

THIERRY DORVAL

**LA MISE AU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE
DES BIENS DES ENTREPRISES**

Mémoire
présenté
à la Faculté des études supérieures
de l'Université Laval
pour l'obtention
du grade de maître en droit (LL.M.)

FACULTÉ DE DROIT
UNIVERSITÉ LAVAL

AVRIL 1998



National Library
of Canada

Acquisitions and
Bibliographic Services

395 Wellington Street
Ottawa ON K1A 0N4
Canada

Bibliothèque nationale
du Canada

Acquisitions et
services bibliographiques

395, rue Wellington
Ottawa ON K1A 0N4
Canada

Your file Votre référence

Our file Notre référence

The author has granted a non-exclusive licence allowing the National Library of Canada to reproduce, loan, distribute or sell copies of this thesis in microform, paper or electronic formats.

The author retains ownership of the copyright in this thesis. Neither the thesis nor substantial extracts from it may be printed or otherwise reproduced without the author's permission.

L'auteur a accordé une licence non exclusive permettant à la Bibliothèque nationale du Canada de reproduire, prêter, distribuer ou vendre des copies de cette thèse sous la forme de microfiche/film, de reproduction sur papier ou sur format électronique.

L'auteur conserve la propriété du droit d'auteur qui protège cette thèse. Ni la thèse ni des extraits substantiels de celle-ci ne doivent être imprimés ou autrement reproduits sans son autorisation.

0-612-31709-9

Canada

RÉSUMÉ

Il est essentiel, tant pour les entreprises que pour les municipalités du Québec, de connaître les règles régissant la mise au rôle d'évaluation foncière.

Ces règles ont, en effet, des répercussions considérables sur le fardeau fiscal que supportent les premières et sur les revenus dont bénéficient les secondes.

Ce mémoire a pour but de décrire et de commenter l'état du droit québécois en matière de mise au rôle d'évaluation foncière des biens des entreprises.

Pour ce faire, ce texte est divisé en deux parties. La première partie vise à déterminer la portée de la règle générale de mise au rôle. La deuxième partie, quant à elle, décrit les exceptions à cette règle.

Thierry Dorval
Candidat au grade de
maître en droit

Jacques L'Heureux
Directeur de recherche

AVANT-PROPOS

Je tiens à remercier chaleureusement mon directeur de recherche, Me Jacques L'Heureux, tant pour sa grande gentillesse que pour la justesse de ses commentaires.

Je remercie également Me Jacques Forgues, du Bureau de révision de l'évaluation foncière, ainsi que toute l'équipe de l'étude Kronström Desjardins, pour leur collaboration et leur disponibilité.

De plus, je tiens à exprimer ma gratitude envers les responsables du Fonds d'enseignement et de recherche de la Faculté de droit de l'Université Laval, qui m'ont alloué une bourse pour la rédaction de ce mémoire.

Enfin, je ne peux passer sous silence les encouragements de mes amis, de même que l'appui indéfectible de mes parents, Monette et Michel, et de mon frère, Jean-François.

Soyez tous assurés de ma plus profonde reconnaissance.

TABLE DES MATIÈRES

| | <u>Page</u> |
|--|-------------|
| INTRODUCTION..... | 1 |
| 1 Le mécanisme de mise au rôle d'évaluation foncière..... | 3 |
| 1.1 La confection du rôle..... | 3 |
| 1.2 La valeur des biens portés au rôle..... | 5 |
| 2 L'unité d'évaluation..... | 7 |
| 2.1 La règle générale de mise au rôle d'évaluation foncière..... | 9 |
| 2.2 Les exceptions à la règle générale de mise au rôle d'évaluation foncière..... | 10 |
| | |
| CHAPITRE I LA RÈGLE GÉNÉRALE DE MISE AU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE..... | 12 |
| 1 L'immeuble par nature au sens du Code civil du Bas-Canada..... | 13 |
| 1.1 Historique de la notion d'immeuble par nature..... | 14 |

| | | |
|---------|--|----|
| 1.2 | Les différents types d'immeubles par nature..... | 15 |
| 1.2.1 | Les fonds de terre..... | 16 |
| 1.2.2 | Les bâtiments..... | 19 |
| 1.2.2.1 | La notion de bâtiment..... | 19 |
| 1.2.2.2 | L'étendue du bâtiment..... | 22 |
| 1.2.2.3 | L'immobilisation par nature dépend de la loi..... | 39 |
| 1.2.2.4 | La propriété du sol n'est pas nécessaire..... | 39 |
| 1.2.2.5 | L'objet n'a pas à être immobilisé à perpétuelle demeure..... | 41 |
| 1.2.2.6 | En matière de fiscalité municipale, un bâtiment est porté au rôle lorsqu'il est terminé..... | 43 |
| 1.3 | L'influence du nouveau Code civil du Québec sur la notion d'immeuble par nature..... | 46 |
| 2 | L'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature..... | 54 |
| 2.1 | Historique de la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature..... | 55 |
| 2.1.1 | Avant les années quatre-vingt..... | 55 |
| 2.1.2 | L'avènement de la L.F.M..... | 56 |
| 2.1.3 | L'immeuble par destination du C.c.B.-C..... | 58 |
| 2.1.3.1 | Fondement..... | 58 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 2.1.3.2 | Les conditions de l'immobilisation par destination..... | 60 |
| 2.1.3.2.1 | L'immobilisation sur un immeuble par nature..... | 62 |
| 2.1.3.2.2 | La propriété du fonds..... | 62 |
| 2.1.3.2.3 | La propriété du bien meuble..... | 63 |
| 2.1.3.2.4 | Le placement à perpétuelle demeure ou l'incorporation.... | 65 |
| 2.1.4 | L'affaire Langéclau..... | 75 |
| 2.1.5 | La modification législative de 1986.. | 77 |
| 2.2 | Les conditions requises pour qu'un bien soit considéré comme un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure..... | 80 |
| 2.2.1 | L'attache..... | 82 |
| 2.2.2 | La perpétuelle demeure..... | 92 |
| 2.3 | L'influence du nouveau Code civil du Québec sur la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure..... | 102 |
| 3 | Les roulottes..... | 108 |

| | |
|---|------------|
| CHAPITRE II LES EXCEPTIONS À LA RÈGLE DE MISE AU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE..... | 112 |
|---|------------|

| | | |
|---|----------------------------|-----|
| 1 | Le régime de 65 L.F.M..... | 117 |
|---|----------------------------|-----|

| | | |
|---------|--|-----|
| 1.1 | Les outils de production industrielle ou d'exploitation agricole..... | 118 |
| 1.1.1 | Historique de 65 al. 1 par. 1 L.F.M.. | 119 |
| 1.1.2 | Conditions d'application de 65 al. 1 par. 1 L.F.M..... | 121 |
| 1.1.2.1 | Le bien doit être un immeuble..... | 122 |
| 1.1.2.2 | L'immeuble doit être une machine, un appareil ou un de leurs accessoires..... | 123 |
| 1.1.2.3 | L'immeuble doit être utilisé ou destiné à être utilisé à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole..... | 130 |
| 1.1.2.4 | L'immeuble doit entrer principalement dans le champs d'application de 65 al. 1 par. 1 L.F.M..... | 138 |
| 1.1.3 | Certains immeubles doivent néanmoins être portés au rôle..... | 141 |
| 1.1.3.1 | Les terrains..... | 142 |
| 1.1.3.2 | Les ouvrages d'aménagement des terrains..... | 142 |
| 1.1.3.3 | Les abris..... | 143 |
| 1.1.3.4 | Les bases de béton..... | 145 |
| 1.1.3.5 | Les immeubles utiles à des biens portés au rôle..... | 147 |
| 1.2 | Le matériel roulant utilisé à des fins d'industrie ou de transport..... | 149 |

| | | |
|-----|---|------------|
| 1.3 | Les substances minérales..... | 150 |
| 1.4 | Les outils miniers..... | 152 |
| 1.5 | Les réserves de matière première..... | 152 |
| 1.6 | Les voies ferrées..... | 154 |
| 1.7 | Les outils destinés au flottage du bois..... | 155 |
| 1.8 | Les chemins d'accès aux exploitations forestières ou minières..... | 155 |
| 2 | Les régimes particuliers..... | 156 |
| 2.1 | Les raffineries de pétrole..... | 157 |
| 2.2 | Les réseaux de distribution de gaz..... | 158 |
| 2.3 | Les réseaux de télécommunication..... | 163 |
| 2.4 | Les réseaux d'énergie électrique..... | 167 |
| | CONCLUSION..... | 172 |
| | BIBLIOGRAPHIE..... | 176 |

INTRODUCTION

Il est primordial, tant pour les entreprises que pour les municipalités, de déterminer quels biens doivent être portés au rôle d'évaluation foncière et quels biens doivent en être exclus.

En effet, comme les entreprises sont taxées en fonction de la valeur de leurs biens portés au rôle, celles-ci ont avantage à ce que le moins possible de leurs avoirs y soient inscrits.

Les municipalités, qui se financent en grande partie grâce aux revenus générés par cette taxation, ont évidemment l'intérêt opposé.

Depuis son adoption en 1979, la *Loi sur la fiscalité municipale*¹ (ci-après «L.F.M.»), loi qui détermine quels biens sont portés au rôle et quels biens en sont exclus, a subi de nombreuses modifications. Ces changements, qui

¹L.R.Q, c. F-2.1.

constituaient souvent des réponses législatives à des règles imposées par les tribunaux, sont venus peu à peu transformer le paysage de la taxation municipale québécoise.

De plus, de l'avis de plusieurs auteurs, l'adoption du nouveau Code civil du Québec, en 1991, a également modifié ce paysage.

Le présent texte a pour but de décrire et de commenter l'état du droit québécois en matière de mise au rôle d'évaluation foncière des biens des entreprises.

Après une présentation sommaire du mécanisme de mise au rôle d'évaluation foncière, nous analyserons donc la portée de la règle générale de mise au rôle des biens et nous décrirons les exceptions à cette règle.

Même s'il vise d'abord les biens des entreprises, ce texte peut également, à de nombreux égards, s'appliquer à la mise au rôle des biens de tout contribuable québécois.

Toutefois, ce texte ne traitera pas des régimes particuliers dont bénéficient les organismes publics du Québec².

De même, nous nous garderons de commenter les différentes méthodes d'évaluation de la valeur des biens.

²Voir les articles 63 et 64 de la L.F.M.

1 Le mécanisme de mise au rôle d'évaluation foncière

1.1 La confection du rôle

L'article 14 L.F.M. énonce que:

14. L'organisme municipal responsable de l'évaluation fait dresser par son évaluateur, tous les trois ans et pour trois exercices financiers municipaux consécutifs, son rôle d'évaluation foncière ou, selon le cas, celui de chaque municipalité locale à l'égard de laquelle il a compétence.

«L'organisme municipal responsable», tel que défini à l'article premier de la L.F.M., peut être une communauté urbaine, une municipalité régionale de comté ou une municipalité locale³.

L'article 4 couvre le cas où l'organisme responsable est une communauté urbaine. Selon cet article, une communauté urbaine est responsable de l'évaluation foncière à l'égard d'une municipalité locale dont le territoire est compris dans le sien. Toutefois, une municipalité locale dont le territoire est compris dans celui de la communauté urbaine de l'Outaouais peut, avec l'approbation du gouvernement du Québec, décréter qu'elle se soustrait à la compétence de cette dernière⁴.

Pour sa part, l'article 5 L.F.M. concerne les municipalités régionales de comté. Il prévoit qu'en règle

³Art. 4, 4.1, 5 et 6 L.F.M.

⁴Art. 4.1 L.F.M.

générale une municipalité régionale de comté a compétence en matière d'évaluation à l'égard d'une municipalité locale, autre qu'une municipalité régie par la *Loi sur les cités et villes*⁵, dont le territoire est compris dans le sien.

Pour ce qui est des municipalités locales non assujetties à la compétence d'une communauté urbaine ou d'une communauté régionale de comté, elles sont pleinement responsables de l'évaluation foncière sur leur territoire, conformément à l'article 6 L.F.M.

À chaque trois ans, l'organisme municipal compétent, que ce soit une communauté urbaine, une municipalité régionale de comté ou une municipalité locale, fait donc dresser, par son évaluateur, son rôle d'évaluation foncière.

Étant donné que le contenu du rôle d'évaluation foncière est décrit à la L.F.M., les organismes municipaux n'ont aucun pouvoir décisionnel quant aux immeubles qui doivent y être inscrits. Ces organismes ne peuvent, par le biais d'exemptions de taxes, modifier le contenu du rôle⁶.

Tel que le rappelle le Bureau de révision de l'évaluation foncière (ci-après: «B.R.E.F.»), les mises à jour du rôle d'évaluation relèvent uniquement de

⁵L.R.Q, c. C-19.

⁶J. FORGUES, *Exceptions à la règle générale de l'inscription au rôle d'évaluation foncière*, Thèse de maîtrise, Université Laval, Novembre 1987, p. 10.

l'évaluateur, qui se conforme aux dispositions établies par la loi pour déterminer quels biens doivent être portés au rôle et quels bien doivent en être exclus⁷.

Selon la L.F.M., chaque personne au nom de laquelle est inscrite au rôle une unité d'évaluation reçoit un avis d'évaluation et un compte de taxes avant le 1er mars de chaque année⁸.

Le montant à payer figurant sur ce compte de taxes dépendra de la quantité de biens qui auront été portés au rôle, ainsi que de la valeur attribuée à ces biens par l'évaluateur.

1.2 La valeur des biens portés au rôle

Le rôle d'évaluation indique la valeur de chaque unité d'évaluation, sur la base de sa valeur réelle⁹.

L'article 43 L.F.M. énonce que la valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré.

⁷Cartier c. M.R.C. de Portneuf, [1984] B.R.E.F. 1033, Q84-1556, 1984-06-20.

⁸Art. 81 et 263(2) L.F.M.

⁹Art. 42 L.F.M.

Selon l'article 45 L.F.M., un évaluateur doit établir la valeur réelle d'une unité d'évaluation en tenant compte de l'incidence que pourrait avoir sur son prix de vente le plus probable la considération des avantages ou des désavantages reliés à cette unité d'évaluation.

En fait, ce qu'il faut rechercher, c'est la valeur de «la chose à évaluer, soit la valeur marchande de l'unité d'évaluation telle que constituée»¹⁰.

Comme l'unité d'évaluation est inscrite sur la base de sa valeur réelle, ce n'est pas nécessairement cette valeur qui sera inscrite au rôle, comme c'était invariablement le cas avant l'adoption de la L.F.M. Ce pourra être une proportion de la valeur réelle, proportion soit inférieure, soit même supérieure à celle-ci¹¹.

Il faut souligner que la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière dépendra également de la technique d'évaluation qu'utilisera l'évaluateur. Parmi ces méthodes, notons celle du coût de remplacement, celle du revenu et la technique de parité¹².

¹⁰Malenfant c. Ville de Rimouski, B.R.E.F., Q92-0154, 2 juillet 1992, p. 13; Citée dans J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1995, p. 4.

¹¹Art. 42 de la L.F.M.; Voir: J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1984, p. 388.

¹²J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 7; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, Collection Aide Mémoire, Montréal, Wilson et Lafleur, 1993, pp. 18, 19 et 20.

2 L'unité d'évaluation

Le concept d'unité d'évaluation est un concept qui fut introduit en droit québécois en 1979, lors de l'adoption de la L.F.M.

Selon la L.F.M., les immeubles ne sont pas inscrits au rôle individuellement. Ils ne sont pas non plus portés au rôle sous forme d'un regroupement décidé de façon discrétionnaire par l'évaluateur municipal, comme c'était le cas en vertu de l'article 7 de la *Loi sur l'évaluation foncière*¹³, loi qui précéda la L.F.M.¹⁴.

Sous la gouverne de la L.F.M., les immeubles portés au rôle doivent y être inscrits par unités d'évaluation¹⁵, soit le plus grand ensemble possible d'immeubles qui remplit les conditions suivantes:

1° le terrain ou le groupe de terrains appartient à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires par indivis;

2° les terrains sont contigus ou le seraient s'ils n'étaient pas séparés par un cours d'eau, une voie de communication ou un réseau d'utilité publique;

¹³L.Q. 1971, c. 50.

¹⁴J. FORGUES, *Exceptions à la règle générale de l'inscription au rôle d'évaluation foncière*, précité, note 6, p. 20.

¹⁵Art. 33 L.F.M.

3° si les immeubles sont utilisés, ils le sont à une même fin prédominante; et

4° les immeubles ne peuvent normalement et à court terme être cédés que globalement et non par parties, compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite¹⁶.

En fait, lorsque l'on détermine la valeur d'une unité d'évaluation, il ne s'agit pas d'additionner la valeur réelle de chacun des éléments qui la composent, mais plutôt d'en apprécier la valeur lorsqu'ils sont réunis en un tout¹⁷. Ce n'est plus la valeur d'un immeuble, mais celle d'un groupe d'immeubles qui est mesurée et inscrite¹⁸.

Toutefois, notons qu'il pourra arriver qu'une unité d'évaluation ne soit composée que d'un seul immeuble. Ce fut notamment le cas dans l'affaire *Beaudette c. Sainte-Agathe (Paroisse de)*¹⁹, où le propriétaire d'une roulotte avait placé ce bien sur un terrain qui ne lui appartenait pas. La roulotte et le terrain furent considérés comme deux unités d'évaluation distinctes et à ce titre, ils furent portés au rôle aux noms de leurs propriétaires respectifs²⁰.

¹⁶Art. 34(1) L.F.M.

¹⁷J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 12.

¹⁸Id., p. 37.

¹⁹[1983] B.R.E.F. 414.

²⁰Id. p. 416.

2.1 La règle générale de mise au rôle d'évaluation foncière

Afin de déterminer la valeur d'une unité d'évaluation, il est essentiel de déterminer quels sont les éléments qui la composent.

Comme règle générale, le premier alinéa de l'article 31 L.F.M. énonce que:

31. Sous réserve de la section IV, les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité locale sont portés au rôle d'évaluation foncière.

Ce ne sont donc que les immeubles qui sont portés au rôle d'évaluation foncière.

Les terrains, immeubles par excellence, ne posent pas de difficultés quant à leur caractère immobilier. Cependant, comme nous le verrons au premier chapitre de ce texte, il en est tout autrement pour d'autres biens qui, malgré qu'ils soient meubles par nature, doivent néanmoins être considérés comme des immeubles au sens de la L.F.M.

À ce titre, ils sont alors couverts par les termes de l'article 31 L.F.M. et doivent, en règle générale, être portés au rôle d'évaluation foncière.

L'article 31 L.F.M., lors de son adoption, a introduit un nouveau mécanisme en fiscalité municipale. Alors que

l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière* prescrivait, comme règle première, la non-inscription des immeubles destinés ou utilisés aux fins qui y étaient prévues, pour ensuite inclure au rôle, sous forme d'exceptions, certains de ces immeubles, l'article 31 L.F.M. prévoit que la règle première est l'inscription au rôle²¹.

Face à ce mécanisme, l'honorable juge L'Heureux-Dubé, dans l'affaire *Saint-Basile, Village Sud c. Ciment Québec*²², en est arrivé au constat que «...la *Loi sur la fiscalité municipale* traduit une volonté législative d'assujettir à l'impôt foncier plusieurs biens qui ne l'étaient pas sous le régime de la *Loi sur l'évaluation foncière*...»²³.

2.2 Les exceptions à la règle générale de mise au rôle d'évaluation foncière

Malgré le fait que la règle générale prévue à l'article 31 L.F.M. couvre tous les immeubles situés sur le territoire d'une municipalité locale, ce principe est tempéré par certaines exceptions, qui sont d'ailleurs annoncées explicitement à l'article 31 L.F.M., par l'expression «sous réserve de la section 4».

²¹L. BÉLANGER, *L'évaluation des immeubles industriels au Québec: les hauts et les bas de l'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale*, *Développements récents en droit administratif*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1989, pp. 157 et 158.

²²[1993] 2 R.C.S. 823, confirmant [1988-89] B.R.E.F. 471.

²³Id. p. 841.

En effet, la section 4, soit les articles 63 à 68.1 L.F.M., prévoit que certains biens, qui normalement devraient être inclus au rôle d'évaluation foncière, doivent en être exclus. Parmi ces dispositions, les articles 65 à 68 L.F.M. touchent particulièrement les entreprises.

Ce sont les règles qui régissent ces dernières exceptions qui seront étudiées au deuxième chapitre du présent texte.

CHAPITRE I

LA RÈGLE GÉNÉRALE DE MISE AU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

L'article 31 L.F.M. prévoit, on l'a vu, que seuls les immeubles sont portés au rôle d'évaluation foncière.

Afin de déterminer quels biens doivent être mis au rôle, il est donc primordial de bien saisir la portée de la notion d'immeuble au sens de la L.F.M.

À l'article premier de cette loi, le mot immeuble est défini de la façon suivante:

«immeuble»: un immeuble par nature au sens du Code civil du Bas-Canada ou un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature.

Cette définition réfère à deux concepts.

En effet, tant l'«immeuble par nature au sens du Code civil du Bas-Canada» que l'«objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature» sont portés au rôle d'évaluation foncière.

Le présent chapitre a pour but d'analyser ces deux concepts, afin qu'il soit plus aisé de déterminer quels biens sont visés par la règle générale de mise au rôle.

1 L'immeuble par nature au sens du Code civil du Bas-Canada

Comme la définition d'immeuble de l'article 1 L.F.M. réfère à la notion d'immeuble par nature, il est crucial de déterminer la portée de cette notion.

Après un bref historique de celle-ci, nous analyserons donc les différents types d'immeubles par nature qui étaient prévus par le C.c.B.-C. Il pourra paraître surprenant pour le lecteur que nous traitons certains articles de ce code comme si les règles qu'ils contiennent étaient toujours en vigueur. Toutefois, il ne faut pas oublier que c'est la L.F.M. elle-même qui réfère à l'immeuble par nature, notion qui n'existe plus dans le nouveau code.

Il est donc primordial de bien comprendre la portée qu'avait ce concept de l'ancien code afin de déterminer sa signification depuis l'adoption du nouveau Code civil.

Évidemment, on ne peut ignorer la venue du nouveau code. Aussi, à la section 1.3, nous tenterons de mesurer l'influence de celui-ci sur la première partie de la définition d'immeuble de l'article 1 L.F.M.

1.1 Historique de la notion d'immeuble par nature

La notion d'immeuble par nature existe depuis plusieurs siècles.

Déjà en droit romain, la classification des biens matériels en «meubles par nature» et en «immeubles par nature» était employée. Cette classification était alors assez simple: les biens susceptibles de déplacement ou qui n'étaient pas fixes étaient considérés comme des meubles, tout le reste étant des immeubles²⁴. Le caractère de mobilité jouait alors un rôle essentiel dans cette classification.

Au Moyen-Âge, le critère de la valeur des choses vint supplanter la mobilité comme élément à considérer dans la classification des biens. En raison du régime féodal, où la terre constituait une unité politique et économique, les immeubles étaient perçus comme ayant une très grande valeur,

²⁴p.-C. LAFOND, *Droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1991, pp. 33 et 34.

alors que les biens mobiliers avaient une moindre importance (d'où l'adage *res mobilis, res vilis*).

En fait, la qualification de meuble ou d'immeuble était à ce point influencée par leur valeur monétaire, qu'on en vint à qualifier d'immeubles des objets qui, bien que mobiles en apparence, étaient considérés comme étant très précieux. En ce sens, des bagues, des bijoux et des reliques furent parfois considérés comme étant des immeubles²⁵.

Lors de l'adoption du C.c.B.-C., le législateur décida de s'éloigner du critère de la valeur des choses, et cru bon de délimiter l'étendue des biens qui devaient être qualifiés d'immeubles par nature.

Ainsi, selon l'article 376 C.c.B.-C.:

376. Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.

1.2 Les différents types d'immeubles par nature

Les auteurs s'entendent généralement pour décrire les immeubles par nature comme des biens corporels qui, d'après leur constitution physique, ne peuvent ni se déplacer, ni

²⁵Id., p. 34.

