 ne comportaient plus de réserve en bordure des cours d'eau.</p>

11	Entre le 9 février 1918, inclusivement, et le 17 décembre 1987, inclusivement, y a-t-il eu concession expresse du lit du cours d'eau?
	<p>11.1. Si le lit du cours d'eau ainsi que la réserve ont été concédés spécifiquement dans l'acte, alors le riverain est propriétaire du lot et du lit du cours d'eau en vertu de sa concession expresse.</p> <p>11.2. Si la réserve a été concédée, mais s'il n'y a pas eu inclusion expresse du lit du cours d'eau, alors le riverain est propriétaire du lot jusqu'à la ligne des hautes eaux et l'État demeure propriétaire du lit du cours d'eau.</p> <p>11.3. Si la réserve n'a pas été concédée spécifiquement dans l'acte, mais si le lit du cours d'eau a été concédé, alors l'État demeure propriétaire du terrain riverain et le propriétaire, en faveur de qui a été effectuée la concession, est propriétaire du lit du cours d'eau. Toutefois, le riverain est peut-être devenu propriétaire du lot jusqu'à la ligne des hautes eaux soit par un acte subséquent, soit par la dévolution de la réserve le 17 décembre 1987. Il importe de prendre note que certains cas de non-dévolution existent (voir les articles 45.2 et 45.2.1 ainsi que l'annexe I de la Loi sur les terres du domaine de l'État, L.R.Q., c. T-8.1).</p> <p>11.4. Dans la mesure où ni la réserve ni le lit du cours d'eau n'ont été concédés spécifiquement dans l'acte, alors l'État demeure propriétaire du terrain riverain et du lit du cours d'eau. Toutefois, le riverain est peut-être devenu propriétaire du lot jusqu'à la ligne des hautes eaux soit par un acte subséquent, soit par la dévolution de la réserve le 17 décembre 1987. Il importe de prendre note que certains cas de non-dévolution existent (voir les articles 45.2 et 45.2.1 ainsi que l'annexe I de la Loi sur les terres du domaine de l'État, L.R.Q., c. T-8.1).</p>

Section 2 Les modèles décisionnels visant à établir le mode de représentation cadastrale

En ce qui concerne le choix du mode de représentation cadastrale des lots riverains et des cours d'eau dans le cadastre du Québec, les modèles décisionnels présentés ci-après guideront l'arpenteur-géomètre en fonction des différents cas d'espèce rencontrés.

2.1. Signification des tableaux de la Section 2

Contrairement à la section précédente, les tableaux ne sont pas rattachés de la même manière aux modèles décisionnels. Au lieu d'être liés aux différentes questions posées, ils sont plutôt associés aux résultats possibles découlant de différents cas d'espèce. Ainsi, à chacun des cas possibles apparaissant au sein des modèles décisionnels, est associé un tableau explicatif à l'intérieur duquel le lecteur trouvera :

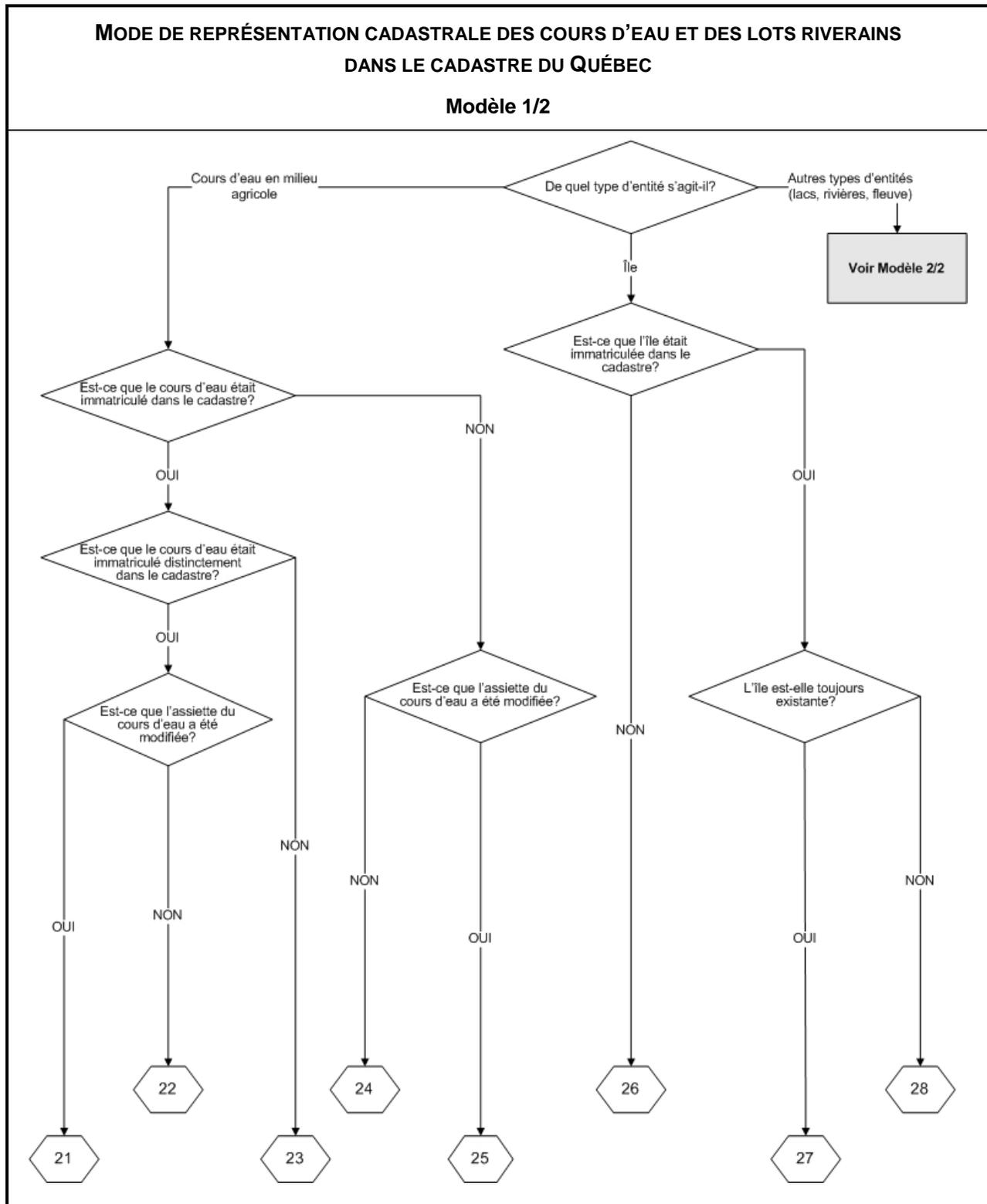
- des énoncés pertinents sous forme de commentaires ou de mises en garde;
- le mode de représentation cadastrale suggéré dans un contexte de rénovation cadastrale ou lors d'opérations cadastrales en territoire rénové;
- la référence aux paragraphes pertinents inclus au sein de la Partie II intitulée : Les références juridiques et techniques.

Les tableaux se présentent comme suit.

N° de référence	Situation de référence telle qu'elle est indiquée dans les modèles décisionnels.
	<ul style="list-style-type: none">• Commentaires, mises en garde utiles ou conséquences quant au mode de représentation cadastrale.
	<ul style="list-style-type: none">• Mode de représentation cadastrale suggéré dans le cadastre du Québec.
	<ul style="list-style-type: none">• Numéro de paragraphe pertinent lié à la Partie II.

Il est important de signaler que, dans tous les cas d'espèce présentés ci-dessous, l'arpenteur-géomètre doit appliquer correctement les normes relatives aux travaux de rénovation cadastrale, parmi lesquelles les règles relatives au regroupement de lots.

2.2 Modèles décisionnels relatifs au mode de représentation cadastrale



21	Le cours d'eau agricole modifié était immatriculé distinctement dans le cadastre et son assiette a été modifiée.
	21.1. Dans un tel cas, comme l'ancien lit du cours d'eau était déjà immatriculé distinctement dans le cadastre, l'ancien lit devrait apparaître dans le cadastre et, encore une fois, il porterait un numéro distinct de celui des lots en bordure desquels il se situe.
	21.2. L'ancien lit du cours d'eau sera représenté, dans le plan cadastral, par un numéro cadastral distinct et il sera un élément de représentation cadastrale. 21.3. Quant au nouveau lit, il devrait être intégré dans le lot sur lequel il se situe et il ne sera pas un élément de représentation cadastrale.
	21.4. Voir les paragraphes 29 à 39 et 61 à 64, inclusivement.

22	Le cours d'eau agricole était immatriculé distinctement dans le cadastre et son assiette n'a pas été modifiée.
	22.1. Dans ce cas, comme le lit du cours d'eau était immatriculé distinctement dans le cadastre, le lit apparaîtra, encore une fois, dans le cadastre avec un numéro cadastral distinct de celui des lots en bordure desquels il se situe.
	22.2. Le lit du cours d'eau sera représenté, dans le plan cadastral, par un numéro cadastral distinct et il sera un élément de représentation cadastrale.
	22.3. Voir les paragraphes 29 à 39 et 61 à 64, inclusivement.

23	Le cours d'eau agricole n'était pas immatriculé distinctement dans le cadastre.
	23.1. Dans une telle situation, la rénovation cadastrale ne peut résulter en une immatriculation cadastrale du lit du cours d'eau.
	23.2. Le lit du cours d'eau sera représenté, dans le plan cadastral, par le même numéro cadastral que celui des lots en bordure desquels il se situe, tout comme lors du dépôt du cadastre originaire. En conséquence, il ne sera pas un élément de représentation cadastrale.
	23.3. Voir les paragraphes 29 à 39 et 61 à 64, inclusivement.

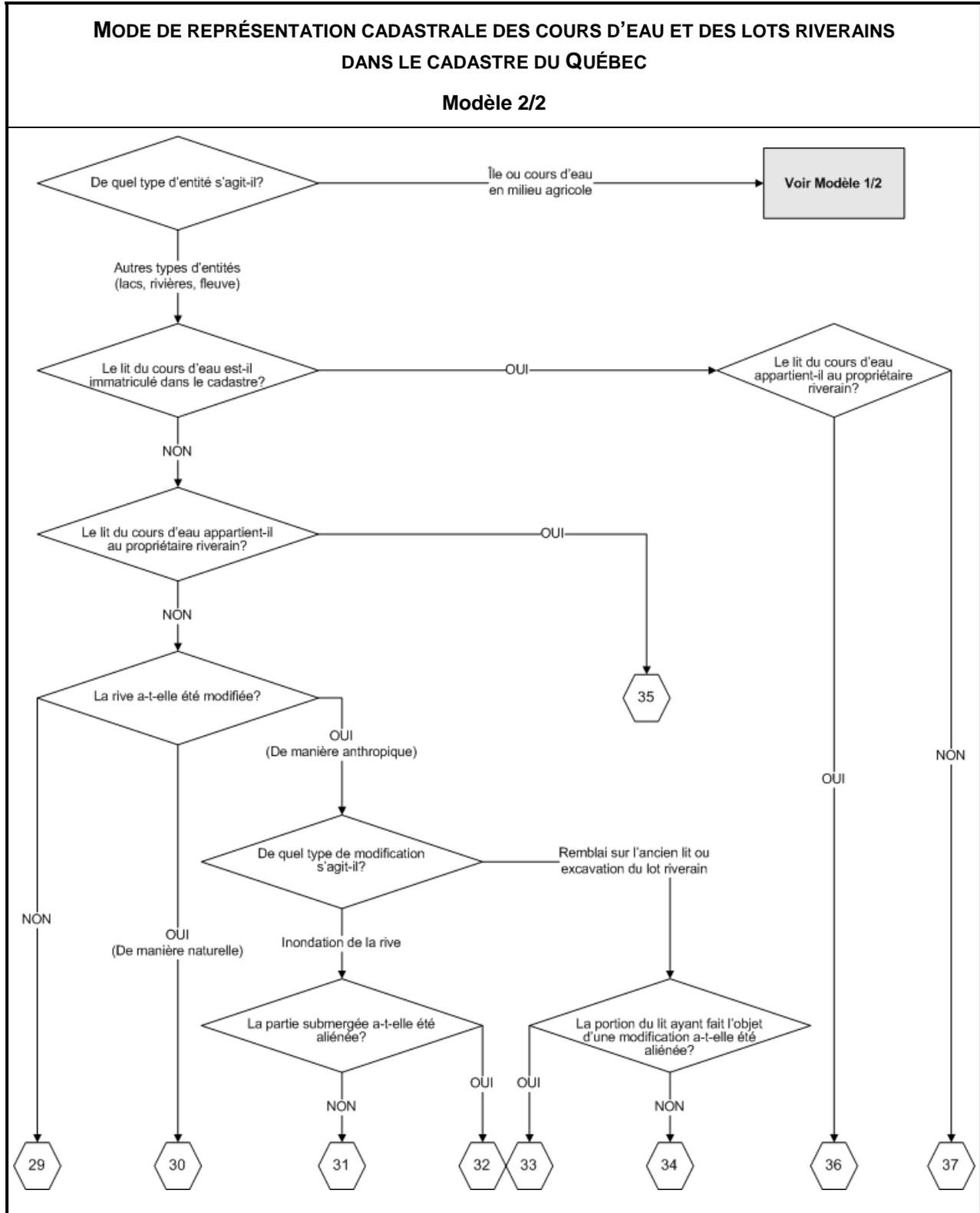
24	Le cours d'eau agricole n'était pas immatriculé dans le cadastre et son assiette n'a pas été modifiée.
	<p>24.1. Dans un tel cas, comme le lit du cours d'eau n'était pas immatriculé dans le cadastre, le lit n'apparaîtra pas distinctement sur le plan et il ne portera aucun numéro cadastral.</p> <p>24.2. Le lit du cours d'eau sera visible sur le plan cadastral, mais seulement par défaut, c'est-à-dire qu'il deviendra visible par l'intermédiaire des limites des lots environnants, le cas échéant.</p>
	<p>24.3. Dans le plan cadastral, le lit du cours d'eau ne sera pas représenté par un numéro cadastral et, par défaut, il deviendra un élément de représentation cadastrale.</p>
	<p>24.4. Voir les paragraphes 29 à 39 et 61 à 64, inclusivement.</p>

25	Le cours d'eau agricole n'était pas immatriculé dans le cadastre et son assiette a été modifiée.
	<p>25.1. Dans un tel cas, l'ancien lit du cours d'eau ne peut pas faire l'objet d'une immatriculation cadastrale.</p> <p>25.2. L'ancien lit du cours d'eau sera visible sur le plan cadastral, mais seulement par défaut, c'est-à-dire que, le cas échéant, il deviendra visible par l'intermédiaire des limites des lots environnants.</p>
	<p>25.3. Dans le plan cadastral, l'ancien lit du cours d'eau ne sera pas représenté par un numéro cadastral, tout comme lors du dépôt du cadastre original; il deviendra, par défaut, un élément de représentation cadastrale.</p> <p>25.4. Le nouveau lit du cours d'eau portera le même numéro cadastral que celui du lot sur lequel il se situe.</p>
	<p>25.5. Voir les paragraphes 29 à 39 et 61 à 64, inclusivement.</p>

26	L'île n'était pas immatriculée dans le cadastre.
	26.1. Dans un tel cas, l'île ne peut pas faire l'objet d'une immatriculation cadastrale même si elle fait partie du domaine privé, la rénovation cadastrale ne pouvant créer de morcellement.
	26.2. Dans le plan cadastral, l'île ne sera pas représentée par un numéro cadastral, tout comme lors du dépôt du cadastre originaire. En conséquence, elle ne sera pas un élément de représentation cadastrale.

27	L'île était immatriculée dans le cadastre et l'île existe toujours.
	27.1. Dans un tel cas, l'île devrait être représentée, dans le plan cadastral, par un numéro cadastral distinct, et ce, même si elle portait, antérieurement, le même numéro cadastral que celui du lot riverain. 27.2. La représentation de l'île devrait tenir compte, le cas échéant, des possibles modifications naturelles (alluvion, érosion, etc.) ou anthropiques (remblais, excavations) en autant que ces dernières aient été autorisées.
	27.3. Dans le plan cadastral, l'île sera représentée par un numéro cadastral distinct du lot riverain et sa configuration devra être actualisée, le cas échéant.

28	L'île était immatriculée dans le cadastre et l'île n'existe plus physiquement.
	28.1. Dans un tel cas, l'île peut être représentée quand même par un numéro cadastral distinct, et ce, même si aujourd'hui elle est complètement disparue ou submergée. 28.2. L'absence d'une représentation de l'île dans le cadastre pourrait signifier la disparition des droits de propriété sur l'île ou être interprétée comme telle. Or, la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1.) ne donne pas le pouvoir au ministre de statuer sur l'existence ou l'inexistence de droits de propriété. Toutefois, si l'arpenteur-géomètre veut en prendre la responsabilité, il peut décider de ne plus représenter l'île dans le cadastre.
	28.3. Lorsqu'une telle île est quand même représentée dans le plan cadastral, sa configuration et sa position peuvent être approximatives.
	28.4. Voir le paragraphe 45, notamment pour les nuances relatives aux îles situées dans un lit privé ou dans un lit public.



<p>29</p>	<p>Le lit du cours d'eau n'est pas immatriculé dans le cadastre, il n'appartient pas au propriétaire riverain et la rive n'a pas été modifiée.</p>
	<p>29.1. Cette situation n'amène pas de problème particulier.</p> <p>29.2. Le lit du cours d'eau sera visible sur le plan cadastral, mais seulement par défaut, c'est-à-dire qu'il deviendra visible par l'intermédiaire des limites des lots environnants, le cas échéant.</p>
	<p>29.3. Dans le plan cadastral, le lot riverain sera représenté par un numéro cadastral.</p> <p>29.4. Dans le plan cadastral, le lit du cours d'eau ne sera pas immatriculé par un numéro cadastral; il deviendra un élément de représentation cadastrale par défaut, le cas échéant.</p>
	<p>29.5. Voir les paragraphes 41 à 48, inclusivement.</p>

<p>30</p>	<p>Le lit du cours d'eau n'est pas immatriculé dans le cadastre, il n'appartient pas au propriétaire riverain et la rive du cours d'eau a été modifiée de façon naturelle.</p>
	<p>30.1. Au moment de son analyse, l'arpenteur-géomètre doit tenir compte des principes énoncés dans le Code civil du Québec quant aux modifications naturelles du lit d'un cours d'eau, en l'occurrence l'alluvion (art. 965 C.c.Q.), le relais (art. 966 C.c.Q.), l'avulsion (art. 967 C.c.Q.), l'île (art. 968 C.c.Q.), le nouveau bras (art. 969 C.c.Q.) ou l'abandon du lit (art. 970 C.c.Q.).</p> <p>30.2. En conséquence, pour représenter fidèlement les lieux, l'arpenteur-géomètre doit tenir compte des modifications survenues.</p>
	<p>30.3. Le lot riverain sera représenté, dans le plan cadastral, par un numéro cadastral en actualisant la position de la ligne des hautes eaux.</p> <p>30.4. Dans le plan cadastral, le lit du cours d'eau ne sera pas immatriculé par un numéro cadastral et il deviendra un élément de représentation cadastrale par défaut, le cas échéant.</p>
	<p>30.5. Voir les paragraphes 40 à 48, inclusivement.</p>

<p>31</p>	<p>Le lit du cours d'eau n'est pas immatriculé dans le cadastre, il n'appartient pas au propriétaire riverain, il a été modifié de manière anthropique par l'inondation de la rive, la partie submergée n'a jamais été aliénée à un tiers et le propriétaire riverain est demeuré propriétaire de la partie submergée.</p>
	<p>31.1. Dans un tel cas, l'arpenteur-géomètre doit rétablir la position de la ligne des hautes eaux comme elle était avant l'inondation de la rive.</p> <p>31.2. L'arpenteur-géomètre sera souvent contraint de représenter, avec une exactitude moindre, l'étendue de cette partie submergée.</p>
	<p>31.3. Dans le plan cadastral, le lot riverain sera représenté par un numéro cadastral qui devrait inclure la partie submergée jusqu'à la ligne des hautes eaux comme elle était avant l'inondation de la rive.</p> <p>31.4. Dans le plan cadastral, le lit du cours d'eau ne sera pas immatriculé par un numéro cadastral; il deviendra un élément de représentation cadastrale par défaut, le cas échéant.</p>
	<p>31.5. Voir les paragraphes 53 à 60, inclusivement.</p>

<p>32</p>	<p>Le lit du cours d'eau n'est pas immatriculé dans le cadastre, il n'appartient pas au propriétaire riverain, il a été modifié de manière anthropique par l'inondation de la rive et la partie submergée a été aliénée à un tiers autre que le propriétaire riverain.</p>
	<p>32.1. Dans un tel cas, l'arpenteur-géomètre doit rétablir la position de la ligne des hautes eaux comme elle était avant l'inondation de la rive et la limite séparative entre le lot riverain et la partie submergée aliénée à un tiers.</p> <p>32.2. Cette limite peut avoir été établie de plusieurs manières (par exemple, par une cote d'exploitation, par une cote d'inondation, etc.).</p> <p>32.3. L'arpenteur-géomètre sera souvent contraint de représenter, avec une exactitude moindre, l'étendue de la partie submergée.</p>
	<p>32.4. Le lot riverain sera immatriculé dans le plan cadastral et il devrait exclure la partie submergée.</p> <p>32.5. Dans le plan cadastral, la partie submergée devrait être immatriculée distinctement jusqu'à la ligne des hautes eaux comme elle était avant l'inondation de la rive.</p> <p>32.6. Dans le plan cadastral, le lit du cours d'eau ne sera pas immatriculé; il deviendra un élément de représentation cadastrale par défaut, le cas échéant.</p>
	<p>32.7. Voir les paragraphes 53 à 60, inclusivement.</p>

<p>33</p>	<p>Le lit du cours d'eau n'est pas immatriculé dans le cadastre, il n'appartient pas au propriétaire riverain, il a été modifié de manière anthropique par le remblai d'une partie du lit du cours d'eau ou par une excavation d'une partie du lot riverain et la partie modifiée a été régularisée par un acte.</p>
	<p>33.1. Les parties remblayées pourraient devoir être intégrées au lot riverain (par exemple, l'État a concédé la partie remblayée).</p> <p>33.2. Les parties excavées pourraient devoir être exclues du lot riverain (par exemple, le propriétaire riverain a rétrocédé à l'État la partie excavée).</p> <p>33.3. Le lot riverain devrait être limité par la ligne des hautes eaux modifiée, soit en fonction de l'information apparaissant dans le ou les actes d'aliénation.</p>
	<p>33.4. Dans le cas d'une partie remblayée, cette dernière devrait être immatriculée distinctement dans le plan cadastral à condition qu'au préalable, elle ait fait l'objet d'une division cadastrale (avant la rénovation cadastrale). Si la partie remblayée appartient au propriétaire riverain, elle pourrait devoir être regroupée avec le lot riverain.</p> <p>33.5. Dans le cas d'une partie excavée, cette dernière devrait être immatriculée distinctement dans le plan cadastral.</p> <p>33.6. Le lit du cours d'eau (c'est-à-dire sa portion non modifiée) ne sera pas immatriculé dans le plan cadastral; il deviendra un élément de représentation cadastrale par défaut, le cas échéant.</p>
	<p>33.7. Voir les paragraphes 49 à 52, inclusivement.</p>

<p>34</p>	<p>Le lit du cours d'eau n'est pas immatriculé dans le cadastre, il n'appartient pas au propriétaire riverain, il a été modifié de manière anthropique par le remblai d'une partie du lit du cours d'eau ou par une excavation d'une partie du lot riverain et la partie modifiée n'a pas été aliénée.</p>
	<p>34.1. Les parties remblayées ne doivent pas être intégrées dans le lot riverain et les parties excavées ne doivent pas être exclues du lot riverain.</p> <p>34.2. Le lot riverain devrait être limité par la ligne des hautes eaux (avant remblaiement ou excavation).</p>
	<p>34.3. Dans le plan cadastral, le lot riverain sera immatriculé et il devrait être limité par la ligne des hautes eaux (avant modification).</p> <p>34.4. Dans le plan cadastral, le lit du cours d'eau (naturel ou avant modification) ne sera pas immatriculé distinctement; il deviendra un élément de représentation cadastrale par défaut, le cas échéant.</p>
	<p>34.5. Voir les paragraphes 49 à 52, inclusivement.</p>

<p>35</p>	<p>Le lit du cours d'eau n'est pas immatriculé dans le cadastre, mais il appartient au propriétaire riverain.</p>
	<p>35.1. Dans un tel cas, même si le propriétaire riverain est propriétaire d'une partie du lit du cours d'eau (par exemple, jusqu'au fil de l'eau), il n'est pas possible d'inclure, dans le plan cadastral, la portion du lit du cours d'eau à moins de procéder à une opération de division à l'initiative du propriétaire.</p> <p>35.2. Le lot riverain devrait donc s'étendre jusqu'à la ligne des hautes eaux.</p>
	<p>35.3. Le lot riverain sera immatriculé dans le plan cadastral, en excluant la portion du lit du cours d'eau qui y est rattachée.</p>
	<p>35.4. Voir les paragraphes 31 à 34.</p>

36	Le lit du cours d'eau est immatriculé dans le cadastre et il appartient au propriétaire riverain.
	36.1. Dans un tel cas, l'arpenteur-géomètre devrait représenter le lit du cours d'eau et le répartir convenablement entre les différents propriétaires suivant les méthodes reconnues (par exemple au fil de l'eau, celui-ci pouvant représenter la limite de la propriété).
	36.2. Le lot riverain et la portion du lit du cours d'eau qui y est rattachée devraient être immatriculés, dans le plan cadastral, par un seul numéro cadastral.
	36.3. Voir les paragraphes 31 à 37.

