

Tenure Security and Titles Insurance: Privatization of a Public Responsibility?

Sécurité foncière et assurances de titres: la privatisation d'une responsabilité publique?

Francis ROY, Canada

Key words: Land Title Security, Cadastre, Land Registration, Land Surveyor, Notary, Land Title Insurance, Land Administration Institution

SUMMARY

In Quebec, the security of tenure is the jurisdiction of the provincial government since the mid-19th century; it relies on a system of land registration consisting of a land register based on a cadastre. Over the years, this system has been greatly enhanced by the continual action of land surveyors and notaries, achieving a high standard of land titles quality.

Nowadays, this high standard quality seems to be threatened by the arrival on the land tenure security market of a new product coming from the United States, the title insurance. In several American states, the title insurance has imposed itself in the absence of a public land tenure security system reliable and efficient. Private insurance companies became over the years the principal holders of land ownership data (as found elsewhere collated in cadastre and land books), for commercial purposes, instead of the State for public information, safety and security. At the time of a real estate transaction, a title insurance policy is attractive to consumers because it can be issued quickly (often within a 24-hour period), at a low cost (a few hundred dollars). In comparison, the joint intervention of a land surveyor and a notary is much more time consuming and expensive: the production of documents recording the physical condition of the building and the quality of the legal title may be spread over several weeks, for a cost of few thousand dollars.

But is the title insurance holder better protected in case of problems (e.g. a defect in the land title)? Is he well informed of possible defects and risks inherent to his title and his real property? Is the title insurance a product that fits well with the state public mechanisms for land tenure registration? Is it a complement or a substitute to the joint work of the land surveyor and notary? These are some of the major issues that animate current discussions between Quebec land surveyors and notaries. Fears are great to see a long-term decrease of the quality of land titles, if the impacts of such title insurance products are not well defined in the context of land law in Quebec.

RÉSUMÉ

Au Québec, la sécurité foncière est assurée par l'État québécois depuis le milieu du 19^e siècle; elle repose sur un système de publicité foncière composé d'un registre foncier appuyé sur un

cadastre. Au fil des années, ce système s'est grandement bonifié par l'action continue des géomètres et des notaires, ce qui a permis d'atteindre aujourd'hui une grande qualité des titres fonciers québécois. Toutefois, cette qualité semble aujourd'hui menacée par l'arrivée sur le marché de la sécurité foncière d'un nouveau produit en provenance des États-Unis, l'assurance de titres. Dans plusieurs États américains, ce produit d'assurance de titres s'est imposé en l'absence de système étatique de sécurité foncière fiable et efficient. La connaissance foncière (que l'on retrouve ailleurs colligée dans les cadastres et les livres fonciers) est principalement détenue par des entreprises privées à des fins commerciales, et non par l'État à des fins publiques d'information, de protection et de sécurité. Lors d'une transaction immobilière, ces assurances de titres sont alléchantes pour le consommateur parce qu'elles peuvent être émises rapidement (dans un délai pouvant être de moins de 24 heures) et que leur coût est peu élevé (quelques centaines de dollars). En comparaison, l'intervention conjointe d'un géomètre et d'un notaire est beaucoup plus longue et coûteuse : la production des actes constatant l'état physique de l'immeuble et la qualité juridique du titre peut s'étaler sur quelques semaines, pour des coûts de quelques milliers de dollars.

Par conséquent, l'acquéreur d'un immeuble obtient plus rapidement les actes nécessaires à la transaction à des coûts moindres. Mais est-il mieux servi et est-il mieux protégé en cas de problème? Le détenteur d'une assurance de titres est-il bien informé des vices et des risques inhérents à son titre et à son immeuble? L'assurance de titres est-elle un produit qui s'harmonise bien avec les mécanismes étatiques de sécurité foncière? Est-elle un complément ou un substitut? Voilà quelques-unes des grandes questions qui animent actuellement les discussions des géomètres et notaires québécois. Les craintes sont grandes de voir périr à long terme la qualité des titres fonciers, si les tenants et les aboutissants d'un tel produit d'assurance ne sont pas bien définis dans le contexte du droit foncier québécois (très différent du régime américain – lire étatsuniens – de la propriété immobilière).