être déplacés²⁶. Le caractère de fixité constitue l'essence même de cette catégorie d'immeubles²⁷.

Comme l'écrit Mignault: «ces biens ont reçu de la nature ou de la main de l'homme une assiette fixe et immobile et ne peuvent être transportés d'un lieu à l'autre»²⁸.

Sont donc immeubles par nature le sol et les choses incorporées au sol, ou pour reprendre les termes de l'article 376 C.c.B.-C., les fonds de terre et les bâtiments²⁹.

1.2.1 Les fonds de terre

Les fonds de terre sont considérés comme les immeubles par nature par excellence³⁰.

²⁶P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 44; P. MARTINEAU, *Les biens*, Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 1979, p. 8.

²⁷L. BAUDOUIN, *Le droit civil de la province de Québec*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1953, p. 357.

²⁸P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, t. 2, Montréal, Théoret, 1896, p. 399.

²⁹*Saint-Basile, Village Sud c. Ciment Québec inc.*, précité, note 22, p. 843.

³⁰P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 44; M. PLANIOL ET G. RIPERT, *Traité pratique du droit civil français*, t. 3, 2e éd., Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1952, no 64, p. 75.

Ils sont, parmi les biens, les seuls qui soient de véritables immeubles par leur nature³¹, puisqu'ils font partie intégrante du globe terrestre³².

En effet, un fonds de terre est une tranche de la croûte terrestre. Il est immeuble tant en surface, qu'en profondeur³³.

Pour ce qui est de la surface, soit les terrains, ils sont explicitement visés par les articles 34 et 58 L.F.M.

Selon l'article 34 L.F.M., les terrains constituent la base qui sert à délimiter l'étendue d'une unité d'évaluation.

L'article 58 L.F.M., pour sa part, prévoit que le rôle doit indiquer la superficie de ces terrains.

Les terrains constituent en fait l'assise du système de mise au rôle d'évaluation foncière, car ils situent dans l'espace les biens à évaluer.

³¹*Caisse populaire de Victoriaville c. Victoriaville (Ville de)*, [1986] B.R.E.F. 136, p.139, citant: P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, précité, note 28, p.400; J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, (1978) 18 C. de D. 381, p. 386; J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1984, p. 23.

³²A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1945, p. 24.

³³*Vézina c. Morneau*, [1977] C.S. 668, p.670; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, id., p. 24.

Pour cette raison, les unités d'évaluation qui sont inscrites au rôle d'évaluation foncière incluent d'abord les terrains³⁴. Ce principe subit cependant une exception, dans le cas où un immeuble et le terrain sur lequel il est situé forment deux unités d'évaluation. Cette situation survient lorsque l'immeuble et le terrain sur lequel il est situé appartiennent à des propriétaires différents³⁵.

Il est important de noter que lorsqu'un propriétaire extrait certaines couches du sol pour les vendre, ces biens deviennent des biens meubles à partir du moment où ils sont détachés du fonds de terre³⁶. Ces ressources pouvant être transportées d'un lieu à un autre, elles perdent en effet le caractère de fixité qui leur permettait d'être considérées comme des immeubles par nature³⁷.

Suivant le même raisonnement, l'article 378 C.c.B.-C. prévoit que les récoltes, tout comme les arbres et leurs fruits, sont immeubles par nature tant qu'ils adhèrent au sol. Dès qu'ils en sont détachés, ils sont alors considérés comme des meubles³⁸.

³⁴J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 19.

³⁵Art. 35 al. 3 L.F.M.; Voir également *Beaudette c. Sainte-Agathe (Paroisse de)*, précité, note 19.

³⁶D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, (1978) 81 R. du N. 131, p. 135.

³⁷*Vézina c. Morneau*, précité, note 33, p. 670; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 44.

³⁸D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, précité, note 36, pp. 134 et 135; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 45.

On le constate, les végétaux ainsi que certaines couches de la croûte terrestre peuvent perdre leur caractère d'immeuble par nature pour devenir des biens meubles.

Cependant, le fonds de terre, en tant que partie du globe, gardera toujours son caractère fixe et, conséquemment, demeurera toujours un immeuble par nature³⁹.

1.2.2 Les bâtiments

1.2.2.1 La notion de bâtiment

L'article 376 C.c.B.-C. prévoit que les bâtiments, au même titre que les fonds de terre, sont immeubles par nature. Comment doit-on interpréter le terme «bâtiment»?

La Cour d'appel du Québec a déjà jugé que ce terme équivalait au mot «maison» de l'ancien droit. Selon cette interprétation, un bâtiment serait une structure de la nature d'une maison. Il n'inclurait pas une structure sans mur, sans toit et sans plancher, tel un transformateur électrique⁴⁰.

³⁹p. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 8.

⁴⁰*Sainte-Anne de Bellevue (Corp. de la ville de) c. Montréal Light Heat and Power Cons.*, 59 B.R. 63 (1935); Cité dans A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, p. 25.

Selon certains auteurs, la fonction économique est le critère qui permet de déterminer quels biens sont des bâtiments. Pour ceux-ci, c'est dans la mesure où des meubles assemblés en un tout cohérent et ordonné sont incorporés au sol pour en tirer une utilité économique que ces meubles forment un bâtiment⁴¹.

Au lieu de se concentrer sur l'utilité économique, un certain courant jurisprudentiel se base plutôt sur le critère de la finalité. En ce sens, le mot bâtiment s'entendrait de tout assemblage de matériaux incorporés physiquement à un immeuble par nature et qui a une finalité propre distincte de la finalité de cet immeuble⁴².

Selon ce courant, un piquet de clôture, tout comme un poteau de téléphone installé le long d'une route, seraient des immeubles par nature. Par contre, un ensemble de poteaux ou de piquets deviendrait un bâtiment lorsque ces poteaux ou piquets seraient reliés les uns aux autres pour une fin déterminée, soit par exemple une clôture ou un réseau. De la même façon, un poteau unique, immeuble par nature, deviendrait un bâtiment s'il portait un panneau publicitaire, parce que sa finalité serait alors reconnue⁴³.

⁴¹F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, (1974) 34 R. du B. 501, p. 502 et (1975) 35 R. du B. 223.

⁴²*Blanchet c. Lac Beauport (Corporation municipale de)*, B.R.E.F., Q90-0324, 1990-04-23, pp. 10 et 11.

⁴³J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, pp. 19 et 20.

Suivant une toute autre optique, certains auteurs estiment que le terme «bâtiment» inclut toute structure ou construction qui adhère ou est incorporée au sol⁴⁴. En fait, un bâtiment serait une structure intimement rattachée au sol au point d'en faire partie.

En ce sens, un bâtiment comprendrait tout ouvrage, intérieur ou extérieur, susceptible d'adhérer au sol. Que cet ouvrage soit planté dans le sol, y tienne par des fondations ou des pilotis, ou y soit enfoui, il serait néanmoins un bâtiment⁴⁵.

Nous croyons que cette optique est celle qu'il faut privilégier. En effet, les critères de l'utilité économique ou de la finalité sont totalement absents du C.c.B.-C. L'article 376, rappelons-le, énonce que les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par nature. Il ne prévoit nullement de situation où un objet incorporé au sol serait immeuble par nature et ne pourrait recevoir la qualification de bâtiment, sous prétexte qu'il n'aurait pas de finalité propre.

Nous sommes d'avis qu'un bien meuble devient un bâtiment lorsqu'il adhère de façon fixe au fonds de terre

⁴⁴*Lower St-Lawrence Power Co. c. L'Immeuble Landry Ltée*, [1926] R.C.S. 655, p. 668; J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, id., p. 19; J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, précité, note 11, p. 378; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 8.

⁴⁵P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 47 et 48; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, pp. 25 et 26.

sur lequel il est situé. Le seul critère à retenir est donc l'incorporation ou l'adhérence au sol, qui immobilise un bien meuble et le fait devenir un bâtiment.

Comme l'enseigne la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Bélair c. Ville de Sainte-Rose*⁴⁶:

The words "bâtiments" - "buildings" in Art. 376 C.C. may therefore be taken to mean "structures" and it follows that a bridge over a river resting on piers is an immovable by nature because it is a structure permanently affixed to the soil or bed of the river.

Il n'existe pas de demi-mesure en ce qui concerne le concept de bâtiment: soit qu'un bien demeure meuble parce qu'il n'est pas suffisamment fixe pour être immobilisé, soit qu'il possède cette fixité et qu'il doit alors être considéré comme un bâtiment.

1.2.2.2 L'étendue du bâtiment

Il peut être extrêmement important de déterminer quels éléments font partie d'un bâtiment et quels sont ceux qui n'en font pas partie. Cela peut permettre, en effet, de savoir si un meuble par nature a été incorporé à un bâtiment et en a revêtu le caractère immobilier, ou si au contraire, il a gardé toutes ses caractéristiques de bien meuble.

⁴⁶[1922] R.C.S. 526, p. 530.

En matière de fiscalité municipale, étant donné que seuls les immeubles sont portés au rôle d'évaluation foncière, il est essentiel de savoir quels sont les accessoires d'un bâtiment qui doivent être portés au rôle en même temps que celui-ci.

Dans la détermination de l'étendue de la notion d'immeuble, plusieurs auteurs⁴⁷ prétendent qu'il existe deux modes possibles d'immobilisation par nature.

Le premier mode, le rattachement du bien au sol, se produirait lorsqu'un bâtiment participe à la nature du sol et en constitue le prolongement et la continuité.

Le second mode, le rattachement au bâtiment, se réaliserait lorsqu'un meuble est attaché à un bâtiment de façon si étroite qu'il fait corps avec celui-ci.

De nombreuses décisions semblent appuyer cette classification⁴⁸. Ainsi, dans l'affaire *Saint-Laurent c.*

⁴⁷J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, précité, note 31, p. 386; J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, pp. 23, 24 et 25; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 47; J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1992, p. 4; F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, (1974) 34 R. du B. 501, précité, note 41, pp. 502 et 503.

⁴⁸*Saint-Basile, Village sud c. Ciment Québec inc.*, précité, note 22, p. 844; *Saint-Laurent c. Comm. Hydro-électrique*, [1978] 2 R.C.S. 529; *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*, [1978] 2 R.C.S. 64, p. 73; *Caisse populaire de Saint-Hubert c. Service Diron Inc. (C.Q.)*, [1996] R.D.I. 283, p. 286; *Caisse populaire Marie-Reine-des-Coeurs c. Montréal (Communauté urbaine de)*, B.R.E.F., M91-0622, 1991-05-02; *Banque Nationale du Canada c. Saint-Léonard (Ville de)*, B.R.E.F., M90-1051, 1990-06-13, conf. par C.Q. Montréal, 500-02-023844-900, 1993-01-28.

*Comm. Hydro-électrique*⁴⁹, le juge Pratte, au nom de la Cour suprême du Canada, fait référence à l'arrêt *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*⁵⁰, de cette même Cour:

Il y a enfin l'arrêt tout récent de cette Cour dans *Câblevision (Montréal) Inc. c. Le sous-ministre du Revenu de la province de Québec*, où il a été jugé que le réseau de diffusion par câble de la compagnie appelante était un immeuble par nature. Parlant au nom de la Cour, mon collègue, le juge Beetz, [...] signale que l'on doit faire une distinction entre d'une part la question de savoir si un ensemble de biens mobiliers forme un «bâtiment» au sens de l'art. 376 C.c., et d'autre part si un bien mobilier est devenu immeuble par nature à raison de son appartenance à un «bâtiment»⁵¹.

Pour ceux qui croient qu'une telle classification doit être suivie, il devient essentiel d'identifier les deux degrés d'immobilisation, car nos tribunaux ont attaché à leur réalisation des ordres de conditions différents.

En effet, dans le cas du premier mode d'immobilisation par nature, un meuble devient un bâtiment lorsqu'il est intimement rattaché au sol, au point d'en faire partie⁵². Il acquiert alors une assiette fixe en adhérant au fonds de terre. La seule condition d'immobilisation est donc l'incorporation ou l'adhérence au sol⁵³.

⁴⁹Id.

⁵⁰*Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*, précité, note 48.

⁵¹Id., p. 542.

⁵²P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 47; J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, précité, note 31, p. 386.

⁵³*Caisse populaire de Saint-Hubert c. Service Diron Inc. (C.Q.)*, précité, note 48, p. 286.

Ainsi, par exemple, aussitôt qu'un poteau adhère au sol, on le considère comme un bâtiment, sans qu'aucune autre condition n'ait à être remplie.

Par contre, en ce qui concerne le second mode d'immobilisation par nature, soit le rattachement à un bâtiment, les auteurs et les tribunaux ont développé, au cours des ans, une multitude de critères à respecter.

Tous reconnaissent le principe selon lequel le bien meuble, pour être considéré comme un immeuble par nature, doit faire partie intégrante du bâtiment⁵⁴. Il faut que le lien entre le meuble et l'immeuble soit très intime pour que le premier en vienne à emprunter la nature du second⁵⁵.

Cependant, on ne s'entend pas sur les conditions à appliquer pour déterminer quand s'effectue cette métamorphose de meuble à immeuble par nature.

C'est la Cour du Banc du Roi, dans l'arrêt *Nadeau c. Rousseau*⁵⁶, qui fixa les premiers critères à appliquer afin

⁵⁴*Canadian Import Company v. Simard*, [1958] C.S. 345, p. 354; *Ministère des Affaires Municipales c. Sillery (Ville de)*, C.Q., 200-02-005686-953, 7 février 1997, p. 7, inf. B.R.E.F. Q93-0915, 15 décembre 1993 et Q95-0445, 5 septembre 1995, En appel, C.A.Q. 200-09-001338-976; *Peinture internationale Ltée c. Baie d'Urfé*, B.R.E.F., M93-2672, 1993-09-23, p. 12; D.-C. LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1995, p. 34; F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, (1974) 34 R. du B. 501, précité, note 41, p. 504.

⁵⁵F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, (1975) 35 R. du B. 223, précité, note 41, pp. 224 et 225.

⁵⁶(1928) 44 B.R. 545.

de déterminer les situations où une telle mutation se produit. Selon la Cour, le meuble devient un immeuble:

[...] s'il y est attaché de telle sorte qu'il en fasse dorénavant véritablement partie intégrante, qu'il soit indispensable à l'existence même de l'immeuble, et que l'immeuble ne soit pas complet sans lui.⁵⁷

Si certains ont vu dans cet énoncé l'exigence de trois critères cumulatifs⁵⁸, d'autres y voient plutôt l'existence d'une seule condition, l'intégration du meuble à l'immeuble, et l'application de deux critères alternatifs, l'indispensabilité du meuble pour l'immeuble et la complémentarité entre le meuble et l'immeuble⁵⁹.

Peu à peu, d'autres critères se sont ajoutés aux conditions fixées dans l'arrêt *Nadeau c. Rousseau*.

Ainsi, certains prétendent que pour qu'un bien meuble respecte le second mode d'immobilisation par nature, son identité doit se confondre à celle de l'immeuble auquel il est rattaché⁶⁰. L'objet mobilier devient alors immeuble par

⁵⁷Id., p. 548.

⁵⁸*Caisse populaire de Saint-Hubert c. Service Diron Inc. (C.Q.)*, précité, note 48, pp. 288 et 289; D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, (1983) 43 R. du B. 817, pp. 817, 818 et 821.

⁵⁹P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 57; J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 25; J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, précité, note 31, pp. 391 à 393.

⁶⁰*Caisse populaire de Victoriaville c. Victoriaville (Ville de)*, précité, note 31, p. 139; J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, id., p. 25; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 12.

nature, puisqu'il perd son identité propre au profit de l'immeuble, désormais seul objet de droit⁶¹.

En ce sens, la Cour suprême du Canada écrit, dans l'affaire *Aluminium du Can. c. Corp. de Melocheville*⁶²:

Un objet mobilier par nature peut devenir un immeuble par nature s'il est incorporé au fonds et au bâtiment, de telle sorte qu'il en demeure partie intégrante ou constitutive et qu'il perde son individualité ainsi que s'en est exprimé récemment M. le juge Mayrand, dans un jugement non publié, mais substantiellement reproduit et confirmé en appel, cf. *Cloutier c. Choinière*⁶³.⁶⁴

Selon l'auteur Lamontagne, on saura qu'un bien a perdu son individualité lorsque sa séparation de l'immeuble auquel il est intégré lui enlève sa raison d'être. Il en serait ainsi d'une fournaise ou des clés d'un bâtiment, que l'on ne peut dissocier d'un immeuble sans qu'ils perdent leur raison d'exister⁶⁵.

⁶¹*Saint-Laurent c. Comm. Hydro-électrique*, précité, note 48; *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*, précité, note 48; *Aluminium du Can. c. Corp. de Melocheville*, [1973] R.C.S. 793; *Cloutier v. Choinière*, [1970] C.A. 438, p. 439; *Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal c. Gaz Métropolitain inc.*, [1976] C.P. 12; *Gagné c. Dorval*, [1982] C.P. 29; D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, précité, note 58, pp. 817 et 818; D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, précité, note 36, pp. 134 et 135; J.-G. CARDINAL, *Distinction entre immeubles par nature et par destination - Preuve de l'intention de «perpétuelle demeure» - Droit municipal*, (1958) 60 R. du N. 565, pp. 565 et 566.

⁶²Id., Repris dans les jugements: *Saint-Laurent c. Comm. Hydro-électrique*, id., p. 543; *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*, id., p. 76; *Gagné c. Dorval*, id., pp. 31 et 32.

⁶³Précité, note 61.

⁶⁴*Aluminium du Can. C. Corp. De Melocheville*, p. 795.

⁶⁵D.-C. LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, précité, note 54, p. 25.

Un autre critère qui fut développé par la jurisprudence afin de déterminer si un bien meuble doit être considéré comme faisant partie d'un bâtiment est l'impossibilité de séparer le bien meuble de l'immeuble sans briser l'un ou l'autre⁶⁶. Selon ce principe, si un bien meuble rattaché à un bâtiment peut être enlevé sans détériorer ce dernier, alors ce meuble ne doit pas être considéré comme un immeuble par nature⁶⁷.

Se fondant sur ce critère, la Cour supérieure du Québec, dans l'affaire *Foyer du cadeau v. Imperial Enterprises inc.*⁶⁸, jugea qu'un revêtement de prélat devait être considéré comme un immeuble par nature alors qu'un revêtement de tapis demeurait un bien meuble:

En l'occurrence, le tribunal est d'avis que le prélat revendiqué peut difficilement être enlevé de l'endroit où il se trouve et où il a été collé, sans détériorer le plancher sur lequel il a été installé et sans que ce prélat soit lui-même abîmé ou déchiré, lors de son enlèvement, à tel point qu'il deviendrait alors inutile et ne peut pratiquement servir qu'à l'endroit où il a été installé.

Il n'en est pas de même pour le tapis qui peut être enlevé facilement et servir dans une autre pièce de la maison où dans les pièces d'une autre maison; le tapis, même celui posé d'un mur à l'autre, n'est même pas devenu immeuble par destination, mais a gardé sa qualité légale de meuble, comme un fauteuil, une table, ou tout autre objet mobilier qui sert à meubler une maison [...]⁶⁹

⁶⁶D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, précité, note 58, p. 818.

⁶⁷*Foyer du cadeau v. Imperial Enterprises inc.*, [1968] C.S. 456; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 60, 61 et 62; *Caisse populaire de Saint-Hubert c. Service Diron Inc. (C.Q.)*, précité, note 48, pp. 289 et 290.

⁶⁸Id.

⁶⁹Id., p. 459.

Par contre, dans l'arrêt *Horn Elevator Ltd c. Domaine d'Iberville Ltée*⁷⁰, la Cour d'appel pose un sérieux bémol quant à l'applicabilité de ce critère:

L'appelante a fait une preuve qu'il était possible de démantibuler ce système d'ascenseur sans causer trop de dommages à l'édifice. Cet argument ne change pas la situation exacte que nous devons examiner pour décider s'il s'agit d'un immeuble par nature ou non.

Les fenêtres, les portes dans un édifice peuvent être enlevées facilement et sans dommages. Il n'en reste pas moins que les portes et les fenêtres sont immeubles par nature.⁷¹

Dans la décision *Appareils mécaniques Ltée c. Giroux*⁷², la Cour supérieure semble avoir considéré un autre facteur dans la détermination de ce qui est un immeuble par nature. Il s'agit de l'impression créée chez un acheteur éventuel.

Après avoir constaté que certains équipements étaient intégrés à un système de chauffage, le Tribunal estima en effet qu'un acheteur éventuel aurait raison de les croire incorporés de façon à faire partie intégrante d'un immeuble. Par conséquent, ces objets furent considérés comme des immeubles par nature⁷³.

Enfin, il est une distinction qui semble être très importante en ce qui concerne le second mode

⁷⁰[1972] C.A. 403.

⁷¹Id., p. 409.

⁷²C.S. MtL, 500-05-022335-788, 22 décembre 1982.

⁷³Rapporté dans: D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, précité, note 58, p. 842.

d'immobilisation par nature et ce, tant au niveau doctrinal que jurisprudentiel.

En effet, il semble très important de distinguer entre les meubles qui complètent un bâtiment et ceux qui complètent une entreprise exploitée dans un bâtiment. La raison d'être d'une telle distinction est que seuls les biens qui complètent un bâtiment devraient se voir attribuer la qualification d'immeubles par nature⁷⁴.

La Cour suprême du Canada, dans l'affaire *Aluminium du Can. c. Corp. de Melocheville*⁷⁵, fait cette distinction au sujet de transformateurs électriques. Le tribunal estime que les transformateurs ne doivent pas être considérés comme des immeubles par nature car:

[...] les transformateurs en question, incluant les transformateurs auxiliaires et interrupteurs à l'huile, complètent l'entreprise de l'appelante mais ne complètent pas ses bâtiments; ils ne font pas partie de la structure de ses bâtiments même s'ils sont indispensables à leur destination.⁷⁶

⁷⁴*Saint-Laurent c. Comm. Hydro-électrique*, précité, note 48, p. 536; *Banque fédérale de développement c. Champlain air climatisé & chauffage ltée*, [1980] C.A. 12; *Cloutier v. Choinière*, précité, note 61, p. 439; *Gérard Gignac Inc. c. Commercial Union Assurance Co.*, [1979] C.S. 974; *Express Plumbing & Heating Contractors Ltd c. K.M. Restaurant Ltd*, [1977] C.S. 11; Dans l'affaire de la faillite de *Emile Bélanger c. Laurentide Acceptance corporation Limited inc.*, [1959] R.L. 419 (C.S.); *Caisse populaire de Saint-Hubert c. Service Diron Inc. (C.Q.)*, précité, note 48, pp. 287 et 289; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 59 et 60; J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, précité, note 31, p. 386.

⁷⁵Précité, note 61.

⁷⁶Id., p. 796; cité dans: *Saint-Laurent c. Comm. Hydro-électrique*, précité, note 48, p. 535; *Bell, Rinfret et cie c. Brasserie La Jonction inc.*, [1983] C.S. 347, p. 350; J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, précité, note 31, p. 392.

Le professeur François Heleine réfère à ce jugement. Il semble cependant suivre un raisonnement différent:

Ainsi, pour que le complément mobilier d'un bâtiment devienne immeuble par nature, il faut qu'il soit un élément de complément indispensable de l'immeuble qui, sans lui, formerait un tout incomplet. Cette complémentarité se détermine évidemment en fonction du bâtiment et plus le bâtiment sera spécialisé, plus la complémentarité du meuble deviendra évidente. [...] Ainsi dans la mesure où on ne conçoit pas une station-service garage sans lifter, ce lifter deviendra immeuble par nature. Ainsi dans la mesure où l'on ne conçoit pas une boucherie sans chambre froide, cette chambre froide, y compris tout son système de réfrigération, deviendra immeuble par nature [...]"

Comme on le voit, l'auteur se réfère à la spécialité d'un bâtiment, comme une station-service ou une boucherie, afin de déterminer si un meuble est un élément de complément indispensable à ce genre d'immeuble. Si c'est le cas, le meuble sera considéré comme un immeuble par nature.