37	Le lit du cours d'eau est immatriculé dans le cadastre, mais il n'appartient pas au propriétaire riverain.
	37.1. L'arpenteur-géomètre doit alors établir la limite séparative entre le lot riverain et le lit du cours d'eau en fonction des actes translatifs de propriété pertinents (par exemple, un bloc en eaux profondes qui a été immatriculé, aliéné à un propriétaire autre que le propriétaire riverain).
	37.2. Le lot riverain sera immatriculé dans le plan cadastral, en excluant la portion du lit du cours d'eau qui ne lui appartient pas. 37.3. Le lit (ou la portion du lit) du cours d'eau appartenant à un tiers (un propriétaire privé ou l'État) devra être immatriculé, dans le plan cadastral, de manière distincte.
	37.4. Voir les paragraphes 31 à 37.

Partie II

Les références juridiques et techniques

Section 3 Le cadre juridique relatif aux cours d'eau, à leur délimitation et à leur représentation cadastrale

1. Analyse foncière – L'objectif principal du cadastre québécois est d'immatriculer les immeubles et ainsi, représenter le morcellement foncier. À cette fin, l'arpenteur-géomètre mandaté pour représenter, dans le cadastre, des lots riverains doit effectuer, préalablement, l'analyse foncière de ces immeubles afin de déterminer l'étendue des droits et d'en représenter les limites.

2. Ouvrages de référence – Pour comprendre le régime juridique applicable au domaine hydrique, compréhension nécessaire pour entreprendre l'analyse foncière des immeubles riverains, l'ouvrage de M^c Pierre Labrecque⁵ constitue un document de référence incontournable. D'un point de vue plus technique, le chapitre 6 des Instructions générales d'arpentage 2008⁶ énonce les principes, les normes et les règles qui encadrent l'exécution de travaux d'arpentage et de délimitation sur le domaine hydrique de l'État.

3. Règles de délimitation du domaine hydrique – De façon générale, la ligne des hautes eaux constitue l'élément clé pour fixer les limites d'une propriété riveraine (à moins que la concession originaire n'en dispose autrement⁷). Ainsi, l'arpenteur-géomètre qui entreprend la confection du cadastre et sa mise à jour devra bien comprendre les règles de la délimitation en milieu hydrique, même si le but de son opération est de représenter graphiquement la propriété pour les besoins du cadastre et non d'en fixer les limites.

4. Droits submergés – De plus, étant donné que le morcellement à identifier en rénovation cadastrale est celui créé à partir du plan cadastral originaire⁸ et que, dans un contexte de rehaussement subséquent du niveau de l'eau, celui-ci se trouve partiellement inondé, l'enjeu consiste à représenter la limite submergée et à déterminer le titulaire du droit de propriété de la partie située entre cette limite et la rive actuelle.

5. Pierre LABRECQUE, *Le domaine public foncier au Québec : traité de droit domanial*, Cowansville : Les Éditions Yvon Blais, 1997, xxxiv + 439 p.

6. BUREAU DE L'ARPENTEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC, *Instructions générales d'arpentage 2008*, Québec : Gouvernement du Québec, Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, 2008, p. 49. (Ci-après cité : *Instructions générales d'arpentage 2008*)

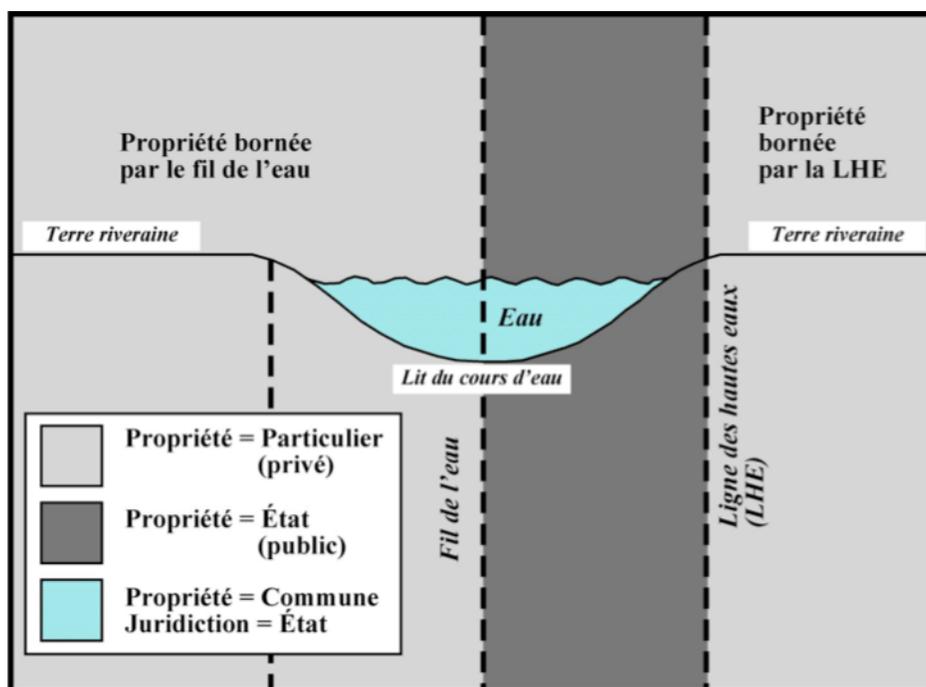
7. Par exemple, la concession de la seigneurie de la Côte-de-Beaupré s'étend jusqu'à la ligne des basses eaux, pour englober les grèves.

8. DIRECTION DE LA RÉNOVATION CADASTRALE, *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 5.3, Québec : Gouvernement du Québec, Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, 2005, p. 25.

3.1. Domanialité des cours d'eau

5. Principe général – Pour établir la domanialité des cours d'eau, le principe général s'énonce comme suit : à moins d'avoir été expressément concédé, tout cours d'eau est présumé être demeuré dans le domaine public⁹. L'État jouit d'une présomption simple de propriété en sa faveur. Cependant, l'État a le pouvoir de concéder à un particulier la propriété du lit d'un cours d'eau. De plus, c'est bien le lit – le fonds – du cours d'eau qui peut être concédé au domaine privé, et non la ressource en eau : l'eau, comme telle, ne peut être attribuée en propre¹⁰, sauf dans quelques cas d'exception comme les sources d'eau. La figure 1 illustre le principe général de la domanialité des cours d'eau ainsi que les concepts utilisés pour la délimitation des propriétés riveraines.

Figure 1 : La domanialité des cours d'eau et la délimitation des propriétés riveraines



Deux critères permettent de déterminer la propriété du lit d'un cours d'eau : la navigabilité du cours d'eau et la date de concession originaire des terres riveraines.

9. P. LABRECQUE, *op. cit.*, note 5, p. 248.

10. Paul-Yvan MARQUIS, « De la distinction des biens et de leur appropriation et de la propriété », (1988) 3 *Cours de perfectionnement du notariat*, p. 25.

3.1.1. Navigabilité des cours d'eau

6. Régime juridique applicable – Le régime juridique d'un cours d'eau est différent selon que celui-ci est navigable ou non¹¹. Par conséquent, il importe d'évaluer ce critère pour chaque cours d'eau ou portion de cours d'eau. En effet, un cours d'eau peut être navigable sur certaines portions et non navigable sur d'autres. Il faut également préciser que ce critère de navigabilité vise la navigation commerciale et industrielle; un cours d'eau ne sera pas nécessairement navigable si l'on peut y circuler seulement à des fins récréatives ou de plaisance. La navigation légère, comme celle qui est faite en canot, en kayak, en pédalo ou par flottage à bûches perdues, n'est pas un critère suffisant pour que le cours d'eau soit considéré comme navigable¹².

Dans les faits, le cours d'eau doit pouvoir être utilisé comme une voie de communication et de transport¹³.

7. Établissement du critère de navigabilité – Ce ne sont pas la loi et les normes techniques qui fixent la navigabilité d'un cours d'eau. Il s'agit, avant tout, d'une question de fait, qui doit être examinée pour chaque cours d'eau et, même, chaque section de cours d'eau. Le critère de navigabilité s'évalue au moment de la concession originaire¹⁴, peu importe que le cours d'eau soit, ou non, dans un état modifié. La question importante à laquelle il faut répondre est la suivante :

Le cours d'eau était-il navigable au moment où le terrain riverain est passé du domaine public au domaine privé?

Sur le plan juridique, l'appréciation des faits inhérents à la navigabilité, comme critère pour départager le domaine public du domaine privé, relève de la compétence des tribunaux.

8. Critères jurisprudentiels de navigabilité – Les critères permettant de juger de la navigabilité d'un cours d'eau ont été résumés par le juge Bissonnette dans l'arrêt *Sa Majesté la Reine c. Gatineau Power*¹⁵. Ce sont les suivants :

1. le cours d'eau est capable de porter un train de radeau (flottage du bois);
2. la navigabilité n'a pas à être réalisable de façon constante dans l'année;
3. un cours d'eau peut être navigable en partie seulement;
4. l'existence de rapides n'empêche pas la navigabilité;
5. la navigation doit être réalisable et non seulement théorique.

11. Notion d'abord insérée à l'article 400 du *Code civil du Bas-Canada* et reprise à l'article 919 du *Code civil du Québec*.

12. G. LORD, *op. cit.*, note 21, p. 77.

13. Voir : Jean BOUFFARD, *Traité du domaine*, Québec : Les Presses de l'Université Laval, 1977, p. 41 et ss.

14. Yvette Marie KIERAN, « Histoire d'eau : Guide à l'intention des notaires », (1996) 98 *La Revue du notariat*, p. 153.

15. *Sa Majesté la Reine c. Gatineau Power*, [1952] B.R. 559.

9. Statut de certaines rivières – Les tribunaux ont donc statué sur le caractère navigable ou non navigable de certaines rivières et portions¹⁶ de rivière :

- sont navigables :
 - les rivières Richelieu, Saguenay, Saint-Maurice¹⁷
 - la rivière des Outaouais¹⁸, des Prairies, une partie de la Saint-François¹⁹
 - l'embouchure des rivières non navigables qui se jette dans une rivière ou un fleuve navigable (cas de la Chaudière²⁰ et de la Gatineau²¹),
 - les havres publics²²
 - les canaux²³ (Lachine, Beauharnois, Soulanges, Sainte-Anne-de-Bellevue, Carillon, Blondeau, Saint-Ours et Chambly);
- sont non navigables :
 - les rivières Batiscan²⁴, Chaudière²⁵, Jacques-Cartier²⁶, Moisie²⁷, Sainte-Anne (La Pérade)²⁸, Saint-Charles²⁹, Rouge³⁰ et le reste de la Gatineau³¹.

16. C'est le cas, notamment, de la rivière des Mille-Îles qui a été considérée, par le tribunal, comme navigable en partie : *Québec (Procureur général) c. Aubut*, (1980) C.S. 821.

17. André COSSETTE, « Statut actuel et éventuel des rivières du Québec », (1973) 75 *La Revue du notariat*, p. 653-654.

18. *Thompson c. Hardman*, R.J.O.C.B.R., vol. IV, 21 mai 1895, p. 409 (Cour d'appel).

19. Berthier BEAULIEU et Bernard FOURNIER, *La délimitation du domaine hydrique*, version 1.2 révisée et augmentée, Québec : Cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1999, 48 p.

20. *Marchand c. Marina de la Chaudière*, C.S. Québec 200-05-001-403-869, 20 septembre 1988, j. De Blois, 17 p.; C.A. Québec 200-09-000524-881, 8 juillet 1998, jj. Beauregard, Otis et Letarte, 35 p.

21. *Leamy c. The King*, (1915-1917) 54 R.C.S. 143; (1916) 15 Ex. C.R. 189.

22. Guy LORD, *Le droit québécois de l'eau*, Montréal : Centre de recherche en droit public de l'Université de Montréal, Québec : Ministère des Richesses naturelles, Québec, vol. 1, 1977, p. 8.

23. Jules BRIÈRE, *Les droits de l'État, des riverains et du public dans les eaux publiques de l'État du Québec*, C.E.P.J.E., Québec : Gouvernement du Québec, étude 1.2, p. 28.

24. Trois décisions confirment le caractère non navigable de cette rivière : 1939 (66) B.R. p. 374; 1914 (50) S.C.R. p. 311; 1952 B.R. p. 559.

25. *Tanguay c. Canadian Electric Light Co.*, Rap. C.S., vol. 40, p. 1.

26. *Boswell c. Denis*, C.A. (10 L.C. p. 294).

27. Voir : B. BEAULIEU et B. FOURNIER, *op. cit.*, note 18.

28. *Québec (Procureur général) c. Domaine de la rivière Ste-Anne*, C.Q. Trois-Rivières 020-34-000660-834 (Chambre de l'expropriation), 13 août 1991, j. Dorion, 24 p. (J.E. 91-1452).

29. *Bell c. Québec (City of)*, (1879-80) 5 A.C. 84.

30. *Champs c. Corporation municipale de Labelle*, [1991] R.J.Q. 2313, 2326 (C.S).

31. *MacClaren c. Quebec (Attorney General)*, [1914] A.C. 258.

10. Requête au MDDEP concernant la domanialité – Quoique seule une décision du Tribunal puisse déterminer, de façon définitive, le caractère de navigabilité d'un cours d'eau, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP) émet régulièrement des opinions lors de requêtes concernant la domanialité pouvant lui être transmises par Internet³².

D'un point de vue pratique, le moyen le plus rapide pour connaître le caractère de navigabilité d'un cours d'eau est de s'en remettre à l'opinion du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

3.1.2. Date de concession originaire des immeubles riverains

11. Concession du lit des cours d'eau – La date de la concession originaire d'un immeuble est importante. En effet, la détermination de la propriété du lit des cours d'eau présent sur l'immeuble et, par conséquent, la délimitation de l'immeuble riverain lui-même en dépendent³³. Cette date de concession originaire est également importante pour appliquer les articles 45 à 45.5 de la Loi sur les terres du domaine de l'État³⁴, relativement à la création de la réserve des trois chaînes et à sa dévolution subséquente, le cas échéant.

En ce qui concerne spécifiquement la domanialité et la délimitation du lit du cours d'eau, l'article 919 du Code civil du Québec précise ce qui suit :

919. Le lit des lacs et des cours d'eau navigables et flottables est, jusqu'à la ligne des hautes eaux, la propriété de l'État.

Il en est de même du lit des lacs et cours d'eau non navigables ni flottables bordant les terrains aliénés par l'État après le 9 février 1918; avant cette date, la propriété du fonds riverain emportait, dès l'aliénation, la propriété du lit des cours d'eau non navigables ni flottables.

Dans tous les cas, la loi ou l'acte de concession peuvent disposer autrement.

La date de concession d'un immeuble fait référence à :

- pour une seigneurie : la date de l'acte seigneurial;
- pour un canton : la date du billet de location non révoqué³⁵ ou la date du titre définitif (lettres patentes, actes notariés) dans le cas où il n'y a pas eu émission de billet de location.

32. Adresse Internet : http://www.cehq.gouv.qc.ca/Domaine-hydrique/gestion/domania_form.htm

33. Voir : Constant RIVEST, « La propriété du lit des cours d'eau », *Géomatique*, vol. 27, n° 2, 2000, p. 10-12.

34. Loi sur les terres du domaine de l'État, L.R.Q., c. T-8.1, art. 45 à 45.5.

35. Dans l'arrêt *Desrosiers c. Hammond*, [1962] R.P. 337 (C.A.), la Cour d'appel a décidé que les lettres patentes ne constituent qu'une confirmation définitive d'une concession antérieure et qu'un droit de propriété peut être acquis avant la délivrance des lettres patentes; cité dans : P. LABRECQUE, *op. cit.*, note 5, p. 87 et 275.

Les termes utilisés dans ces actes doivent recevoir la signification qu'ils avaient à l'époque de la concession, comme le rappelle le juge Archambault de la Cour supérieure du Québec dans *Vanier c. Québec (Procureur général)*³⁶. Le praticien prendra note qu'à maintes reprises, les tribunaux ont interprété restrictivement des cas d'exception, et toujours en faveur de la couronne³⁷. En cas de doute sur la portée d'un acte de concession originale, il vaut mieux être prudent en attribuant a priori à l'État la propriété du lit des cours d'eau³⁸.

En ce qui concerne la concession du lit des cours d'eau³⁹, on retiendra deux grands principes directeurs :

- dans le cas des lots bordant un cours d'eau non navigable concédé avant le 9 février 1918⁴⁰, l'exclusion du lit du cours d'eau de l'acte de concession ne se présume pas, elle doit être expresse. Si cette exclusion n'est pas mentionnée dans l'acte de concession, le lit du cours d'eau est présumé avoir été concédé au propriétaire des terres riveraines;
- dans le cas des lots bordant un cours d'eau non navigable concédé après le 9 février 1918, inclusivement, le lit du cours d'eau demeure la propriété de l'État sauf si, dans l'acte, il y a eu concession expresse de celui-ci. (Par conséquent, la concession du lit du cours d'eau non navigable ne se présume pas, elle doit être expresse pour qu'il y ait transfert du domaine public vers le domaine privé).

12. Inclusion ou exclusion d'éléments riverains – L'inclusion ou l'exclusion d'éléments tels que la rive, la grève, les préz (sic) ou les battures ont des répercussions notables sur la délimitation du droit de propriété affectant le fonds riverain. En l'absence de mention spécifique, tous les actes subséquents à l'acte de concession originale sont réputés inclure (ou exclure), par défaut, les éléments mentionnés dans cet acte. Seule l'utilisation de termes spécifiques peut avoir pour effet d'aliéner séparément l'immeuble riverain originairement concédé de ces éléments accessoires, par exemple une portion du lit d'un cours d'eau ou la grève⁴¹.

13. Îles et battures – Si l'acte de concession inclut des portions non contiguës à l'immeuble riverain (le cas d'îles ou de certaines battures par exemple), celles-ci appartiennent tout de même au propriétaire riverain. Elles ne seront immatriculées qu'à l'initiative du propriétaire. Toutefois, la propriété de l'île n'emporte pas celle du lit du cours d'eau⁴². C'est la propriété du lit qui emporte celle de l'île⁴³. Dans certains cas, ces îles n'ont pas reçu de numéro de lot distinct. Par

36. *Vanier c. Québec (Procureur général)*, [1994] R.J.Q. 993 (C.S.).

37. La présomption de non-concession des biens de la couronne est rappelée dans *Vanier c. Québec (Procureur général)*, précitée, note 36. Le juge rappelle également que toute concession doit être interprétée de manière restrictive.

38. Voir : B. BEAULIEU et B. FOURNIER, *op. cit.*, note 18, p. 15.

39. Y. M. KIERAN, *loc. cit.*, note 13, p. 169-170.

40. C.c.Q., art. 919.

41. C.c.Q., art. 1442.

42. Y. M. KIERAN, *loc. cit.*, note 13, p. 195.

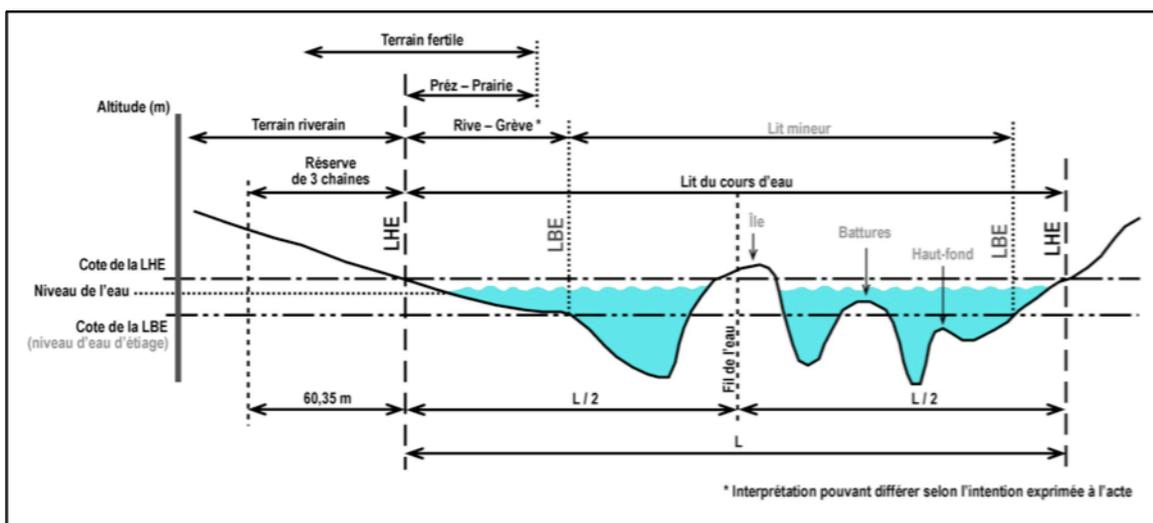
43. C.c.Q. art. 968.

conséquent, un propriétaire qui veut immatriculer pour la première fois sa propriété insulaire, doit le faire en procédant par une division, à défaut de quoi ces îles ne seront pas immatriculées et n'apparaîtront pas dans le plan cadastral de rénovation.

3.2. Concepts fondamentaux de la délimitation des cours d'eau et de leur représentation cadastrale

Les concepts présentés dans les prochains paragraphes sont illustrés de façon synthétique à la figure 2.

Figure 2 : Concepts applicables à la délimitation des cours d'eau et à leur représentation cadastrale



3.2.1. Ligne des hautes eaux (LHE)

14. Deux concepts de LHE – En ce qui concerne la notion de « ligne des hautes eaux », l'arpenteur-géomètre doit travailler avec deux définitions fondamentalement différentes. Avant de positionner celle-ci, il est donc primordial de pouvoir distinguer ces deux concepts qui, bien qu'ils soient distincts, peuvent se superposer en certains endroits. On peut catégoriser les définitions de la ligne des hautes eaux en fonction de leur finalité et de leur source juridique. L'une, issue du Code civil du Québec, sert à des fins de délimitation de la propriété. L'autre, provenant de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, est utilisée à des fins environnementales; elle est rendue applicable sur le terrain en vertu de la réglementation municipale de zonage.

