

Land Surveyors and Certificate of Location

Daniel PARENT, Canada

Key words: land surveyor, certificate of location

SUMMARY

A certificate of location is a document including a report and a plan, in which the land surveyor expresses his opinion on the situation as well as the current condition of a land with reference to the titles to property, the cadastral survey and the rules and regulations as defined in the standard of practice for the certificate of location, in the province of Québec, Canada (Land Surveyors Act, R.S.Q., c. A-23, s. 49, regulation number 10).

SUMMARY (French - Français)

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

(French version of the paper is at the end of this document)

Land Surveyor and Certificate of Location

Daniel PARENT, Canada

1. WHAT IS A CERTIFICATE OF LOCATION ?

A certificate of location is a document including a report and a plan, in which the land surveyor expresses his opinion on the situation as well as the current condition of a land. It gives the “health status” of the property with reference to the titles to property, the cadastral survey and the rules and regulations.

This certificate is usually required when a property transaction and may be required by a creditor, a notary, a lawyer, a realtor, an appraiser, a municipality, and finally it may be requested by the seller as much as the buyer.

This document is private or confidential, and shall be delivered to the customer and the only intervenants nominated. In addition, the certificate of location shall in no case be used to try to establish property lines or to undertake work in connection therewith. These actions relate to operations of boundary stake-out or implantation.

2. WHAT THE REPORT OF THE CERTIFICAT OF LOCATION MUST CONTAIN ?

The Land Surveyors Act indicates at Section 9, what to insert in the report. A land surveyor shall check the following elements concerning or affecting the immovable property covered by the location in particular :

- (1) the date of the survey;
- (2) the date of the searches at the registry office;
- (3) an updated description of the immovable property, which must indicate for each of the cadastral lots or parts thereof forming it, their metes and bounds, their linear measures and their area, as well as the cadastral ties or, failing that, ties to the primitive survey or to an official coordinate system;
- (4) a reference to the most recent deed of acquisition registered, so as to identify the parties and to establish a link between the immovable property and the deed;
- (5) the cadastral history going back to the coming into force of the original cadastre concerned;

(6) the conformity or lack of conformity between the marks of occupation on the immovable property, the boundaries, measurements and area of the cadastral plan in force, and the boundaries, measurements and area described in the ownership titles ; if the territory has been renovated, the land surveyor shall also establish the conformity or lack of conformity between all those elements and the boundaries, measurements, and area appearing on the cadastral plan before being renovated;

(7) any active and passive servitude registered in the index of immovables or in the land register, or in the latest deed of acquisition;

(8) any the boundaries that have been marked with, where applicable, a reference to the registration number of the minutes of boundary determination;

(9) any apparent servitude or charge that should normally be the subject of a servitude and that may affect the immovable property;

(10) any notice of expropriation and any notice of reserve for public purposes registered in the index of immovables or land register;

(11) whether the immovable property is cultural property or located in whole or in part within a protected area or historic district, where the required notice is registered in the index of immovables or in the land register under the Cultural Property Act (R.S.Q., c. B-4), or where a similar provision appears in the municipal zoning by-law;

(12) whether or not the immovable property is located within an agricultural zone the plan of which was approved by Order in Council under the Act respecting the preservation of agricultural land and agricultural activities (R.S.Q., c. P-41.1);

(13) any apparent, allowed or exercised encroachment;

(14) the buildings, dependencies and structures located on the immovable property, including sheds and swimming pools;

(15) the municipal address;

(16) a brief description of the work progress, for buildings, structures and dependencies under construction;

(17) the number of stories and the type of exterior facing on the buildings and dependencies at the time of the survey;

(18) the zone within the meaning of the municipal zoning by-law;

(19) the conformity or non-conformity of the position of the structures, buildings and dependencies in relation to the boundaries of the immovable property in respect of the municipal zoning by-law in force when the location certificate is prepared;