Avec respect, nous croyons que cette vision des choses ne peut tenir que si l'indispensabilité du bien meuble pour l'immeuble est un critère déterminant dans l'étude de ce qui est un immeuble par nature.

Or, dans l'arrêt *Saint-Laurent c. Comm. Hydro-électrique*⁷⁸, la Cour suprême du Canada semble porter un dur coup à ce critère provenant de l'arrêt *Nadeau c. Rousseau*⁷⁹:

⁷⁷F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, (1974) 34 R. du B. 501, précité, note 41, p. 506.

⁷⁸Précité, note 48.

⁷⁹Précité, note 56.

Lorsqu'il s'agit de déterminer si un bien meuble fait partie d'un bâtiment au point de participer de son caractère d'immeuble par nature, le critère est celui de l'incorporation physique. Un bien meuble ne devient pas immeuble par nature du seul fait qu'il soit indispensable à la destination du bâtiment où il est installé (arrêt *Melocheville*).⁸⁰

La Cour suprême considère donc que le critère de base pour déterminer si un meuble est devenu immeuble par nature est celui de l'incorporation physique.

Comme le rappellent les auteurs Goulet, Robinson et Shelton:

En fait, le rattachement, au sens physique du terme, revêt une importance telle qu'il semble qu'il n'est plus nécessaire, une fois qu'on en a constaté l'existence, de se demander si on a satisfait ou non aux autres critères. Ce qui a pour conséquence qu'un objet meuble solidement fixé au bâti d'une structure immeuble par nature, est probablement devenu immeuble par nature.⁸¹

On se rend compte de la justesse de cette conclusion lorsque l'on retourne à la source de l'immobilisation par nature. À cet effet, l'auteur Pierre Martineau écrit⁸²:

C'est leur incorporation, leur attache physique au sol qui donne aux bâtiments ce caractère d'immeubles par nature. Les matériaux destinés à la construction sont meubles tant qu'ils ne sont pas assemblés pour former un tout - appelé bâtiment - lequel doit être ancré au sol.⁸³

⁸⁰*Saint-Laurent c. Comm. Hydro-électrique*, précité, note 48, p. 543; cité dans: *Simard c. Ville de Mistassini*, B.R.E.F., Q89-0194, 6 juillet 1989, [1989-90] B.R.E.F. 30, pp. 33 et 34.

⁸¹GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 25.

⁸²p. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26.

⁸³Id., pp. 8 et 9; Au même effet, voir l'opinion du juge Pratte dans l'arrêt *Ruco Enterprises inc. v. Shink*, [1967] 638, p. 641.

En fait, le législateur considère les bâtiments comme des immeubles par nature parce qu'ils partagent l'immobilité du terrain sur lequel ils se situent⁸⁴.

Dans la cause *Lower St-Lawrence Power Co. c. L'Immeuble Landry Ltée*⁸⁵, le juge Rinfret, parlant au nom de la Cour suprême du Canada, écrit:

C'est le fait de l'attachement au sol que la loi considère. La condition de rigueur est que «la construction, quelle qu'elle soit, fasse corps avec le sol»; qu'elle y soit «cohérente», suivant l'expression de Pothier, ou «adhérente», suivant celle de Laurent.⁸⁶

Dans l'arrêt *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*⁸⁷, le juge Beetz, pour sa part, enseigne que:

La plupart des auteurs remarquent que les fonds de terre sont les seuls biens corporels véritablement immeubles. Néanmoins, suivant l'art. 376 C.c. les bâtiments sont immeubles par nature tout autant que les fonds de terre. À mon avis le critère de l'immobilisation par nature est satisfait quand un ouvrage que l'on peut qualifier de bâtiment adhère à un immeuble par nature, fonds de terre ou bâtiment, et qu'il acquiert par là une assiette fixe.⁸⁸

⁸⁴*Bell Telephone Co. of Canada v. Ville St-Laurent*, [1935] A.C. 73, pp. 83 et 84; *Bélair c. Ville de Ste-Rose*, précité, note 46, p. 530; *Frigidaire Corporation v. Duclos*, 52 B.R. 91 (1931), pp. 106 et 107; D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, précité, note 58, pp. 825 et 826; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 47.

⁸⁵Précité, note 44.

⁸⁶*Id.*, p. 668; Cité dans: *Stanton Pipes (Canada Ltd.) v. Sylvain*, [1966] B.R. 860, pp. 862 et 863; *Dans l'affaire de la faillite de Emile Bélanger c. Laurentide Acceptance corporation Limited inc.*, précité, note 74, p. 422.

⁸⁷Précité, note 48.

⁸⁸*Id.*, p. 73; cité dans: *Ministère des Affaires Municipales c. Sillery (Ville de)*, précité, note 54, p. 6; *Caisse populaire Marie-Reine-des-Coeurs c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 48, p. 15.

Après avoir cité ce dernier extrait, la Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *Québec (Sous-ministre du revenu) c. Robin Le Pain Moderne inc.*⁸⁹, écrit:

Ainsi, il est nécessaire, pour qu'un meuble devienne immeuble par nature, qu'il soit attaché au sol ou soit incorporé à un bâtiment qui est lui-même ancré au sol, de manière à participer à la «fixité» ou à «l'immobilité du sol», pour reprendre l'expression de M. le juge Beetz.⁹⁰

À ce sujet, Mignault s'exprime en ces termes:

À proprement parler, les fonds de terre sont, parmi les biens, les seuls qui soient de véritables immeubles par leur nature: les bâtiments ne sont, en fait, qu'un assemblage de choses mobilières, et ce n'est que par leur incorporation au sol, et par une modification de leur nature première, que ces choses prennent une assiette fixe et immobile [...]

Et, puisque l'attache physique qui les lie au sol est si étroite, si solidement fixe, qu'on peut dire qu'ils semblent se confondre avec lui et ne faire qu'une seule et même chose, il en résulte que leur incorporation suffit à elle seule, et indépendamment de toute autre condition, pour constituer le principe de leur immobilisation.⁹¹

Ainsi, c'est par leur rattachement au sol, qu'ils peuvent tirer de leur incorporation physique à une structure adhérent à un fonds de terre, que des meubles deviendront immeubles par nature⁹².

⁸⁹[1989] R.D.I. 760 (C.A.).

⁹⁰Id., p. 763.

⁹¹P.B. MIGNAULT, précité, note 28, pp. 399 et 400; cité dans: *Banque de Montréal c. Ville de Chicoutimi*, [1978] C.P. 94, pp. 99 et 100; *Caisse populaire de Victoriaville c. Victoriaville (Ville de)*, précité, note 31, p. 139.

⁹²2739577 *Canada inc. c. Saint-Gabriel (Ville de)*, B.R.E.F., M93-4622, 1993-09-24, p. 5.

Étant incorporés physiquement à un bâtiment, ils font alors partie intégrante de ce bâtiment.

Si on pousse le raisonnement encore plus loin, c'est toute la théorie des deux modes d'immobilisation par nature que l'on remet en cause.

En effet, si la source de l'immobilisation par nature est le rattachement au sol, et si un bien meuble fait partie d'un bâtiment lorsqu'il y est incorporé physiquement, on doit alors en venir à la conclusion qu'il n'existe en fait qu'un seul mode d'immobilisation par nature, soit le raccord au sol.

Partant de là, la question à se poser pour déterminer si un bien meuble est devenu immeuble par nature devrait être la suivante: peut-on considérer que ce bien fait partie d'une structure qui adhère au sol?

On pourrait être tenté de dire que ce raisonnement n'est en fait qu'une nouvelle façon de voir la théorie des deux modes d'immobilisation.

Cependant, la différence de taille avec ce modèle réside dans l'angle sous lequel on analyse la question.

À notre avis, les critères développés par la jurisprudence pour déterminer si un meuble est devenu

immeuble par nature ne sont utiles que dans la mesure où ils aident à déterminer si ce meuble est relié au sol.

Car le seul vrai critère d'immobilisation par nature devrait être le raccord au sol.

Partant de cette perspective, c'est au juge auquel on présente la preuve de décider si tel bien fait partie de la structure qui adhère au fonds de terre.

Lors de cette analyse, on peut certainement utiliser les critères déjà développés par les tribunaux:

- Le meuble est-il attaché de telle sorte qu'il fasse partie intégrante de l'immeuble?
- Le meuble est-il indispensable à l'existence de l'immeuble?
- L'immeuble serait-il incomplet sans le meuble?
- Le meuble a-t-il perdu son identité propre au profit de celle de l'immeuble auquel il est rattaché?
- Est-il possible de séparer le bien meuble de l'immeuble sans briser l'un et l'autre?
- Quelle serait l'impression créée chez un acheteur éventuel?

Cependant, afin de déterminer si un bien est rattaché physiquement au sol, il ne faut pas considérer ces facteurs de façon conjonctive, mais plutôt les utiliser de façon globale.

Dépendant de la situation, il est possible qu'un critère soit plus utile que les autres dans la détermination de ce qui fait réellement partie d'une structure adhérant au sol.

De même, comme les critères énumérés ne sont que des outils permettant d'aider à identifier la nature de certains biens, nous croyons qu'ils ne sont nullement limitatifs.

Dans l'arrêt *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*⁹³, la Cour suprême du Canada estime qu'une antenne fixée sur le toit d'un édifice doit être considérée comme un immeuble par nature. Selon le tribunal, il s'agit d'un ouvrage distinct de l'édifice mais construit sur lui, et capable, grâce à lui, d'être immeuble par nature.

La Cour suprême juge que l'antenne est reliée au sol parce qu'elle adhère à un édifice qui est lui-même incorporé au sol. Cela revient à dire, selon notre point de vue, que l'antenne fait partie d'une structure qui adhère au sol, qu'elle fait partie d'un bâtiment, au sens de 376 C.c.B.-C.

⁹³Précité, note 48.

En fait, la question est essentiellement structurelle. Tout comme les feuilles d'un arbre sont immobilisées au sol parce qu'elles font partie intégrante de l'arbre qui est ancré au sol par ses racines, on doit se demander si un bien fait partie d'une structure elle-même ancrée à un fonds de terre.

Certains pourraient prétendre que si on suit ce raisonnement, tout ce qui est relié à une construction fixée au sol pourrait être considéré comme un bâtiment. De là l'intérêt, à notre avis, d'utiliser globalement les critères développés par la jurisprudence afin de délimiter l'étendue d'une structure adhérant au sol.

Ainsi, s'il est possible de considérer qu'une gigantesque antenne fixée sur un édifice fait partie d'une structure qui tire du fonds de terre sa nature d'immeuble par nature, il serait certainement difficile de prétendre qu'une chaise, même vissée à un plancher, en vient à faire partie intégrante d'une structure qui adhère au sol. Non seulement la chaise n'a pas perdu son identité propre au profit du bâtiment, mais elle ne fait pas partie intégrante de celui-ci et on peut l'en détacher facilement. Pour reprendre l'expression du juge Beetz dans l'arrêt *Câblevision*, il serait ardu de considérer que la chaise participe «à la fixité ou à l'immobilité du sol, critère ultime de l'immobilisation par nature»⁹⁴.

⁹⁴Id., p. 73.

1.2.2.3 L'immobilisation par nature dépend de la loi

L'immobilisation par nature dépend de la loi seule. La volonté du propriétaire d'un bien ou la volonté des parties à un contrat ne peut conférer le caractère d'immeuble par nature à une chose qui n'a pas d'elle-même ce caractère.

Malgré toute intention, tant qu'il ne sera pas incorporé au sol, un meuble ne pourra être considéré immeuble par nature. Il gardera sa nature mobilière⁹⁵.

De même, la volonté humaine ne peut enlever le caractère immobilier à une structure qui adhère au sol⁹⁶. Les parties à un contrat ne peuvent convenir qu'un meuble devenu immeuble par nature gardera son caractère mobilier⁹⁷.

1.2.2.4 La propriété du sol n'est pas nécessaire

Pour qu'un meuble devienne immeuble par nature, il n'est pas nécessaire que le propriétaire de l'objet mobilier soit également propriétaire du sol⁹⁸.

⁹⁵*Sous-ministre du Revenu du Québec c. Agnico-Eagle Ltd*, [1980] R.D.F.Q. 101, p. 104.

⁹⁶P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 10.

⁹⁷*Constructions Fernand Binette Inc. c. Marine Industries Ltd.*, [1976] C.S. 289, p. 291; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, p. 29.

⁹⁸J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, précité, note 11, p. 378; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 48 et 55; J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 4; P. MARTINEAU, *Les*

Dans l'arrêt *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*⁹⁹, la Cour suprême du Canada cherchait à déterminer la nature des fils fixés à des poteaux. Estimant qu'il n'importe pas de savoir à qui appartiennent ces poteaux, la Cour écrit:

[...] les fils et amplificateurs de *Câblevision* seraient sûrement immeubles par nature s'ils étaient fixés à des poteaux appartenant à cette entreprise. Doit-il en aller autrement parce que les poteaux auxquels ils sont fixés appartiennent à l'Hydro-Québec ou à Bell Canada? Je ne le crois pas: cette dissociation de la propriété des poteaux et de celle des fils n'est pas une particularité physique, qui seule pourrait compter, mais une particularité juridique sans pertinence en matière d'immobilisation par nature. [...]

La dissociation possible de la propriété de l'ouvrage qui adhère au sol et de celle de l'ouvrage qui adhère à l'ouvrage précédent est sans conséquence.¹⁰⁰

Il n'est donc pas utile, en matière d'immobilisation par nature, d'identifier la personne à la source de l'incorporation¹⁰¹. Qu'un meuble ait été incorporé au sol par son propriétaire, par un locataire ou par un tiers, il subira le même sort.

biens, précité, note 26, p. 10.

⁹⁹Précité, note 48.

¹⁰⁰Id., pp. 72 et 73; *Caisse populaire Marie-Reine-des-Coeurs c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 48, p. 15; Cité dans J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 4; D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, précité, note 58, p. 833; D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, précité, note 36, p. 138.

¹⁰¹*Lower St-Lawrence Power Co. c. L'Immeuble Landry Ltée*, précité, note 44, p. 665; *Canadian Import Company v. Simard*, précité, note 54, p. 349; *Jobin c. Brassard*, [1934] 40 R. de J. 458; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, p. 24.

1.2.2.5 L'objet n'a pas à être immobilisé à perpétuelle demeure

Il n'a pas toujours été clair qu'un objet n'avait pas à être immobilisé à perpétuelle demeure pour devenir immeuble par nature.

En effet, en 1922, dans l'arrêt *Bélaïr c. Ville de Ste-Rose*¹⁰², le juge Brodeur, au nom de la Cour suprême du Canada, semblait considérer ce facteur dans la détermination de ce qui pouvait être un immeuble par nature. :

Le pont est un immeuble par sa nature parce que c'est un bâtiment et qu'il est édifié à perpétuelle demeure sur un terrain dont Porteous et ses représentants ont la jouissance. (Art. 376 et 377 C.C.)¹⁰³

Pourtant, un an plus tôt, le juge Rinfret, de la même Cour, écrivait, dans l'affaire *Lower St-Lawrence Power Co. c. L'Immeuble Landry Ltée*¹⁰⁴ :

La très grande majorité des commentateurs enseigne qu'il n'est pas nécessaire que la construction, pour être considérée comme immeuble par nature, soit fixée au sol à perpétuelle demeure. Il suffit que l'incorporation ne soit pas purement passagère et accidentelle.¹⁰⁵

Au fil des ans, l'opinion du juge Rinfret s'imposa.

¹⁰²Précité, note 46.

¹⁰³Id., p. 537.

¹⁰⁴Précité, note 44.

¹⁰⁵Id., p. 668.

Ainsi donc, pour qu'un meuble devienne immeuble par nature, le degré de permanence de l'immobilisation n'a pas à être très élevé. Il suffit que l'adhérence du meuble au sol ne soit pas purement passagère et accidentelle¹⁰⁶.

En fait, en matière d'immobilisation par nature, la perpétuelle demeure n'est exigée que dans un seul cas, qui, à toute fin pratique, n'a plus cours aujourd'hui, soit lorsque la structure à évaluer est un moulin à vent, ou à eau¹⁰⁷.

En effet, ce cas exceptionnel est spécifiquement prévu à l'article 377 C.c.B.-C., qui énonce que:

377. Les moulins à vent, ou à eau, fixés sur des piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature, lorsqu'ils y sont édifiés pour perpétuelle demeure.

Tel que le suggèrent les auteurs Goulet, Robinson et Shelton¹⁰⁸, nous sommes d'avis qu'il faut interpréter l'article 377 C.c.B.-C. de façon restrictive, en limitant son application aux cas qui y sont expressément prévus.

¹⁰⁶Voir: *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*, précité, note 48, p. 71; *Caisse populaire Marie-Reine-des-Coeurs c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 48, p. 15; D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, précité, note 58, pp. 832 et 833; D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, précité, note 36, p. 138; J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, précité, note 11, p. 378; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 48 et 55; J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 4.

¹⁰⁷*Jobin c. Brassard*, précité, note 101; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, p. 24.

¹⁰⁸GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 26.

En effet, exception faite des objets visés à cet article, le C.c.B.-C. n'exige nulle part la perpétuelle demeure en matière d'immobilisation par nature. Le seul et unique critère à considérer doit être le rattachement avec le sol, peu importe que ce rattachement soit permanent ou temporaire, pourvu qu'il ne soit pas passager et accidentel.

1.2.2.6 En matière de fiscalité municipale, un bâtiment est porté au rôle lorsqu'il est terminé

Si l'article 31 L.F.M. prévoit la règle générale selon laquelle tout immeuble doit être porté au rôle d'évaluation foncière, l'article 32 L.F.M. vient tempérer cette règle en énonçant que:

32. Un bâtiment est porté au rôle lorsqu'il est substantiellement terminé ou substantiellement occupé aux fins de sa destination initiale ou d'une nouvelle destination, ou lorsque deux ans se sont écoulés depuis le début des travaux. Cependant, ce délai cesse de courir dans un cas de force majeure.

Notons que la définition de bâtiment prévue à l'article premier de la L.F.M. réfère à la notion de bâtiment du C.c.B.-C.

Il est également important de souligner que la Charte de la Ville de Montréal prévoit que, nonobstant l'article 32 L.F.M., lorsque plus de cinquante millions de dollars sont engagés ou dépensés dans les deux premières années de la construction d'un bâtiment, celui-ci peut être inscrit au

rôle d'évaluation foncière au plus tard trois années après le début des travaux de construction¹⁰⁹.

Toutefois, comme l'article 32 L.F.M., l'article 818 de cette charte prévoit qu'un bâtiment sera porté au rôle s'il est substantiellement terminé ou occupé avant l'expiration du délai qui y est prévu.

La question de savoir si une construction est substantiellement terminée ou substantiellement occupé est essentiellement une question factuelle¹¹⁰.

Une construction est substantiellement occupée lorsqu'une proportion importante de sa superficie est utilisée par un occupant.

Pour en venir à cette conclusion, on ne peut invoquer qu'un bâtiment est offert sur le marché de location, puisque des bâtiments sont souvent loués sur plans, avant même le début des travaux¹¹¹.

Il faut vraiment que dans les faits, les lieux soient occupés physiquement par quelqu'un.

¹⁰⁹Art. 818 Charte de la Ville de Montréal; cité dans: G. LAREAU, *Les grandes lignes de la fiscalité municipale au Québec*, R.P.F.S. vol. 15, n°3, 637, p. 675.

¹¹⁰*Volpe c. Verdun (Ville de)*, B.R.E.F., M89-2053, 1989-07-04.

¹¹¹*Grosvenor Estates Corp. c. Cité de Saint-Léonard*, [1979] C.P. 307, pp. 307 et 308; cité dans: J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, précité, note 11, pp. 386 et 387.

De même, pour déterminer si une construction est substantiellement terminée, ce sont les faits qu'il faut analyser.

De façon plus précise, selon la Cour du Québec, il faut se baser sur l'état d'avancement des travaux:

Pour qu'un bâtiment soit substantiellement terminé, il faut que l'essentiel de la construction soit fini et qu'il ne reste plus qu'à parfaire certains détails non essentiels, tels que de la peinture intérieure, des boiseries, des luminaires, etc...

Dans notre pays, avec nos moeurs et notre climat, on ne peut certainement pas prétendre qu'un bâtiment est substantiellement terminé pour les fins de sa destination lorsqu'il est destiné à des établissements commerciaux et qu'il ne comporte ni plancher, ni chauffage, ni eau, ni égout, ni électricité. Le plus que l'on puisse dire est qu'il s'agit alors d'un squelette ou d'une carcasse de bâtiment.¹¹²

Dans cette cause, une superficie correspondant à un neuvième d'un bâtiment était occupée par un restaurant, le reste n'étant pas terminé. La Cour estima qu'on ne pouvait prétendre que le bâtiment était substantiellement terminé ou substantiellement occupé, puisque ses huit-neuvièmes n'étaient encore qu'à l'état de carcasse¹¹³.

Lorsque l'on cherche à déterminer si un bâtiment doit être porté au rôle, il ne faut pas confondre les mots «substantiellement terminé» et «complètement terminé». En effet, un bâtiment est substantiellement terminé s'il ne reste que quelques travaux à exécuter, tels que la peinture,

¹¹²Grosvenor Estates Corp. c. Cité de Saint-Léonard, id., p. 308.

¹¹³Id.

le sablage des planchers, l'installation d'appareils de plomberie, d'armoires ou de comptoirs¹¹⁴.

Évidemment, plus les travaux qui restent à exécuter sont importants, moins les tribunaux seront enclins à considérer le bâtiment comme «substantiellement terminé».

En ce qui concerne la date du début des travaux, à partir de laquelle on doit compter le délai prévu à l'article 32 L.F.M. et celui de l'article 818 de la *Charte de la Ville de Montréal*, elle correspond généralement à la date à laquelle débuta l'excavation du bâtiment¹¹⁵.

1.3 L'influence du nouveau Code civil du Québec sur la notion d'immeuble par nature

Le premier janvier 1994, le nouveau Code civil du Québec est entré en vigueur.

Comme la définition du terme «immeuble» de la L.F.M. réfère directement au C.c.B.-C. en ce qui concerne les immeubles par nature, il est essentiel de se pencher sur

¹¹⁴*Kern c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M91-0369, 1991-03-05; *Mroczek c. Dorval (Cité de)*, B.R.E.F., M91-0502, 1991-04-03; Voir également: J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, précité, note 11, pp. 386 et 387.

¹¹⁵*Aluminerie Alouette inc. c. Sept-Îles (Ville de)*, C.Q. Mingan, 650-02-000081-966 et 650-02-000082-964, 07-10-1997, conf. en B.R.E.F., Q96-0113, 1996-02-07.

l'effet qu'a eu l'adoption du nouveau Code civil quant à ce type d'immeubles.

À ce sujet, il est utile de reproduire la définition d'immeuble de l'article premier de la L.F.M.:

«immeuble»: un immeuble par nature au sens du Code civil du Bas-Canada ou un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature

Certains auteurs affirment que les immeubles par nature visés par cette disposition sont désormais ceux mentionnés à l'article 900 C.c.Q.¹¹⁶

Ils fondent leur prétention sur le libellé du début de l'article 423 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*¹¹⁷ et sur l'article 424 de cette même loi.

Ces dispositions énoncent que:

423. Dans les lois et leurs textes d'application, les notions du nouveau Code civil remplacent les notions correspondantes de l'ancien code. Certaines de ces notions sont identifiées ci-après:

[...]

424. Dans les lois et leurs textes d'application, tout renvoi à une disposition de l'ancien code est un renvoi à la disposition correspondante du nouveau code. En particulier:

¹¹⁶p. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12; J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, (1995) 36 C. de D. 843, p. 857.

¹¹⁷L.Q. 1992, c. 57.

