



Vers un
système foncier
performant!

Recommandations pour un système foncier performant



Février 2019

Rédaction :

François Brochu, LL.D., notaire
Professeur titulaire et directeur du programme de maîtrise en droit notarial
de la Faculté de droit de l'Université Laval

Francis Roy, Ph.D., arpenteur-géomètre
Professeur titulaire et directeur du Département des sciences géomatiques
de la Faculté de foresterie, de géographie et de géomatique de l'Université Laval

Table des matières

Table des matières	3
Préambule	4
Introduction	5
Sommaire des recommandations	6
Mise en contexte	7
La nécessité d'un système foncier performant	8
Des bases solides sur lesquelles s'appuyer pour améliorer le registre foncier	10
Une expertise de pointe développée par le MERN et le secteur privé.....	10
Des infrastructures prêtes à évoluer	11
Le parachèvement de la grande réforme annoncée en 1991	11
Forum de réflexion portant sur le système de publicité foncière	12
Recommandations	14
Justification de la première recommandation	14
Justification de la deuxième recommandation	15
Justification de la troisième recommandation	17
Conclusion	19

Préambule

La Chambre des notaires du Québec est un ordre professionnel regroupant plus de 3 900 notaires et conseillers juridiques. Elle a pour mission principale d'assurer la protection du public, notamment en promouvant l'exercice du droit préventif, en soutenant une pratique notariale innovante et visant l'excellence, tout en favorisant l'accès à la justice pour tous. Au-delà de cette mission première, la Chambre, grâce à ses interventions auprès du législateur, protège et diffuse les valeurs sur lesquelles est fondé le système juridique québécois, à savoir, l'égalité, l'équité et les responsabilités individuelles et collectives.

L'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec regroupe l'ensemble des professionnels habilités à exercer exclusivement à titre d'arpenteur-géomètre au Québec. Le total de ses membres s'élève à près de 1 100 arpenteurs-géomètres et géomètres. Dans sa mission première, l'Ordre assure la protection du public par le contrôle et le développement de la compétence de ses membres. Il s'engage à promouvoir et à valoriser l'excellence de ses professionnels et à favoriser l'évolution de leurs divers champs d'activité. Par son encadrement et son apport au développement de la profession, l'Ordre vise à garantir à la population la sécurité juridique du territoire par l'exactitude de sa délimitation et de sa représentation.

L'Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ) est un ordre professionnel regroupant près de 1 050 évaluateurs agréés. À titre d'organisme régi par le *Code des professions* du Québec, l'OEAQ a pour mission d'assurer la protection du public en garantissant la qualité des actes professionnels posés par ses membres. En parallèle de cette mission, l'OEAQ s'est toujours fixé comme objectif d'assurer l'amélioration constante des services professionnels dispensés au public par les évaluateurs agréés. L'ensemble des actions et des décisions de l'OEAQ sont guidés par ses valeurs d'intégrité, de rigueur, de respect et d'équité portées depuis sa création il y a 50 ans.

Introduction

Dans la foulée des célébrations qui ont souligné, en 2016, le 175^e anniversaire du registre foncier¹, un forum de réflexion portant sur le système de publicité foncière s'est tenu le 26 octobre 2017 à Québec. Organisé conjointement par l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, par la Chambre des notaires du Québec et par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, ce forum a réuni des représentants d'organisations qui comptent parmi les principaux utilisateurs du registre foncier.

Le forum avait pour objectif principal de discuter de l'efficacité des instruments (registre foncier, cadastre, etc.) que le gouvernement du Québec met à la disposition du public pour assurer la sécurité foncière des citoyens et des entreprises. Le forum a également permis de circonscrire les problèmes et difficultés que pose le registre foncier en ce qui concerne la protection du public et d'identifier des pistes de solution.

¹ Le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (Direction générale du registre foncier) a créé, en 2016, une page Web pour souligner cet anniversaire : <<https://foncier.mern.gouv.qc.ca/Portail/notaires-avocats/systeme-de-la-publicite-fonciere/l-organisation-et-son-histoire/>>.