(20) whether the immovable property is located in whole or in part within a flood zone mapped out under the Canada-Québec agreement on mapping and floodplain protection and to sustainable water resources development, signed in 1976, as amended, or whether the immovable property is located in whole or in part within a protective strip of land established by the municipal zoning by-law under the Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, made by Décret 1980-87 dated 22 December 1987, as amended;

(21) whether the immovable property is located in whole or in part within a protected zone, a protective strip of land, a flood zone or a risk zone established by the municipal zoning by-law;

(22) whether the immovable property is located in whole or in part within an airport site, established by a regulation made under the Aeronautics Act (R.S.C., c. A-2) and filed in the registry office; and

(23) whether the immovable property has some apparent characteristics of a housing complex within the meaning of section 45 of the Act respecting the Régie du logement (R.S.Q., c. R-8.1).

The land surveyor shall indicate in the report that elements referred to in subparagraphs 1 to 23 of the first paragraph were checked and, where applicable, specify the other elements that were also checked.

Where applicable, the land surveyor shall state or comment on the elements that were checked.

The report shall also indicate the place and date of closing of the minute.

The land surveyor's report shall indicate the purpose for which the location certificate is intended and that it must not be used or invoked for another purpose without written authorization from its author.

The report shall also indicate that it forms an integral part of the location certificate and shall refer to the plan accompanying it.

The report shall be made on legal-size paper.

3. WHAT THE PLAN OF THE CERTIFICAT OF LOCATION MUST SHOW ?

The Land Surveyors Act indicates at Section , what to insert on the plan. The plan shall include the following :

- (1) the graphic representation and the designation of the immovable property;
- (2) the metes and bounds;
- (3) the dimensions and area of the immovable property;
- (4) the dimensions of the structures, buildings and dependencies and the marks of occupation relative to the boundaries of the immovable property;
- (5) the distance between the boundaries of the immovable property, on the one hand, and the buildings, dependencies and structures, on the other hand, including sheds and swimming pools, with an indication that the measurements were taken from the foundations or the exterior facing;
- (6) where possible, an illustration of the elements referred to in subparagraphs 7 to 22 of section 9;
- (7) an approximate indication of true north by means of an arrow;
- (8) the scale of the plan ; and
- (9) the date of the survey.

The plan shall also indicate the place and date of closing of the minute.

The plan shall indicate the purpose for which the location certificate is intended and that it must not be used or invoked for another purpose without written authorization from its author.

The plan shall also indicate that it forms an integral part of the location certificate and shall refer to the report accompanying it.

The plan shall be made on legal-size paper or larger.

An example of a plan is shown at the end.

REFERENCES

Land Surveyors Act (R.S.Q., c. A-23, s. 49)
Regulation respecting standards of practice for location certificates

Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, folder « Pourquoi un certificat de localisation et qui devrait le payer ? »

BIOGRAPHICAL NOTES

Mister Daniel Parent is a land surveyor since 1992. He is the owner of a land surveyor firm since 1994. Mister Parent is a member of the board of directors of “Ordre des Arpenteurs-géomètres du Québec” since 2006. Mister Parent is the President of the board of directors for the year 2010-2011.

CONTACTS

Monsieur Daniel Parent
451, rue Main Ouest
Coaticook QC J1A 2A7
Canada
Tel. 819-849-4100
Fax 819-849-4100
Email: danielparent@videotron.ca

L'Arpenteur-Géomètre et le certificat de localisation

Daniel PARENT, Canada

1. QU'EST CE QU'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION?

Le certificat de localisation est un document comportant un rapport et un plan par lesquels l'arpenteur-géomètre exprime son opinion professionnelle sur la situation et la condition actuelles d'un bien-fonds. Il fournit « l'état de santé » d'une propriété par rapport aux titres de propriété, au cadastre, ainsi qu'aux lois et règlement pouvant l'affecter.

Ce certificat est habituellement nécessaire lors d'une transaction immobilière et peut être requis par un créancier, un notaire, un avocat, un courtier en immeuble, un évaluateur, une municipalité et finalement il peut être demandé tout autant par le vendeur que par l'acheteur.