1° tout renvoi à l'article 981o du Code civil du Bas-Canada est un renvoi à la disposition équivalente concernant les placements présumés sûrs du Code civil du Québec;

2° tout renvoi aux articles 1203 à 1245 du Code civil du Bas-Canada est un renvoi à la disposition correspondante du livre De la preuve du Code civil du Québec;

3° tout renvoi aux articles 1650 à 1665.6 du Code civil du Bas-Canada est un renvoi à la disposition correspondante des règles particulières au bail d'un logement du livre Des obligations du Code civil du Québec.

Ainsi, selon l'auteur Jacques Forgues, puisque l'article premier de la L.F.M. réfère aux immeubles par nature au sens du C.c.B.-C., il faut lire cet article comme s'il référerait au nouveau code civil¹¹⁸.

L'auteur en vient à cette conclusion après avoir rappelé que le Code civil est au sommet de la pyramide des lois du Québec et qu'à ce titre il bénéficie d'une certaine primauté dans l'interprétation des autres lois. En ce sens, l'effet combiné de la disposition préliminaire du nouveau Code civil et de son article 300, indique que ce code doit servir de point de référence dans l'interprétation des autres lois du Québec lorsqu'il s'agit d'en cerner le sens. En cas d'ambiguïté dans le libellé d'une disposition ou de conflits entre deux lois, on devrait se référer au Code civil¹¹⁹.

¹¹⁸J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 14.

¹¹⁹Id., pp. 14 et 15.

Si on se rend aux nouveaux articles du code, on constate que les mots «immeubles par nature» n'y figurent plus. En fait, le nouveau code ne conserve que le terme «immeubles», sans plus de distinction.

Selon l'auteur Forgues, la notion d'immeuble, telle que définie dans la L.F.M., devrait donc, depuis l'entrée en vigueur du nouveau code, être mise à l'écart, au profit du concept d'immeuble du C.c.Q.

Ainsi:

[...] il n'y a maintenant que des «immeubles» sans plus de distinction, ce sont:

- les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante (article 900 C.c.Q.);
- les végétaux et les minéraux tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds (article 900 C.c.Q.);
- les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, en font partie intégrante, qui perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble (article 901 C.c.Q.);
- les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, tant qu'ils y restent (article 903 C.c.Q.).¹²⁰

Avec respect, nous différons d'opinion quant à l'impact du nouveau code civil sur la notion d'immeuble par nature.

Il est vrai, comme le rappelle l'auteur P.-A. Côté, que dans l'interprétation des lois, il faut tenir compte de

¹²⁰Id., pp. 15 et 16.

certaines textes, comme le Code civil, qui en raison de leur caractère général sont en quelque sorte «connexes» à toutes nos lois¹²¹.

À ce sujet, la disposition préliminaire du nouveau Code civil énonce que:

Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.

Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger.

Toutefois, les personnes morales de droit public sont d'abord régies par les lois particulières qui leur sont applicables. En effet, l'article 300 C.c.Q. prévoit que:

300. Les personnes morales de droit public sont d'abord régies par les lois particulières qui les constituent et par celles qui leur sont applicables; les personnes morales de droit privé sont d'abord régies par les lois applicables à leur espèce.

Les unes et les autres sont aussi régies par le présent code lorsqu'il y a lieu de compléter les dispositions de ces lois, notamment quant à leur statut de personne morale, leurs biens ou leurs rapports avec les autres personnes.

Dans un arrêt très récent, *Doré c. Verdun (Ville)*¹²², le juge Gonthier, au nom de la Cour suprême du Canada, se

¹²¹P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 2e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1990, pp. 326 et 327.

¹²²24860, 1997-07-10.

prononce sur l'application de ces dispositions. Selon la Cour:

[...] le nouveau code édicte [...] que les municipalités sont [...] régies par le Code civil du Québec lorsqu'il y a lieu de compléter les lois particulières qui les constituent, notamment quant à leur statut, leurs biens et leurs rapports avec les autres personnes. [...] La vocation complémentaire du Code ne ferme pas la porte à la possibilité qu'une disposition de ce Code restreigne l'application de certaines dispositions de lois particulières s'appliquant aux municipalités si le législateur démontre une intention suffisamment claire et précise à ce sujet.

[...] le fait que le droit commun ait un caractère subsidiaire ne nie pas au législateur la possibilité de donner préséance à une disposition spécifique du Code civil sur les lois particulières s'appliquant aux municipalités s'il démontre une intention suffisamment claire et précise à ce sujet (par. 18).¹²³

Selon la Cour suprême, les dispositions de lois particulières l'emportent donc sur le Code civil, à moins que ce dernier ne prévoit spécifiquement le contraire.

Il est vrai que l'article 423 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil énonce que les notions du nouveau code remplacent les notions correspondantes de l'ancien code.

En ce sens, les articles 900 à 903 C.c.Q., dans la mesure où ils correspondent à la notion d'immeuble par nature, doivent être tenus en ligne de compte. Toutefois, ce n'est seulement que dans la limite où ils correspondent à cette notion qu'ils doivent être considérés.

¹²³Id., pp. 14 et 16.

En ce sens, nous croyons que la notion civile d'immeuble par nature, contenue dans la L.F.M., ne devrait pas être balayée du revers de la main sans une intention claire du législateur.

Il ne faut pas perdre de vue que le Code civil est un texte d'application générale. Étant donné que la L.F.M. est une loi spécifique, qui établit les règles d'évaluation foncière, elle doit l'emporter, en ce domaine, sur de nouvelles dispositions qui pourraient être introduites en droit civil¹²⁴.

Comme l'auteur P.-A. Côté le rappelle, lorsque la loi antérieure est de nature spéciale par rapport à la loi plus récente, la loi générale postérieure est réputée ne pas déroger à la loi spéciale antérieure: *generalia specialibus non derogant*¹²⁵.

De même, lorsqu'une notion est définie dans une loi spécifique, c'est d'abord de l'environnement textuel de cette loi dont il faut tenir compte. En ce sens, dans l'arrêt *Saint-Basile, Village sud c. Ciment Québec inc.*¹²⁶, madame le juge L'Heureux-Dubé écrit:

¹²⁴Doré c. Verdun (Ville), précité, note 122; voir également: J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, précité, note 116, p. 857.

¹²⁵P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 2e éd., précité, note 121, pp. 339 et 340.

¹²⁶Précité, note 22.

Certes, lorsqu'un terme employé par le législateur n'est pas autrement défini, il convient de se rapporter au réservoir de concepts que constitue le Code civil [...] Toutefois, cette démarche ne saurait éluder l'environnement textuel adopté par le législateur lui-même.¹²⁷

Comme en matière de classification des biens aucune disposition du nouveau code ne lui donne préséance sur la L.F.M., les définitions de cette loi doivent donc l'emporter sur celles du code.

En ce qui concerne le concept d'immeuble par nature de la L.F.M., la référence au concept d'immeuble par nature doit donc être maintenue et ce serait une erreur de se sentir lié par de nouvelles règles provenant d'un texte général pour interpréter un texte spécifique.

À notre avis, lorsque l'on interprète le terme «immeuble», tel que défini dans la L.F.M., on ne peut se référer aux nouvelles dispositions du Code civil du Québec, que dans la mesure où elles correspondent à la notion d'immeuble par nature à laquelle réfère la L.F.M.

Cela ne veut évidemment pas dire qu'à cet égard le droit ne peut plus évoluer. Cela implique, cependant, que cette évolution devra avoir pour point de référence la notion d'immeuble par nature telle qu'elle existait dans l'ancien Code civil et dont les principes sont inclus, sous

¹²⁷Id., p. 842; Cité dans *Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, C.Q., Montréal, 500-02-023626950, 17-10-1997, p. 44.

le vocable plus englobant d'«immeuble», aux articles 900 à 903 du nouveau code.

2 L'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature

La définition d'immeuble incluse dans la L.F.M. ne réfère pas uniquement aux immeubles par nature au sens du C.c.B.-C.

Elle prévoit également qu'«un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature» doit être considéré comme un immeuble.

Cette partie de la définition a subi certaines modifications au cours du temps, et les tribunaux l'ont interprétée de différentes façons.

Avant de déterminer les conditions requises pour qu'un meuble devienne un immeuble au sens de la L.F.M., nous croyons qu'il est nécessaire de faire un historique de cette notion.

2.1 Historique de la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature

2.1.1 Avant les années quatre-vingt

Avant les années mil neuf cent quatre-vingt, la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure n'apparaissait pas, en tant que telle, dans les textes gouvernant la fiscalité municipale québécoise¹²⁸.

Par exemple, l'immeuble était ainsi désigné à l'article 16 paragraphe 27 du *Code municipal*¹²⁹:

Les mots «biens-fonds» ou «terrains» ou «immeubles» désignent toute terre ou toute partie de terre possédée ou occupée, dans une municipalité, par une seule personne ou plusieurs personnes conjointes et comprennent les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent.

Ils comprennent aussi les tuyaux servant à la conduite des eaux d'un aqueduc ainsi que ceux servant à la distribution du gaz, de l'électricité, du téléphone ou du télégraphe, en quelque endroit qu'ils se trouvent dans la municipalité.

De même, dans la *Loi des cités et villes*¹³⁰, l'article 488 décrivait les immeubles imposables en ces termes:

Les immeubles imposables dans la municipalité comprennent les terrains, les constructions et les usines qui y sont érigées et toutes améliorations qui y ont été faites, de même que les

¹²⁸Avon Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine de), C.A.M., 500-09-001570-894, 1994-08-03; C.S. Montréal, 500-05-010241-899, 1989-11-02; [1990-91] B.R.E.F. 283, p. 295.

¹²⁹C.M., 1916, modifié par (S.Q. 1922, c. 99, art. 1 et (S.Q. 1938, c. 103), art. 1.

¹³⁰S.R.Q. 1964, c. 193.

machineries et accessoires qui sont immeubles par destination ou qui le seraient, s'ils appartenaient au propriétaire du fonds.

En 1971, avec la *Loi sur l'évaluation foncière*¹³¹ la notion d'objet mobilier placé à perpétuelle demeure, l'ancêtre de l'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure, apparut en fiscalité municipale. La notion d'immeuble y était alors circonscrite en deux paragraphes:

Article 1a)

«immeuble»: un immeuble par nature au sens du Code civil ou un immeuble par destination à l'exclusion d'une roulotte.

Article 1b)

«immeuble par destination»: un objet mobilier placé à perpétuelle demeure par n'importe qui sur ou dans un immeuble par nature.

Comme on le voit, c'est pour préciser le concept d'«immeuble par destination» que l'on inventa la notion d'objet mobilier placé à perpétuelle demeure.

2.1.2 L'avènement de la L.F.M.

Le 21 décembre 1979, la L.F.M. remplaçait la *Loi sur l'évaluation foncière*¹³². À cette époque, le législateur décida de garder l'expression objet mobilier placé à

¹³¹L.Q. 1971, c. 50.

¹³²L.Q. 1979, c. 72, maintenant L.R.Q., c. F-2.1.

perpétuelle demeure dans sa définition de la notion d'immeuble.

En effet, pour l'année d'évaluation 1980, le terme immeuble était ainsi défini à l'article premier de la L.F.M.:

«immeuble»: un immeuble par nature au sens du Code civil du Bas-Canada ou un objet mobilier placé à perpétuelle demeure par n'importe qui sur ou dans un immeuble par nature;

Bien que la L.F.M., contrairement à la *Loi sur l'évaluation foncière* et à la *Loi sur les cités et villes*, abandonna la référence à l'immeuble par destination du Code civil du Bas-Canada, les tribunaux assimilèrent l'expression «objet mobilier placé à perpétuelle demeure» à ce concept¹³³.

Pour cette raison, nous croyons qu'il peut être utile d'étudier la notion d'immeuble par destination du C.c.B.-C., ainsi que l'interprétation qu'en ont donnée les tribunaux.

¹³³*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, C.S. Baie-Comeau 655-05-000080-838 (JE 89-200), p. 14; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, Développements récents en droit administratif, Barreau du Québec, Service de la formation permanente, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1987, pp. 225, 226 et 234; J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, précité, note 11, p. 379.

2.1.3 L'immeuble par destination du C.c.B.-C.

2.1.3.1 Fondement

La notion d'immeuble par destination nous vient du droit romain et de l'ancien droit français.

À Rome, les jurisconsultes enseignaient que les accessoires mobiliers d'un fonds de terre devaient suivre le même sort que lui, sans cependant perdre leur nature mobilière.

Dans l'ancien droit français, on alla encore plus loin, en décidant que les accessoires mobiliers se confondaient avec le fonds, devenant alors immeubles comme lui.

Le C.c.B.-C, était moins absolu. Les accessoires mobiliers n'y étaient pas considérés comme des immeubles au sens strict. Ils étaient plutôt classés dans une catégorie spéciale d'immeubles: les immeubles par destination¹³⁴.

En fait, l'immeuble par destination était un objet qui par sa constitution physique était un meuble. La loi ne le déclarait immeuble que parce qu'il était uni à titre d'accessoire à un immeuble par nature¹³⁵.

¹³⁴A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, p. 43.

¹³⁵P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 65; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 11; M. PLANIOL ET G. RIPERT, *Traité pratique du droit civil français*, précité, note 30, p. 78.

En ce sens, M. le juge Mignault écrivait, dans l'affaire *Donohue v. Corporation of Parish of St-Etienne De La Malbaie*¹³⁶:

Et l'immeuble par destination, étant par définition un objet mobilier par sa nature, qui est considéré comme immobilier à titre d'accessoire d'un immeuble auquel il se rattache, diffère de l'immeuble par nature en ce que son immobilisation est purement juridique et fictive, et non pas matérielle et réelle.¹³⁷

Cette immobilisation fictive se justifiait par une raison d'ordre pratique. Elle visait à empêcher que des meubles, qui étaient les accessoires ou les compléments d'immeubles par nature, n'en soient détachés contre la volonté du propriétaire et au détriment de l'utilité générale¹³⁸.

Comme l'ont écrit Planiol et Ripert, il était important que ces accessoires suivent le fonds, pour que celui-ci puisse rendre tous les services dont il était susceptible¹³⁹.

Grâce à cette fiction juridique, la saisie, le partage, le legs ou la vente des biens immobilisés ne pouvaient être effectués indépendamment de l'immeuble par nature¹⁴⁰.

¹³⁶[1924] S.C.R. 510.

¹³⁷Id., p. 518; cité dans *Gauthier c. Ville de Mont Saint-Hilaire*, [1970] R.L. 513, p. 515; *Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, pp. 14 et 15; Voir également *Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton*, [1965] C.S. 337.

¹³⁸P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 65 et 66; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 11; M. PLANIOL ET G. RIPERT, *Traité pratique du droit civil français*, précité, note 30, p. 79.

¹³⁹M. PLANIOL ET G. RIPERT, id.

¹⁴⁰P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 65; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 11; M. PLANIOL ET G. RIPERT, id.

En fait, le but même de l'immobilisation par destination était de lier le sort d'un objet mobilier à celui d'un immeuble par nature¹⁴¹.

Pour être considéré comme un immeuble par destination, un objet de nature mobilière devait remplir certaines conditions¹⁴².

2.1.3.2 Les conditions de l'immobilisation par destination

L'article 379 de l'ancien Code civil énonçait que:

379. Les objets mobiliers que le propriétaire a placés sur son fonds à perpétuelle demeure, ou qu'il y a incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent.

Ainsi, sont immeubles, sous ces restrictions, les objets suivants et autres semblables:

1. Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes;
2. Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines.

Sont aussi immeubles par destination les fumiers ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir.

Notons immédiatement que cette disposition était énonciative et non limitative. Les objets qui y étaient énumérés ne constituaient que des exemples de ce qui pouvait

¹⁴¹G. DESCOTEAU, *La notion d'exploitation en regard de la distinction des meubles et des immeubles*, (1966) 68 R. du N. 409 et (1966) 69 R. du N. 147, p. 153.

¹⁴²p.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 66; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, p. 227.

devenir un immeuble par destination. Cette énumération n'était donc nullement restrictive¹⁴³.

Selon la doctrine et la jurisprudence, quatre conditions découlant de la définition de l'article 379 C.c.B.-C. devaient être respectées pour qu'un bien puisse être qualifié d'immeuble par destination.

Ainsi, un objet était un immeuble par destination si:

- 1° L'immobilisation était faite sur un immeuble par nature;
- 2° L'immobilisation était faite par le propriétaire du fonds;
- 3° Le propriétaire du fonds était également propriétaire du bien meuble au moment de l'immobilisation;
- 4° Le bien meuble était placé à perpétuelle demeure ou était incorporé à un immeuble.¹⁴⁴

¹⁴³Cité de *Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, [1957] R.C.S. 476, conf. [1956] B.R. 639, p. 485; *Geoffrion c. Gauthier*, 64 C.S. 510 (1926), p. 513; J.-G. CARDINAL, *Distinction entre immeubles par nature et par destination - Preuve de l'intention de «perpétuelle demeure» - Droit municipal*, précité, note 61, p. 266; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, p. 39; P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, précité, note 28, p. 416.

¹⁴⁴Cité de *Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, id, p. 484; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 66; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, p. 227.

Sous l'égide de l'ancien code, ces quatre conditions étaient tellement importantes que l'immobilisation par destination cessait lorsque l'une d'entre elles n'était plus satisfaite. Le bien immobilier reprenait alors son caractère mobilier¹⁴⁵.

2.1.3.2.1 L'immobilisation sur un immeuble par nature

La première condition est évidente. Un bien meuble ne pouvait être considéré immeuble par destination que s'il était l'accessoire d'un immeuble par nature, c'est-à-dire un fonds de terre ou un bâtiment.¹⁴⁶

2.1.3.2.2 La propriété du fonds

Tel que le prévoyait expressément l'article 379 C.c.B.-C., seul le propriétaire de l'immeuble pouvait immobiliser un bien meuble par destination. C'est d'ailleurs ce qui distinguait principalement l'immobilisation par destination de l'immobilisation par nature, où il n'importe pas de savoir qui a immobilisé le bien meuble.

¹⁴⁵Québec (*Sous-ministre du Revenu*) c. *Robin Le Pain Moderne inc.*, précité, note 89, p. 766; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 73.

¹⁴⁶P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 66.

Ainsi, un locataire ne pouvait immobiliser un bien par destination. Par contre, il pouvait incorporer un objet mobilier de façon à lui offrir une base fixe, à l'intégrer à la structure du bâtiment, lui conférant ainsi le caractère d'immeuble par nature.¹⁴⁷

2.1.3.2.3 La propriété du bien meuble

L'exigence selon laquelle le propriétaire du fonds doit également être le propriétaire de l'objet à immobiliser ne découlait pas directement de l'article 379 C.c.B.-C. Elle provenait plutôt de l'interprétation que les tribunaux ont donnée à cet article¹⁴⁸.

Selon cette interprétation, le propriétaire d'un fonds qui achète des meubles par voie de vente à tempérament ne pouvait immobiliser ces biens par destination que lorsqu'il

¹⁴⁷P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, id., p. 67.

¹⁴⁸*Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*, précité, note 48, p. 64; *Banque d'Hochelaga v. The Waterous Engine Works Company*, [1897] 27 S.C.R. 406, pp. 416 et 420; *Duguay c. Fregeau (C.A.)*, [1994] R.D.I. 367; *Placements Gentica inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu du) (C.A.)*, [1988] R.D.I. 679, p. 683; *Horn Elevator Ltd c. Domaine d'Iberville Ltée*, précité, note 70, pp. 405 et 406; *Frigidaire Corporation v. Duclos*, précité, note 84, pp. 103 et 108; *Montréal Light, Heat and Power Cons. c. The City of Outremont*, 53 B.R. 133 (1932), p. 143; *Entreprises d'électricité Gauthier & Ross inc. c. L'Immobilière Montagnaise Ltée*, [1979] C.S. 1123, p. 1126; *Dans l'affaire de la faillite de Emile Bélanger c. Laurentide Acceptance corporation Limited inc.*, précité, note 74, p. 421; *Canadian Import Company v. Simard*, précité, note 54, p. 348; *Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal c. Gaz Métropolitain inc.*, précité, note 61, p. 14; *Dans l'affaire de la faillite de Boucherie Unic inc.*, R.P. [1972] 320, p. 320; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 68; J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 7.

en avait payé le prix complet et en avait ainsi acquis la pleine propriété¹⁴⁹.

L'auteur Jean Goulet contesta cette exigence en ces termes :

Cette norme, qui infecte notre jurisprudence depuis quatre-vingt ans, provient d'une erreur d'interprétation du juge-en-chef de la Cour suprême du Canada dans l'affaire de la *Banque d'Hochelaga v. The Waterous Engine Works Co.*, et le virus, contagieux, s'est propagé comme le choléra dans presque tous les jugements qui ont suivi.

La règle de concomitance des propriétés n'avait en effet jamais existé auparavant dans notre droit et on ne doit sa présence dans tous les jugements qui ont suivi la trompeuse décision de 1897, qu'à la répétition constante qu'en ont fait tous les tribunaux québécois par la suite; personne n'a alors mis en lumière l'extrême faiblesse de l'argumentation des quatre juges anglophones majoritaires dans cette affaire et la force pénétrante de l'argumentation du juge Girouard, dissident dans cette décision, qui a réfuté point par point l'argumentation du juge en chef Strong.¹⁵⁰

L'auteur reconnut évidemment qu'en supprimant cette exigence, certains meubles, qui n'appartenaient pas au propriétaire du fonds sur lequel ils étaient situés, seraient alors considérés comme des immeubles par destination et, par conséquent, leur propriétaire pourrait perdre certains recours. Il écrivit toutefois :

Il est évident qu'en supprimant cette règle, on retrouvera des cas où un tiers perdra des recours provenant de clauses de réserve de propriété par exemple, au cas de telles immobilisations. Il ne faut ni se surprendre ni encore moins s'offusquer de telles conclusions, qui s'inscrivent tout simplement dans l'économie générale des règles du Code civil qui favorisent le possesseur, et

¹⁴⁹P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 13.

¹⁵⁰J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, précité, note 31, p. 394.

a fortiori le propriétaire, en matière d'accession. L'article 416 C.C. établit que «le propriétaire du sol qui a fait des constructions et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, doit en payer la valeur (...) mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever». La pseudo-règle de la concomitance des propriétés va donc à l'encontre de ce texte.¹⁵¹

En somme, selon le professeur Goulet, il fallait conclure à l'immobilisation par destination même si le meuble n'appartenait pas au propriétaire du fonds, du moment que celui-ci avait placé ce meuble sur son fonds à perpétuelle demeure ou l'y avait incorporé.

Il faut noter que cette interprétation reflétait exactement le libellé de l'article 379 C.c.B.-C., malgré une jurisprudence quasi unanime reconnaissant l'exigence de la concomitance des propriétés.

2.1.3.2.4 Le placement à perpétuelle demeure ou l'incorporation

La quatrième condition mérite qu'on s'y attarde un peu plus, puisque le concept de perpétuelle demeure, tel qu'il existe dans la L.F.M., tire directement sa source du C.c.B.-C.

En effet, sous l'égide de l'article 379 C.c.B.-C., il existait, en droit québécois, deux façons d'immobiliser par

¹⁵¹J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, id., p. 396.

destination. La première façon, le placement à perpétuelle demeure, nécessitait un lien intellectuel entre le meuble et l'immeuble. La seconde, l'incorporation, exigeait un lien physique entre les deux.

Pour ce qui est du lien intellectuel, il découlait donc des mots «que le propriétaire a placés... à perpétuelle demeure» de l'article 379 C.c.B.-C.

La Cour suprême du Canada, sous la plume du juge Taschereau, dans l'arrêt *Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*¹⁵², rappela que pour ce qui était du lien intellectuel, la loi n'exigeait pas d'adhérence physique à un immeuble:

Les mots «ou incorporé» que l'on retrouve à l'article 379 C.c., suggèrent l'idée qu'il existe un moyen d'immobilisation sans *incorporation*, mais uniquement par un *lien intellectuel*, sans les attaches dont je parlais tout à l'heure. D'ailleurs, les mots employés par le législateur «placés à perpétuelle demeure», et l'énumération (non limitative) que l'on fait des pressoirs, des chaudières, des alambics, des cuves et des tonnes, comme des ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, doivent évidemment écarter toute idée de liens physiques.¹⁵³

Dans l'affaire *Péloquin c. Bilodeau*¹⁵⁴, le juge Lemieux, juge à la Cour supérieure du Québec, écrivait pour sa part:

Dans la première catégorie des immeubles par destination de notre code, c'est-à-dire le cas où le propriétaire a placé sur son fonds, à perpétuelle demeure, un meuble de façon à le convertir en

¹⁵²Précité, note 143.