Tenure Security and Titles Insurance: Privatization of a Public Responsibility?

Sécurité foncière et assurances de titres: la privatisation d'une responsabilité publique?

Francis ROY, Canada

1. INTRODUCTION

Au Canada, la Constitution de 1867 établit que ce sont les provinces qui ont juridiction sur le droit civil et la propriété. Ainsi, chacune des dix provinces a développé au fil des années son propre cadre juridique ainsi que des mécanismes spécifiques visant à l'instauration d'un système de sécurité des droits fonciers et des transactions immobilières. Plusieurs provinces ont été inspirées par le régime juridique du *Common Law* britannique et par le système d'enregistrement des titres fonciers inventé par Sir Robert Richard Torrens, dans l'État de l'Australie méridionale en 1858 (Taylor, 2008). Le cas du Québec demeure toutefois unique et particulier dans la fédération canadienne : il s'agit de la seule province où le régime de droit de la propriété immobilière est régit par un code civil d'inspiration française (Code napoléonien), la publicité foncière repose sur un cadastre parcellaire et les notaires jouent un rôle important lors de chaque transaction immobilière.

Le système de sécurité foncière québécois actuel est le résultat évolutif de plus de 150 ans de travaux relatifs à la confection d'un cadastre et d'un registre foncier, normalement¹ mis à jour à la pièce par des arpenteurs-géomètres et des notaires exerçant leur profession en pratique privée. Au fil des années, ce système s'est grandement bonifié par l'intervention régulière et continue des arpenteurs-géomètres et des notaires, ce qui a permis d'atteindre aujourd'hui une grande qualité des titres fonciers québécois. Dans l'ensemble, on constate que peu de vices de titres viennent miner la confiance de la population envers le système public de sécurité foncière. Toutefois, on craint que la bonne qualité des titres fonciers puisse aujourd'hui être menacée par l'arrivée sur le marché de la sécurité foncière d'un nouveau produit en provenance des États-Unis, l'assurance de titres. Dans plusieurs transactions immobilières, l'assurance de titres est venue remplacer les services professionnels du notaire (analyse de titres) et de l'arpenteur-géomètre (certificat de localisation). Plusieurs interrogations surgissent face à la popularité de ce produit financier d'assurance, et son impact sur le marché des sécurités foncières. Cette brève communication vise à mieux cerner les enjeux qui découlent de l'émergence de l'assurance de titres au Québec et de ses répercussions sur les professionnels du droit foncier et les consommateurs.

¹ Il faut préciser ici que la mise à jour du plan cadastral n'a pas toujours été réalisée de façon systématique à la suite de tout nouveau morcellement. Le *Code civil du Bas Canada* (en vigueur jusqu'au 31 décembre 1993) permettait la publicité foncière de droits fonciers sur des « parties » de lot, ce qui n'est plus possible sous le régime instauré depuis par le nouveau *Code civil du Québec*.

2. BREF HISTORIQUE DU CADASTRE ET DE LA PUBLICITÉ DES DROITS

Au Québec, la sécurité foncière est une responsabilité étatique depuis le milieu du 19^e siècle. Elle repose sur un système de publicité foncière composé d'un registre foncier appuyé sur un cadastre. Celui-ci a été créé en 1860 suite à l'entrée en vigueur d'une loi² visant à suppléer aux faiblesses des bureaux d'enregistrement des droits réels et immobiliers, eux-mêmes créés dans cinq comtés électoraux en 1830³, puis dans l'ensemble de la province en 1841⁴. Entre 1841 et 1860, l'enregistrement des droits réels se faisait en fonction du nom des parties réalisant une transaction, dans un registre appelé l'index aux noms. Cette façon de procéder révéla des faiblesses fonctionnelles puisqu'il était difficile d'obtenir le portrait complet des droits réels affectant un terrain en particulier. Cette forme d'enregistrement ne permettait alors pas de réduire l'insécurité des titres fonciers afin de protéger les citoyens contre les actes de fraude, dans un contexte où le marché immobilier devenait plus actif en raison de l'urbanisation naissante. Ainsi, pour améliorer le système de protection des droits réels constitué par les bureaux d'enregistrement, l'État décidait de confectionner un cadastre, composé de plans exacts⁵, représentant le morcellement des terres du domaine privé de la province pour supporter la création d'index des immeubles, dans lesquels l'enregistrement d'actes serait effectué en fonction du numéro de lot cadastral. Ce premier cadastre québécois n'était pas une réplique du cadastre parcellaire français, créé en 1807 à des fins d'évaluation et de fiscalité foncière⁶. D'ailleurs, on constate aujourd'hui, avec les connaissances actuelles et le recul historique, que le cadastre québécois de 1860 fut plutôt inspiré par le système d'enregistrement des droits allemand de l'époque, où le registre foncier s'appuyait sur un plan cadastral⁷.