Ce document est privé, voire confidentiel, et est remis au client et aux seuls intervenants désignés. De plus, le certificat de localisation ne doit en aucun cas être utilisé pour tenter d'établir des limites de propriété ou d'entreprendre des travaux en relation avec celles-ci. Ces actions réfèrent plutôt à des opérations de piquetage ou d'implantation.

2. LE RAPPORT DOIT CONTENIR:

L'article 9 de la Loi sur les arpenteurs-géomètres indique quoi inclure dans le rapport. L'arpenteur-géomètre doit vérifier les divers éléments concernant ou affectant le bien-fonds qui fait l'objet du certificat de localisation et notamment les suivants :

- 1° la date du levé ;
- 2° la date des recherches effectuées au bureau de la publicité des droits ;
- 3° la description actualisée du bien-fonds, laquelle doit indiquer pour chacun des lots ou parties de lots cadastraux qui le forment, leurs tenants et aboutissants, leurs mesures linéaires et leur contenance ainsi que le rattachement au cadastre ou, à défaut, à l'arpentage primitif ou à un système de coordonnées officiel ;
- 4° la référence au dernier acte d'acquisition publié de façon à pouvoir identifier les intervenants et à établir le lien entre cet acte et le bien-fonds ;
- 5° l'historique cadastral depuis l'entrée en vigueur du cadastre originaire concerné ;
- 6° la concordance ou la discordance entre les marques d'occupation sur le bien-fonds, les limites, les mesures et la contenance du plan cadastral en vigueur ainsi que les limites, les mesures et la contenance décrites aux titres de propriété ; en territoire rénové, l'arpenteur-géomètre doit de plus

établir la concordance ou la discordance entre tous ces éléments et les limites, les mesures et la contenance qui apparaissaient au plan cadastral avant sa rénovation ;

7° toute servitude active et toute servitude passive, inscrite comme telle à l'index des immeubles et au registre foncier, et toutes celles contenues dans le dernier acte d'acquisition ;

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

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

10° tout avis d'expropriation ainsi que tout avis de réserve pour fins publiques publié à l'index des immeubles ou au registre foncier ;

11° le fait que le bien-fonds constitue un bien culturel ou qu'il soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un arrondissement historique, lorsque l'avis requis est inscrit à l'index des immeubles ou au registre foncier en vertu de la Loi sur les biens culturels (L.R.Q., c. B-4) ou lorsqu'une disposition similaire apparaît au règlement municipal de zonage ;

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

13° tout empiétement apparent, exercé ou souffert ;

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

15° l'adresse municipale ;

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

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

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

19° la conformité ou, le cas échéant, la dérogation de la position des structures, bâtiments et dépendances par rapport aux limites du bien-fonds eu égard au règlement municipal de zonage en

vigueur lors de la préparation du certificat de localisation ;

20° le fait que le bien-fonds soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes ou le fait que le bien-fonds soit situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une bande de protection riveraine établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret n° 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret n° 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret n° 103-96 du 24 janvier 1996 ;

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

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

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

L'arpenteur-géomètre doit mentionner dans son rapport qu'il a vérifié les éléments mentionnés aux paragraphes 1° à 23° du premier alinéa et, s'il y a lieu, préciser les autres éléments qu'il a vérifiés.

S'il y a lieu, l'arpenteur-géomètre doit exposer ou commenter les éléments qu'il a vérifiés.

Le rapport indique aussi le lieu et la date de la clôture de la minute.

Le rapport de l'arpenteur-géomètre doit mentionner la fin à laquelle le certificat de localisation est destiné et mentionner également que le certificat ne peut être utilisé ou invoqué à une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

Le rapport doit indiquer qu'il fait partie intégrante du certificat de localisation et faire référence au plan qui l'accompagne.

Le rapport doit être de format légal.