¹⁵³Id., p. 486; cité dans J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 6.

¹⁵⁴39 C.S. 388 (1910).

immeuble, la loi n'exige pas d'adhérence ou d'incorporation du meuble à l'immeuble, et elle a pris soin de le dire en se servant du verbe *placer*, c'est-à-dire mettre sur ou dans et suivant la version anglaise, *to place on*.

Ces termes: "placer ou mettre sur un immeuble" n'ont rien d'ambigu ni d'équivoque, et ne comportent nullement l'idée de fixité ou d'incorporation. À notre avis, il faut un effort d'imagination pour arriver à une conclusion contraire.¹⁵⁵

Pour immobiliser un objet par placement à perpétuelle demeure, il fallait donc que le propriétaire ait l'intention de faire du bien meuble un accessoire permanent de l'immeuble, que le propriétaire choisisse de modifier la nature du bien mobilier en le destinant, à perpétuelle demeure, à l'immobilisation¹⁵⁶.

L'immobilisation par destination étant essentiellement intellectuelle et fictive, il fallait examiner les caractères de l'objet présumé immobilisé afin de déceler l'intention réelle de son propriétaire. La question de savoir quelle était l'intention du propriétaire était donc essentiellement une question de faits.

La preuve de l'intention d'immobiliser un bien devait résulter de faits matériels constatés et non des déclarations que pouvait faire le propriétaire quant à ce bien¹⁵⁷. Cette preuve pouvait s'inférer des actes du

¹⁵⁵Id., p. 392.

¹⁵⁶D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, précité, note 58, p. 818.; J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 28.

¹⁵⁷*Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton*, précité, note 137, p. 338; M. PLANIOL ET G. RIPERT, *Traité pratique du droit civil français*,

propriétaire et des diverses circonstances que le tribunal avait à apprécier¹⁵⁸.

Le second alinéa de l'article 380 C.c.B.-C. indiquait une des circonstances pouvant démontrer l'intention du propriétaire:

Les glaces, les tableaux et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure, lorsque, sans eux la partie de l'appartement qu'ils couvrent demeurerait incomplète ou imparfaite.

Ainsi, dans cet article, le législateur considérait l'aménagement d'un appartement pour déterminer si un bien était un immeuble par destination. On supposait que le propriétaire avait placé l'ornement à perpétuelle demeure si sans celui-ci la pièce aurait été incomplète ou imparfaite¹⁵⁹.

Cette présomption était réfragable (juris tantum). Elle pouvait donc être renversée par une preuve contraire¹⁶⁰.

Les expressions «placés à perpétuelle demeure» et «mis à perpétuelle demeure» contenues aux articles 379 et 380 C.c.B.-C., avaient le même sens. Elles ne signifiaient pas que le propriétaire devait avoir eu l'intention d'immobiliser des meubles «pour toujours». Elles

précité, note 30, p. 83.

¹⁵⁸p. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 14; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, p. 38.

¹⁵⁹p. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 14; P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, précité, note 28, p. 423.

¹⁶⁰p.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 84 et 85.

exprimaient plutôt l'idée d'une période de temps indéfinie, par opposition à un placement temporaire ou passager¹⁶¹.

On a déjà prétendu, en droit québécois, que pour être considérés comme des immeubles par destination, des biens devaient servir à l'exploitation d'un fonds ou à l'exploitation d'une entreprise sur un fonds¹⁶².

L'auteur Denis Vincelette condamna cette tendance:

Un courant jurisprudentiel et même doctrinal minoritaire se laisse aller à exiger que le meuble serve à l'exploitation du fonds. Cette exigence ne découle nullement de notre Code civil. Il s'agit à notre avis d'une pure contamination par le biais inconsideré d'une excellente doctrine française qui applique comme il se doit un texte fort différent du nôtre à cet égard.¹⁶³

D'autres auteurs, loin de rejeter la notion d'exploitation, identifièrent quatre types de destination auxquels les biens meubles immobilisés pouvaient être affectés. Selon leur analyse, le rapport d'exploitation

¹⁶¹Cité de *Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, précité, note 143, p. 486; *Lower St-Lawrence Power Co. c. L'Immeuble Landry Ltée*, précité, note 44; *Neveu c. Sept-Îles (Ville de)*, [1981] B.R.E.F. 56, pp. 58 et 59; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 70; J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 28; P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, précité, note 28, p. 420; G. DESCOTEAU, *La notion d'exploitation en regard de la distinction des meubles et des immeubles*, 69 R. du N. 147, précité, note 141, p. 156.

¹⁶²*Pascal Realities Ltd c. Bill Wong's inc*, [1983] C.S. 4, p. 9; *Fréchette c. Rheault*, [1965] C.S. 498, p. 500; *Chartré c. Plakiotis*, [1976] R.P. 63; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 69 et 70; D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, précité, note 58, pp. 818 et 819.

¹⁶³D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, précité, note 36, pp. 133 et 134; Voir également J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 29.

pouvait être qualifié d'industriel, de commercial, d'agricole ou de civil¹⁶⁴. Ce dernier type d'immobilisation, aussi appelé destination domestique, était utilisé lorsqu'un bien était strictement affecté au service d'un immeuble et non d'une entreprise¹⁶⁵.

Dans l'arrêt *Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*¹⁶⁶, la Cour suprême écrivait:

Mignault conclut, en tenant compte de toutes les différences qu'il y a entre les textes québécois et français, qu'il y a chez nous, dans le cas de l'art. 379 C.C., deux classes d'immeubles par destination: premièrement, les meubles placés par le propriétaire sur son fonds à perpétuelle demeure, et, deuxièmement, les meubles qu'il a incorporés. Nous avons vu précédemment qu'en France, la destination agricole ou industrielle est suffisante pour l'immobilisation par destination. Je suis d'opinion que cette destination agricole, ainsi que la destination industrielle, lorsqu'elles sont à perpétuelle demeure, existent aussi dans notre droit. Comme le signale Mignault, vol. 2, p. 416, la destination industrielle est représentée par les deux premiers exemples de l'art. 379(a), et la destination agricole par le dernier paragraphe de cet article.¹⁶⁷

En fait, il était possible qu'un bien meuble servant à l'exploitation d'un terrain ou d'une entreprise soit considéré immeuble par destination. Pour qu'il en soit ainsi, il devait cependant être prouvé que ce bien était

¹⁶⁴p.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 75 et 83; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, p. 234; F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, (1975) 35 R. du B. 223, précité, note 41, p. 225; G. DESCOTEAU, *La notion d'exploitation en regard de la distinction des meubles et des immeubles*, (1966) 68 R. du N. 409, précité, note 141, pp. 413 à 423.

¹⁶⁵p.-C. LAFOND, *id.*, p. 82.

¹⁶⁶*Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, précité, note 143.

¹⁶⁷*Id.*, p. 485; Cité dans: *Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Robin Le Pain Moderne inc.*, précité, note 89, pp. 763 et 764.

soit placé à perpétuelle demeure, soit incorporé à un fonds¹⁶⁸.

Ceci nous mène à étudier le second mode d'immobilisation par destination prévu par le C.c.B.-C., l'incorporation, qui résultait d'un lien physique entre un bien meuble et un immeuble par nature.

L'exigence quant à un tel lien physique provenait des termes «incorporés» de l'article 379 C.c.B.-C. et «attachés à perpétuelle demeure», de l'article 380 C.c.B.-C. Étant donné que ces expressions étaient considérées comme ayant le même sens, la doctrine et la jurisprudence ont interprété le premier alinéa de l'article 380 C.c.B.-C. comme créant une présomption d'incorporation¹⁶⁹. Selon cette disposition:

Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés par le propriétaire qui tiennent à fer et à clous, qui sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qui ne peuvent être

¹⁶⁸Cité de *Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, précité, note 143, pp. 467 et 468; *Roy v. Lamontagne*, 60 B.R. 134 (1935), p. 139; *Nadeau c. Rousseau*, précité, note 56, p. 548; *Paradis (In re) et Fils Ltée: Swidler c. International Trust Co.*, [1984] C.S. 1246, p. 1277, En appel, C.A.M. 500-09-001231-844; *In re Amedée Leclerc Inc.: Thibault c. De Coster*, [1965] C.S. 266, p. 272; *Péloquin c. Bilodeau*, précité, note 154, p. 397; R. BEAUDET, *Les immeubles par destination*, (1975) 35 R. du B. 339, pp. 342 et 345; G. DESCOTEAU, *La notion d'exploitation en regard de la distinction des meubles et des immeubles*, 69 R. du N. 147, précité, note 141, pp. 155, 156 et 160; P.B. MIGNAULT, précité, note 28, p. 415 et 416.

¹⁶⁹Cité de *Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, précité, note 143, pp. 491 et 492; *Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 15; J. FORGUES, *La "valeur réelle" d'une unité d'évaluation et son "prix de vente le plus probable": une source de confusion et d'iniquité*, Thèse de doctorat, Université Laval, janvier 1994, pp. 17 et 18; R. BEAUDET, id.; P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, précité, note 28, p. 421.

enlevés sans être fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Ainsi donc, les objets qui étaient attachés à l'immeuble de la façon prescrite par le premier alinéa de l'article 380 C.c.B.-C. étaient présumés être immobilisés par destination, à cause de leur adhérence au fonds.

Évidemment, tout comme la présomption du deuxième alinéa de cette disposition, cette présomption n'était que *juris tantum*. Elle pouvait être renversée par une preuve contraire¹⁷⁰. Comme l'écrivait le juge Taschereau, en s'appuyant sur la doctrine:

[...] il y a des choses qui, sans être attachées à fer et à clous, sont censées faire partie de la maison, et d'autre qui, quoique attachées à fer et à clous, ne sont pas censées en faire partie.¹⁷¹

Pour les biens n'étant pas attachés de la sorte, la question de savoir s'ils étaient suffisamment incorporés était une question de faits¹⁷².

Le lien nécessaire pour immobiliser un objet par destination, par voie d'incorporation, était évidemment moins fort que dans l'immobilisation par nature. Le bien

¹⁷⁰J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, pp. 27 et 28; R. BEAUDET, précité, note 168, pp. 345 et 346.

¹⁷¹Dans: *Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, précité, note 143, p. 483; cité dans J.-G. CARDINAL, *Distinction entre immeubles par nature et par destination - Preuve de l'intention de «perpétuelle demeure» - Droit municipal*, précité, note 61, p. 267.

¹⁷²p. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 14.

meuble n'avait pas à faire partie intégrante de l'immeuble et à perdre son individualité, car il serait alors devenu un immeuble par nature¹⁷³.

En fait, plus l'attache physique du meuble à l'immeuble était forte, plus il y avait de chance que le meuble entre dans la catégorie des immeubles par nature¹⁷⁴.

Entre l'immobilisation par nature et l'immobilisation par destination due à l'incorporation, il n'y avait pas de différence de nature, mais une différence de degré.¹⁷⁵

Aussi, nous sommes d'avis que la différence majeure entre les immeubles par nature et les immeubles par destination était essentiellement structurelle. Plus un bien était considéré comme faisant partie de la structure d'un immeuble par nature, plus il empruntait ce caractère à cet immeuble. Par contre, si un meuble adhérait à un immeuble sans pour autant faire partie de sa structure, il devenait alors un immeuble par destination.

Pour qu'un bien mobilier soit immobilisé par destination à cause de son incorporation à un immeuble, le

¹⁷³Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton, précité, note 137, p. 339; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, pp. 36 et 39; P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, p. 71.

¹⁷⁴F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, (1975) 35 R. du B. 223, précité, note 41, p. 224.

¹⁷⁵F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, id., p. 223; J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 6.

bien devait donc adhérer à un fonds, sans toutefois faire partie de la structure d'un immeuble par nature.

Une fois cette adhérence prouvée, il n'était plus nécessaire que l'on s'attarde à la notion de perpétuelle demeure, car le concept d'incorporation contenait déjà implicitement l'intention du propriétaire de laisser le bien adhérer à l'immeuble pour une période indéterminée. Exiger l'incorporation à perpétuelle demeure aurait constitué, à toutes fins pratiques, une redondance¹⁷⁶.

À ce sujet, Mignault écrivait:

Bien que les mots «à perpétuelle demeure» ne s'appliquent, dans la rédaction de l'article 379, qu'aux meubles placés sur le fonds, il va sans dire que la destination doit être permanente pour immobiliser un meuble incorporé à un immeuble. L'idée même de l'incorporation suppose la permanence de la destination du propriétaire et ce serait presque un pléonasme que de dire «incorporé à perpétuelle demeure.» D'ailleurs, l'article 380, qui s'applique à ces meubles, se sert des mots à «perpétuelle demeure».¹⁷⁷

En somme, le C.c.B.-C prévoyait deux façons d'immobiliser un meuble par destination. On pouvait placer l'objet mobilier sur un immeuble par nature à perpétuelle demeure, ou encore l'incorporer à l'immeuble. Dans les deux cas, le meuble, accessoire indissociable d'un bien

¹⁷⁶P.C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 72 et 73; P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, précité, note 28, p. 419.

¹⁷⁷P.B. MIGNAULT, précité, note 28, pp. 419 et 420; cité dans R. BEAUDET, *Les immeubles par destination*, précité, note 168, p. 343; voir également: P-C. LAFOND, *Droit des biens*, précité, note 24, pp. 72 et 73; P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, précité, note 28, p. 419.

immobilier, suivait le sort de ce dernier pour devenir lui-même un immeuble.

2.1.4 L'affaire Langéclau

Les tribunaux qui ont interprété la notion d'immeuble de la L.F.M., telle que rédigée lors de l'adoption de cette loi, se sont souvent inspirés du concept civil d'immobilisation par destination en raison du placement à perpétuelle demeure.

Il n'y a rien de surprenant à cela, lorsque l'on constate la ressemblance, à l'époque, entre les textes de loi.

En effet, en 1979, l'article premier de la L.F.M. prévoyait qu'«un objet mobilier placé à perpétuelle demeure... sur ou dans un immeuble par nature» devait être considéré comme un immeuble.

En fiscalité municipale, la référence au concept d'immeuble par destination du C.c.B.-C. eut des conséquences très importantes.

L'affaire *Immeubles Langéclau inc. c. Shawinigan (Corp. mun. de la ville de)*¹⁷⁸, illustre bien l'ampleur de ces répercussions.

Dans cette affaire, le B.R.E.F. jugea que tous les objets nécessaires à l'exploitation d'une entreprise devaient être considérés comme des immeubles, car ils avaient été placés à perpétuelle demeure sur un fonds.

De façon presque absurde¹⁷⁹, de la vaisselle, des chaudrons et même des ustensiles furent donc qualifiés d'immeubles et portés au rôle d'évaluation foncière.

À ce sujet, le B.R.E.F. écrivait:

Les équipements immobilisés doivent être portés au rôle parce qu'ils adhèrent au bâtiment ou se confondent avec lui.

Les autres, sauf de rares exceptions sur lesquelles nous reviendrons un peu plus tard, sont des objets indispensables à l'exploitation ou à l'existence de l'hôtel, de la salle à dîner ou des bars. Un hôtel n'en est pas un s'il n'y a pas de lits, de bureaux ou pas de chaises. De même, il n'y a pas de salle à dîner sans chaises, tables, vaisselle, ustensiles et chaudrons. Il n'y a pas de bar non plus sans tables, chaises et verres.¹⁸⁰

Le B.R.E.F. poussa son raisonnement encore plus loin:

¹⁷⁸[1985] B.R.E.F. 37, confirmé par C.P. 410-02-000079-852, 25-02-1987.

¹⁷⁹Voir à ce sujet la trilogie de la Cour d'appel du Québec: *Québec (Ville de) c. Corporation d'assurance de personne La Laurentienne*, C.A.Q., 200-09-000344-942, 6 mars 1995, [1995] R.J.Q. 731 (C.A.); *Banque Nationale du Canada c. Ville de Victoriaville*, C.A.Q. 200-09-000246-923, 6 mars 1995; *Location Morissette inc. c. Québec (Communauté urbaine de)*, C.A.Q. 200-09-000246-923, 6 mars 1995.

¹⁸⁰*Immeubles Langéclau inc. c. Shawinigan (Corp. mun. de la ville de)*, précité, note 178, p. 69.

On pourrait prétendre que certains des équipements qui apparaissent à la liste en cause ne sont pas «indispensables». À titre d'exemple, on pourrait mentionner les lampes, les cadres, les miroirs et tout ce qui généralement sert à la décoration. Si ces équipements peuvent être qualifiés comme non indispensables à l'exploitation ou à l'existence d'un hôtel en général, il y a lieu, croyons-nous, de considérer les équipements qui servent à la décoration comme essentiels pour un bâtiment commercial à vocation unique qui se veut d'une certaine classe. L'investissement du propriétaire au titre de la décoration s'amortit et se rentabilise jusqu'à un certain point par une clientèle plus nombreuse et par des prix de location plus élevés.¹⁸¹

Dans l'affaire *Langéclau*, tout comme dans l'affaire *Hilton Place Québec Ltée c. Québec (Ville de)*¹⁸², on en est donc venu à inclure sous le vocable «immeuble» des laveuses, des réfrigérateurs, des cuillères et des planches à pain parce qu'ils étaient des objets mobiliers essentiels à une entreprise de restauration et donc «placés» à perpétuelle demeure sur ou dans l'immeuble par nature où l'entreprise était opérée¹⁸³.

2.1.5 La modification législative de 1986

En réaction à la décision *Langéclau*, dans laquelle le B.R.E.F. avait interprété l'expression «placé à perpétuelle demeure» de façon très large¹⁸⁴, le législateur, en 1986, a

¹⁸¹Id.

¹⁸²[1985] B.R.E.F. 392.

¹⁸³Voir à ce sujet la trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, p. 5.

¹⁸⁴Voir à ce sujet la trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, p. 3; Voir également L. BÉLANGER, *L'évaluation des immeubles industriels au Québec: les hauts et les bas de l'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale*, précité, note 21, pp. 161 et 162.

remplacé la définition d'immeuble de la L.F.M. par la suivante:

«immeuble»: un immeuble par nature au sens du Code civil du Bas-Canada ou un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature;¹⁸⁵

Par cet amendement, l'expression «placé à perpétuelle demeure par n'importe qui sur ou dans» fut remplacée par «attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à».

Face à cette modification, on peut se demander si le concept d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure peut encore être assimilé à la notion d'immobilisation par destination du C.c.B.-C.

La doctrine a reconnu que la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure constitue un «animal» spécifique, créé pour les besoins d'une loi particulière¹⁸⁶.

Ainsi, l'auteur Jean-Guy Desjardins se fonde sur les différences entre les deux textes pour affirmer qu'ils n'ont pas la même signification:

Le souci de supprimer l'expression «immeuble par destination» dans la *Loi sur la fiscalité municipale* apparaît comme la volonté

¹⁸⁵*Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale*, (L.Q. 1986, c. 34), articles 1 et 27, sanctionnée le 19 juin 1986 et entrée en vigueur le 1er septembre 1986. Voir à ce sujet la trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, p. 4.

¹⁸⁶J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, pp. 4, 11; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, p. 226.

du législateur de s'éloigner de la notion civiliste de l'immeuble par destination, le législateur ne parlant pas pour ne rien dire. Il n'est pas déraisonnable d'affirmer que si le législateur avait voulu que ces notions contenues dans deux textes différents fussent confondues, il l'aurait dit expressément comme il l'a fait pour l'immeuble par nature. En effet, lorsqu'il est question de l'immeuble par nature, à l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, le législateur n'a pas hésité à référer à l'immeuble par nature au sens de l'article 376 du *Code civil du Bas-Canada*.¹⁸⁷

Si on compare les termes de la L.F.M. avec la définition d'immeuble par destination de l'article 379 C.c.B.-C., on remarque certaines dissemblances.

En effet, alors que l'ancien code requérait que l'auteur de l'immobilisation par destination soit le propriétaire du fonds, cette exigence n'existe pas en fiscalité municipale.

De même, la nécessité de concomitance des propriétés du meuble et de l'immeuble par nature n'y est pas nécessaire¹⁸⁸. Dans la L.F.M., l'objet mobilier peut être attaché à perpétuelle demeure «par n'importe qui à un immeuble par nature».

Cette expression est extrêmement large. L'objet mobilier peut être attaché par un propriétaire, un locataire, ou toute autre personne¹⁸⁹.

¹⁸⁷J.-G. DESJARDINS, *Id.*, p. 11.

¹⁸⁸*Saint-Basile, Village sud c. Ciment Québec inc.*, précité, note 22, p. 841; *Avon Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 128, p. 298; J.-G. DESJARDINS, *id.*; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, pp. 225 et 226.

¹⁸⁹*Société de radiotélévision du Québec c. Centre de la Mauricie (Municipalité régionale de comté le)*, [1993] R.D.I. 625, p. 626.

En outre, alors que l'ancien Code civil prévoyait qu'un objet «placé» pouvait être immeuble par destination, la L.F.M. exige une «attache».

Étant donné les différences avec la notion d'immeuble par destination, il faut donc considérer la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure comme un concept original, qu'il faut interpréter comme tel¹⁹⁰.

2.2 Les conditions requises pour qu'un bien soit considéré comme un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure

Bien que la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure soit un concept unique, appelé à répondre aux besoins d'une loi spécifique, il peut être possible de s'inspirer de la doctrine et de la jurisprudence civiliste pour en élaborer les principes et en préciser les critères d'appréciation¹⁹¹.

Dans l'arrêt *Montréal (Communauté urbaine de) c. Placements Ansec Ltée*¹⁹², la Cour d'appel du Québec devait se pencher sur l'opportunité d'utiliser des concepts de droit

¹⁹⁰J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 11.

¹⁹¹*Avon Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 128, pp. 297 et 299; J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, pp. 12 et 13.

¹⁹²[1992] R.J.Q. 2089.

civil pour interpréter la L.F.M. Madame la juge Tourigny écrit:

Revenant à l'application du droit civil par rapport à la *Loi sur la fiscalité municipale*, on n'a qu'à regarder les textes pour voir que le législateur québécois s'est constamment référé non seulement aux concepts du droit civil, mais aux articles du *Code civil du Bas-Canada* en y référant directement à plusieurs occasions (art. 1 et 41 entre autres).¹⁹³

Toutefois, comme les définitions d'une loi spécifique doivent l'emporter sur celles d'une loi générale, il convient d'adapter notre analyse en fonction du texte même de l'article premier de la L.F.M.¹⁹⁴.

Selon cette disposition, le lien matériel et le lien intellectuel sont essentiels afin qu'un objet soit considéré attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature. C'est dans le terme «attaché» qu'il faut rechercher le lien matériel et dans l'expression «à perpétuelle demeure» qu'il faut rechercher l'intention ou le lien intellectuel¹⁹⁵.

¹⁹³Id., p. 2095; cité dans: *Handfield c. St-Marc-Sur-Richelieu (Paroisse)*, (C.Q.) [1995] R.J.Q. 1557 (en appel).

¹⁹⁴J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, précité, note 116, p. 857; J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 13; P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, précité, note 121, pp. 326 et 327.

¹⁹⁵J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 12.

2.2.1 L'attache

Depuis 1986, année où la définition d'immeuble de la L.F.M. fut modifiée afin de remplacer l'expression «placé à perpétuelle demeure» par «attaché à perpétuelle demeure», la jurisprudence et la doctrine se sont appliquées à cerner la signification des termes «attaché à».

Confrontés à cette expression, certains auteurs ont prétendu qu'il fallait accorder au mot «attaché» la signification qui colle au sens littéral de ce terme¹⁹⁶.