3.2.1.1. Ligne des hautes eaux aux fins de délimitation foncière et de représentation cadastrale

15. La LHE du Code civil du Québec – À l'article 919 du Code civil du Québec, le concept de « ligne des hautes eaux » est utilisé pour délimiter l'étendue du lit [naturel] des lacs et des cours

d'eau. Cette ligne des hautes eaux constitue la limite de propriété entre les terres riveraines appartenant au propriétaire privé et le lit des lacs et des cours d'eau appartenant à l'État. Pour les cours d'eau qui ne sont pas sujets à marée, les Instructions générales d'arpentage donnent la définition suivante :

Pour les eaux autres que les eaux de marée, la ligne des hautes eaux est représentée en plan par l'intersection de la terre ferme naturelle avec le plan d'eau lorsqu'il coule à pleins bords, sans débordement ni inondation⁴⁴.

Une altitude orthométrique⁴⁵ est obligatoirement associée à la LHE et constitue la cote de la ligne des hautes eaux. C'est cette ligne qui doit être prise en considération au moment de la délimitation foncière et de la représentation cadastrale des immeubles (voir la figure 2).

16. Localisation sur le terrain – Si, a priori, cette définition paraît claire, il semble que sa localisation précise sur le terrain puisse comporter plusieurs difficultés et laisser une large place à l'interprétation. Même si l'intersection du plan d'eau avec la terre ferme naturelle laisse souvent des traces visibles, il est difficile d'avoir la certitude que ces marques correspondent bien à l'endroit où coule la rivière à plein bord sans débordement, et ce, surtout si cette détermination se fait à l'occasion d'une visite unique sur le terrain. De plus, une rive peut très bien sembler entièrement naturelle et avoir fait l'objet de travaux ayant altéré sa nature. Quelques auteurs ont apporté, par le biais de leurs publications, une aide utile à la bonne détermination de la ligne des hautes eaux sur un cours d'eau non sujet à marée⁴⁶.

La ligne des hautes eaux étant le résultat d'un phénomène naturel, une ligne sinueuse la représente sur le plan.

17. Cours d'eau sujet à marée – Si le cours d'eau en question est sujet à marée, il s'agit de déterminer la cote qui correspond à la moyenne des plus hautes marées du mois de mars sur un cycle métonien (19 ans). La ligne des hautes eaux est alors représentée en plan par l'intersection

44. Instructions générales d'arpentage 2008, précité, note 6, p. 51.

45. Selon les *Instructions générales d'arpentage 2008* (précité, note 6, p. 51), l'altitude orthométrique est définie comme étant l'élévation verticale d'un point au-dessus du géoïde, c'est-à-dire au-dessus du niveau moyen des mers (NMM).

46. Paul A. BÉIQUE, « Considération sur les droits riverains dans les rivières navigables », *Annuaire de la Corporation des Arpenteurs-Géomètres de la Province de Québec*, 1933, p. 28-41; Berthier BEAULIEU, « La genèse de la délimitation des domaines en milieu hydrique », in : Sylvio NORMAND (directeur), *Mélanges offerts au professeur François Frenette : Études portant sur le droit patrimonial*, Québec : Les Presses de l'Université Laval, 2006, p. 195-226.

de la terre ferme naturelle avec le plan d'eau dont la cote correspond à la plus haute marée du mois de mars⁴⁷. Cette cote est la moyenne, sur 19 années⁴⁸, des plus hautes marées de mars⁴⁹. Pour ce faire, on utilise les données marégraphiques du Service hydrographique du Canada⁵⁰. En l'absence de marégraphe, ce sont les prédictions de marée qui sont utilisées.

3.2.1.2. Ligne des hautes eaux aux fins de protection environnementale

18. La LHE de la politique de protection – Dans la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, que le gouvernement du Québec a adoptée, pour la première fois, en 1987, les auteurs ont repris le terme de ligne des hautes eaux, tout en lui attribuant une autre définition. Ainsi, il existe un risque de confusion entre les deux notions (celle ayant pour but la délimitation foncière et celle ayant pour but la protection environnementale). Dans cette politique, la notion de ligne des hautes eaux est définie comme suit :

« La ligne des hautes eaux est la ligne qui, aux fins de l'application de la présente politique, sert à délimiter le littoral et la rive.

Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

- a) à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres, ou

s'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau.

Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur des plans d'eau.

- b) dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont.

47. Instructions générales d'arpentage 2008, précité, note 6, p. 51.

48. B. BEAULIEU et B. FOURNIER, *op. cit.*, note 18, p. 20. D'un point de vue strictement scientifique, il est plus convenable d'utiliser une période de 19 années. Selon Walter G. ROBILLARD *et al.*, la période de 18,6 années doit être arrondie à l'année complète pour inclure un multiple du cycle annuel associé à la déclinaison du Soleil. Voir : Walter G. ROBILLARD, Donald A. WILSON, et Curtis M. BROWN, *Brown's Boundary Control and Legal Principles*, 5th édition, John Wiley & Sons, 2003, p. 226.

49. *Oeuvre et fabrique de la paroisse de St-Bonaventure c. Leblanc*, (1918) 27 B.R. 286; cf. l'Ordonnance de la Marine de 1681, Livre IV, titre 7, art. 1 : « [...] jusqu'ou le grand flôt de mars se peut étendre sur les grèves », citée dans : B. BEAULIEU et B. FOURNIER, *op. cit.*, note 18. La cause fait référence à un calcul sur 30 ans, tandis qu'un calcul sur 19 années est rigoureusement scientifique.

50. Les données sur les « Marées, courants et niveaux de l'eau » sont disponibles dans Internet à l'adresse suivante : <http://www.charts.gc.ca/pub/fr/waterlevels/>.

- c) dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage.

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

- d) si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point a⁵¹. »

Cette définition particulière, qui fait appel à plusieurs critères, botaniques par exemple, ne peut pas servir dans un but de délimitation foncière et de représentation cadastrale. En effet, la ligne des hautes eaux aux fins de protection environnementale est normalement localisée à une cote un peu plus élevée que la LHE dans un but de délimitation foncière (quoique, dans certains cas, les deux LHE puissent être localisées au même endroit).

Tableau 1 : Résumé des principales distinctions

	Fonction	Description	Altitude
LHE à des fins de délimitation foncière et de représentation cadastrale (art. 919 du C.c.Q.).	Représente une limite de propriété.	Se situe à l'intersection de la terre ferme avec le plan d'eau, lorsqu'il coule à plein bord sans débordement.	Généralement à une altitude plus basse que celle de la LHE utilisée à des fins environnementales.
LHE à des fins de protection environnementale (Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables).	Représente une ligne qui sert à l'application de la réglementation en matière environnementale.	Se situe à l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres.	Généralement à une altitude plus élevée que celle de la LHE utilisée à des fins de délimitation foncière.

3.2.2. Ligne des basses eaux (LBE)

19. Notion de la LBE – La notion de ligne des basses eaux permet de délimiter les lots de grèves concédés par l'État expressément. Elle est utilisée dans certaines concessions en bordure des cours d'eau (notamment lorsque l'autorité publique voulait concéder le foin de grève). Cette notion de ligne des basses eaux est définie⁵² comme suit :

51. *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, Décret 468-2005, 2005 G.O. 2, 2180 (R.R.Q., c. Q-2, r.17.3), art. 2.1.

52. Cependant, il faut noter que le droit actuel n'est pas des plus précis quant à la définition de la notion de ligne des basses eaux. D'ailleurs, les *Instructions générales d'arpentage 2008* (précité, note 6) ne définissent pas cette notion comme telle. Ainsi, les définitions proposées demeurent des notions opérationnelles.

- lorsque la marée se fait sentir, elle s'établit avec la moyenne, sur 19 années, de toutes les basses marées⁵³;
- dans les autres cas, elle s'établit aux limites du lit mineur, c'est-à-dire à la partie du lit occupée lors des étiages. On pourrait l'établir au niveau moyen⁵⁴ le plus bas, atteint par les eaux d'une rivière dans l'année, observable généralement à la fin de la période estivale. Une altitude est obligatoirement associée à la LBE et constitue la cote de la ligne des basses eaux.

3.2.3. Autres concepts utiles en bordure des cours d'eau⁵⁵

20. Lit d'un cours d'eau – Le lit d'un cours d'eau est le fonds situé entre deux lignes des hautes eaux où l'eau circule généralement.

21. Fil de l'eau – Le fil de l'eau est la ligne sinueuse située à égale distance de chacune des LHE d'un cours d'eau (aussi appelé, dans certains cas, la ligne médiane, tel que l'illustre la figure 3)⁵⁶. Cette ligne n'est fonction ni de la profondeur maximale ni du courant principal. De façon pratique, l'arpenteur-géomètre qui aura relevé les lignes des hautes eaux situées de part et d'autre d'un cours d'eau pourra tracer la médiane de ces deux lignes en plan si une telle limite s'impose. L'application la plus stricte possible du concept de médiane est la meilleure, même si un tracé graphique convient généralement. Étant donné le non-parallélisme des rives dans presque tous les cas, la médiane peut être difficile à localiser. Le positionnement le plus strict du fil de l'eau serait établi à l'intersection de déplacements latéraux équidistants des deux lignes des hautes eaux vers le centre de la rivière, comme le montre la figure 4.

53. Cela fait référence aux principes énoncés par W.G. ROBILLARD *et al.*, *op. cit.*, note 48, p. 11.

54. Le terme moyen fait référence ici à une moyenne établie avec un nombre suffisamment acceptable d'années d'observation n'ayant aucun lien avec la période d'observation sur 19 années là où la marée se fait sentir.

55. Les notions présentées dans la présente sous-section ont été reprises des *Instructions générales d'arpentage 2008*, précité, note 6, p. 51.

56. À ce sujet, voir : André COSSETTE, « Le sens de la locution Usque ad medium filum aquae », (1993) 95 *La Revue du Notariat*, p. 360.

Figure 3 : Le concept du fil de l'eau

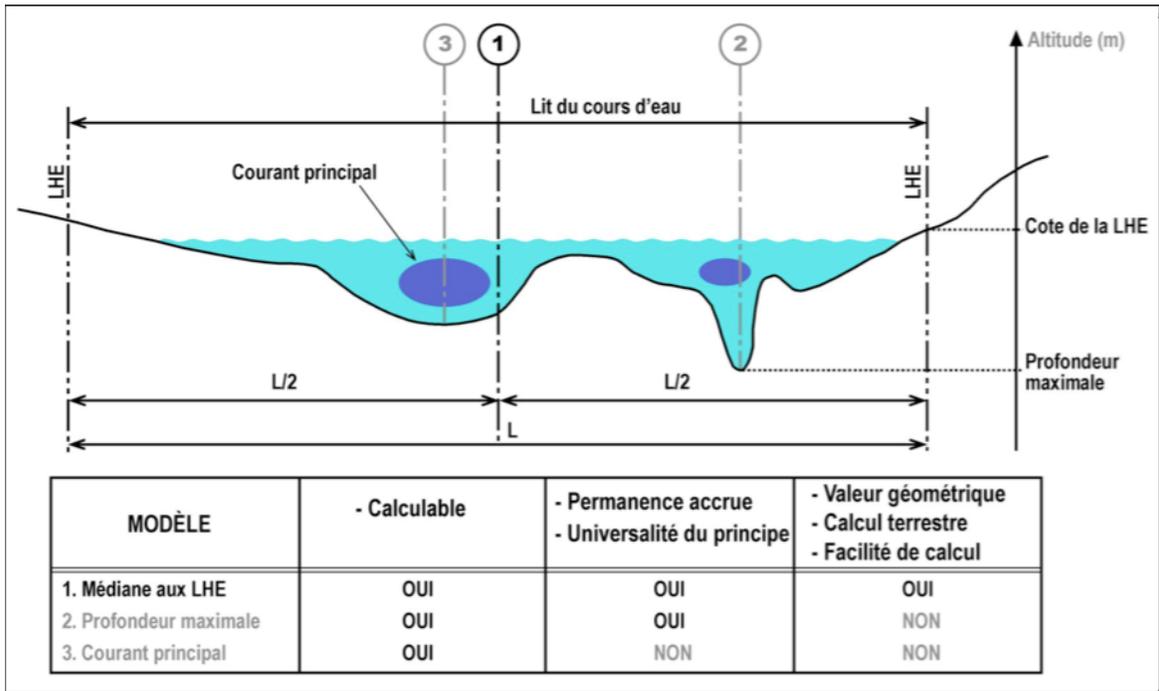
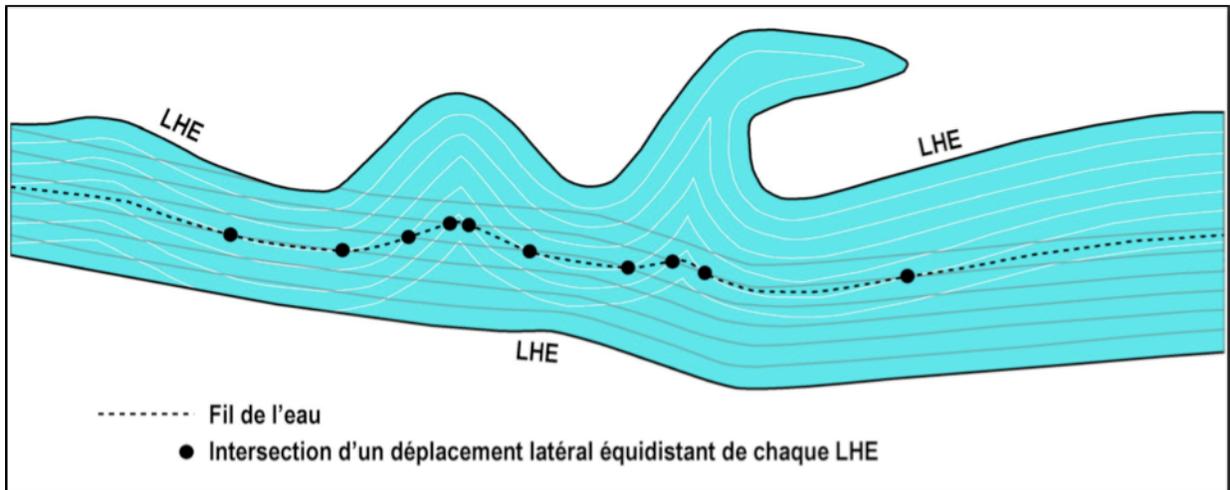


Figure 4 : Le traçage du fil de l'eau



- 22. Rive ou grève**⁵⁷ – La rive ou grève est la portion du lit [naturel] d'un plan d'eau attenante à la ligne des hautes eaux, lorsque cette portion n'est pas recouverte d'eau⁵⁸.
- 23. Riverain ou terrain riverain** – Le riverain ou le terrain riverain est défini comme l'immeuble contigu à une rive.
- 24. Prez ou prés que la mer couvre et découvre à chaque marée** – Il s'agit de la portion fertile de la rive⁵⁹.
- 25. Île ou islet** – L'île ou l'islet est l'immeuble qui, en principe, est une terre ferme naturelle située au-dessus de la ligne des hautes eaux et qui est délimité, de tous ses côtés, par celle-ci.
- 26. Haut-fond** – Le haut-fond est l'élévation du fond marin, dont le sommet, faiblement immergé, constitue un danger pour la navigation⁶⁰.
- 27. Batture** – La batture est la portion du rivage que le jusant ou marée descendante laisse à découvert⁶¹. Elle est également définie comme le haut-fond qui s'élève vers la surface de l'eau ou au-dessus de celle-ci à marée basse⁶² et qui est généralement submergée. Il ne s'agit pas de la rive⁶³.
- 28. Relais de mer** – Les relais sont les terrains que la mer (ou un cours d'eau) abandonne définitivement en se retirant⁶⁴. Ils ressemblent essentiellement aux alluvions à la différence qu'ils

57. Dans *Québec (Procureur général) c. Auger*, on notera une interprétation douteuse et divergente du terme « grève », donnée par le juge Deschamps de la Cour d'appel : « [...] D'autre part, l'interprétation du mot « grèves » ne peut s'entendre d'une zone de terre exposée aux marées », comme le soutient l'appelant, une « grève » étant définie comme « un terrain plat, formé de sable, situé le long de la mer ou d'un cours d'eau ». [...] »

58. Instructions générales d'arpentage 2008, précité, note 6, p. 51.

59. Dans B. BEAULIEU et B. FOURNIER, *op. cit.*, note 18, les termes employés dans l'arrêt *Société du port de Québec c. Lortie-Côté*, [1991] R.D.I. 76 (C.A.) sont ainsi résumés : « [...] la Cour d'appel a appliqué ce principe pour établir que l'expression les prez que la mer couvre et découvre à chaque marée comprenait uniquement la partie fertile de la rive où les bêtes peuvent paître, et non pas toute la superficie affectée par la découverte des marées, c'est-à-dire sur toute la bande de terrain entre la ligne des basses eaux et la ligne des hautes eaux. »

60. Selon le *Dictionnaire hydrographique* de l'Organisation hydrographique internationale (1998); voir le site Internet suivant : <http://ohi.shom.fr/>.

61. Définition donnée dans OFFICE QUÉBÉCOIS DE LA LANGUE FRANÇAISE, *Le grand dictionnaire terminologique*, à l'adresse Internet suivante : http://www.granddictionnaire.com/btml/fra/r_motclef/index1024_1.asp

62. *Vanier c. Procureur général (Québec)*, [1994] R.J.Q. 993 (C.S.).

63. À ce sujet, voir : Olivier LAURENDEAU, « Droits riverains : Le cas des battures », (1981) 83 *La Revue du notariat*, p. 251-311.

64. *Le grand dictionnaire terminologique*, à l'adresse mentionnée dans la note 61.

sont accompagnés, en bordure de rivière, d'une perception d'un retrait sur un terrain riverain avoisinant. La notion de relais est définie à l'article 966 du Code civil du Québec⁶⁵.

Section 4 : La représentation cadastrale des lots riverains d'un cours d'eau

29. Statut cadastral des cours d'eau – La représentation cadastrale des lots riverains d'un cours d'eau comporte des caractéristiques particulières; celles-ci influenceront sur la conduite de l'analyse foncière. Dans la réalisation de la rénovation cadastrale, l'arpenteur-géomètre devra porter une attention particulière au statut cadastral du cours d'eau, en tentant de répondre à la question suivante qui guidera ses travaux :

Est-ce que le lit du cours d'eau à l'étude est cadastré ou non ?

Pour répondre à cette question, l'utilisation conjointe des plans du cadastre originaire et des livres de renvoi correspondants est fondamentale. Les descriptions contenues dans les livres de renvoi permettront, entre autres, à l'arpenteur-géomètre d'apprécier si le lit d'un cours d'eau « montré à l'originaire » fait partie intégrante du territoire cadastré ou n'en fait pas partie.

30. Premières sources d'information – Afin de répondre à cette question, l'arpenteur-géomètre devra consulter, en priorité, les documents suivants : le plan de cadastre originaire, les plans d'opérations cadastrales, le livre de renvoi, l'acte de concession, le plan d'arpentage primitif, les désignations au primitif, les anciennes instructions d'opérations cadastrales (si elles sont disponibles).

4.1. Immatriculation cadastrale des cours d'eau

31. Cadastre originaire – Lors de la confection du cadastre originaire à partir de 1860, les cours d'eau n'ont généralement pas été immatriculés distinctement sur les plans cadastraux. Cependant, dans les cas où ils constituaient la limite entre deux concessions (dans les anciennes seigneuries), une limite du morcellement foncier, ou un élément nécessaire à la bonne compréhension du plan cadastral, les cours d'eau peuvent y avoir été représentés de différentes façons, mais sans leur attribuer de numéro distinct. Il est bon de noter également que les Instructions générales de confection des cadastres, de 1904⁶⁶, n'énoncent pas de directives particulières pour représenter les cours d'eau, telles que, par exemple, l'utilisation d'un trait simple ou de traits doubles pour en illustrer le lit.

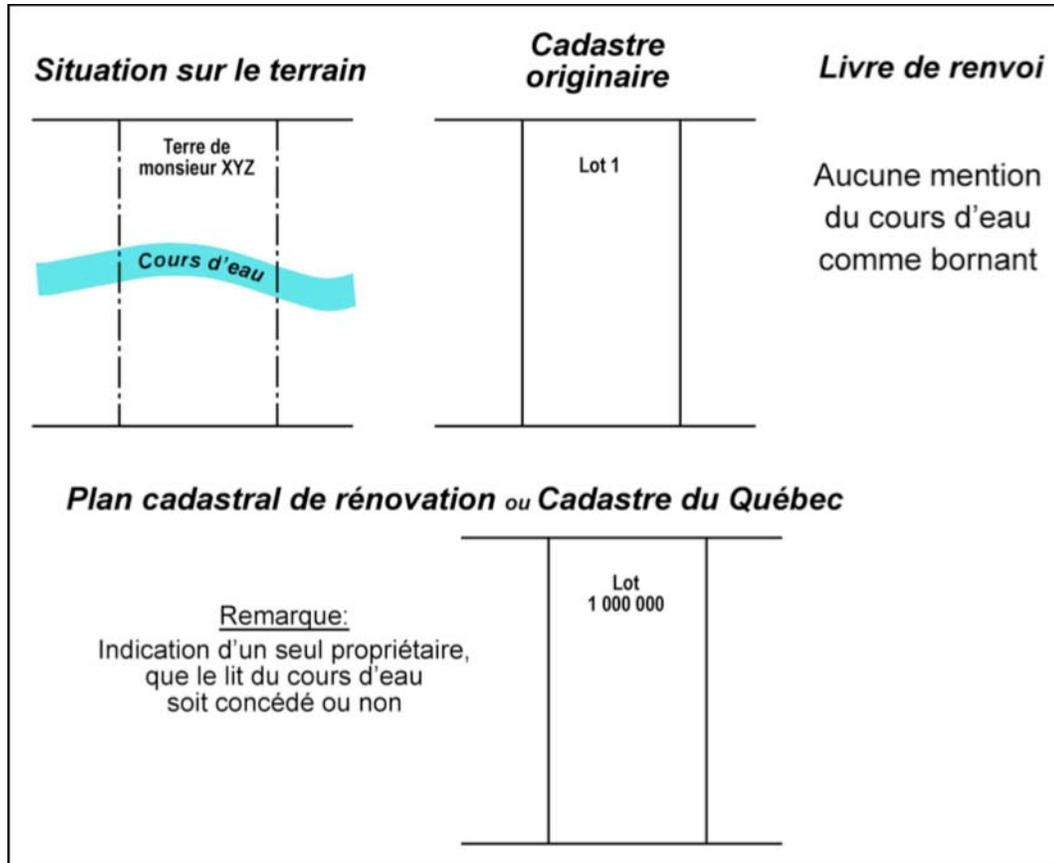
65. *Code civil du Québec*, art. 966 : « (al. 1) Les relais que forme l'eau courante qui se retire insensiblement de l'une des rives en se portant sur l'autre profitent au propriétaire de la rive découverte, sans que le propriétaire riverain du côté opposé ne puisse rien réclamer pour le terrain perdu. (al. 2) Ce droit n'a pas lieu à l'égard des relais de la mer qui font partie du domaine de l'État. »

66. Ces *Instructions générales*, qui concernent le cadastre des cités, villes, paroisses, cantons et villages incorporés de la Province de Québec, ont été élaborées à partir de certaines dispositions du *Code civil du Bas Canada* et des *Statuts Refondus de la Province de Québec*, de 1888.

Diverses situations peuvent surgir de la représentation des cours d'eau sur le plan cadastral. Afin de repérer des situations génériques, six cas ont été retenus et illustrés à l'aide des figures 5 à 10.