3. LE PLAN DOIT REPRÉSENTER:

L'article 13 de la Loi sur les arpenteurs-géomètres indique quoi représenter au plan. Le plan doit contenir les éléments suivants :

- 1° la représentation graphique et la désignation du bien-fonds ;
- 2° les tenants et aboutissants ;
- 3° les dimensions et la contenance du bien-fonds ;
- 4° les dimensions des structures, bâtiments et dépendances et les marques d'occupation relatives aux limites du bien-fonds ;
- 5° les distances entre les limites du bien-fonds, d'une part, et les bâtiments, dépendances et structures, d'autre part, notamment les remises et les piscines, en indiquant si les mesures ont été prises à partir des fondations ou du revêtement extérieur ;
- 6° l'illustration, lorsque c'est possible, des éléments mentionnés aux paragraphes 7 à 22 du premier alinéa du paragraphe 9 ;
- 7° l'indication approximative du nord astronomique au moyen d'une flèche ;
- 8° l'échelle du plan ;
- 9° la date du levé.

Le plan indique aussi le lieu et la date de la clôture de la minute.

Le plan doit mentionner la fin à laquelle le certificat de localisation est destiné et mentionner également que le certificat ne peut être utilisé ou invoqué pour une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

Le plan doit indiquer qu'il fait partie intégrante du certificat de localisation et faire référence au rapport qui l'accompagne.

Le plan doit être de format légal ou plus grand.

Un exemple de plan est montré à la fin.

REFERENCES

Loi sur les arpenteurs-géomètres (L.R.Q., c. A-23, a. 49)
Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation

Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec, dépliant « Pourquoi un certificat de localisation et qui devrait le payer ? »

NOTES BIOGRAPHIQUES

Monsieur Daniel Parent est arpenteur-géomètre depuis 1992. Il est propriétaire de son propre cabinet d'arpentage depuis 1994. Monsieur Parent est membre du conseil d'administration de l'Ordre des Arpenteurs-géomètres du Québec, depuis 2006. Monsieur Parent est également Président de l'Ordre pour l'année 2010-2011.

CONTACTS

Monsieur Daniel Parent
451, rue Main Ouest
Coaticook QC J1A 2A7
Canada
Tel. 819-849-4100
Fax 819-849-4100
Email: danielparent@videotron.ca

LE CERTIFICAT DE LOCALISATION

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

LE PLAN

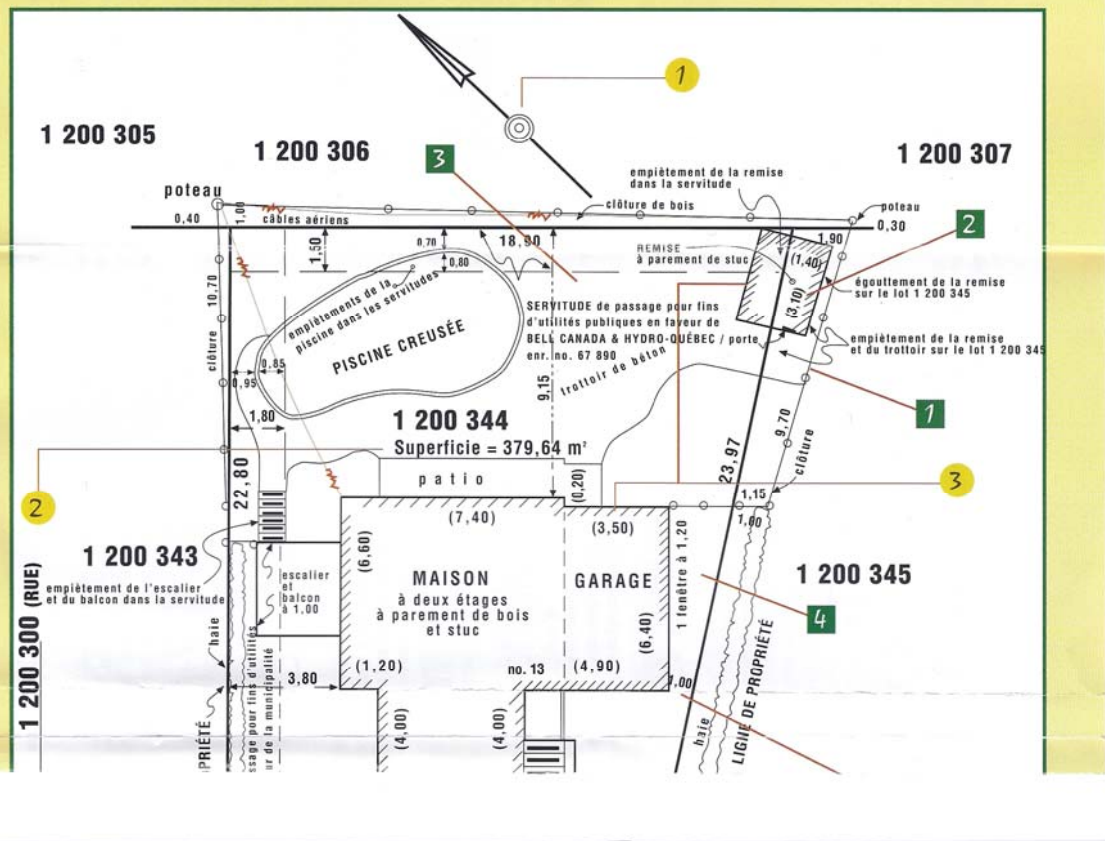
Il nous montre également :