Sommaire des recommandations

Au terme du présent rapport et à la lumière des discussions qui ont eu lieu lors du Forum de réflexion du 26 octobre 2017 qui portait sur le système de publicité foncière, les trois ordres professionnels recommandent ce qui suit :

- 1** *Que les sommes accumulées dans le Fonds d'information sur le territoire soient affectées au financement d'une nouvelle phase de bonification du cadastre consistant à intégrer les servitudes dans la base de données cadastrales puisque la rénovation cadastrale est pratiquement terminée.*
- 2** *Qu'une étude de faisabilité soit rapidement effectuée pour vérifier qu'une nouvelle phase de bonification du cadastre, qui s'arrimerait au projet de réforme du système foncier qu'avait adopté le législateur en 1991, est techniquement faisable et économiquement viable.*
- 3** *Que l'État prenne en compte les besoins d'un système foncier performant qui ont été exprimés lors du forum organisé par la Chambre des notaires du Québec, par l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et par l'Ordre des évaluateurs agréés en octobre 2017.*

Mise en contexte

Le système de publicité foncière qui prévaut au Québec trouve ses origines en 1830 avec la création, par le gouvernement du Bas-Canada, de quelques bureaux d'enregistrement où l'on consignait, dans des registres, les droits fonciers pour lutter contre les fraudes et assurer la protection des droits immobiliers des citoyens et des entreprises. Le système de publicité foncière a été étendu à l'ensemble de la province en 1841. Quant au plan cadastral, il a été progressivement introduit, à partir du début des années 1870, pour servir d'appui au registre foncier.

Un tel système de publicité foncière permet de rendre opposables les droits des propriétaires fonciers. Il constitue aussi, via le rôle d'évaluation foncière, la pierre d'assise du système de fiscalité locale québécois qui garantit aux municipalités l'indépendance financière nécessaire pour offrir des biens et des services à la population et aux entreprises.

Le Québec comptait, en 2018, plus de 3 600 000 propriétés immobilières dont la valeur globale était estimée à environ 1 128 milliards de dollars². C'est dire l'importance de pouvoir connaître, facilement et rapidement, les droits (par exemple, les servitudes de passage) qui grèvent les immeubles afin que leurs propriétaires soient en mesure de jouir de leur droit de propriété sans obstacle.

L'amélioration d'un système de publicité foncière qui célébrait, il y a peu, son 175^e anniversaire représente un défi colossal pour la société québécoise. Il est nécessaire de relever ce défi pour permettre aux générations futures de continuer à profiter d'infrastructures qui favoriseront la sécurité des transferts immobiliers et l'exploitation de la valeur économique des immeubles.

² Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. *Données sur l'évaluation foncière : tableaux provinciaux 2018*, à jour au 2 mai 2018 (www.mamot.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/donnees-statistiques).

La nécessité d'un système foncier performant

Le registre foncier devrait permettre aux juristes de connaître avec précision l'état des droits qui grèvent un immeuble. Toutefois, l'exercice s'avère de plus en plus ardu. Le registre foncier a, **d'abord**, une portée limitée en ce sens qu'il ne se prononce pas sur la qualification des droits contenus dans les actes publiés. En d'autres mots, chaque examinateur de titres doit interpréter les clauses contenues aux actes publiés depuis l'origine du cadastre afin de déterminer s'il y a eu création d'une servitude, d'un autre droit réel (propriété, usufruit, usage, emphytéose, démembrement innommé) ou d'une simple obligation personnelle. Cette recherche des servitudes est particulièrement ardue, car elle doit couvrir une période qui peut souvent s'étaler sur plus d'un siècle parce que les servitudes ont vocation à être perpétuelles.