La Loi de 1860 précisait que « le commissaire des terres de la couronne verra à ce qu'il soit préparé, sous sa direction, un plan correct de chaque cité, ville, village incorporé, paroisses, townships ou partie d'iceux, dans chaque comté ou division d'enregistrement »⁸. Ainsi, les premiers plans de cadastre (dits originaires) furent préparés sous l'autorité de l'État; ils devaient représenter graphiquement tous les immeubles du domaine privé susceptibles d'être

² *Acte concernant les bureaux d'enregistrement et les privilèges et hypothèques dans le Bas-Canada*, 23 Victoria, c. 59.

³ *Acte pour établir des Bureaux d'Enregistrement dans les Comtés de Drummond, Sherbrooke, Stanstead, Shefford et Missiskoui*, 1830, 10 & 11 Geo. IV, c. 8.

⁴ *Ordonnance pour prescrire et régler l'enregistrement des Titres aux Terres, Ténements et Héritages, Biens réels ou Immobiliers, et des Charges et Hypothèques sur iceux : et pour le changement et l'amélioration, sous certains rapports, de la Loi relativement à l'aliénation et l'Hypothécaction des Biens réels, et des Droits et intérêts acquis sur iceux*, O.P.B.-C. 1841, c. 30.

⁵ *Acte concernant les bureaux d'enregistrement et les privilèges et hypothèques dans le Bas-Canada*, précité, note 2, art. 28.

⁶ A. Maurin, *Le cadastre en France : histoire et rénovation*, Paris : Édition du Centre national de la recherche scientifique, 1992, 427 p.

⁷ Honoré Gervais (1889), *Les hypothèques en droit civil*, Montréal: Périard, 268 p.; voir aussi : G. Larsson, *Land Registration and Cadastral Systems: Tools for Land Information and Management*, 2nd édition, Stockholm : Pearson Education, 2000, p. 30.

⁸ *Acte concernant les bureaux d'enregistrement et les privilèges et hypothèques dans le Bas-Canada*, précité, note 2, art. 29.

transigés et leur attribuer un numéro de lot distinct. Toutefois, la préparation de plans de cadastre parcellaires, lors de la création de nouveaux lots, demeurait la responsabilité personnelle de chaque propriétaire foncier. Celui-ci devait en théorie mandater un arpenteur-géomètre afin qu'il prépare le plan et les documents nécessaires pour officialiser au cadastre les nouveaux lots. Cette obligation ne fut toutefois pas appliquée de façon systématique, ce qui devait entraîner la dégradation continue de l'exactitude du cadastre.