La Cour d'appel du Québec, dans sa célèbre trilogie¹⁹⁷, semble appuyer cette prétention. Avant de citer les définitions des dictionnaires, le juge Brossard écrit:

Je conclus de tout ceci que, comme c'est plus souvent qu'autrement le cas, c'est dans le sens grammatical et commun des termes utilisés qu'il faut rechercher et trouver leur définition réelle.¹⁹⁸

Dans sa recherche du sens grammatical du mot «attaché», le juge Brossard se réfère au C.c.B.-C.:

Il me paraît, quant à moi, que ce n'est certes pas par hasard que les termes utilisés par le législateur, avant et après l'amendement, sont ceux que l'on retrouve aux articles 379 et 380 C.c.B.-C. dans la détermination de ce qui constitue un immeuble par destination au sens du Code civil. [...]

¹⁹⁶Id.

¹⁹⁷Trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179.

¹⁹⁸Id., p. 14.

Ce qui fait qu'un objet peut être dit «attaché» à quelque chose, c'est d'abord et avant tout qu'il est retenu par un lien quelconque ou, pour utiliser le terme du premier alinéa de l'art. 380 C.c.B.-C., placé ou fixé de façon telle à être immobilisé.¹⁹⁹

Tout comme le juge Brossard, certains se sont référés à l'article 380 C.c.B.-C. pour préciser la portée des termes «attaché à»²⁰⁰. Cette disposition, rappelons-le, créait une présomption selon laquelle des objets reliés à un fonds par certains liens physiques sont censés y avoir été attachés à perpétuelle demeure.

En ce sens, pour l'auteur Jean-Guy Desjardins, les mots «incorporés» de l'article 379 C.c.B.-C. et «attaché» de la L.F.M. ont le même sens²⁰¹.

Cependant, d'autres courants jurisprudentiels et doctrinaux ont préféré se distancer de l'interprétation étymologique du mot «attaché»²⁰² et des références aux articles du C.c.B.-C.²⁰³.

¹⁹⁹Id., p. 11 et 15, Cité dans *Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, précité, note 127.

²⁰⁰*General Motors du Canada Ltée c. Pointe-Claire*, B.R.E.F., M95-1211, 1995-10-25, p. 47; *Banque Nationale du Canada c. Saint-Léonard (Ville de)*, précité, note 48, pp. 22 et 23; J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 25.

²⁰¹J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 12.

²⁰²*Caisse populaire Sainte-Thérèse de Sherbrooke c. Ville de Sherbrooke*, C.Q. Saint-François, 450-02-002236-902, 1993-07-15, conf. B.R.E.F., M90-2291, 14 novembre 1990; D. LAROSE, *La confection et contenu du rôle d'évaluation*, A.P.F.F., Colloque #67, Montréal, 7-06-1994.

²⁰³L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, pp. 235 et 236.

Afin de mieux comprendre les termes d'une disposition, il est souvent nécessaire de se référer au contexte historique dans lequel cette disposition fut adoptée ou modifiée.

Comme l'écrit Pierre-André Côté:

Dans la mesure où les informations recueillies par la méthode historique font partie du contexte d'énonciation d'un texte législatif, elles sont toujours pertinentes à son interprétation, non pas seulement dans les cas où le texte n'est pas clair: le jugement concernant la clarté d'une disposition ne doit pas être porté dans l'abstrait, avant d'avoir lu celle-ci dans son contexte et, donc, d'avoir pris en considération l'arrière-plan historique susceptible de donner un juste éclairage au texte.²⁰⁴

Il est donc permis de recourir aux travaux préparatoires pour cerner le contexte d'adoption de la loi et la situation qu'elle voulait corriger, le «mischief»²⁰⁵.

De même, selon l'auteur Côté, il est possible de se référer au texte de l'article qu'on a remplacé pour prendre conscience de l'ampleur de la modification:

C'est une pratique tout à fait courante de référer, pour l'interprétation d'un texte législatif, au texte qu'il a remplacé, abrogé ou modifié ou à celui dont il s'est inspiré, et de faire en quelque sorte la genèse du texte à l'étude. Cette démarche paraît justifiée dans la mesure où le droit législatif qui existait au moment de l'adoption d'un texte fait partie du contexte

²⁰⁴P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 2e éd., précité, note 121, p. 391.

²⁰⁵Québec (*Communauté urbaine de*) c. *Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, [1994] 3 R.C.S. 3; P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, précité, note 121, p. 415 et 417.

d'énonciation de celui-ci et est susceptible d'en rendre plus évident le sens véritable [...]»²⁰⁶

Si on se réfère aux travaux parlementaires qui ont précédé la modification de la définition d'immeuble en fiscalité municipale, on réalise que cette intervention législative est en fait une réaction visant à modifier l'orientation que les tribunaux avait prise depuis l'arrêt *Langéclau*²⁰⁷, selon laquelle tous les meubles nécessaires à l'exploitation d'une entreprise devaient être considérés comme des immeubles.

En effet, lors du débat sur le principe de la modification de la L.F.M., le ministre des Affaires municipales affirmait:

Le projet de loi 40 veut aussi rendre justice aux contribuables lorsque les tribunaux interprètent la *Loi sur la fiscalité municipale* d'une façon qui les pénalise indûment, eu égard aux intentions initiales du législateur. C'est notamment le cas de l'extension considérable qui a été donnée à l'expression «immeuble par destination» [...] C'est ainsi que les lits d'un motel, la vaisselle d'un restaurant, les cuillers, les couteaux, les fourchettes, les caisses enregistreuses d'un magasin d'alimentation, les pupitres des écoles, les appareils médicaux d'un hôpital, etc., pourraient être considérés comme des immeubles par destination du fait de leur lien fonctionnel avec l'immeuble [...] Le Québec serait en outre le seul endroit au Canada et même en Amérique du Nord à appliquer une taxe foncière sur ces objets. Les entreprises visées par ces nouvelles taxes subiraient un préjudice qui les rendraient moins concurrentielles. Enfin, la nouvelle interprétation de la notion d'immeuble par destination élargirait l'assiette fiscale des municipalités bien au-delà de ce qui avait été prévu en 1979, lors de la réforme de la fiscalité municipale. [...] Alors, il faut tenter de préciser la loi de façon à donner à l'expression «immeuble par destination» une signification qui

²⁰⁶P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, id., p. 398.

²⁰⁷Précité, note 178.

recueille le plus large consensus possible. C'est le sens de l'amendement que je présenterai en commission parlementaire.²⁰⁸

Bien qu'ils ne lient pas les tribunaux, les travaux parlementaires laissent voir une intention d'éliminer toute référence à une attache purement intellectuelle.

La doctrine et la jurisprudence en arrivent à la même conclusion en comparant l'ancienne définition d'immeuble avec celle qui l'a remplacée.

En effet, étant donné que c'est l'expression «placé à perpétuelle demeure» de l'ancienne définition de la L.F.M. qui a été assimilée à une attache purement intellectuelle au sens de l'article 379 C.c.B.-C., le remplacement de cette expression par les termes «attaché à perpétuelle demeure» a eu comme conséquence de couper les ponts avec la notion d'attache intellectuelle.²⁰⁹

Nous sommes d'avis qu'il faut donner tout son sens à une modification apportée à une loi statutaire, surtout lorsqu'elle est faite en réaction à une interprétation judiciaire²¹⁰.

²⁰⁸Journal des débats de l'Assemblée nationale, 11 juin 1986, p. 2636 et 2637, présentation du projet de loi 40 par le ministre des Affaires municipales, M. André Bourbeau; Cité dans: J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 26.

²⁰⁹J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 11.

²¹⁰J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 13.

Le législateur ne parlant pas pour ne rien dire, l'«attache» de la L.F.M. doit donc être interprétée comme impliquant un lien plus significatif que le simple «placement»²¹¹.

À ce sujet, la Cour d'appel du Québec, dans sa trilogie²¹², constate que:

Il est reconnu, de part et d'autre, que l'objet de l'amendement de 1986 était bel et bien de rectifier une situation juridique susceptible de devenir hors de contrôle et que, par voie de conséquence, il est évident qu'il est de l'intention du législateur de conférer au mot «attaché» un sens et une portée beaucoup plus restrictifs que le mot «placé» dans l'ancienne terminologie.²¹³

Certains affirment que le lien unissant le meuble et l'immeuble par nature doit être une attache réelle, un lien matériel, de l'ordre de ceux énumérés à l'article 380 C.c.B.-C.²¹⁴.

Pour d'autres, l'attache s'étend à l'adhérence de meubles à des immeubles par nature. Cette adhérence peut être le fruit du poids ou du volume considérable d'un objet

²¹¹*Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, précité, note 127, p. 28; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12, p. 8; J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, précité, note 116, p. 859.

²¹²Trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179.

²¹³*Id.*, pp. 10 et 11.

²¹⁴*Handfield c. St-Marc-Sur-Richelieu (Paroisse)*, précité, note 193, p. 1560; J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, précité, note 116, pp. 859 et 860.

meuble, qu'on ne pourrait dès lors séparer d'un immeuble sans le défaire ou le fractionner²¹⁵.

Bien plus que l'adhérence, c'est en fait l'immobilité ou la fixité qui devrait être le critère de base pour déterminer si un objet est attaché à un immeuble par nature²¹⁶.

À cet effet, le juge Brossard, au nom de la Cour d'appel du Québec, enseigne que :

De l'ensemble de ces définitions, je retiens un élément commun qui, par «coïncidence», constitue l'essence même de la question en litige, et c'est le caractère d'immobilisation. Ce qui fait qu'un objet peut être dit «attaché» à quelque chose, c'est d'abord et avant tout qu'il est retenu par un lien quelconque ou, pour utiliser le terme du premier alinéa de l'art. 380 C.c.B.-C., placé ou fixé de façon telle à être immobilisé. Ceci, à mon avis, exige davantage qu'une simple adhérence au sol et qu'une simple difficulté à bouger l'objet comme conséquence de son poids, de sa masse ou de son volume. La simple adhérence, en ce sens, ne saurait être assimilée à une attache ou au fait d'être attaché. Par ailleurs, j'en conclus

²¹⁵ *Avon Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, C.A.M., précité, note 128; *Place Saint-Maurice inc. c. Grand'More (Ville de)*, B.R.E.F., Q94-0093, 1994-03-23, p. 7, 8 et 9; *Harman Development inc. c. Kirkland (Ville de)*, B.R.E.F., M94-0411, 1994-02-17, p. 16; *Iron Ore Company of Canada c. Sept-Îles (Ville de)*, [1990-91] B.R.E.F. 329 (en appel), pp. 335 et 336; *Savoy c. Jonquière (Ville de)*, [1990-91] B.R.E.F. 144, p. 146; *Centre sylvicole Forestville inc. c. Forestville (Ville de)*, B.R.E.F., Q90-0820, 13 décembre 1990, pp. 6, 7 et 8; *Simard c. Ville de Mistassini*, précité, note 80, p. 32; *Placements Lacroix Dutil Inc. c. M.R.C. Beauce-Sartigan*, [1988-89] B.R.E.F. 352, pp. 358, 359 et 360; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12, p. 9.

²¹⁶ *Trilogie de la Cour d'appel du Québec*, précité, note 179; *Wire Rope Industries of Canada Ltd c. Pointe-Claire (Ville de)*, C.A.M. 500-09-001494-947, 1995-02-10, C.Q. 500-02-025109-906, 30-08-1994, infirmant [1989-90] B.R.E.F. 357; *Handfield c. St-Marc-Sur-Richelieu (Paroisse)*, précité, note 193, pp. 1561 et 1566; *Simard c. Ville de Mistassini*, précité, note 80, p. 35.

également qu'il n'est pas absolument nécessaire qu'il y ait une attache physique, c'est-à-dire un tiers objet qui serve d'attache, pour en conclure qu'un objet est «attaché» dans la mesure où il est autrement immobilisé.

Bref, un objet mobilier, immobilisé sur ou dans un immeuble ou une partie d'immeuble, devient un objet mobilier «attaché» à cet immeuble. C'est très simplement son immobilisation qui établit le fait qu'il est «attaché».²¹⁷

Selon la Cour d'appel, des allées de quilles modulaires ainsi que des faux-planchers, simplement déposés sur la dalle de béton d'un immeuble, sont immobilisés lorsqu'ils ne peuvent être bougés ni déplacés à moins d'être démantelés²¹⁸.

De même, le Tribunal estime qu'un guichet automatique est attaché à un immeuble lorsqu'un cadre l'immobilise en rendant impossible son déplacement de l'avant vers l'arrière²¹⁹.

Enfin, la Cour juge que certains objets, tels des machines à glaçons, des réfrigérateurs et des marmites sont mobiles, puisqu'ils peuvent être déplacés, bien que parfois avec un peu de difficulté. Ces objets ne sont donc pas des immeubles au sens de la L.F.M.²²⁰

²¹⁷Trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, pp. 15 et 16; Citée dans: *Ministère des Affaires Municipales c. Sillery (Ville de)*, précité, note 54, pp. 8, 9 et 10.

²¹⁸Trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, p. 19; cité dans J. FORGUES, *Loi sur la fiscalité municipale annotée*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1997.

²¹⁹Trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, p. 23.

²²⁰Id., p. 25.

Le critère de l'immobilité ou de la fixité devrait être le seul critère à considérer lorsque l'on cherche à déterminer si un objet est «attaché».

On peut noter que ce critère ressemble à celui utilisé pour déterminer si un meuble doit être considéré comme un immeuble par nature.

Toutefois, alors que dans le cas de l'immobilisation par nature le meuble incorporé à la structure d'un bâtiment prend sa fixité dans le fonds de terre, l'objet «attaché» à un immeuble par nature prend plutôt sa fixité dans le bâtiment, en tant qu'accessoire de ce dernier.

Tout comme l'immeuble par destination du C.c.B.-C., l'objet attaché gardera son identité propre et ne se fondra donc pas dans la structure du bâtiment pour devenir un prolongement du fonds de terre. Mais parce qu'il a été fixé à perpétuelle demeure à un immeuble par nature, son destin sera lié à ce dernier.

Pour qu'un objet soit considéré comme attaché, il doit être immobilisé, tenu à un endroit précis²²¹.

En ce sens, le raccordement électrique ou le raccordement à l'aqueduc ou à l'égout, n'ont pas pour effet

²²¹Laval (Ville de) c. Provigo, C.Q., 540-02-005692-976, 17-12-1997, p.14; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12, p. 8.

de fixer un objet, même s'ils limitent son déplacement²²². Ils ne peuvent donc, à eux seuls, constituer une attache au sens de la L.F.M.

Toutefois, jumelés à d'autres indices, tels un poids considérable, un volume important ou une forte adhérence au sol, ces raccordements peuvent aider à démontrer qu'un objet est attaché à un immeuble par nature²²³.

En somme, nous croyons que depuis sa modification en 1986, la définition d'immeuble de la L.F.M. exclut désormais l'attache intellectuelle.

Étant nécessairement matérielle, l'attache n'implique cependant pas toujours l'existence d'un lien physique²²⁴, et tout lien physique n'implique pas nécessairement une attache.

²²²*Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, précité, note 127, p. 73; *Imprimeries Québecor inc. c. Bromont (Ville de)*, C.Q. Bedford, 455-02-000322-943, 1995-09-08, conf. B.R.E.F., M94-2737, 1994-09-02; *Ressources R.G. ltée c. Saint-Faustin (Municipalité de)*, B.R.E.F., M94-3188, 10 décembre 1994; *Caouette c. Bromont (Ville de)*, B.R.E.F., M90-1743, 1990-09-28; *Simard c. Ville de Mistassini*, précité, note 80, p. 35; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12, p. 8.

²²³*Wire Rope Industries of Canada Ltd c. Pointe-Claire (Ville de)*, précité, note 216, p. 364; *Groupe pharmaceutique Bristol & Myers c. Candiac (Ville de)*, [1990-1991] B.R.E.F. 99, p. 107.

²²⁴*Laval (Ville de) c. Provigo Distribution inc.*, note 221, p. 14; *Chahbazi c. Ville de Montréal*, B.R.E.F., M90-0883, 3 mai 1990, [1989-90] B.R.E.F. 318; J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, pp. 29 et 30; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, pp. 244 et 245.

L'attache dépend en fait de la fixité, de l'immobilité d'un objet par rapport à un immeuble par nature.

Plus on possédera d'indices permettant de croire à une telle fixité, plus il sera facile d'identifier une attache au sens de la L.F.M.

Dans la recherche d'indices, les faits propres à chaque cause seront souvent déterminants. Comme l'appréciation des éléments factuels relève non seulement de la compétence mais de l'expertise même du B.R.E.F., cet organisme aura un rôle extrêmement important à jouer quand viendra le temps de déterminer si un bien est suffisamment fixé ou immobilisé à un bâtiment pour devenir un immeuble au sens de la L.F.M.

2.2.2 La perpétuelle demeure

Pour être considéré comme un immeuble au sens de la L.F.M., l'objet qui est attaché doit l'être à perpétuelle demeure.

Si l'attache représente l'élément matériel à satisfaire, la perpétuelle demeure en est l'élément intellectuel. Comme l'écrit le B.R.E.F. dans l'affaire *Banque Royale du Canada c. New-Richmond (Ville de)*²²⁵:

²²⁵[1980] B.R.E.F. 1.

Le concept de la «perpétuelle demeure» est purement intellectuel et fictif. Pour arriver à en cerner l'essence, il nous faut examiner les caractères du bien visé et, surtout, déceler l'intention de celui qui l'a placé.²²⁶

Pour qu'un objet mobilier attaché à un immeuble par nature devienne un immeuble au sens de la L.F.M., il faut donc que celui qui l'a attaché ait voulu l'attacher à perpétuelle demeure²²⁷. La perpétuelle demeure est une question d'intention²²⁸.

S'il n'était pas à conseiller, dans la détermination de ce qui est une attache, de se référer à la notion de lien intellectuel du C.c.B.-C., il en va tout autrement lorsque l'on cherche à déterminer ce qui est attaché à perpétuelle demeure.

En effet, tout comme dans le cas de l'immobilisation par destination due à un lien intellectuel, la notion de perpétuelle demeure, au sens de la L.F.M., dépend de la volonté de la personne qui attache un objet²²⁹.

²²⁶Id., p. 4.

²²⁷P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12, p. 8.

²²⁸*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 16; *Poirier c. Upton (Village de)*, B.R.E.F., M93-3610, 1993-07-07, p. 10; *Caisse populaire de Victoriaville c. Victoriaville (Ville de)*, précité, note 31, p. 145; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, p. 232.

²²⁹G. DESCOTEAU, *La notion d'exploitation en regard de la distinction des meubles et des immeubles*, (1966) 69 R. du N. 147, précité, note 141, p. 159.

L'immobilisation existe en conséquence du désir qu'exprime une personne de modifier la nature d'un meuble en le destinant, à perpétuelle demeure, à l'immobilisation²³⁰.

À cet égard, la L.F.M. n'exige pas que la personne qui attache l'objet soit le propriétaire de l'immeuble, puisque le bien peut être attaché «par n'importe qui».

Cependant, cette personne doit avoir voulu l'attacher indéfiniment.

En effet, les termes «perpétuelle demeure» ne signifient pas «pour toujours», puisque le meuble immobilisé peut retrouver sa nature mobilière si on le détache du fonds auquel il est fixé²³¹. Ces termes ont plutôt le sens de «indéfiniment», «d'une manière permanente», par opposition à «provisoirement» ou «de façon passagère»²³².

²³⁰J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 28.

²³¹J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, id.

²³²*Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, précité, note 127, pp. 74 et 77; *Télévision Saint-Maurice Inc. c. Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Corp. municipale de)*, C.A. Québec, 200-09-000177-912, 1991-09-04; C.Q. *Trois-Rivières*, 400-02-000757-888; B.R.E.F., Q88-0190, 1988-05-10; *Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton*, précité, note 137, pp. 340 et 344; *Port Cartier c. Lévesque (Ville de)*, [1966] R.L. 461, p. 467 et 468; *Girard c. Saint-Léonard-de-Portneuf (Municipalité de)*, B.R.E.F., Q93-0879, 3 décembre 1993; *Centre sylvicole Forestville inc. c. Forestville (Ville de)*, précité, note 215, p. 8; *Banque Royale du Canada c. New-Richmond (Ville de)*, précité, note 225, p. 4; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, p. 231; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12, p. 8; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 13; G. DESCOTEAU, *La notion d'exploitation en regard de la distinction des meubles et des immeubles*, (1966) 68 R. du N. 147, précité, note 141, p. 156.

La perpétuelle demeure se reconnaît dans la volonté d'une personne de laisser subsister le lien de rattachement qui unit l'objet à l'immeuble par nature pour une période de temps indéfinie²³³ ou, si on préfère, pour un temps indéterminé²³⁴.

C'est à celui qui prétend qu'un meuble a été attaché à perpétuelle demeure de prouver cet état de fait²³⁵.

Comme il est extrêmement difficile de prouver une intention, la preuve de la perpétuelle demeure devra, en pratique, résulter de faits matériels.

À cet effet, citons les propos du juge Gagné, de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*²³⁶:

²³³*Télévision Saint-Maurice Inc. c. Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Corp. municipale de)*, id.; *Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton*, id.; *Port Cartier c. Lévesque (Ville de)*, id.; *Girard c. Saint-Léonard-de-Portneuf (Municipalité de)*, id.; *Centre sylvicole Forestville inc. c. Forestville (Ville de)*, id.; *Chahbazi c. Ville de Montréal*, précité, note 224, p. 322; *Banque Royale du Canada c. New-Richmond (Ville de)*, id.; L. BÉLANGER, id.; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, id.; P. MARTINEAU, id.; G. DESCOTEAU, id.; ; J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 28.

²³⁴Trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, p. 23; *Ministère des Affaires Municipales c. Sillery (Ville de)*, précité, note 54, p. 8; *Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, précité, note 127, p. 31; *General Motors du Canada Ltée c. Pointe-Claire*, précité, note 200, p. 50; *Handfield c. St-Marc-Sur-Richelieu (Paroisse)*, précité, note 193 p. 1560; *Simard c. Ville de Mistassini*, précité, note 80, pp. 34, 35 et 36; *Beaudette c. Sainte-Agathe (Paroisse de)*, précité, note 19, p. 415.

²³⁵*Lafontaine & Fils inc. c. A.M.S. Construction inc.*, [1983] C.S. 653, p. 656; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 14.

²³⁶Précité, note 143.

On reconnaît que la perpétuelle demeure est une question d'intention du propriétaire mais que la preuve de cette intention doit résulter des faits matériels constatés et non pas de déclarations que peut faire le manufacturier. Ceci, je crois, est évident.²³⁷

Tous les moyens de preuve normaux pourront être utilisés pour découvrir l'intention de la personne qui attache un bien à un immeuble par nature²³⁸.

La perpétuelle demeure pourra donc s'inférer de nombreuses circonstances, dont les actes de la personne qui prétend à l'immobilisation, mais ne pourra s'inférer des déclarations de celle-ci, ni des conventions qu'elle aura conclues, car il ne s'agit pas de critères matériels²³⁹.

En ce sens, l'existence d'un bail est un fait neutre et immatériel qui ne doit pas être pris en compte pour apprécier la perpétuelle demeure en contexte d'immobilisation²⁴⁰. Ce qu'il faut considérer afin

²³⁷Id., p. 650; cité dans: *Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau Ville de*, précité, note 133, p. 16; *Saint-Martin c. Laval (Ville de)*, [1983] C.S. 1043, pp. 1047 et 1048; *Poirier c. Upton (Village de)*, précité, note 228, pp. 10, 21 et 22; *Caisse populaire de Victoriaville c. Victoriaville (Ville de)*, précité, note 31, p. 143; *Port Cartier c. Lévesque (Ville de)*, précité, note 232, p. 467; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, p. 232.

²³⁸D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, précité, note 36, p. 134.

²³⁹*Compagnie de téléphone Saguenay-Québec c. Port-Alfred*, [1955] B.R. 855; *Banque Royale du Canada c. New-Richmond (Ville de)*, précité, note 225, p. 4; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 14.