Ensuite, le registre foncier ne permet pas à l'examineur de titres de savoir rapidement et facilement où se trouve l'assiette des droits qui, après analyse, sont des servitudes. N'étant pas représentées graphiquement sur les plans cadastraux originaires, sur les plans de subdivision, sur le plan de rénovation cadastrale, sur les plans cadastraux parcellaires ou sur le plan cadastral global, les assiettes des servitudes sont souvent très difficiles à positionner lorsque leur désignation ne correspond plus à la situation actuelle des lieux.

Concrètement et par exemple, il est long et coûteux de savoir où est située une servitude perpétuelle dont l'assiette a été désignée comme étant une partie d'un lot originaire bornée par des terrains appartenant à des personnes aujourd'hui décédées. Que dire lorsque les terrains ont, par surcroît, été plusieurs fois morcelés et que, par conséquent, de nombreuses couches cadastrales compliquent le travail des examinateurs de titres en les obligeant à effectuer de fastidieuses et contreproductives compilations cartographiques? L'exercice devient donc particulièrement périlleux lorsque la recherche porte sur un lot résultant de la fusion de plusieurs lots distincts ou lorsque l'immeuble grevé d'une servitude origine du fractionnement d'un lot plus grand. La recherche des

charges doit alors être effectuée sur l'ensemble des immeubles qui font partie de l'historique cadastral du lot en question. Ce travail est considérable et coûteux, compte tenu du nombre de documents à analyser et de la difficulté à interpréter certains actes anciens.

La possibilité que l'assiette d'une servitude ait été déplacée tacitement ou contractuellement, de même que celle que la servitude soit éteinte par non-usage depuis plus de dix ans, vient ajouter à l'inconfort du juriste mandaté pour procéder à l'examen des titres immobiliers. Un sondage, effectué en octobre 2015 auprès de 92 notaires provenant de toutes les régions du Québec, a révélé que 80 % d'entre eux considèrent que le système de publicité foncière ne donne pas satisfaction en ce qui concerne la localisation des servitudes et, par conséquent, la protection du public³.

Le Québec n'est pas le seul État confronté à la nécessité de moderniser son système de publicité foncière pour faciliter le repérage et la qualification des droits qui grèvent les immeubles. Les nombreux pays dont le système de publicité foncière ressemble au nôtre (par exemple, la France, la Belgique, les Pays-Bas, la Suisse et l'Italie) font face au même problème d'absence de force probante des inscriptions au registre foncier et d'absence de représentation de l'assiette des servitudes sur une couche cadastrale. Le Québec a, toutefois, la chance d'avoir développé, au cours des 25 dernières années, les outils et l'expertise nécessaires pour pouvoir améliorer le registre foncier et devenir un chef de file en matière de sécurisation des titres immobiliers.

³ Ce sondage a été réalisé de manière anonyme par le professeur François Brochu, à l'aide de questionnaires distribués au début d'une formation sur les servitudes, auprès de notaires membres des réseaux Notarial Plus et Jurisconseil.

Des bases solides sur lesquelles s'appuyer pour améliorer le registre foncier

Contrairement à plusieurs pays, le Québec dispose de l'expertise et des infrastructures qui lui permettraient de faire évoluer son système de publicité foncière de manière à compléter la réforme, tant attendue, qui avait été annoncée par le législateur en 1991.

Une expertise de pointe développée par le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) et le secteur privé

Depuis le milieu des années 1980, le MERN a lancé et supervisé la réalisation de projets majeurs contribuant à l'amélioration continue du système foncier québécois :

- le programme de réforme du cadastre québécois et l'opération de rénovation du plan cadastral;
- l'informatisation du registre foncier;
- le développement de plateformes numériques en ligne :
 - Greffe de l'arpenteur général du Québec;
 - Infolot;
 - Registre du domaine de l'État (RDE).

Ces projets ont permis à l'État québécois de se positionner comme un leader international dans le domaine de la gestion et de la sécurisation des droits fonciers, autant ceux portant sur le domaine public, c'est à dire le domaine de l'État, que ceux faisant partie du domaine privé. Les infrastructures foncières ainsi développées ont permis d'accroître l'accès et l'utilisation des données cadastrales et foncières à une multitude d'utilisateurs (ministères, municipalités, organismes publics, professionnels, chercheurs, citoyens).