Après 125 ans d'existence, le cadastre québécois montrait certains signes d'essoufflement, n'étant plus représentatif du morcellement réel du territoire privé : environ 2 500 000 parcelles n'apparaissaient pas au plan du cadastre officiel⁹. L'absence de subdivision systématique lors de tout nouveau morcellement, combinée à la possibilité légale de créer des « parties de lot »¹⁰, étaient des atavismes hérités du 19^e siècle, alors que le marché immobilier n'était que très peu dynamique et que le morcellement était quasi statique. Plusieurs commentateurs s'exprimèrent sur cette situation qui alimenta tout au long du 20^e siècle les débats sur la pratique de l'arpentage et la sécurisation des titres immobiliers¹¹. Bien que cette situation ne mettait pas en péril de façon dramatique la qualité des titres fonciers, il n'en demeurait pas moins que cette qualité était maintenue au prix d'interventions de plus en plus onéreuses des notaires (analyse de titres) et des arpenteurs-géomètres (analyse de la délimitation et du cadastre) lors de chaque transaction immobilière. À la lumière des possibilités qui seraient offertes dans les années à venir par l'informatique (et plus particulièrement la géomatique), l'état du cadastre et de l'index des immeubles était devenu insatisfaisante.

Pour remédier à cette situation, le gouvernement du Québec lançait en 1985 un vaste programme de réforme cadastrale, par l'intermédiaire de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*¹². Les objectifs visés par cette réforme, toujours en cours de réalisation aujourd'hui, sont de réaliser une rénovation complète du plan cadastral, d'assurer sa mise à jour régulière afin d'y intégrer toute modification au morcellement foncier, puis d'en favoriser l'utilisation polyvalente (notamment par l'informatisation du plan cadastral). De par cette réforme et les forts investissements nécessaires à sa réalisation, l'État exprimait sa volonté de créer un « nouveau » cadastre, adapté aux conditions actuelles du marché immobilier et aux exigences des citoyens, quant à l'accessibilité, l'exactitude et l'interopérabilité des données cadastrales, ainsi que la rapidité des services professionnels nécessaires lors d'une transaction immobilière. Ainsi, le cadastre et le registre foncier sont des infrastructures de développement socio-économique, dont le bon fonctionnement est nécessaire à l'organisation paisible de l'occupation du territoire.

⁹ L. Pineault, « Le cadastre et son contexte », [1986] *C.P. du N.* 485, par. 7.

¹⁰ *Code civil du Bas Canada*, art. 2168, al. 1.

¹¹ G.-M. GIROUX, « La publicité foncière », (1935-36) 38 *R. du N.* 396, 451; F.R. GENEST, *Faits chronologique du cadastre*, Contribution n° 11, Québec : Publication de la Société de géodésie de Québec, 1942, p. 21; A. LAFERRIÈRE, « Le cadastre : désuétude et rénovation », (1967) *C.P. du N.* 99, 110; M. Brunet, « Le rôle de l'arpenteur-géomètre », *Arpenteur-géomètre*, vol. 12, n° 4, décembre 1985, pp. 27-28; S. Normand, « Confection du cadastre seigneurial et du cadastre graphique », (1988-89) 91 *R. du N.* 184, pp. 193-194.

¹² *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois*, L.R.Q., c. R-3.1.

3. QUELQUES CONSIDÉRATIONS ET RÉFLEXIONS SUR LE RÉGIME PUBLIC DE SÉCURITÉ FONCIÈRE

Le système québécois de sécurité foncière a pour caractéristique de minimiser la responsabilité de l'État en cas de litige ou de vices de titres; la qualité des titres repose avant tout sur les épaules des propriétaires fonciers eux-mêmes, et des professionnels qui les accompagnent (arpenteurs-géomètres et notaires). En effet, le régime de la propriété foncière mis sur pied par le *Code civil du Québec* accorde une place centrale au propriétaire foncier, quant à sa capacité de transiger des droits, de délimiter son immeuble et de parfaire ses titres. L'État québécois n'y joue en quelque sorte qu'un rôle de témoin, par le biais du registre foncier et du cadastre, dont l'objectif commun est de rendre public toute transaction immobilière. Outre ce rôle visant à faciliter la publicité foncière, l'État n'offre pas de garantie particulière quant à la qualité des droits qui sont publiés au registre foncier (comme c'est le cas des systèmes de publicité de type Torrens) ou à la position des limites et à la contenance d'un immeuble (comme c'est le cas du cadastre de la Suisse). En cas de vice de titres, de défaut de contenance ou d'une incertitude quant à la position des limites immobilières, ce sera au propriétaire foncier lui-même d'exercer les recours mis à sa disposition par le *Code civil du Québec* et le *Code de procédure civile*. Pensons ici au bornage et aux nombreuses requêtes judiciaires en matière de reconnaissance et d'attribution de droit de propriété.