²⁴⁰*Bowling Jacques-Cartier Ltée v. City of Jacques-Cartier*, [1965] C.S. 39; *Banque Nationale du Canada c. Saint-Léonard (Ville de)*, précité, note 48; *Harman Development inc. c. Kirkland (Ville de)*, précité, note 215, p. 14; *Poirier c. Upton (Village de)*, précité, note 228, pp. 23 et 24; *Alexis Nihon Corporation c. Ville de Verdun*, B.R.E.F., M91-0788, 3 juin 1991, pp. 4 et 5; *Chahbazi c. Ville de Montréal*, précité, note 224, p. 322; *Placements Lacroix Dutil Inc. c. M.R.C. Beauce-Sartigan*, précité, note 215, p. 361.

d'apprécier en toute justesse la véritable portée de la perpétuelle demeure, ce n'est pas la durée limitée ou déterminée d'un bail, mais plutôt la durée indéfinie, indéterminée de l'attache²⁴¹.

À cette fin, des facteurs comme l'utilisation des lieux, la nature ou la vocation d'un bâtiment, la nécessité d'un objet pour une entreprise ou un bâtiment, sont souvent considérés comme des indices précieux pour établir l'intention d'attacher à perpétuelle demeure²⁴².

De même, la nature du lien rattachant le meuble à l'immeuble peut aider à reconnaître l'intention de perpétuelle demeure²⁴³.

Ainsi, des attaches physiques, comme celles qui étaient prévues au premier alinéa de l'article 380 C.c.B.-C., créeront une présomption d'attache à perpétuelle demeure²⁴⁴.

²⁴¹*Presses lithographiques inc. c. Lac Etchemin (Ville de)*, B.R.E.F., Q92-0394, 1992-11-10, p. 22.

²⁴²*Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, opinion du juge Martineau de la Cour d'appel du Québec, précité, note 143, p. 673; *Savoy c. Jonquière (Ville de)*, précité, note 215, p. 146; *Placements Lacroix Dutil Inc. c. M.R.C. Beauce-Sartigan*, précité, note 215, p. 361; *Simard c. Ville de Mistassini*, précité, note 80, p. 35.

²⁴³J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, précité, note 31, p. 28; cité dans: J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 7.

²⁴⁴*Trilogie de la Cour d'appel du Québec*, précité, note 179, p. 16; *Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdinds*, précité, note 127, p. 74 et 75; *Laval (Ville de) c. Provigo*, précité, note 221, p. 15; *General Motors du Canada Ltée c. Pointe-Claire*, précité, note 200, pp. 50 et 51; R. BEAUDET, *Les immeubles par destination*, précité, note 168, pp. 491, 492 et 495; Cité dans: J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, précité, note 47, p. 7.

La durabilité des matériaux utilisés pour attacher l'un à l'autre le meuble et l'immeuble, l'importance des travaux effectués, la superficie et le particularisme de l'ensemble que forment les biens seront des faits matériels qui manifesteront l'intention d'une personne d'attacher un meuble à un immeuble pour une période indéfinie²⁴⁵.

Comme l'écrit l'auteur Pierre Martineau:

[...] le fait que le meuble soit incorporé, qu'il tienne à fer ou à clous, etc. fait supposer que le propriétaire a eu l'intention de l'y laisser de façon permanente; il n'est pas alors nécessaire de prouver davantage cette intention.²⁴⁶

Une incorporation matérielle du meuble à l'immeuble, au moyen de clous, boulons, colle, ciment, plâtre ou autrement, permettra donc d'établir l'intention de la perpétuelle demeure, à moins de preuve contraire²⁴⁷. Dans un tel cas, cette preuve devra établir que les objets attachés à l'immeuble ne sont sur les lieux que de façon purement passagère. Ce serait le cas, par exemple, d'échafaudages attachés à un immeuble par nature pour la seule durée de travaux de réparation²⁴⁸.

Tout comme le premier alinéa de l'article 380 C.c.B.-C., le deuxième alinéa de cet article prévoyait des

²⁴⁵*Banque Royale du Canada c. New-Richmond (Ville de)*, précité, note 225, p. 4; *Poirier c. Upton (Village de)*, précité, note 228, pp. 23 et 24.

²⁴⁶P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 14.

²⁴⁷D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, précité, note 36, p. 134.

²⁴⁸*Savoy c. Jonquière (Ville de)*, précité, note 215, p. 146; *Placements Lacroix Dutil Inc. c. M.R.C. Beauce-Sartigan*, précité, note 215, p. 361.

circonstances pouvant démontrer l'intention de la perpétuelle demeure:

Les glaces, les tableaux et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure, lorsque, sans eux la partie de l'appartement qu'ils couvrent demeurerait incomplète ou imparfaite.

Lorsque l'enlèvement d'un meuble laisserait des lieux dans un état incomplet ou imparfait, cela est un indice nous permettant de croire qu'il y a été installé à perpétuelle demeure²⁴⁹.

La Cour d'appel du Québec a d'ailleurs récemment reconnu à un guichet automatique encastré dans un bâtiment le caractère de perpétuelle demeure, à cause des effets de son enlèvement et du trou béant qu'il laisserait dans un mur.²⁵⁰

Dans l'affaire *Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*²⁵¹, la Cour d'appel identifie un autre élément permettant de conclure à perpétuelle demeure. Il s'agit de l'utilité d'un objet pour une entreprise exploitée sur ou dans un immeuble par nature²⁵².

En fait, la Cour va jusqu'à créer une présomption:

²⁴⁹P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, précité, note 28, p. 423; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 14.

²⁵⁰Trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, p. 24.

²⁵¹Précité, note 143.

²⁵²Au même effet: *Handfield c. St-Marc-Sur-Richelieu (Paroisse)*, précité, note 193, p. 1560; *Banque Royale du Canada c. New-Richmond (Ville de)*, précité, note 225, pp. 4 et 5; A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, précité, note 32, p. 45

Il me semble que lorsqu'un propriétaire d'usine installe dans cette usine les machines et l'outillage qui sont nécessaires à son exploitation, il en résulte une présomption très forte d'installation à perpétuelle demeure, surtout lorsqu'il s'agit de manufactures aussi importantes que celles possédées par les mis en cause. Il lui appartient de prouver que ces machines et ces outillages y étaient placés temporairement, mais il ne lui suffit pas de le dire.²⁵³

La Cour suprême du Canada, dans la même cause, considère également ce facteur. Pour la Cour, une machine est utile à un fonds si elle permet l'exploitation d'une usine située sur ce fonds:

Ce qui est important, c'est que la machine soit placée dans l'usine pour l'exploitation du fonds, pour un temps que l'on ne connaît peut-être pas, mais avec l'intention de la laisser tant qu'elle sera en état de fonctionner, ou tant qu'elle n'aura pas été remplacée par une autre machine plus moderne ou plus apte à donner un rendement plus efficace. [...]

Les mots «à perpétuelle demeure» n'excluent pas nécessairement la possibilité du remplacement ou de l'enlèvement de la machine. Une machine, comme dans le présent cas, placée pour l'exploitation d'un fonds, avec l'idée de la laisser tant qu'elle sera en état de fonctionner de façon utile ou profitable, malgré que l'on puisse prévoir un temps où elle sera désuète, ne cesse pas pour cette raison d'être affectée à l'immeuble à perpétuelle demeure au sens légal de cette expression.²⁵⁴

Dans sa récente trilogie, la Cour d'appel semble vouloir réajuster le tir, en affirmant que la perpétuelle demeure doit s'apprécier en fonction de la nécessité d'un objet pour un immeuble et non pour une entreprise:

²⁵³Précité, note 143, p. 650; Cité dans: *Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 16; *Caisse populaire de Victoriaville c. Victoriaville (Ville de)*, précité, note 31, p. 143; L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, précité, note 133, p. 232; P. MARTINEAU, *Les biens*, précité, note 26, p. 13.

²⁵⁴Précité, note 143, pp. 486 et 495.

Par ailleurs, pour déterminer s'il est ainsi attaché à perpétuelle demeure, on peut alors soit faire appel à la présomption édictée par l'art. 380 C.c.B.-C., suivant le cas, soit au lien intellectuel qui permet de conclure à la perpétuelle demeure en fonction de la nécessité de l'objet et à son caractère indispensable pour que l'immeuble ou sa composante soit complet. Mais il faut prendre garde, dans l'appréciation de cette qualification de perpétuelle demeure, de bien la relier à l'immeuble ou à la composante de l'immeuble et non à l'entreprise qui est opérée dans cet immeuble et qui n'est pas nécessairement, en soi, essentielle à la destination ou à la vocation de cet immeuble. C'est le lien avec l'immeuble ou ses composantes et non avec l'entreprise qui doit être considéré pour conclure à perpétuelle demeure.²⁵⁵

Il est vrai que l'utilité d'un meuble pour un fonds peut être un indice de son attache à perpétuelle demeure²⁵⁶. Toutefois, avec respect, nous croyons que la Cour d'appel va trop loin en rejetant l'indice de l'utilité pour une entreprise.

Il faut bien se souvenir que la perpétuelle demeure résulte de l'intention d'une personne d'attacher un bien de façon indéfinie. Que ce bien ait été attaché pour servir l'immeuble ou l'entreprise située dans l'immeuble, cela ne change rien au fait que si le meuble a été fixé pour une période de temps indéfinie, il devra être considéré comme ayant été attaché à perpétuelle demeure.

²⁵⁵Trilogie de la Cour d'appel du Québec, précité, note 179, p. 16; cité dans: *Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, précité, note 127, p. 74, et dans: *Handfield c. St-Marc-Sur-Richelieu (Paroisse)*, précité, note 193, p. 1562 et 1563; Au même effet, voir: *Laval (Ville de) c. Provigo Distribution inc.*, précité, note 221, pp. 15 et 16; *Ministère des Affaires Municipales c. Sillery (Ville de)*, précité, note 54, pp. 10 et 11; *Télévision Saint-Maurice Inc. c. Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Corp. municipale de)*, précité, note 232.

²⁵⁶*Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton*, précité, note 137, p. 344.

Certains pourraient craindre que suivant ce raisonnement, tous les biens utiles à une entreprise soient considérés comme des immeubles au sens de la L.F.M.

Cependant, comme nous l'avons vu, depuis la modification de 1986, la L.F.M. prévoit qu'un objet doit être «attaché» à un immeuble par nature pour être qualifié d'immeuble.

Partant de cela, nous croyons que le fait qu'un meuble soit utile à une entreprise devrait être considéré comme un facteur permettant de découvrir si un bien a été attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature, en autant qu'attache il y ait.

En somme, pour qu'un objet mobilier soit considéré comme attaché à perpétuelle demeure, une personne doit l'avoir attaché, ce qui signifie immobilisé, fixé, et cette personne doit avoir voulu l'attacher à perpétuelle demeure, donc pour un temps indéfini, indéterminé.

2.3 L'influence du nouveau Code civil du Québec sur la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure

Certains auteurs prétendent que depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code civil du Québec, le 1er janvier 1994, la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle

demeure de la L.F.M. doit être interprétée à la lumière des nouvelles dispositions de ce code²⁵⁷.

Ils fondent leur prétention sur le texte de l'article 424 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*²⁵⁸, qui prévoit, comme on l'a vu à la section 1.3 de ce chapitre, qu'un renvoi à une disposition de l'ancien code doit être considéré comme un renvoi à la disposition correspondante du nouveau code.

Selon ces auteurs, puisque la L.F.M. prévoit qu'un objet mobilier sera considéré comme un immeuble s'il est attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature et que la notion d'immeuble par nature réfère au C.c.B.-C., il faudrait considérer que la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure renvoie au nouveau Code civil²⁵⁹.

À ce sujet, l'auteur Jacques Forgues écrit:

On peut penser, en raison du libellé, que la référence au *Code civil du Bas-Canada* contenue dans la définition ne vise que l'immeuble par nature et non l'objet mobilier attaché. Il n'en est rien puisque la description de l'objet mobilier attaché réfère elle-même à l'immeuble par nature. La définition du mot «immeuble» dans la *Loi sur la fiscalité municipale* forme un tout intimement lié dont la cohérence exige qu'elle soit lue et comprise en référence aux mêmes textes de base: ceux du *Code civil du Bas-Canada* jusqu'au 31

²⁵⁷J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 14; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12, p. 8.

²⁵⁸L.Q. 1992, c. 57.

²⁵⁹Salon de quilles *L'Allée d'or inc. c. La Sarre (Ville de)*, B.R.E.F., Q96-0334, 1996-04-26; J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 14.

décembre 1993 et ceux du *Code civil du Québec* à compter du 1er janvier 1994.²⁶⁰

Selon Me Forgues, il faut remplacer la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par la définition prévue à l'article 903 C.c.Q. Cet article énonce que:

903. Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent.

En fait, l'auteur relègue aux oubliettes la définition de la L.F.M., au profit de celle de l'article 903 C.c.B.-C.:

Au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale*, il n'y a maintenant que des immeubles avec la nouvelle compréhension de ce mot. On peut donc soutenir que la notion d'immeuble constitué d'un «objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature» est maintenant disparue.²⁶¹

En raison de la disparition des mots «immeubles par nature» et «immeubles par destination» et en raison de la nouvelle définition du mot «immeuble» qui semble plus englobante dans le *Code civil* que dans la *Loi sur la fiscalité municipale*, la portée du mot «immeuble», selon Me Forgues, serait donc élargie.²⁶²

Quant à l'absence des mots «à perpétuelle demeure» dans le nouveau code, l'auteur considère qu'«elle contribuera à rattacher l'idée de permanence de l'attache à celle de la période pendant laquelle on trouve le meuble utile à

²⁶⁰J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 18; Voir également: J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, précité, note 116, p. 855 et 857.

²⁶¹J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 17.

²⁶²J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, id., p. 16.

l'immeuble et non à une durée qui correspond à sa vie physique ou à une période indéfinie»²⁶³.

Avec respect pour l'opinion opposée, nous ne partageons pas cette vision des choses.

Nous sommes d'avis que l'expression «objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature» ne renvoie pas à une disposition du Code civil.

Nous croyons en fait qu'il s'agit d'une notion unique, propre à la L.F.M.

Si on peut s'inspirer d'expressions semblables contenues dans le Code civil pour évaluer toute la portée des termes de la L.F.M., il ne faut pas perdre de vue que c'est bien la L.F.M. et non le Code civil qui gouverne la mise au rôle d'évaluation foncière²⁶⁴.

Tout comme la notion d'immeuble par nature, l'expression «objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature» ne peut donc être mise au rancart sans une intention claire du législateur en ce sens²⁶⁵.

Il ne faut pas oublier que la L.F.M. est une loi spécifique et qu'à ce titre, elle doit l'emporter, en matière d'évaluation foncière, sur le Code civil. À ce

²⁶³J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, id., pp. 17 et 33.

²⁶⁴*Doré c. Verdun (Ville)*, précité, note 122; *Montréal (Communauté urbaine de) c. Placements Ansec Ltée (C.A.)*, précité, note 192, p. 2095; *Pointe-Claire, (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, précité, note 127, pp. 72 et 73; *Salon de quilles & billard Beauport c. Beauport (Ville de)*, C.Q., Québec, 10-09-1997, p. 10.

²⁶⁵*Pointe-Claire, (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, id., p. 51; *Laval (Ville de) c. Provigo Distributions inc.*, précité, note 221, pp. 11, 12 et 13; J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, précité, note 116, p. 857; P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 2e éd., précité, note 121, pp. 339 et 340.

sujet, nous référons une fois de plus le lecteur à la section 1.3 du présent chapitre.

Puisque le concept d'immeuble est défini dans la L.F.M., c'est d'abord le texte de cette loi qui doit guider notre analyse.²⁶⁶

En fait, mettre de côté la notion d'«objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature», au profit de la définition d'immeuble prévu à l'article 903 C.c.Q., risquerait de déséquilibrer le droit fiscal municipal du Québec.

En effet, si on se réfère à l'article 903 C.c.Q., il faut admettre que l'on doit tenir compte de l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, qui est son complément indissociable²⁶⁷. Or cette disposition énonce que:

48. L'article 903 du nouveau code est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles qui assurent l'utilité de l'immeuble, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censés demeurer meubles.

Si on appliquait cet article en matière d'évaluation foncière, tous les objets mobiliers attachés à perpétuelle demeure à un immeuble, servant à «l'exploitation d'une entreprise» ou même «à la poursuite d'activités», seraient donc censés demeurer meubles, et seraient exemptés de taxation foncière²⁶⁸.

²⁶⁶Id., p. 842.

²⁶⁷J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, pp. 16 et 17.

²⁶⁸*Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings*, précité, note 127, p. 71; D.-C. LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, précité, note 54, p. 29, 32 et 33.

Cela aurait un effet désastreux pour les municipalités, qui verraient alors leurs revenus fiscaux diminuer.

En ce sens, nous partageons l'opinion de l'auteur Jacques L'Heureux:

Il est important de souligner, en premier lieu, que, en vertu des règles générales dont nous avons traité dans la première partie, les lois particulières régissant les municipalités l'emportent sur le Code civil. En conséquence, la définition donnée par l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* l'emporte sur les définitions données par le Code civil. [...]

En ce qui concerne l'article 903, comme l'article 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* donne une définition particulière sur ce point et qu'il ne renvoie pas à l'article 903, et comme il s'ensuit que l'article 903 n'est pas applicable en matière de fiscalité municipale, en conséquence, l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* n'est pas non plus applicable. En effet, comme nous l'avons vu, cet article ne fait que compléter l'article 903 et ne peut donc être applicable que si l'article 903 l'est.²⁶⁹

En outre, considérer que le Code civil prédomine sur la L.F.M. aurait comme effet d'enlever toute sa valeur à l'exception prévue à l'article 65 L.F.M.²⁷⁰ Comme nous le verrons, cette disposition prévoit que les objets servant à l'exploitation d'une entreprise ne sont exclus du rôle d'évaluation foncière que sous certaines conditions.

Ce n'est certes pas là l'intention du législateur.

²⁶⁹J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, précité, note 116, pp. 857 et 860.

²⁷⁰*Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings*, précité, note 127, p. 44; *Laval (Ville de) c. Provigo distribution inc.*, précité, note 221, p. 12.

Les définitions de la L.F.M. doivent donc l'emporter sur celles du Code civil. En ce qui concerne le concept d'«objet mobilier attaché par n'importe qui à un immeuble par nature», il faudra donc l'interpréter comme une notion unique, spécialement conçue pour l'évaluation foncière québécoise.

3. Les roulottes

Au fil des ans, les tribunaux ont souvent eu à déterminer si des remorques, des semi-remorques ou des maisons mobiles devaient être considérées comme des immeubles ou si ces biens devaient garder leur caractère mobilier.

L'article premier de la L.F.M. regroupe ces biens sous le vocable de «roulotte». Ce mot est défini en ces termes:

«roulotte»: une remorque, semi-remorque ou maison mobile utilisée ou destinée à être utilisée comme habitation, bureau ou établissement commercial ou industriel et qui n'est pas devenue un immeuble;

Selon cette disposition, une roulotte cesse d'être considérée comme telle lorsqu'elle devient un immeuble. Dès lors, elle doit être portée au rôle d'évaluation foncière selon le principe général de mise au rôle prévu à l'article 31 L.F.M.

Pour déterminer si une telle mutation est survenue, il y a lieu de se demander si la roulotte est couverte par les termes de la définition d'immeuble du premier article de la L.F.M.

Ainsi, dans l'affaire *Caouette c. Bromont (Ville de)*²⁷¹, le B.R.E.F. eut à déterminer si une roulotte qui reposait sur des crics était un immeuble au sens de la L.F.M. Comme la roulotte pouvait être mise sur la route en moins d'une demi-heure sans rien fractionner, on jugea qu'elle n'avait pas été immobilisée et n'était donc pas un immeuble par nature. Quant à la notion d'objet mobilier attaché à perpétuelle demeure, on estima dans cette cause que de simples raccordements aux services d'électricité et aux services d'aqueduc et d'égout ne constituaient pas des «attaches» au sens de la L.F.M.

Dans l'affaire *Simard c. Ville de Mistassini*²⁷², le B.R.E.F. utilisa la même démarche pour déterminer le caractère d'une autre roulotte. Dans cette décision, le Bureau estima en premier lieu que la roulotte n'était pas un immeuble par nature, puisqu'elle n'était pas intégrée ou incorporée au sol et qu'elle n'était pas fixée de façon durable, étant toujours équipée de son jeu de roues et ne reposant que sur un cadrage en bois temporaire. Le B.R.E.F.

²⁷¹Précité, note 222.

²⁷²*Simard c. Ville de Mistassini*, précité, note 80; Voir au même effet: *Communauté régionale de l'Outaouais c. Groulx*, C.A.M. 500-09-000522-789 (JE 82-349)..

jugea par la suite que la roulotte n'était pas un «objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature». Bien qu'étant attachée au sol par un cadrage de bois, on conclut que la roulotte avait été installée de façon temporaire et non à perpétuelle demeure. Par conséquent, la roulotte n'était pas devenue un immeuble au sens de la L.F.M. et devait donc être radiée du rôle d'évaluation foncière.

Lorsque des facteurs démontrent qu'une roulotte satisfait aux exigences de la définition d'immeuble de la L.F.M., celle-ci doit cependant être portée au rôle d'évaluation foncière.

C'est ce qui se produisit dans l'affaire *Poirier c. Upton (Village de)*²⁷³. Dans cette cause, après un survol de la jurisprudence, le Bureau jugea qu'une maison mobile devait être portée au rôle, puisqu'elle était un «objet mobilier attaché à perpétuelle demeure... à un immeuble par nature». En effet, la maison mobile était fixée au sol par une galerie et une véranda. Elle fut jugée attachée à perpétuelle demeure en raison de l'ensemble des aménagements physiques réalisés sur le terrain, ainsi que du coût et de l'envergure de cet ensemble²⁷⁴.

²⁷³Précité, note 228.

²⁷⁴Cité dans: J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 34; Voir au même effet: *Port Cartier c. Lévesque (Ville de)*, précité, note 232; *Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton*, précité, note 137; *Saint-Martin c. Laval (Ville de)*, précité, note 237; *Côté c. Lac Sainte-Marie (Corp. mun. du)*, [1983] B.R.E.F. 362; *Neveu c. Sept-îles (Ville de)*, précité, note 161, p. 59; *Laval (Ville*

Comme on le voit, la recherche du caractère mobilier ou immobilier d'une roulotte passe par l'étude de la définition d'immeuble de la L.F.M.

Lorsqu'ils sont en présence d'une roulotte, les tribunaux doivent se demander si elle peut être considérée comme un immeuble par nature ou comme un «objet mobilier attaché à perpétuelle demeure... à un immeuble par nature».

Si c'est le cas, la roulotte sera portée au rôle d'évaluation foncière. Dans le cas contraire, elle en sera exclue.

de) v. *Mirko Construction inc.*, [1974] C.S. 540.

CHAPITRE II

LES EXCEPTIONS À LA RÈGLE GÉNÉRALE DE MISE AU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

Avant que la L.F.M. n'entre en vigueur, la *Loi sur l'évaluation foncière* prévoyait, sous forme de règle générale, la non-inscription des immeubles utilisés à certaines fins et l'inscription, sous forme d'exceptions, de certains immeubles spécifiquement mentionnés²⁷⁵.

Comme on l'a vu au premier chapitre, un tout autre mécanisme est prévu dans la L.F.M. En effet, le principe général prévu à l'article 31 L.F.M. est l'inscription au rôle des immeubles. Pour leur part, les articles 63 à 68.1

²⁷⁵L. BÉLANGER, *L'évaluation des immeubles industriels au Québec: les hauts et les bas de l'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale*, précité, note 21, p. 157.

L.F.M. prévoient des exceptions spécifiques au principe général²⁷⁶.