Dans ce contexte, le MERN a acquis et consolidé en son sein une expertise unique pour la réalisation de vastes réformes, échelonnées sur plusieurs années et faisant appel aux compétences techniques, juridiques et managériales de la société québécoise. La collaboration régulière avec le milieu académique, par l'entremise de projets de

recherche et d'exercices de réflexion prospective, a aussi favorisé l'émergence d'une vision d'avenir balisant l'évolution du système foncier.

Des infrastructures prêtes à évoluer

Le MERN a mis en place, au cours des trois dernières décennies, les bases institutionnelles lui permettant de consolider et de poursuivre sa mission de protection et de sécurisation des droits fonciers. L'informatisation du registre foncier réalisée entre octobre 2001 et décembre 2003 combinée à la rénovation cadastrale dont la finalisation est prévue en 2021 constituent une base solide qui rend possible le lancement d'une prochaine phase d'amélioration continue du système foncier, soit la réforme de la publicité foncière relative aux servitudes.

Le parachèvement de la grande réforme annoncée en 1991

Les membres de l'Office de révision du Code civil considéraient important, dans leur rapport déposé en 1978, de modifier les principes directeurs de la publicité des droits afin que « toute personne puisse se fier aux registres tels qu'ils apparaissent à un moment donné, en pouvant croire que ce qui y est inscrit est vrai »⁴. Le législateur donna suite à ces recommandations lors de l'adoption, en 1991, du *Code civil du Québec* qui conférait une force probante aux droits publiés au registre foncier. Les dispositions concernant le nouveau rôle de la publicité foncière n'ont cependant pas été mises en vigueur. Le remplacement d'un système de publicité documentaire, dans lequel les registres font référence à des *actes*, par un système d'inscription de *droits*, inspiré du système australien, aurait simplifié le processus de recherche et de confirmation de la validité des titres. Pour des raisons d'ordre technique qui ne valent plus aujourd'hui, les dispositions novatrices introduites dans le *Code civil* adopté en 1991 furent abrogées en octobre 2001.

⁴ Office de révision du code civil, p. 942.

Nous disposons, aujourd’hui, de toutes les bases nécessaires pour poursuivre la grande réforme du système de publicité foncière annoncée en 1991.

Forum de réflexion portant sur le système de publicité foncière

Un forum de réflexion portant sur le système québécois de publicité foncière a eu lieu à Québec le jeudi 26 octobre 2017. Organisé conjointement par l’Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, la Chambre des notaires du Québec et l’Ordre des évaluateurs agréés du Québec, dont les membres sont les principaux utilisateurs du registre foncier, ce forum a réuni, pendant toute une journée, des représentants de 32 organisations soucieuses que le Québec puisse compter sur un système de publicité foncière plus performant. La liste des organisations présentes au forum est produite en annexe.

Les participants au forum ont identifié plusieurs constats qui réfèrent à des problèmes prépondérants, irritants majeurs à la pratique des professionnels et à la sécurité des droits fonciers. Certains de ces constats ont été soulevés par la quasi-totalité des participants comme devant être pris en considération à court terme. En effet, 90 % d’entre eux considèrent comme problématique l’absence de publication du plan d’une servitude et 80 % soulèvent les problèmes liés à la discordance entre la description et l’assiette véritable de la servitude. Pour résoudre ces problèmes bien réels, 95 % des participants sont d’avis que les sommes accumulées dans le Fonds d’information sur le territoire devraient être affectées à l’amélioration du système foncier et 92 % souhaitent, pour le futur, la publicité obligatoire des plans qui seront joints aux actes de servitude. Autrement dit, il faudrait obliger l’inscription au registre foncier des plans d’arpentage sur la base desquels les fonds servants et les fonds dominants seront désignés. Notons également que pour 89 % des participants, l’État devrait procéder à des rapports d’actualisation (comme le prévoyait le *Code civil* de 1991) dans le but de dresser l’inventaire des servitudes encore en vigueur, de les qualifier et de les représenter sur une couche cadastrale qui bénéficierait d’une force probante. De plus 86 % d’entre eux vont même jusqu’à demander un programme étatique semblable à celui créé pour la représentation

des lots (rénovation cadastrale), mais conçu pour la représentation et la qualification des servitudes⁵.