Ainsi, il apparaît clairement que la qualité des titres fonciers au Québec (et de la sécurité conférée par les droits qui en découle) est une responsabilité partagée entre l'État et les propriétaires fonciers eux-mêmes. D'une part, l'État québécois met en place les grandes infrastructures qui constituent le système de sécurité foncière, par l'intermédiaire du cadastre et du registre foncier. D'autre part, les propriétaires fonciers viennent par leurs actions (et surtout les mandats particuliers qu'ils confient aux arpenteurs-géomètres et aux notaires) parfaire et bonifier de façon ponctuelle la qualité des titres fonciers, tant en ce qui concerne les caractéristiques du droit foncier que la description de l'immeuble sur lequel il porte.

Toutefois, ce mode de fonctionnement fait en sorte que, lors de chaque transaction immobilière, des opérations de recherche et d'analyse de titres ainsi que d'analyse foncière de l'immeuble puissent être répétitives, redondantes, coûteuses et longues. Il s'agit à peu de chose près à l'application du principe de l'utilisateur-payeur où le maintien de la qualité de l'ensemble d'un système (dans ce cas-ci, le système de sécurité foncière) repose non pas sur une taxe uniforme appliquée à l'ensemble des contribuables, mais sur des tarifs versés par les usagers. Une telle situation est susceptible d'entraîner certaines frustrations, notamment lorsque la durée de vie d'un acte contenant l'opinion professionnelle émise par un notaire ou un arpenteur-géomètre est brève. Certains posent la question : pourquoi payer de nouveau pour une analyse de titres (notaire) ou pour un certificat de localisation (arpenteur-géomètre) lorsque l'immeuble sous étude n'a pas été modifié?

Il ne faut pas non plus se méprendre devant cette affirmation fréquente qu'un immeuble n'a pas été modifié. C'est peut être le cas physiquement lorsqu'aucune construction n'a été ajoutée ou que l'occupation des lieux n'a pas bougé (donc pas d'empiètement exercé ou

souffert par rapport aux lots voisins). Mais rien n'indique sur le terrain que la réglementation applicable à l'usage de cet immeuble n'a pas elle fait l'objet de modification. Les règles et normes applicables à l'exercice du droit de propriété étant de plus en plus nombreuses et complexes, il ne devrait pas être surprenant, outre mesure, que celles-ci soient modifiées de temps à autres. La qualité des titres dépend aussi en partie du respect des normes de droit public relatives à l'usage du sol (dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'environnement, de la sécurité civile, ...).

4. DE L'ÉMERGENCE DE L'ASSURANCE DE TITRES AU QUÉBEC

Dans plusieurs États américains, le produit d'assurance de titres s'est imposé en l'absence d'un système étatique de sécurité foncière fiable et efficient. La sécurité foncière y a été développée par l'industrie privée, au même titre que d'autres produits d'assurance. D'un point de vue historique, cette industrie de l'assurance de titres s'est notamment développée en Californie, où l'incertitude relative aux titres fonciers était très élevée au 19^e siècle. Celle-ci émanait dans les faits d'une succession dans le temps de quatre régimes fonciers distincts ayant ces propres caractéristiques : espagnol, mexicain, californien et étatsuniens (Robinson, 1948). Puisque la conservation organisée et publique des actes était déficiente, il devenait très difficile d'avoir la certitude qu'un terrain était libre d'opposition légale potentielle. La reconnaissance de droits fonciers sur un terrain en particulier comportait toujours des risques de contestation. C'est ainsi que pour se prémunir devant de tels risques de contestation, il s'est développé des produits d'assurance permettant d'obtenir des compensations financières à l'égard de certains vices de titres.