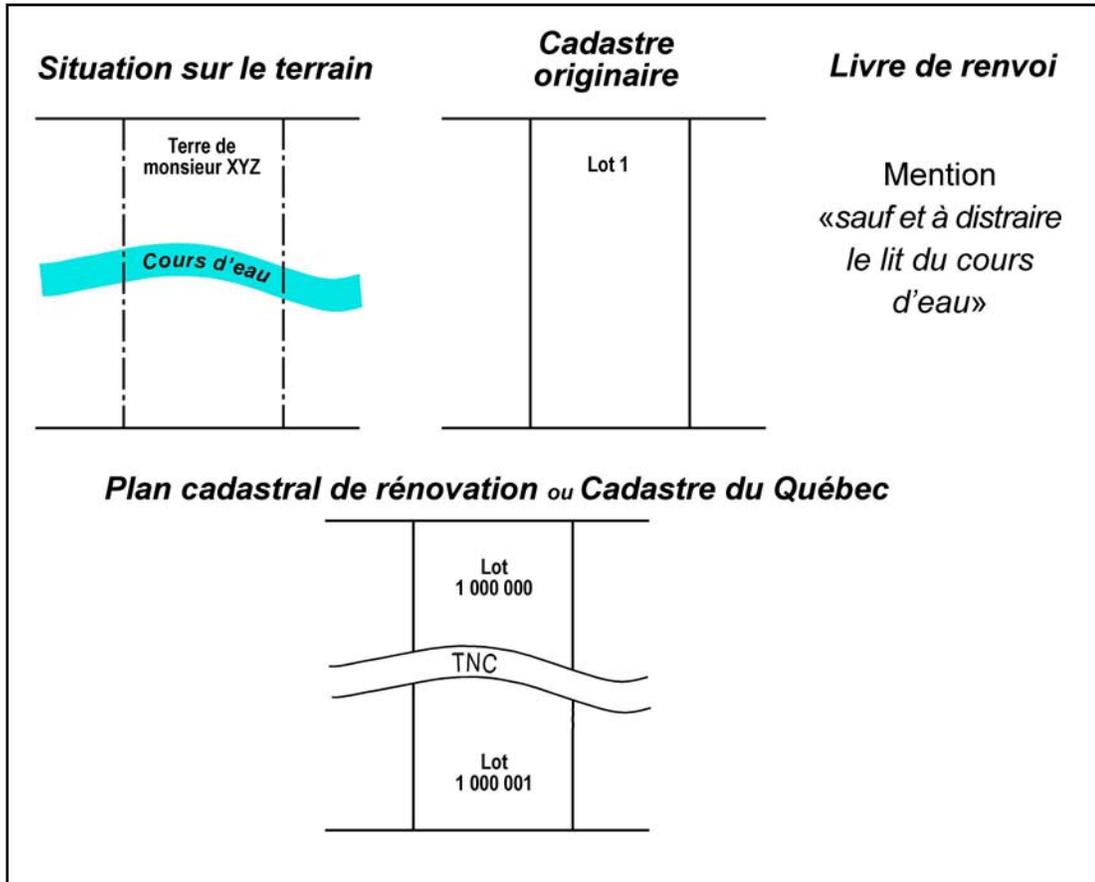
1. Le lit du cours d'eau est intégré aux immeubles qu'il traverse; par conséquent, il n'est pas illustré distinctement sur le plan cadastral original et n'est pas non plus identifié ni distrait au livre de renvoi. Dans ce cas, le lit n'est pas une limite de morcellement et ne sera pas représenté dans le plan cadastral ;

Figure 5 : Cours d'eau non représenté sur le plan cadastral



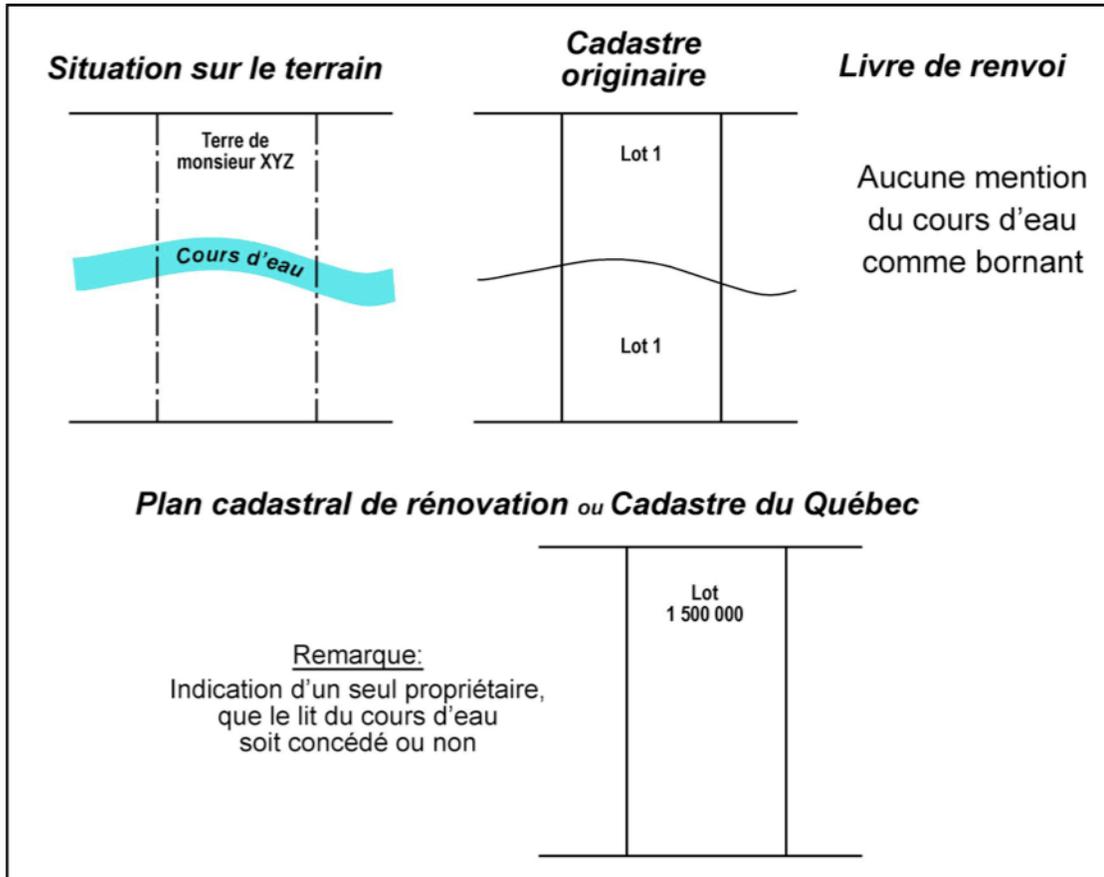
2. Le lit du cours d'eau est intégré aux immeubles qu'il traverse; par conséquent, il n'est pas illustré distinctement sur le plan cadastral original. Cependant, le livre de renvoi décrit les lots en question en mentionnant «sauf et à distraire le cours d'eau». Dans ce cas, le lit du cours d'eau sera représenté sans immatriculation, par défaut.

Figure 6 : Cours d'eau faisant l'objet d'une mention « sauf à distraire » dans le livre de renvoi



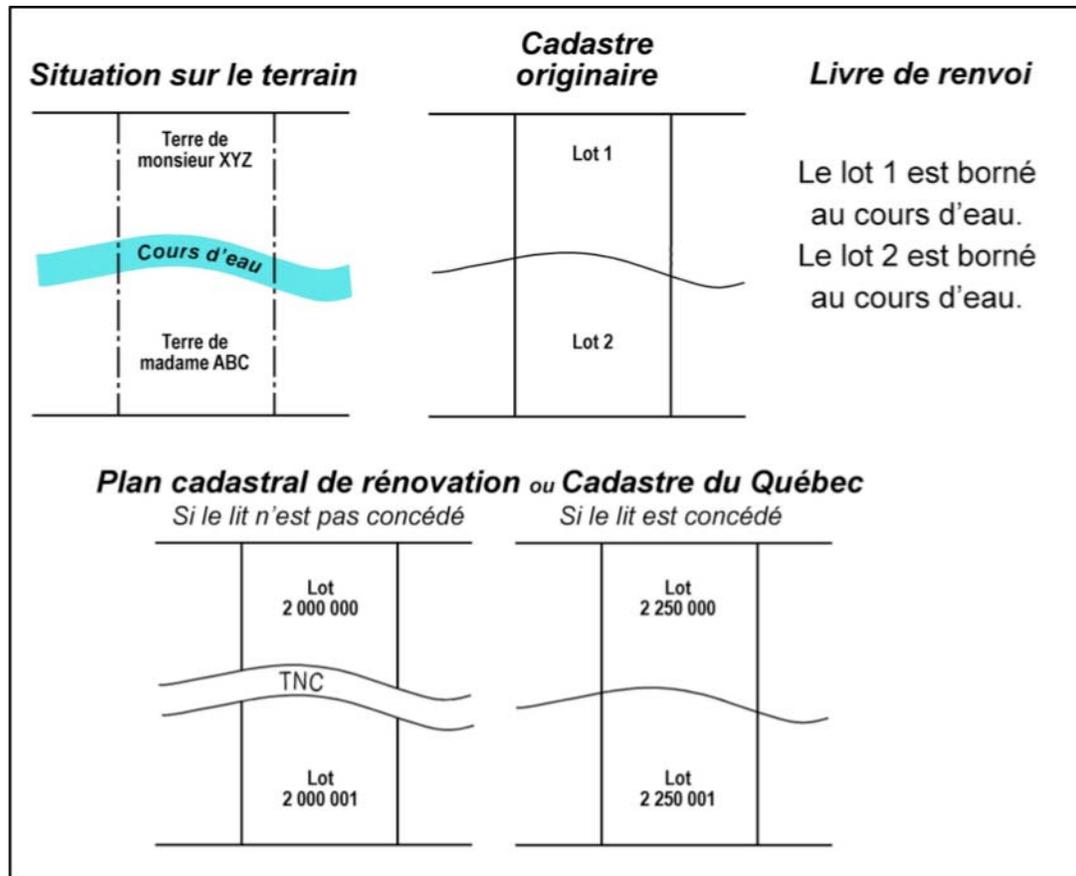
3. Le lit du cours d'eau a été représenté au plan de cadastre originaire par un trait simple, mais ne constitue pas une limite de morcellement, puisque non décrit comme tel au livre de renvoi; (voir le paragraphe 34)

Figure 7 : Cours d'eau représenté au cadastre originaire sans être une limite de morcellement



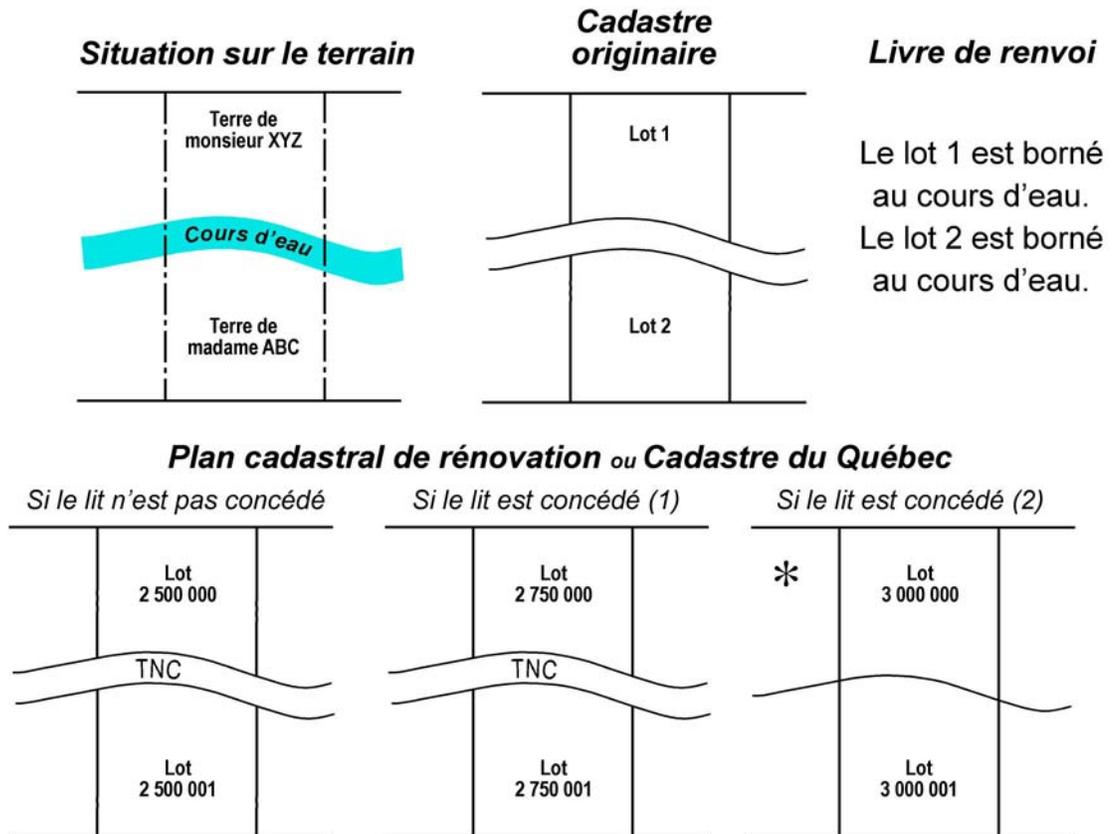
4. Le lit du cours d'eau a été représenté au plan de cadastre originaire par un trait simple parce qu'il constitue une limite de morcellement, bornant des immeubles riverains distincts, tout comme décrit au livre de renvoi. Ce cas est peu fréquent puisque habituellement, ce sont les numéros de lots qui identifient les bornants. Cependant, dans ce cas, le lit du cours d'eau apparaît sans immatriculation dans le cadastre du Québec s'il n'a pas été concédé et demeure propriété de l'État (voir le paragraphe 11) ou apparaît comme une limite de morcellement au fil de l'eau s'il a été concédé.

Figure 8 : Cours d'eau représenté par une ligne comme étant une limite de morcellement



5. Le lit du cours d'eau a été représenté au plan de cadastre original par un trait double parce qu'il constitue une limite de morcellement, bornant des immeubles riverains distincts, tout comme décrit au livre de renvoi. (voir le paragraphe 32)

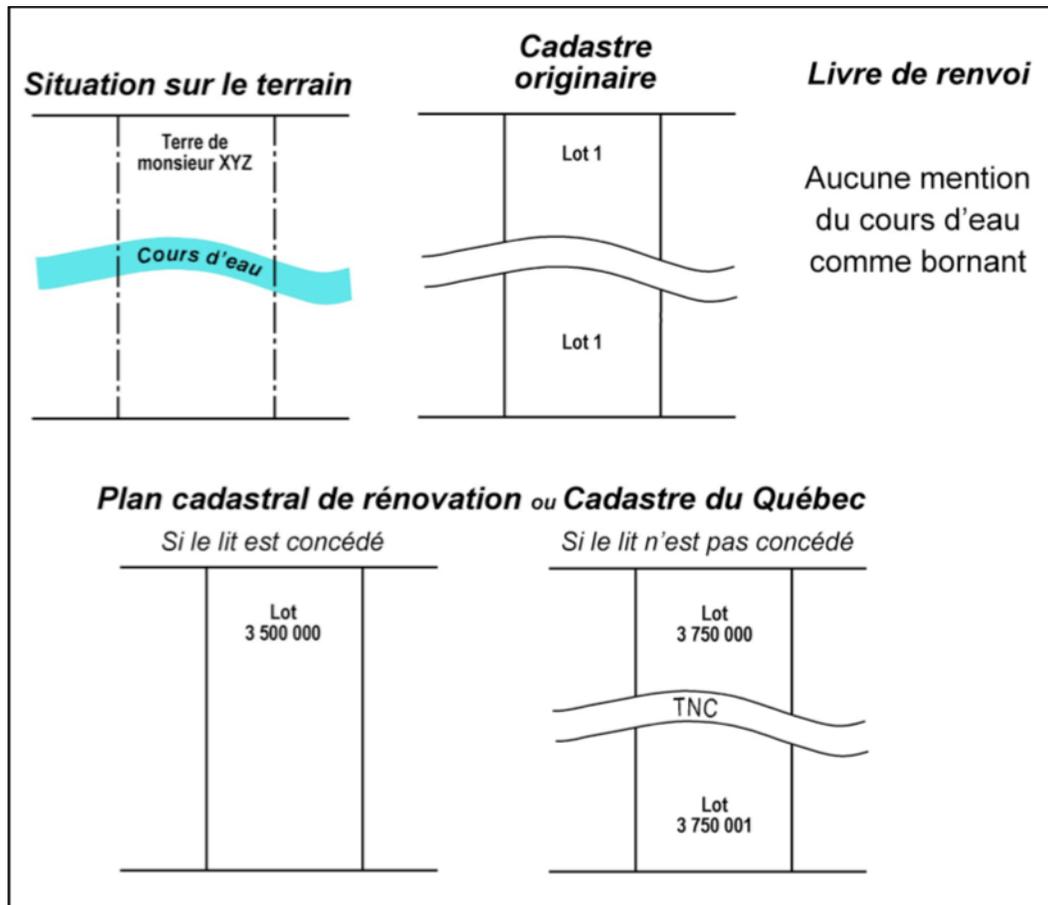
Figure 9 : Cours d'eau représenté par un trait double sur le plan de cadastre original et constituait une limite de morcellement



* Cette représentation cadastrale est uniquement possible avec la production d'un rapport de non-conformité.

6. Le lit du cours d'eau a été représenté au plan de cadastre originaire par un trait double, mais ne constitue pas une limite de morcellement, puisque non décrit comme tel ni distrait au livre de renvoi. Dans ce cas, s'il a été concédé, le lit du cours d'eau sera intégré au lot riverain et ne sera pas représenté dans le cadastre du Québec. S'il n'a pas été concédé, il apparaîtra sans immatriculation, par défaut.

Figure 10 : Cours d'eau représenté par un trait double sur le plan de cadastre originaire et ne constituait pas une limite de morcellement



32. Cours d'eau constituant une limite de morcellement (figure 9) – Trois cas sont possibles :

A) Certains lots riverains sont bornés à un cours d'eau montré sur le plan cadastral originaire, lequel cours d'eau n'est pas immatriculé distinctement, et dont le lit fait partie du domaine privé des propriétaires riverains (lit concédé). Au livre de renvoi, ces lots y sont également décrits comme étant «bornés à la rivière» montré sur le plan originaire. Dans ce cas, la portion du lit du cours d'eau rattachée à la propriété terrestre riveraine apparaîtra sans immatriculation, par défaut, comme bornant les lots riverains. Il s'agit de la règle d'interprétation *a priori*, puisqu'au livre de renvoi, le lot est « borné à la rivière ». Le lit ne devrait pas être intégré dans le cadastre lors de la rénovation cadastrale, même si, en vertu de l'article 919 du Code civil du Québec, la propriété du lit se rattache à la propriété riveraine⁶⁷.

Pour l'immatriculer une première fois, il faudrait normalement procéder par une opération de division cadastrale exécutée sous l'autorité du propriétaire, comme en fait mention le paragraphe 33. Sans le consentement exprès du propriétaire, l'intégration dans le cadastre du lit du cours d'eau pourrait entraîner les conséquences suivantes :

- cette partie de terrain ne peut être immatriculée une première fois par rénovation puisque la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois ne permet pas au Ministre d'effectuer ce genre d'opération au nom du propriétaire privé. Elle serait alors faite illégalement et serait susceptible d'être annulée;
- la portion du lit du cours d'eau peut être supérieure à la portion terrestre à laquelle elle serait rattachée, ce qui pourrait donner une fausse représentation des possibilités réelles d'exercice du droit foncier (en terme d'usage, de construction et de lotissement);
- les municipalités devront corriger de telles parcelles pour les besoins de l'évaluation municipale et de l'application des règlements d'urbanisme.

B) D'autre part, si l'interprétation de l'expression «borné à la rivière» a toujours été localement interprété dans les faits par le «fil de l'eau», le lit pourrait être intégré aux lots riverains, créant ainsi une limite de morcellement au fil de l'eau. Dans ce dernier cas, un rapport de non-conformité lors d'une immatriculation cadastrale, ou une justification de l'arpenteur-géomètre lors de la rénovation cadastrale, serait exigé pour l'acceptation du dépôt.

C) Finalement, si le cours d'eau n'a pas été concédé, il apparaîtra sans immatriculation, par défaut, dans le cadastre du Québec.

67. Pour que le lit du cours d'eau suive la concession des terres riveraines, deux conditions doivent être présentes : la première étant que la propriété riveraine ait été aliénée par l'État avant le 9 février 1918; la seconde étant que le lac ou le cours d'eau soit non navigable ni flottable.

33. Immatriculation par le propriétaire – Malgré la pratique courante de ne pas immatriculer distinctement les cours d'eau lors de la confection du cadastre originaire, l'immatriculation du lit de ceux qui font partie du domaine privé demeure possible en vertu d'une opération cadastrale de division exercée à l'initiative du propriétaire⁶⁸. Dans la plupart des cas, le statut cadastral du lit du cours d'eau dépend de la volonté du propriétaire d'immatriculer son immeuble (et non d'une obligation d'ordre public). Lors de la réalisation des opérations liées à la rénovation cadastrale, cette distinction est fondamentale, puisque cette dernière ne procède qu'à la renumérotation des immeubles faisant déjà partie d'un cadastre, ce qui, normalement, n'est pas le cas des immeubles « montrés à l'originaire », comme les cours d'eau. Ainsi, des portions du lit d'un cours d'eau pourront apparaître sur le plan cadastral de rénovation dans le cas où, antérieurement à la rénovation, le propriétaire aurait procédé à une première opération cadastrale de division.

Enfin, il est important de signaler que la validité des droits privés submergés portant sur une portion du lit d'un cours d'eau n'est pas affectée par le fait que ces droits ne sont ni représentés ni immatriculés dans le cadastre.

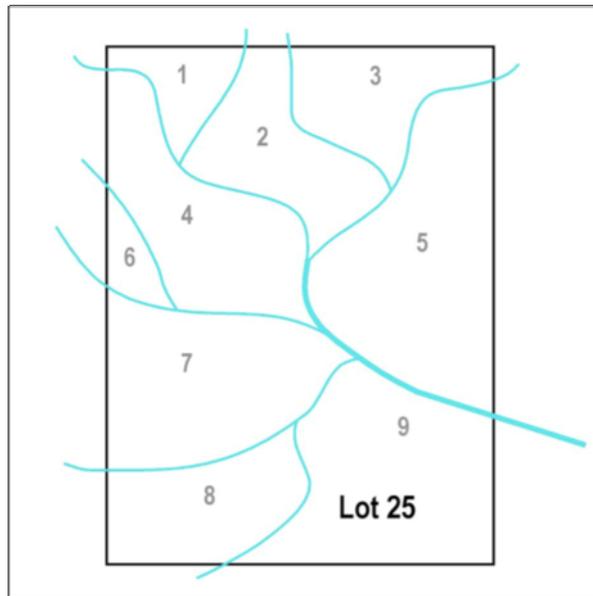
34. Cours d'eau traversant un lot cadastral (figure 7) – Certains lots sont traversés par un cours d'eau montré à l'originaire (illustré à l'aide d'un trait simple) dont le lit fait partie du domaine privé des propriétaires riverains. La description au livre de renvoi ne mentionne pas le cours d'eau montré sur le plan cadastral originaire, ce qui laisse présumer que le lit est intégré dans le lot. Dans un tel cas, le lit du cours d'eau ne sera pas montré au plan cadastral. Ainsi, en considérant que le lit du cours d'eau n'est qu'un élément d'illustration du plan cadastral originaire (et non pas une limite de morcellement) et que son assiette fait partie intégrante des lots qu'il traverse, la rénovation cadastrale pourrait alors faire disparaître cette représentation puisque cet immeuble fait partie du territoire cadastré et appartient au propriétaire riverain. Ces cours d'eau illustrés par une simple ligne auraient été illustrés sur le plan cadastral originaire à des fins de repérage et ils apparaissaient probablement sur les plans d'arpentage primitif.