⁵ Rapport synthèse du forum Vers un système foncier performant à l'initiative de la Chambre des notaires du Québec, l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, 26 octobre 2017.

Recommandations

Compte tenu de ce qui précède et vu la nécessité de poursuivre l'amélioration du système foncier pour le rendre plus performant, la Chambre des notaires du Québec, l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec formulent trois recommandations.

Recommandation

- 1** *Que les sommes accumulées dans le Fonds d'information sur le territoire soient affectées au financement d'une nouvelle phase de bonification du cadastre consistant à intégrer les servitudes dans la base de données cadastrales puisque la rénovation cadastrale est pratiquement terminée.*

Justification de la première recommandation

La *Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune*⁶ a institué un Fonds d'information sur le territoire (FIT) qui est notamment affecté au financement des coûts des activités, biens et services suivants:

- la rénovation cadastrale ainsi que la mise à jour régulière des plans cadastraux;
- la tenue du registre foncier et l'organisation de la publicité des droits en matière foncière.

⁶ *Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune*, RLRQ, c. M-25.2, art. 12 par. 17.3, art. 12 par. 17.4, art. 17.2 et art. 17.4.

Ce fonds est constitué des sommes perçues pour les biens et services qu'il a servi à financer, ainsi que des honoraires perçus par les officiers de la publicité des droits au moment où leur sont présentées des réquisitions d'inscription⁷.

Comme la rénovation cadastrale sera terminée en 2021 et que les sommes perçues dans le FIT excèdent largement les coûts liés au fonctionnement du registre foncier, il est impératif que ce fonds soit utilisé pour financer une nouvelle phase de bonification du cadastre qui sera bénéfique pour l'ensemble des citoyens du Québec. Les titulaires de droits immobiliers versent, chaque fois qu'un acte est publié au registre foncier, les sommes qui sont portées au crédit du FIT. Ils sont en droit de s'attendre à ce que ces sommes soient investies dans l'amélioration du système de publicité foncière afin de mettre en place la réforme, annoncée par le législateur en 1991, qui leur permettra de mieux connaître les droits qui grèvent leurs immeubles et d'éviter des recherches répétitives.

Recommandation

2 *Qu'une étude de faisabilité soit rapidement effectuée pour vérifier qu'une nouvelle phase de bonification du cadastre, qui s'arrimerait au projet de réforme du système foncier qu'avait adopté le législateur en 1991, est techniquement faisable et économiquement viable.*

Justification de la deuxième recommandation

L'Office de révision du Code civil (en 1977) et le législateur québécois (lors de l'adoption du *Code civil du Québec* en 1991) ont proposé une réforme majeure du système de publicité foncière. Cette réforme s'appuyait sur la rédaction de « rapports d'actualisation » qui auraient permis d'épurer le registre foncier lors de la découverte de droits éteints, de

⁷ *Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune*, RLRQ, c. M-25.2, art. 17.3 par. 1 et 5; *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, RLRQ, c. R-3.1, art. 8.1.

clarifier les droits incertains et, enfin, de conserver sur une fiche immobilière les droits encore en vigueur.

Le Québec ne disposait pas, en 1991, des bases nécessaires pour pouvoir mettre en place une telle réforme. En effet, le cadastre ne représentait alors pas fidèlement le morcellement du territoire québécois. De plus, le registre foncier n'était pas informatisé. Bien qu'ils aient été adoptés, les articles du *Code civil* autour desquels s'articulait la réforme du système de publicité foncière n'ont jamais été mis en vigueur. Ils ont été abrogés en 2001.