L'assurance de titres est donc un produit d'indemnisation financière en cas de dommage, et non un acte d'information et de prévention. Il couvre des dommages consécutifs à un vice de titres préexistant, inconnu du propriétaire. Ce produit ne couvre pas des infractions commises sciemment ou non par le propriétaire lui-même, à l'égard par exemple des normes d'urbanisme et de construction applicables à l'immeuble. Les dernières années ont aussi démontré que l'assurance de titres s'est développée comme un produit financier, qui protège davantage la garantie hypothécaire d'un créancier que la qualité du titre du propriétaire.

Il en découle que la connaissance foncière (que l'on retrouve ailleurs colligée dans les cadastres et les livres fonciers mis en place par l'État) est principalement détenue par des entreprises privées et à des fins commerciales, et non par l'État à des fins publiques d'information, de protection et de sécurité. Lors d'une transaction immobilière, ces assurances de titres sont alléchantes pour le consommateur parce qu'elles peuvent être émises rapidement (dans un délai pouvant être de moins de 24 heures) et que leur coût est peu élevé (quelques centaines de dollars). En comparaison, l'intervention conjointe d'un arpenteur-géomètre et d'un notaire est beaucoup plus longue et coûteuse : la production des actes constatant l'état physique de l'immeuble et la qualité juridique du titre peut s'étaler sur quelques semaines, pour des coûts de quelques milliers de dollars.

5. IMPACT DE L'ASSURANCE DE TITRES SUR LA PRATIQUE DE

L'ARPENTEUR-GÉOMÈTRE

Depuis quelques années, on assiste à la présence croissante de l'assurance de titres dans le marché québécois des sécurités foncières, malgré l'existence d'un système public composé d'un registre foncier et d'un cadastre de très bonne qualité. La perfection n'étant pas de ce monde, il n'en demeure pas moins que les histoires d'horreur en matière de titres fonciers sont très rares au Québec. L'industrie de l'assurance de titres mise surtout sur la rapidité de traitement des demandes et de délivrance des contrats d'assurance; dans certains cas, il faut moins de 24 heures. Cette rapidité est un argument de vente très fort dans un marché immobilier effervescent, où l'obtention d'un prêt hypothécaire peut alors être conclue très rapidement. À l'évidence, l'immobilier devient un produit de consommation comme un autre!

De plus, puisqu'on évite le recours aux services professionnels du notaire et de l'arpenteur-géomètre, les transactions sont conclues plus rapidement et surtout à des coûts moindres. Mais la population est-elle mieux servie et est-elle mieux protégée en cas de problème? Le détenteur d'une assurance de titres est-il bien informé des vices et des risques inhérents à son titre et à son immeuble? L'assurance de titres est-elle un produit qui s'harmonise bien avec les mécanismes étatiques de sécurité foncière? Est-elle un complément ou un substitut? Voilà quelques-unes des grandes questions qui animent actuellement les discussions des géomètres et notaires québécois. Les craintes sont grandes de voir périliter à long terme la qualité des titres fonciers et du système de sécurité foncière, si les tenants et les aboutissants d'un tel produit d'assurance ne sont pas bien définis dans le contexte du droit foncier québécois.

Déjà, on constate que les services de l'arpenteur-géomètre ne sont presque plus requis lors d'opérations de refinancement hypothécaire (sans changement de propriétaire). Cette situation est en partie compréhensible puisqu'il n'existe que peu ou pas d'enjeux de connaissance de l'immeuble puisque le propriétaire demeure le même. Heureusement, les services professionnels de l'arpenteur-géomètre et du notaire sont toujours requis lors de la vente d'un immeuble : le nouvel acheteur a tout intérêt à obtenir l'avis de deux professionnels sur la qualité du titre et de l'immeuble qui en fait l'objet. Il n'en demeure pas moins que la pénétration rapide de l'assurance de titres sur le marché des sécurités foncières en laisse plusieurs songeurs au Québec.