Il se peut également que le lit du cours d'eau montré sur le plan originaire à l'aide d'un trait simple fasse partie du domaine public, principalement dans le cas où les terres riveraines auraient été concédées après le 9 février 1918. Dans un tel cas, son report ou non sur le plan cadastral de rénovation dépend de l'analyse foncière et de l'opinion émise par l'arpenteur-géomètre. En effet, pour des raisons pratiques, il pourrait être difficile de bien illustrer un tel cours d'eau aux échelles conventionnelles : la production de nombreux agrandissements pourrait alors être appropriée, en plus de provoquer une forte augmentation du nombre de lots nécessaires pour représenter une seule propriété foncière fragmentée par un réseau de petits cours d'eau. La figure 11 illustre une situation où la configuration du réseau hydrographique présent sur un lot, dont le lit est demeuré dans le domaine public, aurait pour effet de fragmenter, en neuf parties, un seul et même lot cadastral. Comment l'arpenteur-géomètre doit-il se comporter devant une telle situation? Nous n'avons pas trouvé de réponse sur le plan juridique ni d'instructions explicites relativement à de tels cas. Cependant, dans la pratique courante de rénovation cadastrale, il s'avère raisonnable de reporter l'information contenue au livre de renvoi en ne

68. Ce pouvoir du propriétaire découle de l'article 3043, al. 1, du *Code civil du Québec*.

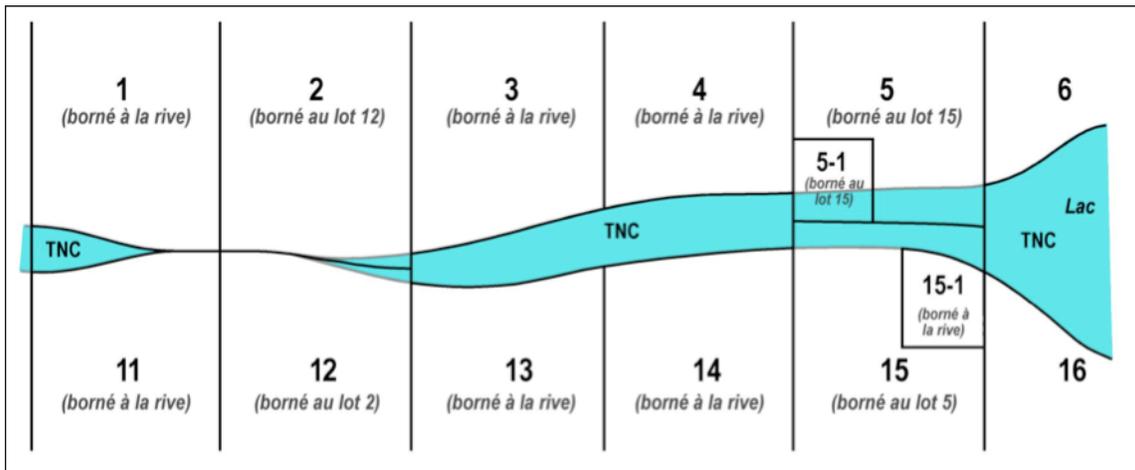
montrant pas de tels cours d'eau. Rappelons que le droit de propriété n'est pas affecté par cette décision et que les biens de la Couronne sont imprescriptibles.

Figure 11 : La fragmentation d'un lot cadastral par un réseau de cours d'eau faisant partie du domaine public



35. Cours d'eau hybride d'un point de vue cadastral – En pratique, les cas présentés précédemment aux figures 5 à 10 pourraient se retrouver à propos du même cours d'eau. En conséquence, l'arpenteur-géomètre devra être attentif à de telles situations où le statut cadastral d'un immeuble riverain peut varier d'un lot à l'autre. Il est possible qu'un cours d'eau ne soit pas uniforme quant à sa représentation sur un plan cadastral; celle-ci peut paraître incongrue car sa finalité n'est pas de cartographier le réseau hydrographique. Cependant, une cohérence et une uniformité dans l'analyse de l'ensemble des situations sont impératives. L'exemple illustré à la figure 12 présente diverses situations : des lots bornés à la rive (lots 1, 3, 4, 6, 11, 13, 14 et 16); des lots bornés par le lot arrière (lots 2, 5, 12 et 15); de même que des lots de subdivision bornés soit à la rive (15-1), soit au lot arrière (5-1). L'opportunité de représenter, sur le plan cadastral de rénovation, une portion du lit d'un cours d'eau n'est ni une décision théorique, ni une décision doctrinale : elle découle de l'analyse foncière particulière que fait l'arpenteur-géomètre pour chacune des propriétés riveraines.

**Figure 12 : Cours d'eau hybride
du point de vue de la représentation cadastrale**



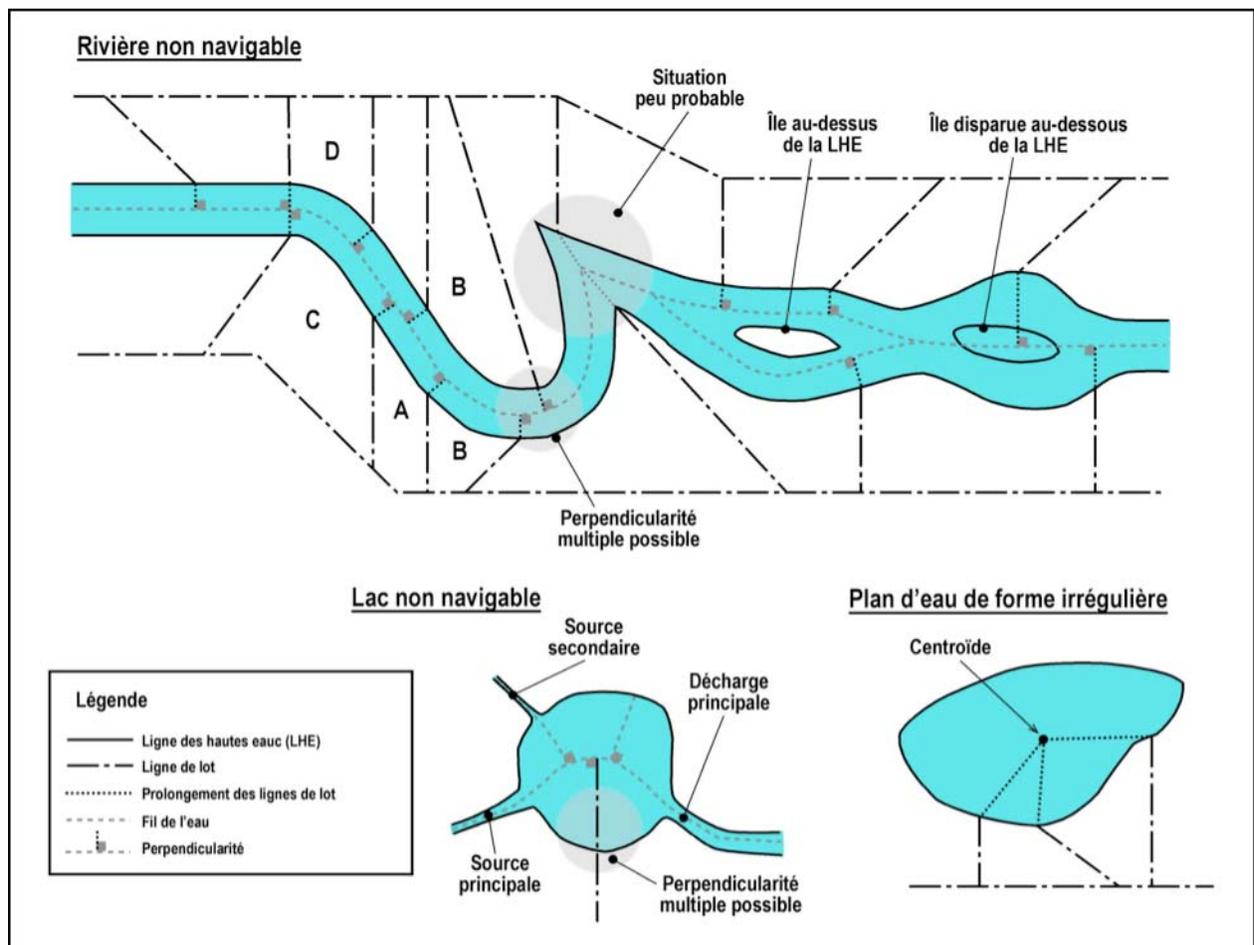
36. Prolongement des limites cadastrales dans le lit du cours d'eau – Dans les cas où les limites cadastrales des lots riverains se prolongent jusqu'au fil de l'eau, certaines règles⁶⁹ doivent être prises en considération. Deux situations sont possibles, selon que l'on soit en présence d'un cours d'eau ou en présence d'un plan d'eau.

- **Cours d'eau non navigables** (rivières, ruisseaux, lacs, etc.). Dans cette situation, le fil de l'eau est calculable. Le prolongement des lignes de lot perpendiculaires au fil de l'eau est la règle à privilégier. Advenant la perpendicularité multiple possible (lorsque les propriétés sont situées du côté où le cours d'eau forme un ange aigu), la bissectrice des perpendiculaires les plus éloignées doit être retenue.
- **Cours d'eau stagnants** (étang, marais, etc.). Dans cette situation, le fil de l'eau n'est pas calculable. Généralement, les étangs sont inclus dans un acte de concession de sorte que, pour établir les limites cadastrales dans l'étang, il faudrait suivre les règles d'interprétation des titres. Ces règles s'appliqueraient également à la délimitation des marais isolés, alors que les marais riverains, rattachés au lit d'un cours d'eau, pourraient faire l'objet d'une délimitation suivant un centroïde ou le fil de l'eau. La notion de centroïde règle la problématique de la façon la plus sensée. On effectue alors le raccordement au centroïde depuis la ligne des hautes eaux. Par conséquent, l'application de la notion de centroïde devrait être réservée aux lacs ou aux plans d'eau présentant des formes irrégulières.

La figure 13 montre les prolongements possibles au moment d'une première division du territoire. Ces prolongements illustrent des principes de division cadastrale et non de rénovation cadastrale (qui n'a pas pour effet de créer de nouvelles divisions, mais plutôt de rapporter, sur le plan de rénovation, le morcellement existant en territoire cadastré).

69. À ce propos, voir : A. COSSETTE, *loc. cit.*, note 55.

Figure 13 : Les prolongements au moment d'une première division du territoire



37. Démarche de positionnement des limites riveraines – Pour déterminer la position des limites du morcellement en bordure des cours d'eau, la principale démarche est l'analyse foncière jusqu'à la concession originaire. De plus, si le cours d'eau a été modifié, notamment par la construction d'un barrage, l'arpenteur-géomètre devra compléter son analyse foncière par un examen de l'historique d'exploitation du cours d'eau visé, afin de déterminer si les propriétés riveraines pourraient avoir été affectées par le rehaussement du niveau de l'eau. Cette seconde analyse pourra être faite à l'aide de documents montrant la situation physique des lieux à différentes époques : photos anciennes, plans historiques, procès-verbaux, etc.

38. Lots de grèves et en eaux profondes – Des lots cadastraux peuvent également avoir été créés sur les grèves et en eaux profondes, conformément aux Instructions d'arpentage émises par le Bureau de l'arpenteur général du Québec. Ces lots devront être rénovés au moment de la rénovation cadastrale.

39. Battures et grèves – Également, une autre difficulté découle de l'évolution des définitions utilisées pour la délimitation et la gestion du domaine hydrique, notamment dans le cas des battures et des grèves lorsque celles-ci ont, à l'origine, été concédées aux propriétaires riverains.

À ce sujet, les tribunaux se entre autres sont prononcés sur les cas de l'île Jésus (Laval)⁷⁰, l'île des Sœurs⁷¹ et l'île aux Grues⁷².

4.2. Cours d'eau modifiés

40. Déplacement des cours d'eau et LHE originale – Dans la perspective où il représentera, sur le plan cadastral rénové, les cours d'eau montrés sur le plan cadastral originaire, l'arpenteur-géomètre devra s'assurer que de tels cours d'eau sont toujours situés au même endroit. Dans certains cas, ces cours d'eau peuvent avoir été déplacés de façon naturelle ou à la suite des interventions anthropiques, notamment des travaux exécutés légalement dans le cadre des programmes de redressement des cours d'eau agricole⁷³. Dans de tels cas, il sera nécessaire de reconstituer l'image du territoire riverain au moment de la concession de celui-ci par l'État au domaine privé, ou avant le remodelage des rives par des activités humaines, afin de déterminer l'étendue des droits fonciers supportant la représentation cadastrale des immeubles.

4.2.1. Cours d'eau modifiés naturellement

41. Caractère dynamique des cours d'eau et accession naturelle – La représentation cadastrale des cours d'eau occasionne certaines difficultés en vertu de leur caractère dynamique. Les cours d'eau, mêmes naturels, subissent des modifications et, avec le temps, ils se déplacent. Plusieurs situations peuvent correspondre à la modification naturelle d'un cours d'eau : l'alluvion, l'érosion, le glissement de terrain, etc. D'un point de vue foncier, ces situations peuvent être complexes. Des dispositions législatives relatives à l'accession naturelle existent afin d'attribuer le gain (ou la perte) à l'un ou l'autre des propriétaires riverains⁷⁴. Par exemple, lorsqu'un lot cadastral ne correspond plus à la description contenue dans un titre, l'application de ces dispositions est importante. Elles permettent d'établir une correspondance entre la situation physique du terrain, le cadastre et les titres. En rénovation cadastrale, devant de telles situations, l'opinion de l'arpenteur-géomètre pourra être justifiée en fonction de ces dispositions sur l'accession naturelle, et non pas en fonction de la présomption de concordance de l'article 19.2 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois. Ainsi, la modification naturelle d'un

70. *Québec (Procureur général) c. Aubut*, C.A. Montréal 500-09-000711-804, 23 mai 1989, jj. Kaufman, Monet et Richard, 6 p.; appel de la décision antérieure : *Procureur général (Québec) c. Aubut*, C.S. Montréal 500-05-015953-753, 21 mai 1980.

71. *Vanier c. Procureur général (Québec)*, précitée, note 61.

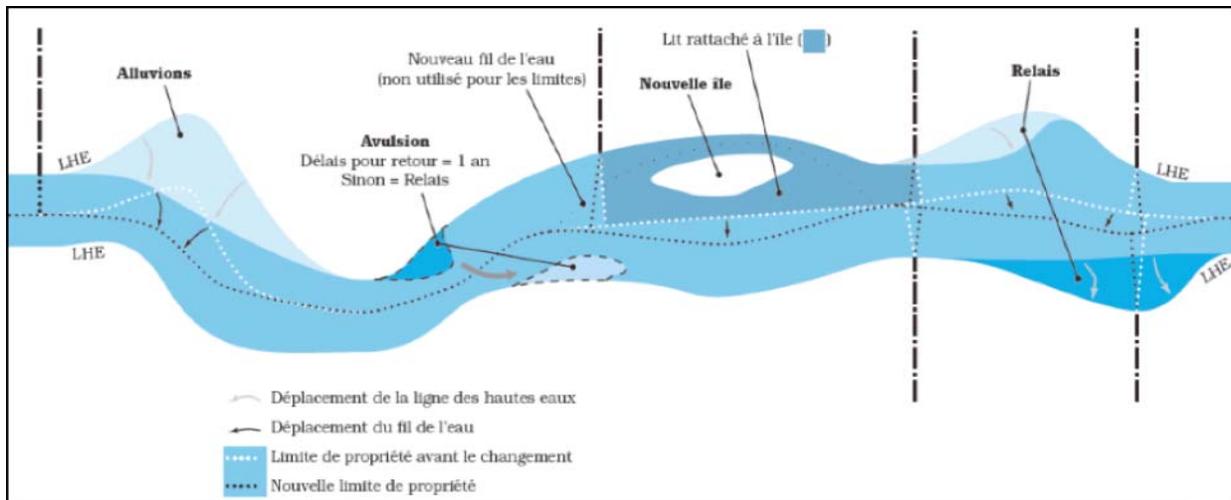
72. *Painchaud c. Procureur général (Québec)*, C.A. Québec 200-09-000756-921, 18 novembre 1997, jj. Forget, Pidgeon et Biron, 45 p.; appel de la décision antérieure : *Painchaud c. Procureur général (Québec)*, C.S. Montmagny 300-05-000112-899, 21 octobre 1992, j. Rioux, 33 p.

73. En vertu des pouvoirs délégués aux municipalités par la *Loi sur les compétences municipales*, L.R.Q., c. C-47.1 (et en vertu du *Code municipal*, L.R.Q., c. C-27.1, avant le 1^{er} janvier 2006) et par la *Loi favorisant le drainage des terres* (à partir de 1920).

74. Voir les articles allant de 965 à 970 du *Code civil du Québec*.

terrain riverain, tel que les titres le décrivent, est un phénomène reconnu par diverses dispositions spécifiques du Code civil du Québec. La figure 14 illustre les différentes situations possibles.

Figure 14 : Les diverses situations d'accèsion naturelle



42. Alluvion (C.c.Q., art. 965) – Les alluvions sont des accroissements de terre provenant peu à peu d'un fleuve ou d'une rivière⁷⁵. L'alluvion se caractérise par un accroissement imperceptible de terrain qui se fait peu à peu en faveur d'un riverain. Par accroissement, on entend une augmentation de la superficie du terrain riverain. Des alluvions n'entraînent pas nécessairement un déplacement de la ligne des hautes eaux (ou des basses eaux). Pour que la délimitation d'un terrain en soit affectée, d'une quelconque façon, il faut que la ligne des hautes eaux (ou des basses eaux si le riverain s'est fait concéder la rive) ait subi un déplacement. Le cas échéant, le déplacement d'une ligne des hautes eaux pourra engendrer le déplacement d'une ligne cadastrale.

43. Relais (C.c.Q., art. 966) – Les relais sont les terrains qu'un cours d'eau abandonne définitivement en se retirant⁷⁶. Ils ressemblent essentiellement aux alluvions, à la différence qu'ils sont accompagnés, en bordure de rivière, d'une perception d'un retrait sur un terrain riverain avoisinant. Il y a donc une double correction des limites de propriété à effectuer, sans création de nouvelles limites. L'attribution du surplus se fait sans égard à la perte constatée. Le surplus profite au riverain situé en amont contigu à cette parcelle supplémentaire, tandis que le déficit est supporté par le riverain situé en amont contigu à cette parcelle déficitaire. Le principe ne peut pas être appliqué aux relais de la mer appartenant au domaine de l'État. Une telle constatation nous force à attribuer, aux limites cadastrales en bordure de la mer, une certaine forme de permanence temporelle (eu égard aux relais). Nous pourrions alors constater un

75. Définition donnée dans : OFFICE QUÉBÉCOIS DE LA LANGUE FRANÇAISE, *Le grand dictionnaire terminologique*, à l'adresse Internet : http://www.granddictionnaire.com/btml/fra/r_motclef/index1024_1.asp

76. Ibid.

déplacement de la ligne des hautes eaux sans que suive la limite de propriété. Toute portion de terre que la mer abandonnerait doit demeurer dans le domaine de l'État.

44. Avulsion - Déplacement du fonds riverain (C.c.Q., art. 967) – L'avulsion est un passage soudain et imprévu d'un cours d'eau à travers l'une de ses rives, accompagné de la formation d'un autre canal ou de l'arrachement de grandes étendues de terrains⁷⁷. On comprend qu'il s'agit d'un événement ponctuel rare; en général, il ne dure que très peu longtemps. Le propriétaire de la partie enlevée dispose d'un délai d'un an, depuis l'événement de l'avulsion, pour la réclamer à celui qui en sera dorénavant le possesseur. Ce cas pourrait être représenté au plan cadastral dans la mesure où les titres sont explicites et la portion réclamée soit clairement identifiable.

45. Îles (C.c.Q., art. 968) – L'île est une étendue de terre entourée d'eau de tous les côtés⁷⁸. L'île appartient soit au propriétaire du lit du cours d'eau dans lequel elle se situe, soit au propriétaire qui détient explicitement un titre à l'égard de l'île. L'apparition de nouvelles îles dans le lit d'un cours d'eau ne crée jamais un nouveau morcellement⁷⁹. Ces nouvelles parcelles de terre émergées sont la propriété du propriétaire du lit. Rappelons que, si le lit appartient à la couronne, les nouvelles îles lui appartiennent aussi.

Dans le cas des îles privées immatriculées distinctement au cadastre originaire mais aujourd'hui submergées, deux situations peuvent se présenter dans l'attribution de leur droit de propriété.

- Si l'île privée se situe dans le lit d'un cours d'eau privé, la propriété de cette île, maintenant submergée, doit être attribuée en fonction des contrats dont disposent chacun des propriétaires contigus.
- Si l'île privée se situe dans le lit d'un cours d'eau public, l'article 919 du *Code civil du Québec* peut s'appliquer et opérer le transfert du droit de propriété de l'île en faveur de l'État.

Dans les deux situations, lors de la rénovation cadastrale, l'arpenteur-géomètre a le choix de rénover, ou non, cette île. S'il choisit de ne pas la rénover, il devra prendre les moyens nécessaires afin de faire la preuve que l'île est submergée de façon permanente, puisque la non-immatriculation lors de la rénovation cadastrale entraîne la fermeture de la page du registre foncier sur laquelle s'inscrivent les droits qui y étaient rattachés. L'île ne sera donc plus représentée au cadastre et sera intégrée dans le lit du cours d'eau. À défaut de cette preuve, l'arpenteur-géomètre devrait agir avec prudence en rénovant ces anciennes îles. Puisque la doctrine consultée ne traite pas le sujet de la disparition des îles ni ne rapporte de décisions de tribunaux à cet effet, cette approche prudente est à privilégier afin de permettre la continuité

77. Ibid.

78. Ibid.

79. On peut s'imaginer un titre qui donnerait à son propriétaire la propriété des îles futures sans pour autant que lui soit concédé le lit du cours d'eau. Il s'agit tout de même d'une situation très peu probable, qui exigerait un titre très clair.

quant à l'inscription et la publicité des droits au registre foncier. Cependant, la configuration et la position de ces îles peuvent être représentées dans le cadastre de façon approximative.

Dans le cas où une île privée aurait été coupée en deux ou en plusieurs morceaux dans un cours d'eau dont le lit fait toujours partie du domaine public, l'arpenteur-géomètre devra s'interroger sur l'origine de la modification : est-elle naturelle ou anthropique? Si la nouvelle situation est d'origine naturelle, alors les dispositions du Code civil du Québec sur l'accession naturelle s'appliquent. Si la nouvelle situation est d'origine anthropique, les droits fonciers privés subsistent dans l'état où ils étaient avant les travaux de modification, même s'ils sont en partie submergés. Au moment de la confection d'un plan cadastral, l'arpenteur-géomètre devrait tenter de représenter, au mieux, l'assiette des droits fonciers subsistants. Dans le cas d'une modification naturelle, son opinion pourrait être la nécessité de créer de nouveaux lots afin de bien représenter la situation naturelle résultant de l'érosion de l'île originale. Cependant, chaque situation demeure un cas d'espèce nécessitant une analyse particulière.

46. Nouveau bras (C.c.Q., art. 969) – Cette situation se produit, généralement, sur les rivières à méandres souvent non navigables. Si un cours d'eau forme un nouveau bras qui a pour effet de couper un fonds riverain et de former une île, le propriétaire riverain conserve la propriété de cette île.