En décembre 1996, un groupe de travail sur la publicité foncière présidé par le professeur Jacques Auger recommandait:

9- que soit réexaminé, à la lumière des difficultés vécues et des possibilités nouvelles offertes par les technologies de l'information, le système dit « d'inscription des droits » introduit par la réforme du Code civil du Québec, principalement en regard des modes des réquisitions d'inscription des droits, du procédé de qualification des droits et de la validation par une autorité publique;

10- que soit retardée toute nouvelle mise en vigueur de la réforme de la publicité foncière jusqu'à ce que les conditions préalables nécessaires à son bon fonctionnement (il s'agit de la rénovation cadastrale et de l'informatisation des bureaux de la publicité) aient été implantées et que les modifications requises suite aux études concernant ses aspects les plus problématiques aient été apportées.⁸

De septembre 2007 jusqu'à l'été 2008, un groupe de travail coprésidé par Gilles Harvey et Marie José Longtin s'est penché sur la révision du modèle opérationnel et juridique du registre foncier. De janvier 2009 à mars 2011, la sous-ministre associée, Louise Ouellet, a présidé le projet Carte foncière qui visait, lui aussi, à explorer des pistes d'amélioration continue du registre foncier.

Les raisons pour lesquelles la mise en oeuvre de la réforme du système de publicité foncière avait été suspendue puis abrogée n'existent plus aujourd'hui. La rénovation

⁸ Jacques Auger (prés.), *Rapport du groupe de travail sur la publicité foncière*, Québec, 3 décembre 1996, p. 35.

cadastrale et l'informatisation du registre foncier étant complétées, il est temps de lancer une étude de faisabilité qui permettra de vérifier qu'une nouvelle phase de bonification du cadastre, qui s'arrimerait au projet de réforme du système foncier qu'avait adopté le législateur en 1991 et qui permettrait de représenter l'assiette des servitudes, est techniquement faisable et économiquement viable.

Recommandation

3 *Que l'État prenne en compte les besoins d'un système foncier performant qui ont été exprimés lors d'un forum organisé par la Chambre des notaires, l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec et l'Ordre des évaluateurs agréés en octobre 2017.*

Justification de la troisième recommandation

On s'attend d'un régime moderne et efficace de publicité foncière qu'il permette de connaître rapidement les droits qui grèvent un immeuble et de se fier aux informations publiées au registre foncier. Cela est nécessaire pour pouvoir tirer profit de la valeur économique des immeubles et pour procurer aux acquéreurs et aux prêteurs hypothécaires la sécurité que leur titre leur fait miroiter. Or, le système actuel repose sur les mêmes principes juridiques que ceux établis dès 1830 lors de l'établissement des premiers « bureaux d'enregistrement ».

À la lumière des discussions qui ont eu lieu entre les principaux utilisateurs du registre foncier lors du forum organisé par les trois ordres professionnels en octobre 2017, il est urgent de poursuivre l'amélioration du système foncier en intégrant au plan de cadastre une couche cartographique montrant l'assiette des servitudes toujours en vigueur. Si de telles améliorations étaient peu envisageables au début des années 1990, les développements technologiques en matière de systèmes d'information géographique et de bases de données spatiales les rendent aujourd'hui possibles. Un registre foncier performant est essentiel pour pouvoir sécuriser les titres immobiliers. À défaut d'agir, la

valeur du parc immobilier québécois risque de décroître puisqu'il deviendra de plus en plus difficile et coûteux, pour les citoyens, de connaître les droits qui grèvent leurs immeubles.

Conclusion

La société québécoise (propriétaires, acheteurs, créanciers hypothécaires, etc.) gagnerait beaucoup à ce que les inscriptions au registre foncier se voient conférer une force probante et que le cadastre indique, minimalement, l'endroit où se situe l'assiette des servitudes. Le travail de vérification de la qualité des titres de propriété, d'identification et de localisation des servitudes n'aurait alors pas à être répété toutes les fois qu'un immeuble change de mains ou qu'il est donné en garantie.