- 1 la direction du nord indiquée par une flèche;
- 2 la représentation graphique, le numéro cadastral du terrain ainsi que sa contenance;
- 3 la bâtisse principale et ses dépendances;
- 4 les distances entre le bâtiment principal et certaines limites de propriété dont celle avec la rue;

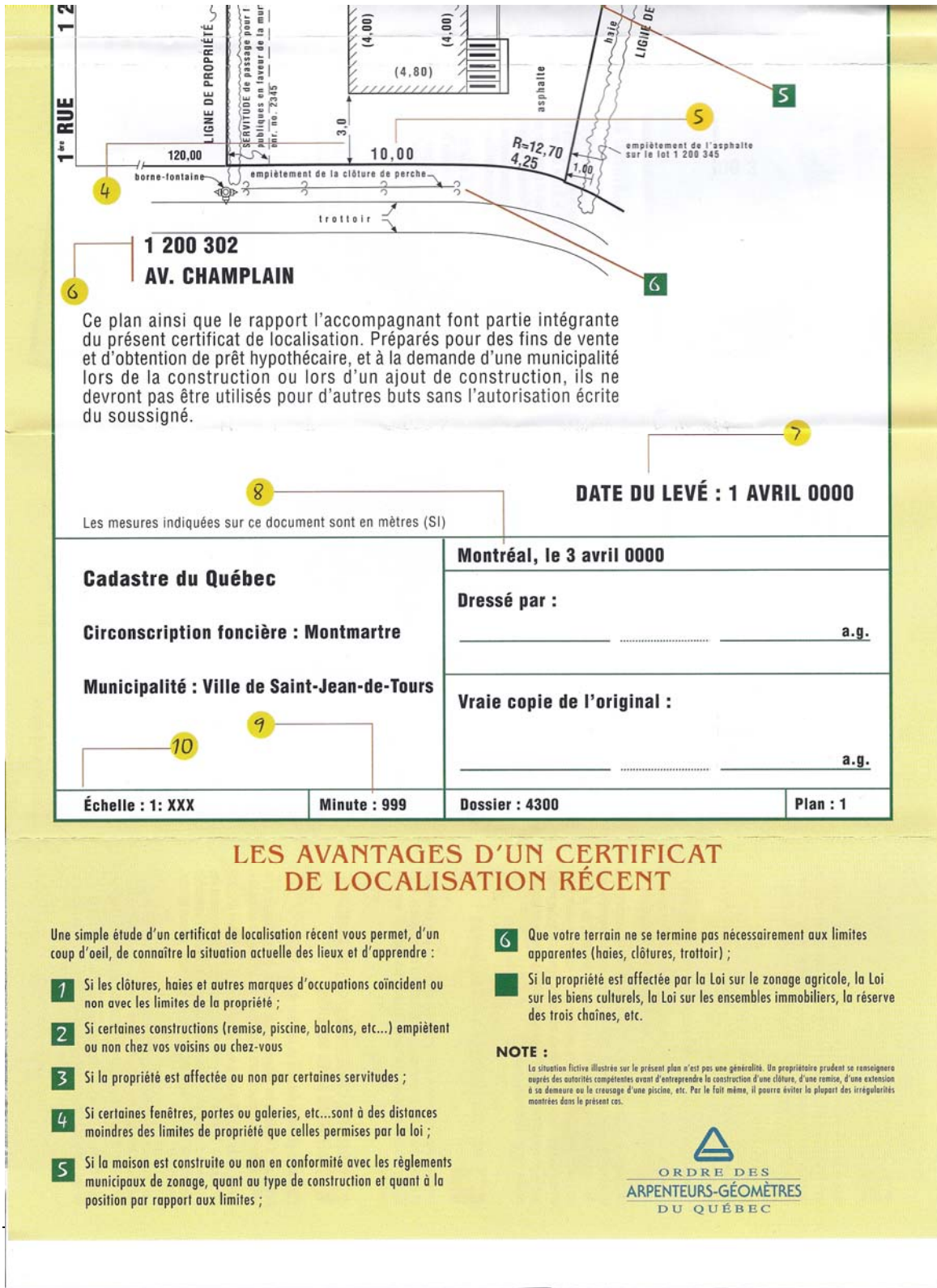
- 5 les dimensions mesurées du terrain (s'il y a différence, la comparaison avec le cadastre et les titres);
- 6 les tenants et les aboutissants;
- 7 la date des mesurages et des constatations;
- 8 la date de la signature du document;
- 9 le numéro de minute de l'arpenteur-géomètre;
- 10 l'échelle du plan.