47. Abandon du lit (C.c.Q., art. 970) – Lorsqu'un cours d'eau quitte son lit original pour en former un nouveau, le lit original maintenant abandonné est attribué aux propriétaires des fonds nouvellement occupés par le cours d'eau, dans la proportion du terrain qui leur a été enlevé. Dans une telle situation, le cadastre représentera le nouveau morcellement après l'attribution des droits de chaque propriétaire concerné.

48. Accession naturelle et rénovation cadastrale – Au moment de faire une rénovation cadastrale (ou une opération cadastrale en territoire rénové [OCTR]), l'arpenteur-géomètre devra invoquer l'une ou l'autre de ces dispositions du Code civil du Québec dans les cas où l'accession naturelle affecte la représentation cadastrale d'un lot riverain. Afin de justifier son opinion, il devra être en mesure de démontrer les caractéristiques d'un tel cas d'accession naturelle. Il sera alors nécessaire de reconstituer la rive d'origine et d'indiquer les modifications subites ou imperceptibles du cours d'eau. L'utilisation de documents d'archives (plans d'arpentage, plans cadastraux, photographies aériennes, photographies terrestres, données statistiques, etc.) sera alors nécessaire.

4.2.2. Cours d'eau modifiés artificiellement par le remblaiement des rives

49. Remblaiement d'une rive et empiètement sur le domaine public – Le remblaiement consiste en une modification de la rive par un ajout de matériaux entraînant une extension des terrains riverains. Lorsqu'il n'est ni autorisé ni régularisé, le remblaiement provoque un empiètement sur le lit du cours d'eau, si ce dernier n'appartient pas au propriétaire riverain (en plus de possiblement contrevenir aux nombreuses mesures de protection des bandes riveraines, des milieux humides et des écosystèmes). Le Centre d'expertise hydrique du Québec et le Bureau de l'arpenteur général du Québec signalent que de tels cas d'empiètement sur le domaine public doivent faire l'objet d'une attention particulière, afin d'éviter, notamment, que des opérations cadastrales parcellaires viennent indûment intégrer ces remblaiements dans la

représentation cadastrale des immeubles riverains. De telles opérations peuvent conférer une fausse sécurité aux propriétaires riverains, jusqu'au moment où l'autorité dénoncera l'irrégularité et l'illégalité de telles situations. Ainsi, il faut retenir la règle voulant que, à moins qu'ils ne soient régularisés par un titre que délivre l'autorité compétente, les remblaiements ne doivent pas être intégrés dans le lot cadastral des immeubles riverains.

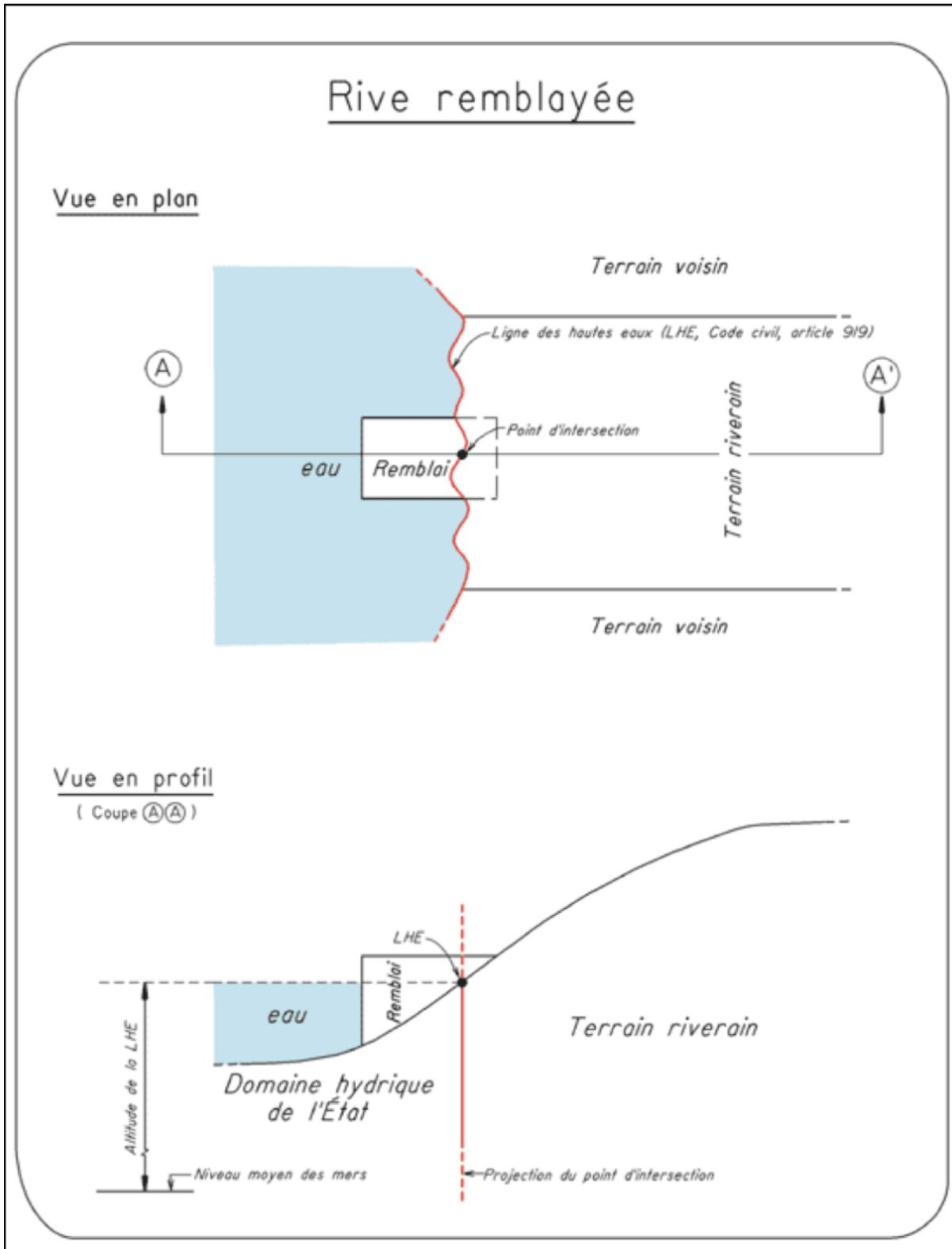
50. Remblaiement illégal et LHE – Les remblaiements illégaux n'ont pas pour effet de modifier la position de la ligne des hautes eaux qui sert à la délimitation des immeubles riverains, comme l'illustre la figure 15. Dans de tels cas, le défi de l'arpenteur-géomètre est de repositionner la ligne des hautes eaux originale, avant remblaiement. Lorsqu'il réalise une opération cadastrale (de rénovation ou de mise à jour) en bordure d'un cours d'eau, l'arpenteur-géomètre devra être prudent en prenant les moyens nécessaires pour s'assurer que la rive sur laquelle il travaille n'a pas fait l'objet d'un remblaiement illégal, non régularisé. Évidemment, la situation sera complexe dans les cas où le remblaiement aura été naturalisé de nouveau à la suite de l'écoulement du temps. Afin d'établir si l'évolution de la position et de la forme du cours d'eau est naturelle ou anthropique, l'utilisation de documents à caractère historique illustrant le cours d'eau à différentes époques sera fortement souhaitable.

51. Remblaiement autorisé ou régularisé – Cependant, si l'autorité responsable a approuvé ou régularisé le remblaiement, l'arpenteur-géomètre devra lire les termes de l'acte qui en découle pour obtenir les renseignements nécessaires au positionnement de la nouvelle limite de propriété, s'il y a lieu, pour ensuite représenter et identifier dans le cadastre cette parcelle de terrain. Si la partie du cours d'eau ainsi régularisée était jusqu'alors dans le domaine public, pour que la parcelle de terrain soit représentée au plan cadastral de rénovation, elle devra nécessairement faire l'objet d'une division du territoire réalisée par le ministre en vertu de l'article 1 de la loi sur le cadastre. À défaut, cette parcelle demeurera en territoire non cadastré et ne sera pas représenté dans le cadastre.

52. Excavation de la rive – À l'inverse du remblaiement, la rive qui aura été excavée n'est pas réputée, d'un point de vue foncier, comme devant entraîner des modifications à la position de la ligne des hautes eaux utilisée pour la représentation cadastrale⁸⁰. La figure 16 illustre le cas d'une rive excavée.

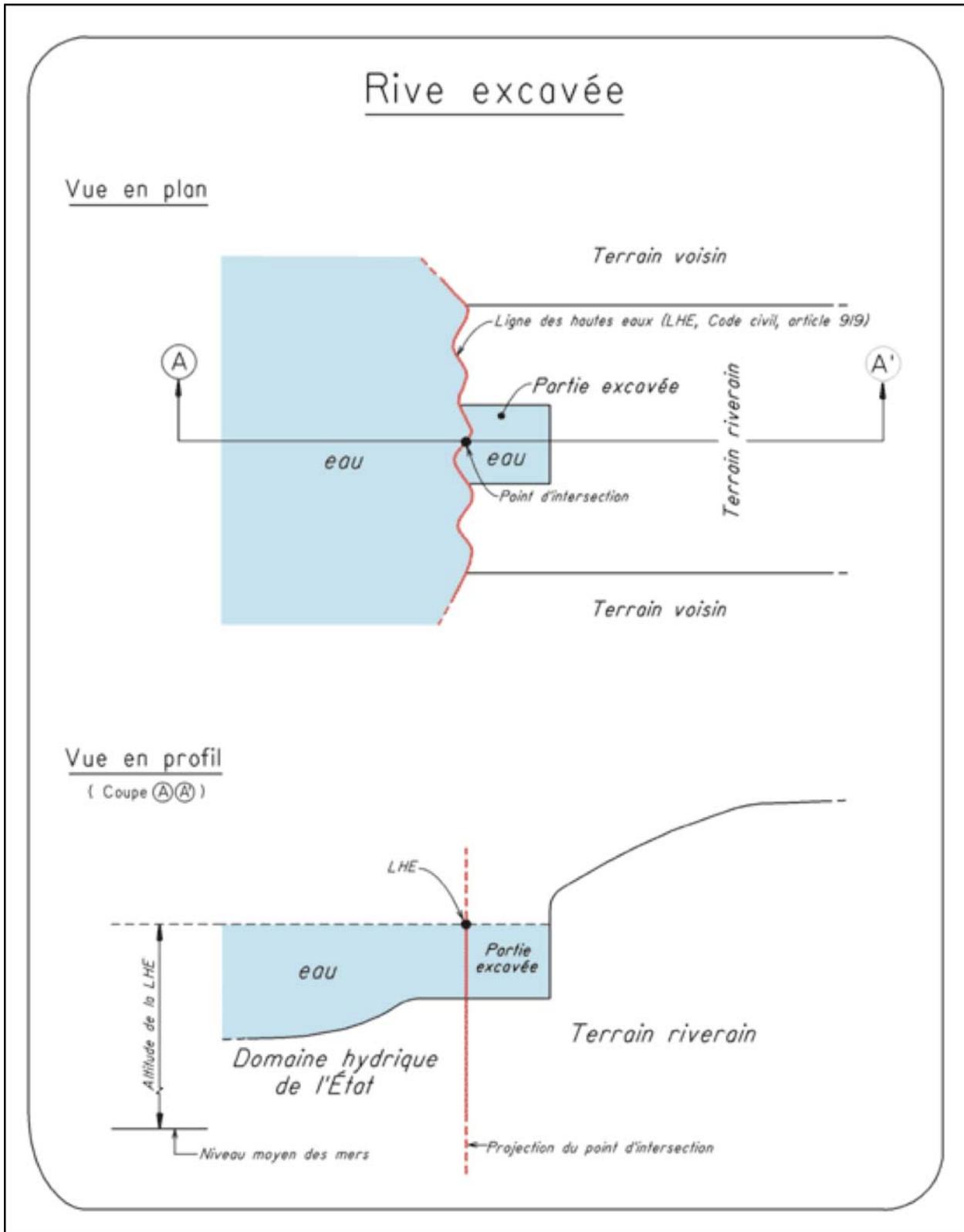
80. Nonobstant ce principe de droit foncier, des infractions pourront néanmoins avoir été commises à l'égard des dispositions réglementaires visant la protection des bandes de protection riveraine. Cependant, de telles infractions n'ont pas d'incidence sur la représentation cadastrale des immeubles.

Figure 10 : Le remblaiement d'une rive et la position de la ligne des hautes eaux



Source : Site Internet du CEHQ (2006).

Figure 16 : Le cas d'une rive excavée



Source : Site Internet du CEHQ (2006).

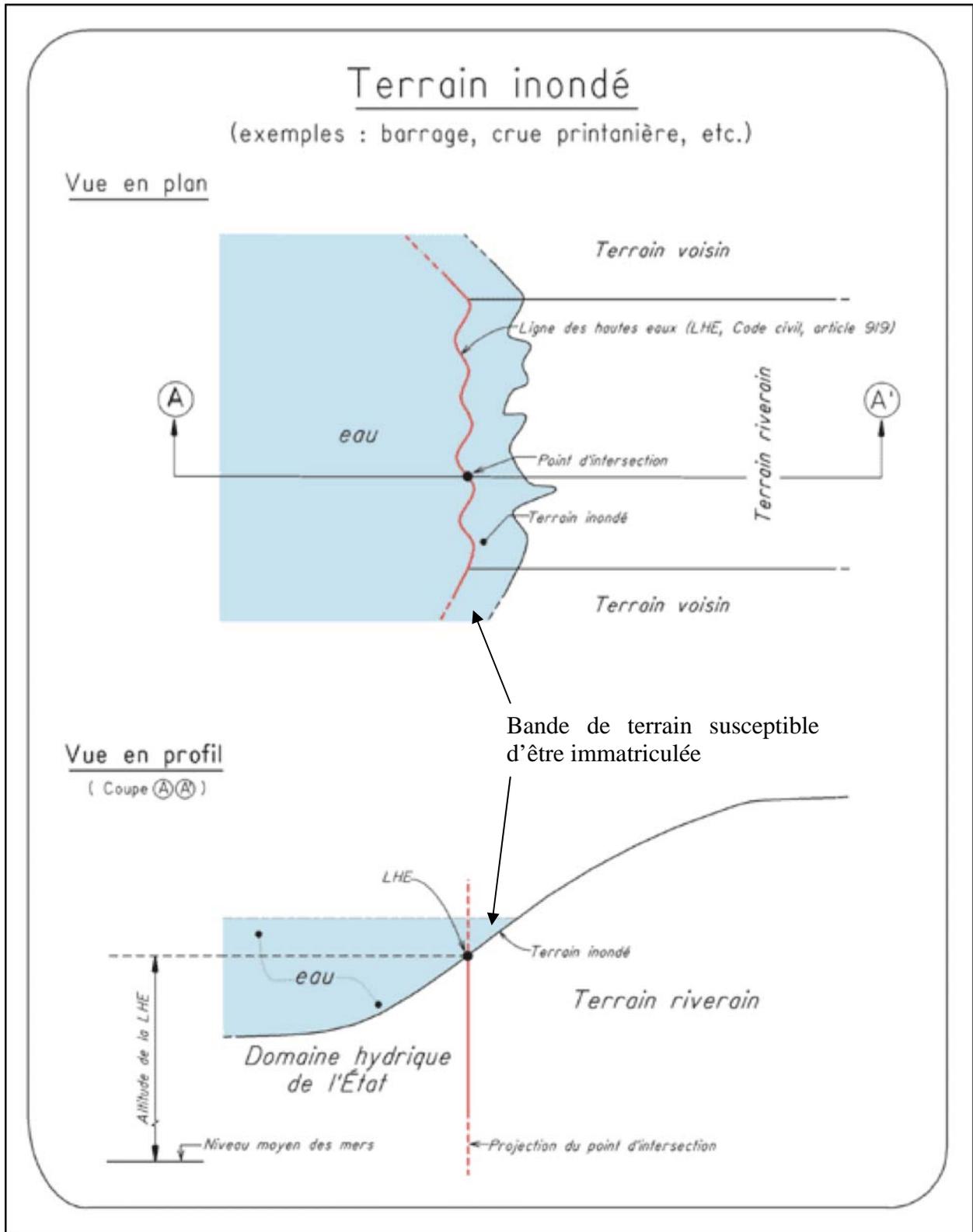
4.2.3. Cours d'eau modifiés artificiellement par le rehaussement du niveau de l'eau

53. Rehaussement du niveau de l'eau et LHE – Le cas des cours d'eau modifiés par le rehaussement (ou le rabaissement, le cas échéant) du niveau de l'eau peut mettre en lumière des situations particulières; à titre d'exemple, le fait que le morcellement foncier ne suivra pas la ligne des hautes eaux apparente sur le terrain. Selon le cas, la ligne de morcellement pourra être plus basse que la LHE apparente (par conséquent, une partie des droits fonciers riverains sera submergée); au contraire, la ligne de morcellement pourra être plus haute que la LHE apparente (par conséquent, la propriété riveraine ne s'étendra pas jusqu'au cours d'eau). Ainsi, le bord apparent du cours d'eau ne coïncidera pas automatiquement avec une limite de morcellement, comme l'illustre la figure 17. La représentation cadastrale devra nécessairement tenir compte de telles particularités affectant les lots riverains à un cours d'eau modifié. La difficulté sera alors de replacer le lit naturel du cours d'eau (avant sa modification) qui, le cas échéant, aurait servi à délimiter les droits fonciers riverains, ainsi que le lit modifié afin d'établir la situation actuelle de l'immeuble. Dans certains cas, il sera quasi impossible de replacer précisément cette limite cadastrale originale puisque le terrain submergé aura subi des modifications au fil des ans : érosion, envasement, etc. À défaut de pouvoir reconstituer fidèlement la position de l'ancien lit, la recherche de précision pourrait n'être que purement théorique, l'important étant de représenter une portion de terrain submergée sur laquelle des droits distincts peuvent subsister, par exemple une servitude d'inondation.

54. Problématique sur le plan cadastral – Au Québec, il existe des milliers de barrages, ainsi que de multiples constructions et infrastructures d'exploitation de la force hydraulique des cours d'eau. La présence de ces ouvrages entraîne des modifications aux cours d'eau. De ces situations résulte une problématique particulière de délimitation des droits fonciers riverains et de leur représentation cadastrale⁸¹.

81. À ce sujet, voir Berthier BEAULIEU et Yaïves FERLAND, *Analyse des droits de propriété le long des cours d'eau modifiés*, Cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, mars 2004, 34 p.

Figure 17 : Le rehaussement du niveau de l'eau et ses effets sur les terres riveraines



Source : Site Internet du CEHQ (2006).

55. Historique des situations riveraines – L'arpenteur-géomètre devra faire ressortir deux composantes fondamentales des situations riveraines relativement à la délimitation foncière et à la représentation cadastrale des immeubles riverains (dont les notions sont représentées à la figure 18) :

A. l'historique des droits de propriété affectant les immeubles riverains : concession originaire, morcellement, démembrement, expropriation, représentation cadastrale, etc.;

B. l'historique de l'exploitation du cours d'eau : rehaussement du niveau de l'eau, cote d'exploitation d'un barrage, droit d'inondation sur les propriétés riveraines, niveau actuel de l'eau, etc.

56. Analyse spécifique des immeubles riverains – La première composante relative à l'historique foncier de l'immeuble fait partie du travail courant de l'arpenteur-géomètre. La seconde composante s'ajoute aux cas spécifiques d'analyse foncière des immeubles riverains. Ce type d'analyse peut se buter aux difficultés qui découlent de la nécessité de retrouver les renseignements pertinents. Plusieurs sources d'information peuvent alors être consultées : les archives du CEHQ, du BAGQ, d'Hydro-Québec et d'exploitants privés, les anciens documents d'arpentage (greffe), les municipalités, etc.

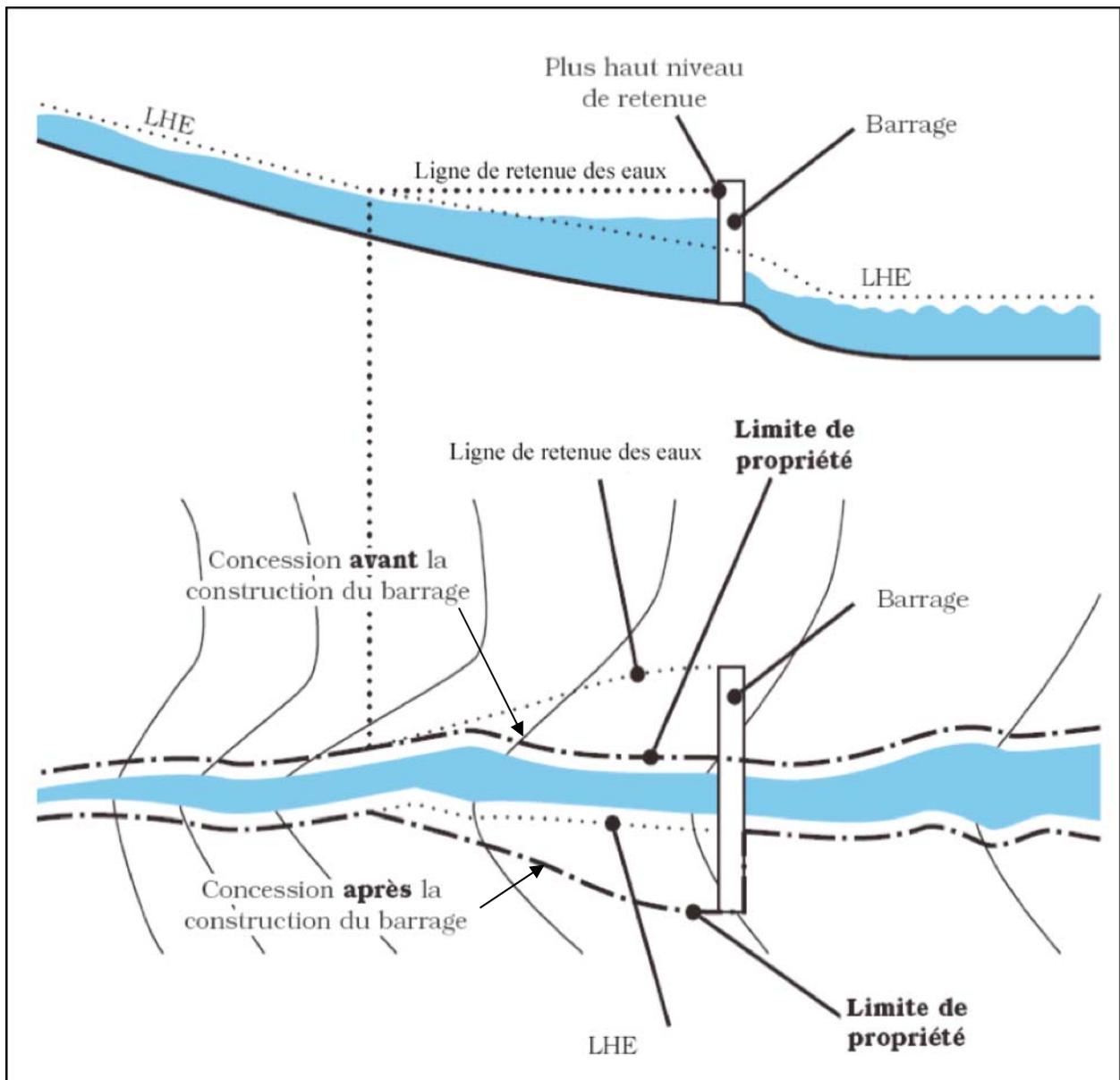
57. Principale difficulté relative à l'historique des barrages – La principale difficulté inhérente à ce type d'analyse sera d'établir l'historique des barrages et des ouvrages de retenue des eaux, lorsque ceux-ci ont été modifiés, à plusieurs reprises, au cours des années. L'information alors nécessaire pourra être classée dans différents dossiers disparates, quand elle existe. À cet égard, le Répertoire des barrages tenu par le Centre d'expertise hydrique du Québec contient la liste de tous les barrages dont la hauteur est d'un mètre ou plus, de même que certains renseignements à leur sujet. L'arpenteur-géomètre y trouvera de l'information comme la hauteur du barrage⁸² (altitude orthométrique), la hauteur de la retenue d'eau⁸³ (altitude orthométrique), l'année de construction et l'année de modification. Ce répertoire peut être consulté directement dans Internet⁸⁴.