6. CONCLUSION

L'arrivée récente de l'assurance de titres sur le marché québécois des sécurités foncières soulèvent plusieurs interrogations sur la nature même et la qualité des services professionnels rendus par les arpenteurs-géomètres et les notaires. La popularité grandissante et le taux de pénétration de ce type d'assurance offerte aux propriétaires immobiliers (et surtout aux détenteurs de prêts hypothécaires) en inquiètent plusieurs. À l'inverse, il s'agit aussi d'une occasion en or pour réfléchir sur le rôle de l'arpenteur-géomètre et du notaire dans la société actuelle, et de la nature de leurs services. Certains y voient le crépuscule de certaines pratiques professionnelles; nous devrions plutôt y voir l'aube de nouveaux services à créer!

REFERENCES

- BRUNET, Michel (1985), « Le rôle de l'arpenteur-géomètre », *Arpenteur-géomètre*, vol. 12, n° 4, pp. 27-28.
- GENEST, F.R. (1942), *Faits chronologique du cadastre*, Contribution n° 11, Québec : Publication de la Société de géodésie de Québec.
- GERVAIS, Honoré (1889), *Les hypothèques en droit civil*, Montréal: Périard, 268 p.
- GIROUX, G.-M., « La publicité foncière », (1935-36) 38 R. du N. 396.
- LAFERRIÈRE, André (1967), « Le cadastre : désuétude et rénovation », (1967) *Cours de perfectionnement du notariat* 99.
- LARSSON, Gerhard (2000), *Land Registration and Cadastral Systems: Tools for Land Information and Management*, 2nd edition, Stockholm : Pearson Education.
- MAURIN, A. (1992), *Le cadastre en France : histoire et rénovation*, Paris : Édition du Centre national de la recherche scientifique, 427 p.
- NORMAND, Sylvio (1988-89), « Confection du cadastre seigneurial et du cadastre graphique », (1988-89) 91 *Revue du notariat* 184.
- PINEAULT, Laval (1986), « Le cadastre et son contexte », [1986] *Cours de perfectionnement du notariat* 485.
- ROBINSON, W.W. (1948), *Land in California: The story of Mission Lands, Ranchos, Squatters, Mining Claims, Railroad Grants, Land Scrip, Homesteads*, Berkeley and Los Angeles: University of California Press, 291 p.
- TAYLOR, Greg (2008), *The Law of the Land: The Advent of Torrens System in Canada*, Toronto: University of Toronto Press, x + 221 p.

BIOGRAPHICAL NOTES

Francis Roy est professeur au Département des sciences géomatiques de l'Université Laval (Québec, Canada) depuis septembre 2003. Il enseigne et réalise des travaux de recherche dans les domaines du cadastre, du droit foncier, de l'administration des terres, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il s'intéresse entre autres aux réformes foncières et cadastrales en cours dans différents pays d'Amérique latine et d'Afrique, au problématique d'intégration du droit privé de la propriété foncière et du droit public de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ainsi qu'à l'intégration du risque de désastre naturel dans la pratique de la gestion foncière. Il assume aussi la fonction de directeur du programme de baccalauréat en sciences géomatiques depuis 2007, seul programme d'études universitaires qui forme les futurs arpenteurs-géomètres québécois.

Après avoir obtenu un baccalauréat en géomatique (Université Laval, 1990), Francis Roy a complété avec succès des études graduées en aménagement du territoire à la maîtrise (Université Laval, 1992) et au doctorat (Université de Montréal, 1999). Il a été professionnel de recherche en foresterie (économie forestière) en 1999. Puis, de 2000 à 2003, il a œuvré en entreprise privée comme directeur en recherche et développement, et spécialiste en gestion territoriale. Il a alors participé à plusieurs projets de cadastre et d'aménagement du territoire dans différents pays d'Amérique latine, dont le Honduras, la Bolivie, l'Argentine et le Chili.

Francis Roy est aussi arpenteur-géomètre depuis 1991 et participe régulièrement, à titre

d'enseignant, à la préparation et à la présentation des cours de formation continue professionnelle de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec.

CONTACTS

Dr Francis Roy
Département des sciences géomatiques
Université Laval
1055, avenue du Séminaire, local 1321
Québec, Qc
CANADA
Tel. +001-418-656-2131, extension 13315
Fax + 001-418-656-7411
Email: Francis.Roy@scg.ulaval.ca
Web site: <http://geomatique.scg.ulaval.ca/>