NOTE :

Pour être utilisé dans un acte relatif à un droit immobilier, toute copie de certificat de localisation doit être certifiée conforme de la main même de l'arpenteur-géomètre ou d'un confrère autorisé, et porter le sceau en relief tel que prévu par le règlement (voir les articles 64, 65 et 68 de la loi des arpenteurs-géomètres).



Land Surveyors and Certificate of Location



LES AVANTAGES D'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION RÉCENT

Une simple étude d'un certificat de localisation récent vous permet, d'un coup d'œil, de connaître la situation actuelle des lieux et d'apprendre :

- 1 Si les clôtures, haies et autres marques d'occupations coïncident ou non avec les limites de la propriété ;
- 2 Si certaines constructions (remise, piscine, balcons, etc...) empiètent ou non chez vos voisins ou chez-vous
- 3 Si la propriété est affectée ou non par certaines servitudes ;
- 4 Si certaines fenêtres, portes ou galeries, etc...sont à des distances moindres des limites de propriété que celles permises par la loi ;
- 5 Si la maison est construite ou non en conformité avec les règlements municipaux de zonage, quant au type de construction et quant à la position par rapport aux limites ;

- 6 Que votre terrain ne se termine pas nécessairement aux limites apparentes (haies, clôtures, trottoir) ;
- 7 Si la propriété est affectée par la Loi sur le zonage agricole, la Loi sur les biens culturels, la Loi sur les ensembles immobiliers, la réserve des trois chaînes, etc.

NOTE :

La situation fictive illustrée sur le présent plan n'est pas une généralité. Un propriétaire prudent se renseignera auprès des autorités compétentes avant d'entreprendre la construction d'une clôture, d'une remise, d'une extension à sa demeure ou la creusage d'une piscine, etc. Par le fait même, il pourra éviter la plupart des irrégularités montrées dans le présent cas.


ORDRE DES
ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES
DU QUÉBEC

Land Surveyors and Certificate of Location

FIG Working Week 2011
Bridging the Gap between Cultures
Marrakech, Morocco, 18-22 May 2011