82. Définition de la hauteur de barrage apparaissant dans le site Internet du CEHQ : « Distance verticale entre le point le plus bas du terrain naturel au pied aval du barrage et le point le plus élevé de la crête du barrage. »

83. Définition de la hauteur de retenue apparaissant dans le site Internet du CEHQ : « Distance verticale entre le point le plus bas du terrain naturel au pied aval du barrage et le niveau maximal d'exploitation. »

84. Voir l'adresse Internet suivante : <http://www.cehq.gouv.qc.ca/barrages/default.asp>

Figure 18 : Notions relatives à la délimitation foncière et à la représentation cadastrale des immeubles riverains



58. Rehaussement du cours d'eau et mise en vigueur du cadastre originaire – La prise en considération de la situation foncière existant à la date de concession originaire de l'immeuble riverain est un des principes directeurs qui guide la conduite de ce type d'analyse foncière (voir la figure 18). Dans le but d'établir et de justifier son opinion sur la délimitation des droits fonciers riverains pour les besoins de la représentation cadastrale, l'arpenteur-géomètre devra répondre à la question suivante :

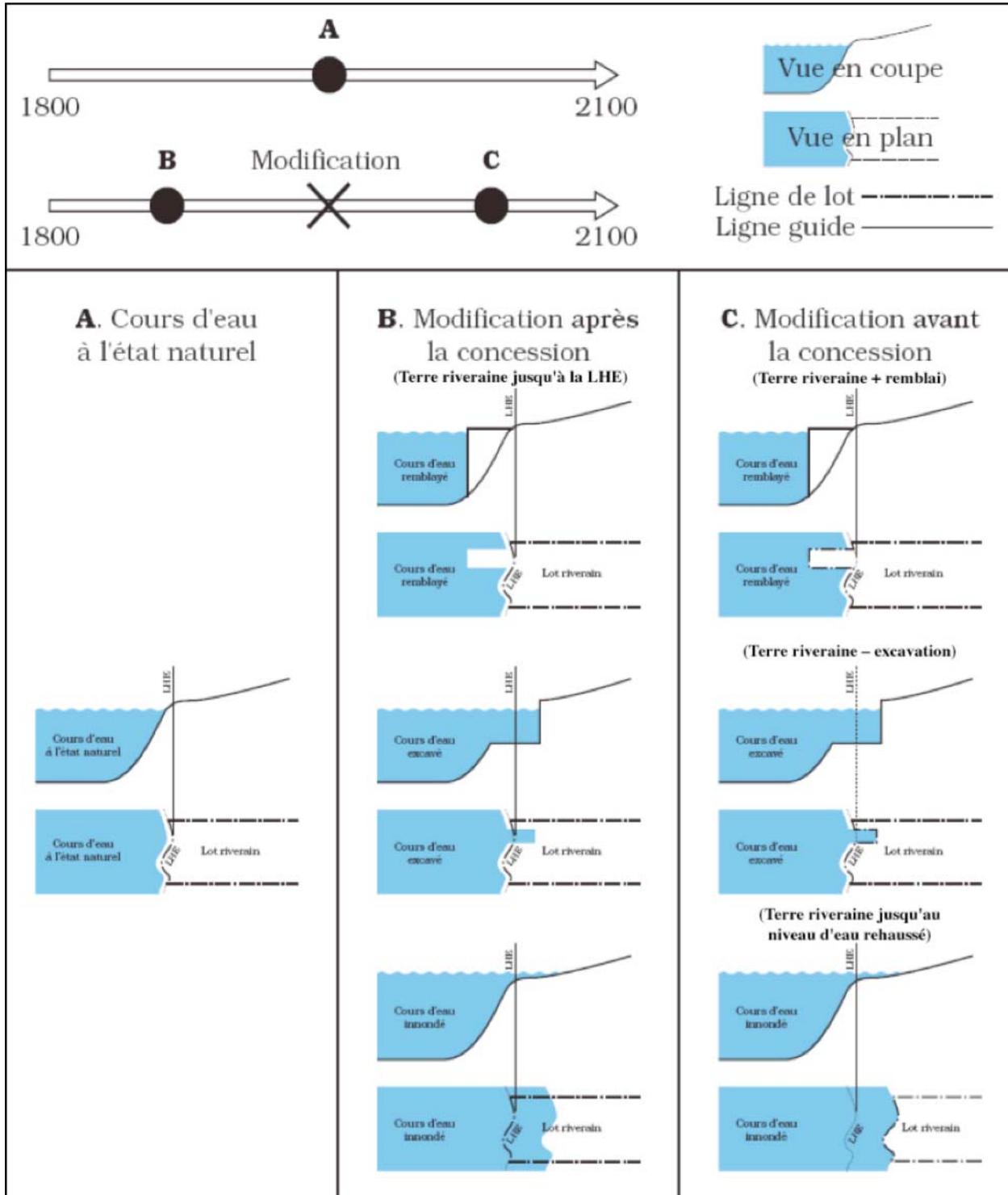
La mise en vigueur du cadastre originaire des terres riveraines a-t-elle eu lieu avant ou après la date à laquelle le cours d'eau a été modifié⁸⁵?

Il est important de déterminer la date de mise en vigueur du cadastre originaire sur l'immeuble riverain. En effet, si cette date est postérieure à la modification ou au rehaussement du cours d'eau, il est probable que les lots cadastraux riverains alors créés aient été délimités par la rive exhaussée (voir la figure 19). Dans ce cas, le cadastre s'arrêterait à cet endroit.

59. Cote maximale d'exploitation d'un ouvrage – En principe, à l'occasion d'une concession ou d'une vente en bordure d'un cours d'eau modifié, le terrain transféré est délimité par la « cote maximale d'exploitation de l'ouvrage ». Il faut également porter une attention particulière aux cas où le barrage n'est pas exploité à sa cote maximale : dans cette perspective, la rive apparente ne coïncidera pas avec la limite de morcellement riverain. Il est également possible que, pour des raisons de sécurité, des droits aient été consentis au-delà de cette cote maximale d'exploitation, notamment afin de prévenir des dommages causés par une crue exceptionnelle. Ces droits seront généralement des servitudes d'inondation, qui ne constituent pas du morcellement représenté dans le cadastre.

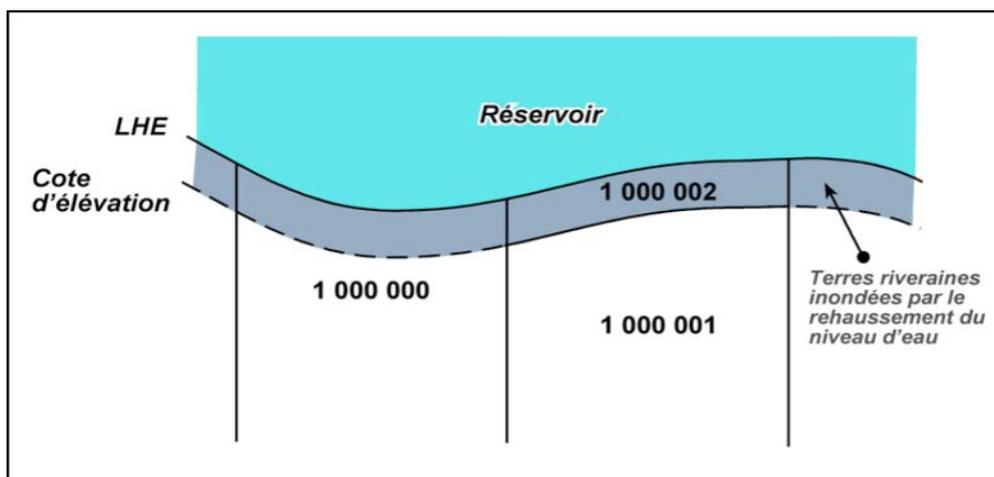
85. B. BEAULIEU et Y. FERLAND, *op. cit.*, note 81.

Figure 19 : Principes d'analyse de la situation foncière des immeubles riverains en vue de leur représentation cadastrale



60. Morcellement en fonction de la LHE – Il est possible que l'arpenteur-géomètre doive se confronter à des situations où la concession originaire des immeubles riverains a été réalisée en fonction de la ligne des hautes eaux qui existe à ce moment précis, et où des ventes subséquentes ont été conclues sur la base de la ligne des hautes eaux suivant le rehaussement du niveau de l'eau. Dans de tels cas, il existe des droits fonciers privés submergés qui n'appartiendraient pas aux propriétaires riverains. Si ces droits submergés font partie de lots représentés dans le cadastre originaire, ils devront être immatriculés distinctement de l'immeuble riverain au moment de la rénovation cadastrale, même si le propriétaire en titre est introuvable. Ainsi, la propriété riveraine apparente sera séparée du cours d'eau par un lot submergé. En fonction de la rédaction des actes de vente subséquente à la modification du cours d'eau, des immeubles riverains voisins seront représentés différemment dans le cadastre (voir la figure 20). Les arpenteurs-géomètres procédant à la rénovation cadastrale en bordure de cours d'eau modifiés devront alors justifier leur opinion de façon à répondre à la question suivante : La partie submergée de l'immeuble riverain a-t-elle, oui ou non, été incluse, le cas échéant, dans les ventes subséquentes au rehaussement du niveau du cours d'eau?

Figure 20 : Exemple de morcellement en fonction de la position de la LHE



4.2.4. Redressement des cours d'eau en milieu agricole

61. Historique des travaux de redressement – Depuis le début du XX^e siècle, plusieurs cours d'eau situés en milieu agricole ont fait l'objet de travaux de redressement afin d'accroître les superficies disponibles pour l'agriculture et en faciliter le drainage. Ces travaux ont permis de relocaliser artificiellement des cours d'eau sur les limites des champs. Plusieurs milliers de kilomètres linéaires de cours d'eau ont ainsi été redressés⁸⁶. Entre 1940 et 1970, c'est le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) qui a été

86. Robert BEAULIEU, *Historique des travaux de drainage au Québec et état du réseau hydrographique*, Colloque régional sur les cours d'eau, Gouvernement du Québec, Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, Direction générale de la Montérégie, secteur ouest, 1999, p. 7. (Disponible sur Internet à l'adresse suivante : <http://www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/prod-porcine/documents/Bio115.pdf>).

responsable de l'exécution de ces travaux. Par la suite, son rôle diminuera : tout en restant maître d'œuvre des travaux, l'entreprise privée sera de plus en plus présente dans l'exécution des travaux. Quant à elles, les municipalités ne feront qu'adopter des règlements ordonnant les travaux. Puis, en 1994, le MAPAQ se retirait définitivement des travaux de redressement des cours d'eau en milieu agricole. Il n'intervient désormais que pour rembourser auprès des agriculteurs une partie des travaux de drainage et de redressement de cours d'eau qu'ils entreprennent. Aujourd'hui, en vertu des dispositions de la Loi sur les compétences municipales⁸⁷, si un agriculteur désire entreprendre des travaux de redressement d'un cours d'eau, il doit s'adresser, en premier lieu, à la municipalité.

62. Effet des travaux de redressement sur la situation des immeubles fonciers – Il est pertinent de se questionner pour savoir si des mesures de régularisation foncière ont accompagné de tels travaux de redressement, dans les cas où les cours d'eau déplacés auraient constitué des limites de propriété ou des limites cadastrales. D'après les renseignements disponibles, il semble qu'à l'époque, il n'y ait pas eu de procédure systématique pour régulariser la nouvelle situation foncière créée par les travaux de redressement, le cas échéant. Si besoin était, des procédures de régularisation auraient été entreprises au cas par cas.

63. Cours d'eau agricole montré à l'originaire – Par exemple, si le cours d'eau redressé était montré à l'originaire (sans désignation cadastrale), une analyse foncière aurait dû être faite pour déterminer si le lit était, ou non, intégré dans le cadastre. Cette question aurait pu être traitée à l'aide, notamment, des descriptions de terres riveraines dans le livre de renvoi. Dans le cas où le lit du cours d'eau aurait été véritablement du « territoire non cadastré », une opération de division cadastrale (première immatriculation) aurait pu être faite. Sinon, cette première immatriculation ne devrait pas être effectuée dans le contexte de la rénovation cadastrale. Par conséquent, si le lit du cours d'eau était cadastré (c'est-à-dire s'il faisait partie intégrante de la terre agricole riveraine), il ne constitue pas un cas particulier au moment de la rénovation cadastrale. Par contre, si le lit du cours d'eau redressé n'était pas cadastré, son ancienne assiette doit faire l'objet d'une première division cadastrale afin de pouvoir être immatriculé pour, éventuellement, être rénové. L'activité de redressement n'entraîne pas un ajustement cadastral et foncier automatique. Les opérations cadastrales ne peuvent se substituer à ce que seules les actions de transfert de propriété peuvent régulariser.

64. Renseignements et sources d'information – Lorsque se sont terminés les programmes gouvernementaux de drainage et quand fut dissout l'Office du drainage, les documents produits par le MAPAQ ont tous été transférés aux municipalités ayant compétence sur les cours d'eau en cause. Également, certains documents, tels que les listes des projets de travaux sur les cours d'eau, les plans d'aménagement de cours d'eau, etc., ont été déposés aux Archives nationales du Québec. Cependant, le fonds d'archives n'étant pas complet, il ne porte que sur quelques cours d'eau. Enfin, la municipalité semble la source d'information la plus pertinente en raison des compétences qu'elle exerce en cette matière.

87. *Loi sur les compétences municipales*, précitée, note 73, art. 103 et suivants.

Partie III

L'information complémentaire

Section 5 Les responsabilités des organismes publics et parapublics

5.1. Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs

65. Autorité de l'État sur le domaine hydrique – Le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs est le titulaire de l'autorité de l'État sur le domaine hydrique⁸⁸. Une agence de ce ministère, le Centre d'expertise hydrique du Québec, assume concrètement l'exercice de cette autorité.

66. Mission du CEHQ – La mission du Centre d'expertise hydrique du Québec est de gérer le régime hydrique du Québec avec une préoccupation de sécurité, d'équité et de développement durable. À cette fin, sa mission consiste, notamment, à :

- **gérer le lit des cours d'eau** navigables ainsi que celui des cours d'eau non navigables des lots concédés après le 1^{er} juin 1884. Il s'agit de gérer l'occupation du territoire et, au besoin, de détecter les empiètements sur le lit des lacs et des cours d'eau publics, en vue d'en régulariser l'occupation par un permis d'occupation, un bail, une servitude, une vente ou toute autre mesure nécessaire;
- **fournir l'expertise** nécessaire à la régularisation foncière des terres de l'État qui sont inondées par des ouvrages de retenue des eaux;
- **préparer les documents légaux** relatifs aux droits d'occupation et aux travaux d'arpentage exigés par le Ministère pour les besoins d'enquête et pour la délimitation des réserves écologiques et des habitats floristiques.

67. Gestion des droits fonciers par le MDDEP – L'article 13.1 de la Loi sur le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs indique que le ministre agit à titre de propriétaire sur les terres placées sous sa responsabilité. De façon pratique, le CEHQ exerce l'autorité du ministre sur le domaine hydrique de l'État (et, notamment, sur les terres acquises à l'époque par la Commission des eaux courantes de Québec). Le CEHQ assume ainsi la gestion des droits fonciers suivants :

- les droits attribués sur le domaine hydrique de l'État en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État et de la Loi sur le régime des eaux;
- les droits attribués sur les terres du domaine de l'État affectées par un barrage en vertu de la Loi sur le régime des eaux.

88. Loi sur le ministère de l'Environnement, L.R.Q., c. M-15.2.1, art. 13.

68. Rôle du CEHQ dans la rénovation cadastrale – Dans le contexte de la rénovation cadastrale, le CEHQ est reconnu comme étant un grand propriétaire lorsque des cours d'eau du domaine public touchent les territoires rénovés. À ce titre, cet organisme est appelé à exprimer ses prétentions quant à la représentation des lots dont il a la responsabilité de gestion et à produire des avis techniques.

5.2. Ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF)

69. Fonctions et pouvoirs du MRNF – La *Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune* attribue au ministre, entre autres fonctions et pouvoirs, les suivants :

- accorder et gérer des droits de propriété et d'usage des ressources hydrauliques, minérales, énergétiques et forestières du domaine de l'État;
- gérer les terres du domaine de l'État, conformément à la *Loi sur les terres du domaine de l'État* (chapitre T-8.1) et à la section II.2 de cette loi⁸⁹.

70. Pouvoirs des Directions générales en région (DGR) – En pratique, la plupart de ces pouvoirs sont exercés par onze directions générales en région qui relèvent du Secteur des opérations régionales du MRNF. Chaque direction agit à titre de propriétaire des terres du domaine de l'État placées sous son autorité et y accorde régulièrement des droits (vente, servitude, bail et autre). Ces opérations peuvent nécessiter des arpentages, qui seront exécutés conformément aux Instructions d'arpentage émises par le Bureau de l'arpenteur général du Québec (BAGQ).

En plus, la Direction générale régionale de la Capitale-Nationale et de Chaudière-Appalaches est responsable des opérations visant les transferts d'autorité, d'administration ou autres avec les ministères et organismes provinciaux et fédéraux. À cet effet, elle prépare et fait approuver les documents de transfert tels que les arrêtés ministériels, les décrets gouvernementaux, les avis de transfert, les mises à la disposition en faveur d'Hydro-Québec etc.

71. Aucun arpentage par les DGR – Malgré leurs pouvoirs, les DGR n'entreprennent aucun arpentage. Lorsqu'un client reçoit une offre (vente, servitude, bail et autre) qui exige un arpentage, il doit choisir un arpenteur-géomètre et le mandater, à ses propres frais, pour exécuter les travaux nécessaires. Celui-ci est tenu d'obtenir du BAGQ des instructions d'arpentage avant de commencer ses travaux. La responsabilité d'approuver les travaux d'arpentages exigés par les DGR relève du BAGQ.

72. Rôle des DGR dans la rénovation cadastrale – Puisque le MRNF est responsable du plus grand patrimoine foncier au Québec, les directions générales en région sont très concernées par la rénovation cadastrale. Chacune d'entre elles agira à titre de grand propriétaire des terres placées sous son autorité et, à ce titre, elle est appelée, entre autres, à exprimer ses prétentions

89. Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune, L.R.Q., c. M-25.2, art. 12.

quant à la représentation des lots dont elle a l'autorité. De plus, les DGR rédigent des avis techniques lorsque la rénovation cadastrale touche des limites séparant le domaine public et le domaine privé, ainsi que les lots publics immatriculés dans le cadastre. Le BAGQ soutient les DGR en validant la représentation et la position desdits lots, de même qu'en fournissant les commentaires pertinents pour la production de l'avis technique.

73. Arpenteur général du Québec – Par ailleurs, l'article 1 de la *Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune* précise que le ministre est l'arpenteur général du Québec. Le paragraphe 9 de l'article 12 de cette même loi précise que le ministre a les pouvoirs d'effectuer les arpentages sur les terres du domaine de l'État. Le MRNF a autorité sur les terres de l'État non submergées et sur les terres affectées par des barrages (terres submergées à la suite du rehaussement des eaux).

74. Opérations d'arpentage sur les terres du domaine de l'État – Bien que la gestion du domaine hydrique soit attribuée au MDDEP, le BAGQ (MRNF) conserve ses attributions en matière d'arpentage et de délimitation des cours d'eau. Entre autres responsabilités, il a celle de délimiter le domaine public et le domaine privé, et ce, en vertu des Instructions d'arpentage. Bien souvent, ces opérations d'arpentage et de délimitation ne viseront pas à établir des limites entre domaines, mais bien à circonscrire à quelle compétence sont tenus les organismes d'État. Par exemple, le MRNF délimite les terres affectées aux centrales hydroélectriques. Cette délimitation a pour but de déterminer l'étendue des responsabilités du MRNF et celles du MDDEP (dans un contexte de délimitation public / public). Dans de tels cas, on identifie sur plan le lit naturel des cours d'eau (CEHQ) et les parties submergées (MRNF). Au cours de telles activités de délimitation, le MDDEP est consulté et un arpenteur-géomètre du CEHQ commente celles-ci.

5.3. Hydro-Québec

75. Rôle et responsabilités en rénovation cadastrale – Hydro-Québec peut acquérir, gérer et maintenir tous les droits (dont des droits fonciers) nécessaires à la construction et à l'exploitation des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques tels que les centrales, les barrages, les digues, les exutoires, etc.⁹⁰. En tant que l'un des grands gestionnaires de droits immobiliers au Québec, Hydro-Québec doit traiter un bon nombre de situations problématiques. Les situations les plus courantes sont les empiètements sur les immeubles et les droits fonciers de la Société d'État, et l'évolution, parfois conflictuelle, du cadastre en fonction de ces empiètements. En rénovation cadastrale, on identifie Hydro-Québec comme étant un grand propriétaire foncier. À ce titre, l'organisme est appelé à exprimer ses prétentions quant à la représentation des lots dont il est propriétaire ou en assume la gestion et à produire des avis techniques.

90. *Loi sur Hydro-Québec*, L.R.Q., c. H-5.

76. Droits fonciers d'Hydro-Québec – Ces droits sont multiples, à la fois du fait des différents besoins d'Hydro-Québec et de l'évolution historique des politiques et des juridictions autant foncières que directement relatives à l'exploitation hydraulique et hydroélectrique :

- pleine propriété;
- mise à la disposition du domaine de l'État;
- servitude;
- location à court ou à moyen terme;
- emphytéose;
- autres cas spécifiques.

77. Droits hérités des anciennes compagnies et droits consentis à Hydro-Québec – Dans une perspective d'analyse foncière et de représentation cadastrale, il est bon d'établir une distinction entre les droits hérités des anciennes compagnies d'électricité après leur nationalisation, et les droits consentis directement à Hydro-Québec depuis sa création.

- Les droits directement consentis à Hydro-Québec sont des servitudes, des emphytéoses ainsi que des « mises à la disposition » de terres du domaine de l'État.
- Les droits hérités des anciennes compagnies d'électricité sont fréquemment des droits de propriété, ainsi que des droits de servitude, de location et d'emphytéose. En fait, ces droits et leur désignation exacte varient en fonction de la compagnie et du contexte de l'époque.

78. Historique de l'occupation des immeubles riverains – L'analyse foncière de l'historique de l'occupation des immeubles riverains est parfois fort complexe. Ces immeubles riverains ont souvent été des lieux privilégiés de l'occupation humaine. On peut y rencontrer une occupation ancienne, avec des droits originaires parfois devenus inexistants ou perdus. Puis, le développement hydraulique, forestier et industriel a amené un nouveau flot de population suivi, plus récemment, par des implantations de type résidence secondaire et de villégiature. Par conséquent, l'analyse des droits fonciers devient particulièrement ardue. À cette situation potentiellement complexe s'ajoute la question du rehaussement des eaux et de son évolution au fil du temps. Ainsi, les mesures d'arpentage, les limites cadastrales et différents droits fonciers (propriétés riveraines, servitudes d'inondation, etc.) peuvent être affectés par les activités et les interventions relatives à l'exploitation du cours d'eau. C'est pourquoi l'analyse foncière doit tenir compte de l'historique de l'occupation des immeubles riverains et de l'historique d'exploitation du cours d'eau.

79. Droits fonciers transférés en bordure des cours d'eau – En bordure des cours d'eau, les droits fonciers transférés à Hydro-Québec sont délimités par une cote d'élévation. Généralement, cette limite est plus élevée que la cote maximale d'exploitation d'un barrage, et ce, pour des raisons de sécurité. En effet, il faut procurer une marge de manœuvre dans le cas de crues importantes ou exceptionnelles. Dans les faits, cette marge de sécurité laisse une bande de la rive qui n'est pas utilisée, et ce, non pas pour permettre aux tiers de s'y installer, mais bien dans un but de prévention d'éventuels dommages. Les arpenteurs-géomètres doivent se montrer très vigilants vis-à-vis de telles situations.