À l'ère d'Internet, les citoyens sont de plus en plus nombreux à vouloir exercer eux-mêmes un contrôle minimal sur leurs affaires, sans l'aide de professionnels. Plusieurs consultent le registre foncier avant même de rencontrer un professionnel du droit. Si l'accès aux données du registre foncier est actuellement offert à tous les citoyens qui le désirent, on ne peut pas dire que ces données, particulièrement celles touchant les servitudes, sont compréhensibles pour un non-initié.

Nous avons de sérieuses raisons de croire que le registre foncier ne puisse bientôt plus répondre aux besoins des générations futures. Ainsi, il devient important de se pencher sur les façons d'adapter le système de publicité foncière québécois aux besoins et aux réalités du XXI^e siècle. Plus le temps passe, plus les recherches effectuées par les notaires, les avocats et les arpenteurs-géomètres pour garantir la validité d'un titre de propriété deviennent longues, complexes et coûteuses pour la société. Il en est de même des recherches effectuées par les évaluateurs agréés pour le compte des créanciers hypothécaires, des municipalités et des futurs acquéreurs.

Il est donc à la fois nécessaire et urgent de s'interroger sur les façons d'améliorer le système de publicité foncière actuellement en vigueur au Québec, comme le font d'ailleurs bon nombre de chercheurs et de parlementaires étrangers à propos du registre foncier qui existe dans leur pays respectif.

L'adoption du *Code civil du Québec*, en décembre 1991, nous faisait espérer le meilleur en matière de force probante des inscriptions au registre foncier. Force est de constater, un quart de siècle plus tard, que la réforme tant attendue demeure, pour l'instant, un rêve. Les efforts du législateur se sont limités, ces dernières années, à l'informatisation du registre foncier et rien n'a changé, bien au contraire, en ce qui concerne la portée juridique de ce registre. Maintenant que la rénovation cadastrale est pratiquement terminée et que les registres ont été informatisés, le Québec dispose, enfin, des bases nécessaires pour pouvoir donner suite au projet de réforme imaginé par le législateur lors de la réforme du *Code civil* de 1991 et ardemment souhaité par la communauté juridique afin de lui permettre d'accomplir sa mission de protection des droits des citoyens. La rénovation cadastrale a favorisé le développement d'une expertise de pointe tant au sein du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles que chez les arpenteurs-géomètres. Les conditions gagnantes sont donc réunies pour compléter, une fois pour toutes, la réforme du système de publicité foncière amorcée en 1991 et faire en sorte que le Québec soit reconnu comme un chef de file à l'échelle mondiale. N'attendons pas davantage. Il est temps d'agir tant pour la protection du public et pour les générations futures.

Annexe



Forum 2017 « Vers un système foncier performant! »

Liste des organisations participantes

- Association des évaluateurs municipaux
- Association géomatique municipale du Québec
- Association professionnelle des notaires du Québec (APNQ)
- Banque Nationale
- Chambre des notaires du Québec
- Comité des pipelines (info excavation)
- Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)
- Desjardins
- Effigis
- Énergir (Gaz Métropolitain)
- Groupe géomatique Azimut
- Groupe VRSB inc., arpenteurs-géomètres
- Hydro-Québec
- Jurisconseil (réseau de notaires)
- Langlois Avocats, s.e.n.c.r.l.
- Marcoux Gariépy et associés, notaires
- McCarthy Tétrault
- Mercier et Jutras, arpenteurs-géomètres
- Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ)
- Association des professionnels en droit de passage et immobilier du Québec
- Procad Géomatique
- Réseau Notarial Plus
- Servitech Services-conseils
- Université Laval
- Vidéotron
- Ville de Bromont
- Ville de Lévis
- Ville de Montréal
- Ville de Québec
- Ville de Trois-Rivières