80. Travaux de délimitation par des arpenteurs-géomètres – Afin d'assurer la validité de ses droits, de préciser la portée de ses obligations et de poser les gestes nécessaires en cas d'irrégularités, Hydro-Québec exécute des travaux de délimitation des cours d'eau sur lesquels elle a juridiction. La Société mandate alors des arpenteurs-géomètres pour exécuter ces travaux. Normalement, les originaux des plans et des actes sont conservés dans le greffe des arpenteurs-géomètres et des notaires ayant procédé à certaines opérations. S'il s'agit d'employés d'Hydro-Québec ou de l'une de ses filiales, les plans sont disponibles à Hydro-Québec même. La Société possède un greffe commun des arpenteurs-géomètres qui y ont été employés, à partir de 1975.

5.4. Gouvernement fédéral

81. Rôle et responsabilités de TPSGC – En matière de rénovation cadastrale, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC) est le répondant du gouvernement fédéral. Il exécute des travaux de délimitation de cours d'eau, lorsque le gouvernement souhaite acquérir des lots de grève, de même que des travaux de délimitation en eau profonde. Ces travaux sont toujours exécutés conformément aux Instructions d'arpentage du BAGQ et selon les renseignements que fournit le CEHQ. En cette matière, les interventions de TPSGC sont d'ordre administratif principalement. Des travaux d'arpentage sont nécessaires dans les situations suivantes :

- acquisition de lots de grève et en eau profonde par le gouvernement fédéral auprès du gouvernement du Québec. En fait, ces acquisitions sont des transferts de droit d'usage. Auparavant, on parlait de transfert de régie et d'administration;
- préparation de plans de propriété illustrant les droits acquis antérieurement par un ministère dans un secteur particulier (par exemple, plan de propriété du port de Matane ou au quai de Paspébiac). Ces plans sont utilisés à des fins de gestion interne;
- acquisition de servitudes, de droits d'usage, etc.;
- rétrocession de lots de grève et en eau profonde.

82. Droits transférés par le gouvernement du Québec – En principe, les droits détenus par le gouvernement du Canada dans le domaine hydrique lui ont été transférés par le gouvernement du Québec au moyen de décrets. La plupart de ces décrets (sinon tous) contiennent des clauses de rétrocession en faveur du gouvernement du Québec.

Section 6 Les sources d'information

83. Sources d'information – Plusieurs sources d'information peuvent être utiles à l'arpenteur-géomètre lors de la réalisation d'opérations cadastrales en bordure des cours d'eau (rénovation et opérations parcellaires). Ces sources d'information sont constituées de plans, de photographies, de cartes, de documents, de descriptions techniques, de textes de loi, de décisions des tribunaux, etc.

6.1. Lois et règlements pouvant affecter la délimitation du domaine hydrique et sa représentation cadastrale

La présente section constitue un rappel des lois et des règlements qui touchent le domaine hydrique, la délimitation et, par conséquent, la représentation cadastrale.

84. Loi sur les terres du domaine de l'État (L.R.Q., c. T-8.1) – Cette loi a pour but de préciser les droits et les devoirs des différents acteurs politiques qui exercent un rôle dans la gestion des terres publiques, notamment en ce qui concerne le partage des compétences relatives au domaine hydrique entre le ministère des Ressources naturelles et de la Faune (MRNF) et le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP).

85. Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., c. R-13) – Cette loi a pour but de favoriser l'exploitation du potentiel hydraulique des cours d'eau du Québec en offrant, aux propriétaires riverains, la possibilité de construire, à certaines conditions, certains ouvrages (barrages hydroélectriques, équipement pour le flottage du bois). Ces ouvrages auront généralement pour conséquence un rehaussement du niveau des eaux en amont, ce qui peut entraîner des rachats de droits privés riverains.

86. Loi sur Hydro-Québec (L.R.Q., c. H-5) – Cette loi confère à Hydro-Québec des pouvoirs d'acquisition, de location et de construction d'immeubles, relativement à sa mission de produire, d'acquérir, de vendre, de transporter et de distribuer de l'énergie.

87. Code civil du Québec – Le *Code civil du Québec* précise les critères qui régissent la domanialité des cours d'eau et détermine la capacité des propriétaires fonciers d'utiliser la ressource eau. Il contient également des dispositions sur la mise à jour du cadastre du Québec.

88. Loi sur le cadastre (L.R.Q., c. C-1) – Cette loi confère au ministre des Ressources naturelles et de la Faune les pouvoirs relatifs à la confection du cadastre du Québec et à la conservation des documents cadastraux.

89. Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1) – Cette loi confère au ministre des Ressources naturelles et de la Faune les pouvoirs relatifs à la réalisation de la rénovation cadastrale.

90. Lois spéciales – Le législateur a adopté certaines lois spéciales qui ont rapport à la délimitation des cours d'eau. Ces lois spéciales demeurent des cas d'exception, bien qu'elles ne doivent pas être oubliées dans l'analyse de la situation foncière des immeubles qui lui sont assujettis. En voici une courte liste non exhaustive :

- *Loi concernant le barrage-réservoir des Rapides des Cèdres*, L.Q. 1992, c. 52;
- *Loi concernant la reconstruction et le réaménagement des territoires affectés par les pluies diluviennes survenues les 19 et 20 juillet 1996 dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean*, L.Q. 1997, c. 60;

Une loi spéciale a également été adoptée pour établir la ligne des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent sur le territoire de la municipalité régionale de comté (MRC) de la Côte-de-Beaupré, à des fins d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement. En vertu des notes explicatives accompagnant le texte de loi, celle-ci ne vise pas à déterminer la ligne de partage entre le domaine public et le domaine privé.

- *Loi portant sur la délimitation de la ligne des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent sur le territoire de la municipalité régionale de comté de La Côte-de-Beaupré*, L.Q. 1999, c. 84.

6.2. Registres, archives et autres documents

La Direction générale de l'arpentage et du cadastre

91. Documents cadastraux de la DGAC – La Direction générale de l'arpentage et du cadastre (DGAC) du ministère des Ressources naturelles et de la Faune conserve les principaux documents nécessaires à la représentation cadastrale :

- plans de cadastre originaire;
- plans de révision cadastrale;
- plans de rénovation de 1985-1992;
- plans parcellaires;
- livres de renvoi.

La Direction générale en région du MRNF

92. Documents utilisés par les directions générales en région – Pour satisfaire à leur mission, les directions régionales utilisent, notamment, les sources d'information suivantes :

- le Registre du domaine de l'État (RDE) qui, entre autres, mentionne la date de délivrance des billets de location et des lettres patentes;
- le Registre des lettres patentes du ministère de la Justice (MJQ);
- le Système d'information sur la gestion du territoire public (SIGT);
- les dossiers archivés du MRNF, du MAPAQ et du CEHQ;
- les arpentages primitifs et le cadastre.

Le Bureau de l'arpenteur général du Québec (BAGQ)

93. Archives du BAGQ – Aux archives du Bureau de l'arpenteur général du Québec, on trouve de nombreux documents auxquels peuvent avoir accès les arpenteurs-géomètres. Certains de ces documents contiennent plusieurs renseignements utiles en ce qui concerne la position de la ligne des hautes eaux et du lit du cours d'eau.

- **Plans d'arpentage primitifs, carnets de notes, compilation des arpentages, etc.** Ces documents n'avaient pas pour but spécifique de fixer les limites des cours d'eau, mais plutôt d'en faire l'inventaire et de les localiser, à titre de ressource naturelle.
- **Plans des petites centrales hydroélectriques.** Ces documents contiennent l'illustration de la ligne des hautes eaux, avant et après le rehaussement du niveau de l'eau.
- **Plans de relevés des cours d'eau.** Il faut noter que ces plans n'ont pas été faits dans le but de délimiter les cours d'eau, mais plutôt dans celui de localiser les sites de pouvoir hydraulique. Comme ces arpentages étaient souvent faits durant l'hiver, il est improbable que le lit de la rive ait été délimité. En fait, il n'y a pas de travaux d'arpentage qui visent uniquement à délimiter les cours d'eau; en effet, ces derniers sont dynamiques, c'est-à-dire qu'ils peuvent se déplacer dans le temps.

94. Demande d'information par courriel – Il est aussi possible d'obtenir les dates d'émission des billets de location et des lettres patentes lorsque cette information est disponible. Il suffit d'en faire la demande, par courriel, à l'adresse suivante : assistance.rde@mrnf.gouv.qc.ca en spécifiant dans l'objet : «Demande d'information – Lettres patentes» et y indiquer avec précision le ou les lots visés (canton, rang, lot, parcelle).

Le Centre d'expertise hydrique du Québec (CEHQ)

95. Plans de l'ancienne Commission des eaux courantes – La plupart de ces documents est conservée au MDDEP. Le MRNF conserve également quelques plans produits par cette ancienne Commission.

96. Documents du CEHQ – Le CEHQ possède et utilise des études et des opinions d'arpenteurs-géomètres, d'ingénieurs et de juristes ayant travaillé pour l'État, de même que divers documents et outils de références.

97. Accessibilité des documents – Le CEHQ rend disponible aux arpenteurs-géomètres du Québec, de manière synthétisée, l'information sous sa responsabilité pour chaque site riverain et chaque barrage; lorsque l'information relève du domaine public ou lorsqu'elle est protégée par des droits d'auteur, il indique où l'obtenir. Il suffit d'en faire la demande en ligne en consultant les rubriques « domanialité » et « délimitation » du site Internet du CEHQ. Un délai de traitement de quelques semaines est nécessaire pour traiter chaque demande. Il varie selon la nature des questions et le degré de complexité du dossier. Dans certains cas, des frais pourraient être imposés.

98. Publication d'une déclaration d'appartenance – En certaines circonstances, le CEHQ peut faire publier, dans le Registre foncier du Québec, une déclaration d'appartenance, tel que le permet l'article 19 de la Loi sur les terres du domaine de l'État⁹¹. Cette déclaration a pour but d'informer le propriétaire d'un lot, de même que d'éventuels acquéreurs et des tiers, des prétentions du Ministère sur une partie ou sur la totalité du lot visé. Une telle déclaration sera utilisée, notamment, dans les cas d'empiètement non régularisé sur la rive et le lit d'un cours d'eau.

Hydro-Québec

99. Centre d'archivage d'Hydro-Québec – Le centre d'archivage d'Hydro-Québec contient un grand nombre de documents, parmi lesquels les copies de plans relatifs à l'ensemble des projets d'aménagements hydrauliques et hydroélectriques conçus par les anciennes compagnies d'électricité, puis par Hydro-Québec. Ces plans ont servi, en particulier, à l'obtention des décrets gouvernementaux exigés pour l'acceptation des projets hydrauliques et hydroélectriques. Ils sont conservés par fonds de compagnie, avec copie des actes notariés, rapports sur les débits et les niveaux de l'eau avant la mise en eaux, etc.

100. Dossiers d'acquisition des droits – L'équipe « acquisition du domaine public et inventaire immobilier » conserve les dossiers d'acquisition des différents types de droits. Ces dossiers sont numérisés et répertoriés dans le système GIM (Gestion IMmobilière) par numéro de lot, cadastre, circonscription foncière, municipalité, projet, etc. On y trouve généralement les copies d'actes notariés, les plans et autres renseignements utiles aux acquisitions de droits.

101. Accessibilité des documents – Les arpenteurs-géomètres peuvent avoir accès à la documentation conservée par Hydro-Québec. L'équipe « acquisition du domaine public et inventaire immobilier » fournit, sur demande, les documents relatifs à l'établissement des droits immobiliers mentionnés ci-dessus. Toutefois, Hydro-Québec ne peut pas se substituer au Bureau de la publicité des droits. Pour faciliter la recherche des documents, la personne qui a besoin de cette information doit faire connaître le but des travaux qui font l'objet de la demande, ainsi que diverses données essentielles comme les numéros de lot cadastral, la date approximative de début des travaux, la filiale en cause, le nom du notaire, le numéro de la minute, le numéro de plan associé, etc. Nonobstant cela, Hydro-Québec ne peut, en aucun cas, garantir que tout plan ou document peut ainsi être retrouvé.

⁹¹ L'article 19 de la *Loi sur les terres du domaine de l'État*, L.R.Q., c. T-8.1, est rédigé comme suit :

« Le ministre qui a l'autorité sur une terre peut publier, à l'égard de celle-ci et suivant les prescriptions des articles 3032, 3036 et 3037 du Code civil, une déclaration énonçant l'appartenance de cette terre au domaine de l'État.

L'inscription de cette déclaration au registre foncier est faite sans frais, sur sa présentation au bureau de la publicité des droits. »

Travaux publics et Services gouvernementaux Canada (TPSGC)

102. Documents détenus par TPSGC – TPSGC conserve certains documents d'arpentage relatifs aux droits fonciers qui existent dans le domaine hydrique (par exemple, plans d'arpentage, plans d'ingénieurs, photographies aériennes). Les arpenteurs-géomètres qui pratiquent en cabinet privé peuvent avoir accès à cette documentation. Il s'agit qu'ils en fassent la demande. Lorsque les documents exigés sont conservés aux archives nationales, le délai de traitement de la demande peut varier de quelques jours à quelques semaines. Les plans d'arpentage sont en voie de numérisation, de façon à en faciliter l'accessibilité.

6.3. Autres documents

103. Autres sources de documentation et de renseignements – Pour élaborer et justifier son opinion quant à la représentation cadastrale des immeubles en bordure des cours d'eau, l'arpenteur-géomètre pourra, et devra, accéder à différents documents et autres sources de renseignements. À titre d'exemple, on trouve ces documents et renseignements auprès des sources suivantes.

- Le registre foncier du Québec
 - Titres de propriété publiés sur les immeubles riverains et le domaine hydrique
 - Plans divers
- La photocartotheque québécoise
 - Orthophotoplans, cartes de base
- Greffes d'arpenteurs-géomètres
 - Compilation des arpentages effectués par la société d'arpenteurs-géomètres
 - Plans de localisation, certificats de localisation, tout autre travail pertinent
- Lettres patentes
 - Indication sur la domanialité du cours d'eau
- Jugement de la cour seigneuriale (règle Victoria 1860)
- Photographies à l'infrarouge
- Photographies aériennes d'époques différentes
- Statistiques sur les inondations de récurrence de deux ans
- Relevés des lieux
- Livres d'histoire régionale (historique de l'exploitation des cours d'eau)
- Inspecteur municipal
- Consultation des propriétaires riverains

Conclusion

Ce guide a été rédigé dans le but de supporter les arpenteurs-géomètres lors de la confection de plans et/ou d'opérations cadastrales réalisées en bordure des cours d'eau naturels ou modifiés. Il contient d'abord, dans première partie, un ensemble de modèles décisionnels relatifs à l'établissement du droit de propriété et à la représentation cadastrale des immeubles. Les modèles facilitent l'analyse foncière de l'arpenteur-géomètre sans toutefois couvrir tous les cas d'espèces. À l'intérieur des modèles, le lecteur peut établir les liens nécessaires ou utiles avec la deuxième partie du guide qui contient les principes légaux, jurisprudentiels et doctrinaux pertinents. Finalement, dans la troisième partie, le guide présente les différentes sources d'informations et les différents intervenants pouvant apporter une aide utile à l'arpenteur-géomètre.

En incorporant des éléments de méthode, de recherche et d'analyse foncière, le guide vise à introduire une plus grande rigueur et une plus grande homogénéité au sein des analyses foncières menées par les arpenteurs-géomètres. Par conséquent, nous croyons qu'il contribuera à une meilleure justification des opinions professionnelles émises quant à la représentation cadastrale des immeubles situés en bordure des cours d'eau et des cours d'eau eux-mêmes.

Comme le démontre le guide, les situations foncières en bordure des cours d'eau sont multiples et variées. Le guide ne couvre assurément pas l'ensemble des cas pouvant se présenter dans la réalité et de nombreux cas particuliers ou complexes devront faire l'objet d'une analyse plus approfondie. Le projet de rénovation cadastrale n'étant complété qu'à environ 60% au moment de la rédaction de ce guide, il apparaît indéniable que de nouvelles situations non traitées apparaîtront. Il ne reste qu'à espérer qu'une éventuelle nouvelle version du guide viendra combler ce vide.

Références bibliographiques

- BEAULIEU, Berthier. « La genèse de la délimitation des domaines en milieu hydrique », in : Sylvio NORMAND (directeur), *Mélanges offerts au professeur François Frenette : Études portant sur le droit patrimonial*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2006, p. 195-226.
- BEAULIEU Berthier, et Bernard FOURNIER. *La délimitation du domaine hydrique, version 1.2 révisée et augmentée*, Cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, 1999, 48 p.
- BEAULIEU, Berthier, et Yaïves FERLAND. *Analyse des droits de propriété le long des cours d'eau modifiés*, Cours de formation continue de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, mars 2004, 34 p.
- BEAULIEU, Robert. *Historique des travaux de drainage au Québec et état du réseau hydrographique*, Colloque régional sur les cours d'eau, Gouvernement du Québec, Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, Direction générale de la Montérégie, secteur ouest, 1999, 9 p. (Disponible sur Internet à l'adresse suivante : <http://www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/prod-porcine/documents/Bio115.pdf>).
- BÉIQUE, Paul A. « Considération sur les droits riverains dans les rivières navigables », *Annuaire de la Corporation des Arpenteurs-Géomètres de la Province de Québec*, 1933, p. 28-41.
- BOUFFARD, Jean. *Traité du domaine*, Québec, Les Presses de l'Université Laval, 1977, 172 p. + annexes (reproduction de l'édition originale de 1921).
- BRIÈRE, Jules. *Les droits de l'État, des riverains et du public dans les eaux publiques de l'État du Québec*, C.E.P.J.E., Québec : Gouvernement du Québec, étude 1.2, p. 28.
- BUREAU DE L'ARPEUTEUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC. *Instructions générales d'arpentage 2008*, Québec : Gouvernement du Québec, Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, 2008, ix + 114 p. (plus 17 annexes).
- COSSETTE, André. « Le sens de la locution Usque ad medium filum aquae », (1993) 95 *La Revue du notariat*, p. 360-381.
- COSSETTE, André. « Statut actuel et éventuel des rivières du Québec », (1973) 75 *La Revue du notariat*, p. 653-654.
- DIRECTION DE LA RÉNOVATION CADASTRALE. *Instructions pour la réalisation d'un mandat de rénovation cadastrale*, version 5.3, Québec : Gouvernement du Québec, Ministère des Ressources naturelles et de la Faune, 2005, v + 218 p.
- KIERAN, Yvette Marie, « Histoire d'eau : Guide à l'intention des notaires », (1996) 98 *La Revue du notariat*, p. 145-202.
- LABRECQUE, Pierre. *Le domaine public foncier au Québec : traité de droit domanial*, Cowansville : Les Éditions Yvon Blais, 1997, xxxiv + 439 p.
- LAURENDEAU, Olivier. « Droits riverains : Le cas des battures », (1981) 83 *La Revue du notariat*, p. 251-311.

- LORD, Guy. *Le droit québécois de l'eau*, Montréal : Centre de recherche en droit public de l'Université de Montréal, Québec : Ministère des Richesses naturelles, 1977, deux volumes.
- MARQUIS, Paul-Yvan. « De la distinction des biens et de leur appropriation et de la propriété », (1988) *Cours de perfectionnement du notariat*, n° 3, p. 1-103.
- MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA FAUNE. *Caractère de navigabilité des principales rivières du Québec celles de 100 milles carrés et plus de bassin de drainage incluant toutes les rivières navigables*, Édition mise à jour, Québec : Direction générale de l'Environnement, Direction des politiques du secteur municipal, Service de la gestion du domaine hydrique, 1995, 34 p.
- RIVEST, Constant. « La propriété du lit des cours d'eau », *Géomatique*, vol. 27, n° 2, 2000, p. 10-12.
- ROBILLARD, Walter G., Donald A. WILSON, et Curtis M. BROWN. *Brown's Boundary Control and Legal Principles*, 5^e édition, John Wiley & Sons, 2003, 480 p.

Législation citée

Code civil du Bas-Canada

Code civil du Québec

Loi concernant la reconstruction et le réaménagement des territoires affectés par les pluies diluviennes survenues les 19 et 20 juillet 1996 dans la région du Saguenay – Lac-Saint-Jean, L.Q. 1997, c. 60.

Loi concernant le barrage-réservoir des Rapides des Cèdres, L.Q. 1992, c. 52.

Loi portant délimitation de la ligne des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent sur le territoire de la municipalité régionale de comté de La Côte-de-Beaupré, L.Q. 1999, c. 84.

Loi sur le cadastre, L.R.Q. c. C-1.

Loi sur Hydro-Québec, L.R.Q., c. H-5.

Loi sur le ministère de l'Environnement, L.R.Q., c. M-15.2.1.

Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune, L.R.Q., c. M-25.2.

Loi favorisant la réforme du cadastre québécois, L.R.Q., c. R-3.1.

Loi sur le régime des eaux, L.R.Q., c. R-13.

Loi sur les terres du domaine de l'État, L.R.Q., c. T-8.1.

Politique citée

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, Décret 468-2005, 2005 G.O. 2, 2180 (R.R.Q., c. Q-2, r.17.3).

Jurisprudence citée

Bell c. Québec (City of), (1879-80) 5 A.C. 84.

Boswell c. Denis, C.A. (10 L.C. p. 294).

Champs c. Corporation municipale de Labelle, [1991] R.J.Q. 2313, 2326 (C.S).

Desrosiers c. Hammond, [1962] R.P. 337 (C.A.)

Leamy c. The King, (1915-1917) 54 R.C.S. 143; (1916) 15 Ex. C.R. 189.

MacClaren c. Quebec (Attorney General), [1914] A.C. 258.

Marchand c. Marina de la Chaudière, C.S. Québec 200-05-001-403-869, 20 septembre 1988, j. De Blois, 17 p.; C.A. Québec 200-09-000524-881, 8 juillet 1998, jj. Beauregard, Otis et Letarte, 35 p.

Oeuvre et fabrique de la paroisse de St-Bonaventure c. Leblanc, (1918) 27 B.R. 286

Painchaud c. Procureur général (Québec), C.A. Québec 200-09-000756-921, 18 novembre 1997, jj. Forget, Pidgeon et Biron, 45 p.; C.S. Montmagny 300-05-000112-899, 21 octobre 1992, j. Rioux, 33 p.

Québec (Procureur général) c. Aubut, C.A. Montréal 500-09-000711-804, 23 mai 1989, jj. Kaufman, Monet et Richard, 6 p.; (1980) C.S. 821 (C.S. Montréal 500-05-015953-753, 21 mai 1980).

Québec (Procureur général) c. Auger, C.A. Montréal, 500-09-000558-890, 18 juillet 1995, j. Rothman, Deschamps et Otis, 26 p.

Québec (Procureur général) c. Domaine de la rivière Ste-Anne, C.Q. Trois-Rivières 020-34-000660-834 (Chambre de l'expropriation), 13 août 1991, j. Dorion, 24 p. (J.E. 91-1452).

Sa Majesté la Reine c. Gatineau Power, [1952] B.R. 559.

Société du port de Québec c. Lortie-Côté, [1991] R.D.I. 76 (C.A.)

Tanguay c. Canadian Electric Light Co., Rap. C.S., vol. 40, p. 1.

Thompson c. Hardman, R.J.O.C.B.R., vol. IV, 21 mai 1895, p. 409 (Cour d'appel).

Vanier c. Québec (Procureur général), [1994] R.J.Q. 993 (C.S.).

*Ressources naturelles
et Faune*

Québec 