Dans l'Affaire *Saint-Romuald-D'Etchemin (Ville de) c. Ultramar Canada Inc.*²⁷⁷, le B.R.E.F. considère que ce changement rédactionnel reflète une intention législative de restreindre les cas d'exonération:

Il nous faut donc conclure que la possibilité d'exception à la règle générale de l'inscription au rôle et de l'imposition des taxes est de plus en plus restreinte puisque la loi en définit le champ d'application avec une précision plus grande et des limites beaucoup moins étendues.²⁷⁸

De même, dans l'affaire *Jenkins Canada Inc. c. Lachine (Ville de)*²⁷⁹, le bureau écrit:

La jurisprudence est depuis à l'effet que le changement du texte entre les deux lois est significatif et que les immeubles exclus du rôle selon l'ancienne loi et dont l'exclusion n'a pas été réaffirmée par le texte de la nouvelle loi doivent dorénavant être portés au rôle.²⁸⁰

Comme on l'a vu, c'est également la conclusion à laquelle en arriva la Cour suprême dans l'affaire *Saint-Basile, Village Sud c. Ciment Québec*²⁸¹.

²⁷⁶L. BÉLANGER, *id.*, pp. 157 et 158.

²⁷⁷[1985] C.P. 212, confirmant [1984] B.R.E.F. 883.

²⁷⁸*Id.*, p. 889; cité dans: L. BÉLANGER, *L'évaluation des immeubles industriels au Québec: les hauts et les bas de l'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale*, précité, note 21, p. 158.

²⁷⁹[1990-91] B.R.E.F. 37.

²⁸⁰*Id.*, p. 47.

²⁸¹Précité, note 22. Voir également la note 23.

Comme sous l'égide de la L.F.M. l'inscription au rôle des immeubles est la règle et la non-inscription l'exception, c'est à celui qui réclame une exemption de prouver qu'il y a droit²⁸².

En ce sens, dans l'affaire *Québec (Communauté urbaine de) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*²⁸³, la Cour suprême du Canada enseigne qu'en matière fiscale le fardeau appartient à celui qui invoque l'application d'une disposition:

En effet, selon la règle générale qui prévoit que le fardeau de preuve repose sur le demandeur, en toute matière il appartient à celui qui invoque le bénéfice de l'application d'une disposition législative de démontrer qu'il peut s'en prévaloir. Le fardeau de preuve repose donc sur le fisc lorsqu'on est en présence d'une disposition qui impose une charge fiscale et sur le contribuable dans le cas d'une disposition qui porte exemption de taxe.²⁸⁴

Lorsqu'il a été démontré qu'un bien est couvert par la définition d'immeuble de la L.F.M., il appartient donc à celui qui prétend que ce bien ne doit pas être porté au rôle de prouver qu'il bénéficie d'une des exemptions prévues aux articles 63 à 68.1 de la L.F.M. Faute de preuve, la règle générale de l'inscription au rôle prévaudra²⁸⁵.

²⁸²*Montréal (Ville de) c. Hydro-Québec*, C.Q., Montréal, 500-02-028223-928, 07-03-1996, pp. 2 et 3; *Ciments Canada Lafarge Ltée c. Saint-Constant (Ville de)*, [1987] B.R.E.F. 167, p. 174.

²⁸³*Québec (Communauté urbaine de) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, précité, note 205, p. 15.

²⁸⁴*Id.*

²⁸⁵*Québec (Procureur général du Québec) c. Saint-Honoré (Corporation municipale de)*, C.Q. Chicoutimi, 150-02-000137-900, 1991-05-16; P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, précité, note 12, p. 22; J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, précité, note 11, p. 378.

Pour profiter d'une exemption de taxes, le contribuable n'a pas à faire une preuve hors de tout doute de son droit à l'exemption. Il lui suffit de prouver, par une preuve prépondérante, qu'il y a droit²⁸⁶.

Lors de l'interprétation d'une des exceptions prévues à la L.F.M., il faudra se référer aux règles ordinaires d'interprétation. En effet, dans l'arrêt *Québec (Communauté urbaine de) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*²⁸⁷, le juge Gonthier écrit:

Il ne fait plus de doute [...] que l'interprétation des lois fiscales devrait être soumise aux règles ordinaires d'interprétation. Driedger, à la p. 87 de son volume *Construction of Statutes* (2e éd. 1983), en résume adéquatement les principes fondamentaux: [TRADUCTION] «...il faut interpréter les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur». Primauté devrait donc être accordée à la recherche de la finalité de la loi, que ce soit dans son ensemble ou à l'égard d'une disposition précise de celle-ci.²⁸⁸

Ainsi, une disposition législative recevra une interprétation stricte ou libérale selon le but qui la soutend, et celui-ci est identifié à la lumière du contexte de la loi, de l'objet de celle-ci et de l'intention du législateur²⁸⁹.

²⁸⁶*Parent c. Granby (Ville de)*, C.P. Bedford 460-02-001120-825 (J.E. 85-67).

²⁸⁷*Québec (Communauté urbaine de) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, précité, note 205.

²⁸⁸*Id.*, p. 17.

²⁸⁹*Id.*, p. 20; Cité dans: J. FORGUES, *Loi sur la fiscalité municipale annotée*, précité, note 218, p. 4; Voir également *Aluminerie Alouette inc. C. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 115, pp. 23 et 26.

Lors de notre étude des exceptions au principe général de l'article 31 L.F.M., il faudra donc tenir compte de ces éléments afin d'interpréter correctement la L.F.M.

Enfin, avant de commencer cette étude, notons que l'article 2 de la L.F.M. énonce que:

2. À moins que le contexte n'indique le contraire, une disposition de la présente loi qui vise un immeuble, un meuble, un lieu d'affaires ou une unité d'évaluation est réputée viser une partie d'un tel immeuble, meuble, lieu d'affaires ou unité d'évaluation, si cette partie seulement entre dans le champ d'application de la disposition.

Ainsi, il est possible que seulement une partie d'un immeuble soit portée au rôle d'évaluation foncière. C'est ce qui se produit dans l'arrêt *Entreprises Cara (Québec) Ltée c. Mirabel (Ville de)*²⁹⁰.

Toutefois, il existe une exception à cette règle. En effet, lorsqu'un immeuble n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 65 L.F.M., l'article 2 ne sera pas applicable. Comme nous le verrons plus loin, le quatrième alinéa de l'article 65 L.F.M. prévoit que l'immeuble sera alors soit entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, soit entièrement porté au rôle, dans le cas contraire.

²⁹⁰[1987] R.J.Q. 789; Cité dans: J. L'HEUREUX, *La Cour suprême, la Cour d'appel et l'évaluation foncière*, (1988) 48 R. du B. 846, pp. 846, 847 et 848.

Ayant en tête ces principes, nous pouvons donc commencer l'analyse des exceptions à la règle générale de mise au rôle des immeubles. Comme notre étude ne concerne pas les règles régissant les organismes publics mais a plutôt comme objet les exceptions affectant les entreprises, nous analyserons d'abord le régime d'exceptions prévu à l'article 65 de la L.F.M., puis nous étudierons les exemptions faisant l'objet de régimes particuliers, soit ceux décrits aux articles 65.1 à 68 de la L.F.M.

1. Le régime de 65 L.F.M.

L'article 65 L.F.M. se lit ainsi:

65. Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:

1° une machine, un appareil et leurs accessoires, autres que ceux d'une raffinerie de pétrole, qui sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole;

2° le matériel roulant utilisé principalement à des fins d'industrie ou de transport, ou destiné à être ainsi utilisé;

3° une substance minérale en gisements naturels de telles grandeur, composition et situation qu'on puisse raisonnablement espérer en tirer, dans le présent ou dans l'avenir des produits qui peuvent se vendre avec profit;

4° une galerie, un puits, une excavation, un tunnel ou l'équipement d'une mine souterraine ou à ciel ouvert;

5° une réserve de matière première dans une tourbière, une carrière ou une sablière;

6° une voie ferrée, y compris une voie ferrée située dans une cour ou un bâtiment lorsque l'entreprise est la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada (C.N.) ou le Canadien Pacifique Limitée (C.P. Rail), un pont, un tunnel, une clôture ou un autre ouvrage qui en fait partie, destiné à l'exploitation d'une entreprise de chemin de fer, à l'exclusion du terrain qui sert d'assiette à un tel immeuble et d'une construction destinée à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses;

7° un barrage, une estacade, une dalle ou un autre ouvrage destiné au flottage du bois ou à son acheminement vers une usine de sciage ou de transformation;

8° un chemin d'accès à une exploitation forestière ou minière.

Ne sont pas visés au paragraphe 1° du premier alinéa, outre un terrain et un ouvrage d'aménagement d'un terrain:

1° une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses;

2° une base de béton sur laquelle un bien est placé ou destiné à l'être;

3° un immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un autre immeuble devant être porté au rôle.

Un système mécanique ou électrique intégré à une construction destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses ne fait pas partie de cette construction et peut être visé, selon le cas, au paragraphe 1° du premier alinéa ou au paragraphe 3° du deuxième alinéa.

Lorsqu'un immeuble n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° du premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire.

Comme on le voit, cette disposition prévoit de nombreux cas où des immeubles ne sont pas portés au rôle et certains cas où ils doivent y être portés. Étudions donc chacune de ces situations afin de déterminer leur portée.

1.1 Les outils de production industrielle ou d'exploitation agricole

L'exclusion qui a, au cours des dernières années, suscité le plus d'intérêt et le plus de litiges est sans aucun doute celle prévue au premier paragraphe du premier alinéa de l'article 65 L.F.M.

Cette exception vise des immeubles que l'on peut qualifier de «machine», d'«appareil» ou d'«accessoires» de ces derniers, et qui sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole.

Cette exception ne vise cependant pas les biens d'une raffinerie de pétrole qui, comme nous le verrons, bénéficient d'un régime particulier.

Avant d'analyser les conditions d'application de 65 al. 1 par. 1 L.F.M. et les cas où des immeubles doivent néanmoins être portés au rôle d'évaluation foncière, il convient d'effectuer un bref historique de cette exemption.

1.1.1 Historique de 65 al. 1 par. 1 L.F.M.

Le premier paragraphe de 65 al. 1 L.F.M. a comme ancêtre l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière*. Cette disposition débutait en ces termes:

12. Ne sont pas portés au rôle les immeubles destinés ou utilisés principalement à des fins de recherche, de commerce, d'industrie, de prévention ou de réduction du bruit, de lutte contre la pollution de l'eau, de l'air ou du sol ou d'exploitation d'une ferme ou d'un boisé [...]

À la lecture de cet article, on réalise que la *Loi sur l'évaluation foncière* prévoyait que les immeubles destinés à des fins de recherche, de commerce, d'industrie et d'exploitation agricole n'étaient pas portés au rôle. De

même, les systèmes de protection contre le bruit et les mécanismes de lutte contre la pollution en étaient exclus.

Depuis l'entrée en vigueur de la L.F.M., bon nombre de ces biens doivent désormais être inscrits au rôle. En fait, le premier paragraphe de 65 al. 1 L.F.M. n'exclut désormais que les immeubles utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole.

Dans l'arrêt *Saint-Basile, Village sud c. Ciment Québec inc.*²⁹¹, Madame le juge L'Heureux-Dubé souligne que le nouveau texte est plus restrictif que l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière*:

En premier lieu, il m'apparaît incontestable que le paragraphe introductif de l'art. 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière* était d'application plus large que l'art. 65 L.F.M. Tout en excluant du rôle les immeubles destinés ou utilisés principalement à des fins d'industrie, il englobait également ceux utilisés ou destinés à des fins de recherche, de commerce, de prévention ou de réduction de bruit et de lutte contre la pollution. Le nouveau texte est donc plus restrictif au chapitre des exemptions [...]²⁹²

Ainsi, les immeubles servant à des fins de commerce ne sont plus exclus du régime général d'imposition²⁹³. De même,

²⁹¹Précité, note 22.

²⁹²Id., pp. 839 et 840.

²⁹³*Hilton Place Québec Ltée c. Québec (Ville de)*, [1979] C.P. 309, p. 394; *Cellier (1979) inc. c. Sainte-Foy (Ville de)*, [1984] B.R.E.F. 1023; J. FORGUES, La "valeur réelle" d'une unité d'évaluation et son "prix de vente le plus probable": une source de confusion et d'iniquité, précité, note 169, pp. 2 et 3.

des immeubles ne sont plus retirés du rôle pour le seul motif qu'ils combattent la pollution²⁹⁴.

En fait, ces biens ne seront exclus du rôle d'évaluation foncière que s'ils satisfont aux critères d'application de l'article 65 L.F.M.²⁹⁵.

Le premier paragraphe de 65 al. 1 L.F.M. ayant subi de nombreuses modifications depuis son adoption, il faut être très vigilant lorsque l'on se réfère à la jurisprudence pour interpréter cette disposition. La forme actuelle de ce paragraphe date de 1993.

1.1.2 Conditions d'application de 65 al. 1 par. 1 L.F.M.

Pour être couvert par l'exception prévue au premier paragraphe de 65 al. 1 L.F.M., un bien doit remplir certaines conditions.

En effet, un tel bien doit premièrement être un immeuble; il doit deuxièmement s'agir d'une machine, d'un appareil ou d'un de leurs accessoires; cet immeuble doit troisièmement être utilisé ou destiné à être utilisé à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole;

²⁹⁴*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 50.

²⁹⁵*Alex Couture inc. c. Charny (Ville de) (C.Q.)*, [1996] R.J.Q. 1413.

et quatrièmement, il doit entrer principalement dans le champ d'application de 65 al. 1 par. 1 L.F.M.

1.1.2.1 Le bien doit être un immeuble

En ce qui concerne la première condition, elle sera remplie si un bien peut être qualifié d'immeuble au sens de la L.F.M. Pour déterminer si c'est le cas, il faut se référer à la définition d'immeuble de l'article premier de la L.F.M. et aux critères qui en découlent²⁹⁶.

Ainsi, tant les immeubles par nature que les objets mobiliers attachés à perpétuelle demeure à un immeuble par nature pourront être considérés comme des immeubles au sens de 65 al. 1 par. 1 L.F.M. À ce sujet, le juge L'Heureux-Dubé, dans l'arrêt *Saint-Basile, Village sud c. Ciment Québec inc.*²⁹⁷ écrit:

En premier lieu, l'alinéa introductif de l'art. 65 renvoie au terme «immeubles» sans distinguer les immeubles par nature des objets mobiliers visés par l'art. 1 L.F.M. («Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants»). [...] Sous réserve des exceptions et nuances propres à chaque paragraphe, le législateur nous renvoie donc à sa propre définition qui réfère, à son tour, au Code civil dans le cas des immeubles par nature (art. 1) [...]

²⁹⁶Voir à ce sujet le premier chapitre de ce texte.

²⁹⁷Précité, note 22.

Or, comme je l'ai souligné précédemment, l'alinéa introductif de l'art. 65 ne distingue pas entre les immeubles par nature et les objets mobiliers placés à perpétuelle demeure. Ce constat est, à mes yeux, incontournable.²⁹⁸

1.1.2.2 L'immeuble doit être une machine, un appareil ou un de leurs accessoires

Pour qu'un immeuble puisse bénéficier de l'exemption prévue à 65 al. 1 par. 1 L.F.M., il doit être une machine, un appareil ou un de leurs accessoires. Ceci constitue la deuxième condition prévue à cet article.

Ce n'est pas simplement parce qu'un immeuble est nécessaire à l'exploitation d'une entreprise qu'on doit le considérer comme une machine, un appareil ou leurs accessoires²⁹⁹.

Pour qu'un bien soit qualifié de «machine» ou d'«appareil» au sens de l'article 65 L.F.M., il doit jouer un rôle actif dans l'ensemble des procédés ou moyens employés pour créer un bien matériel de production industrielle³⁰⁰.

²⁹⁸Id., pp. 843 et 848; Cité dans: *Vêtements Peerless inc. c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., Q94-3547, 1994-11-09, p. 21; J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, précité, note 10, p. 21; D. LAROSE, *La confection et contenu du rôle d'évaluation*, précité, note 202, pp. 19, 20 et 21.

²⁹⁹*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 35; *Avon Canada inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, B.R.E.F M90-1243, 1990-07-12.

³⁰⁰*Industries John Lewis Ltée c. La Tuque (Ville de)*, [1989-90] B.R.E.F. 347.

La machine et l'appareil représentent en fait les formes développées des outils dont se servaient autrefois les artisans pour effectuer leur travail³⁰¹.

Pour être considéré comme une machine, un bien doit être constitué d'un assemblage de pièces qui utilise ou transforme l'énergie pour produire un effet donné³⁰².

Dans l'affaire *Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*³⁰³, la Cour supérieure, après une étude des définitions des dictionnaires retient que:

[...] la machine est un objet fabriqué qui transforme et utilise l'énergie, en l'occurrence à des fins de production industrielle. La machine ne se suffit pas à elle-même, puisqu'elle doit recevoir d'ailleurs un mouvement qu'elle transforme [...] La machine met en jeu quelque agent naturel comme le feu, l'air, l'eau, l'électricité, le gaz, etc. [...], ou une force donnée [...]³⁰⁴

Ainsi, des séchoirs servant à la transformation du bois d'oeuvre furent considérés comme des machines³⁰⁵.

³⁰¹*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 37; cité dans: *Canadian Marconi Co. c. Montréal (Ville de)*, [1989-90] B.R.E.F. 69 (en appel), p. 74.

³⁰²*Ferme Carino inc. c. Cloutier*, B.R.E.F., Q93-0683, 1993-09-23, pp. 5 et 6; *Société des alcools du Québec c. Montréal (Communauté urbaine de)*, [1987] B.R.E.F. 101, p. 110; J. FORGUES, *La "valeur réelle" d'une unité d'évaluation et son "prix de vente le plus probable": une source de confusion et d'iniquité*, précité, note 169, p. 33 et 35.

³⁰³Précité, note 133.

³⁰⁴Id., p. 35; L. BÉLANGER, *L'évaluation des immeubles industriels au Québec: les hauts et les bas de l'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale*, précité, note 21, p. 163.

³⁰⁵*Goodfellow c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M89-2128, 1989-07-12; *Séchoirs Montmorency inc. c. Château-Richer (Ville de)*, B.R.E.F., Q93-0847, 1993-11-25.

Des robots servant à l'emballage d'un produit furent également perçus comme des machines puisqu'ils utilisaient de l'énergie pour des fins de production industrielle³⁰⁶.

Pour la même raison, des silos servant à préconditionner et à dépoussiérer la matière première³⁰⁷, tout comme des dispositifs de ventilation installés dans de tels silos, méritèrent cette qualification³⁰⁸.

Cependant, des silos ne servant qu'à entreposer du grain³⁰⁹, de même qu'une chambre à peinture³¹⁰ et une chambre de dégel³¹¹, ne furent pas considérés comme des machines servant à la production industrielle, puisqu'ils n'utilisaient pas d'énergie pour produire un effet quelconque.

Pour ce qui est d'un appareil, il s'agit d'un assemblage de pièces réunies ensemble pour accomplir un certain travail, observer un phénomène ou réaliser certaines mesures. Ce qui différencie un appareil d'une machine, c'est qu'un appareil n'a pas à utiliser de l'énergie, et

³⁰⁶*R.J.R. Macdonald inc. c. Montréal*, En appel, C.Q. Montréal, 500-02-007709-954; B.R.E.F., M95-0562, 1995-03-15, p. 45.

³⁰⁷*G. Kohn Enterprises Ltd c. Saint-Léonard (Ville de)*, B.R.E.F., M95-0786, 1995-05-05, pp. 45 et 46.

³⁰⁸*Ferme Carino inc. c. Cloutier*, précité, note 302.

³⁰⁹*Id.*; *Goodfellow c. Montréal (Ville de)*, précité, note 305, p. 26.

³¹⁰*Pointe Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, précité, note 127.

³¹¹*Industries John Lewis Ltée c. La Tuque (Ville de)*, précité, note 300.

s'il en utilise, il n'a pas comme mission de transformer celle-ci³¹².

À ce sujet, dans l'affaire *Saint-Basile, Village sud c. Ciment Québec inc.*³¹³, la Cour suprême du Canada écrit que:

Les définitions des mots «machine» et «appareil» adoptées par le BREF d'une part, et la Cour provinciale de l'autre, ne diffèrent pas significativement. Les deux visent des objets destinés à produire un effet donné, le propre de la machine étant de transformer l'énergie.³¹⁴

De nombreuses décisions nous donnent des exemples de biens qui sont des appareils.

Des convoyeurs utilisés pour transporter de la matière première entre les étapes de production furent inclus dans la catégorie des appareils³¹⁵.

De même, des silos dont la fonction consistait à alimenter des machines³¹⁶ ou à créer un phénomène d'entonnoir

³¹²*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 57; *Construction Désourdy inc. c. Montréal (Ville de)*, En appel, C.Q. Montréal, 500-02-007910-925, 1995-08-22; B.R.E.F., M95-1057, 1995-08-10, p. 37; J. FORGUES, *La "valeur réelle" d'une unité d'évaluation et son "prix de vente le plus probable": une source de confusion et d'iniquité*, précité, note 169, pp. 33 et 35; L. BÉLANGER, *L'évaluation des immeubles industriels au Québec: les hauts et les bas de l'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale*, précité, note 21, pp. 164 et 165.

³¹³Précité, note 22.

³¹⁴Id., p. 847; cité dans: *Vêtements Peerless inc. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 298, pp. 22 et 23; *Ferme Carino inc. c. Cloutier*, précité, note 302, p. 7.

³¹⁵*Vêtements Peerless inc. c. Montréal (Ville de)*, id.

³¹⁶*G. Kohn Enterprises Ltd c. Saint-Léonard (Ville de)*, précité, note 307, pp. 45 et 46.

pour assurer l'homogénéisation d'un produit³¹⁷ furent jugés comme étant des appareils servant à des fins de production industrielle.

Bien qu'un appareil puisse être immobile, il doit toujours jouer un rôle actif dans le procédé de production industrielle.

En ce sens, dans l'affaire *Saint-Romuald-D'Etchemin (Ville de) c. Ultramar Canada Inc.*³¹⁸, la Cour du Québec considéra un «bassin de détention» comme un appareil, puisqu'il s'agissait d'un bassin dans lequel des produits étaient séparés les uns des autres, par décantation³¹⁹.

De la même façon, le B.R.E.F. a déjà considéré que des barils servant à la maturation de boissons alcoolisées devaient être qualifiés d'appareils, puisqu'ils étaient nécessaires à l'obtention d'un produit fini³²⁰.

Par contre, dans l'affaire *Fortier c. Saint-Pierre Baptiste (Paroisse)*³²¹, une fosse à fumier ne fut pas considérée comme un appareil, parce qu'il ne s'y opérait aucune transformation.

³¹⁷*Ciment du St-Laurent c. Beauport (Ville de)*, C.Q. Québec, 200-02-000668-899, 1991-02-18, conf. [1988-89] B.R.E.F. 205.

³¹⁸Précité, note 277.

³¹⁹Voir également: *Société des alcools du Québec c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 302, p. 115.

³²⁰*Compagnie Distillers Corp. Ltd c. Beaupré (Ville de)*, [1985] B.R.E.F. 139, p. 146.

³²¹[1989-90] B.R.E.F. 192, pp. 197 et 198.

Tout comme une machine ou un appareil, le premier paragraphe de 65 al. 1 L.F.M. prévoit que «leurs accessoires» doivent être exclus du rôle d'évaluation foncière.

L'accessoire d'une machine ou d'un appareil est un bien qui assure le service de cette machine ou de cet appareil³²². Strictement parlant, ce bien ne fait pas partie intégrante de la machine ou de l'appareil, mais à cause de son utilité, il en devient indissociable³²³.

Comme ce bien est nécessaire au bon fonctionnement d'une machine ou d'un appareil, il suit leur destin et doit, comme eux, être exclu du rôle³²⁴.

Ainsi, des escaliers et des échelles accrochés à de l'équipement industriel, de même que des supports pour ces équipements, des passerelles et des mezzanines, ne furent pas portés au rôle parce qu'on jugea qu'ils étaient les accessoires d'appareils exclus du rôle³²⁵.

³²²*Avon Canada inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, précité, note 299, p. 308; *Canadian Marconi Co. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 301, p. 74.

³²³*Saint-Romuald-D'Etchemin (Ville de) c. Ultramar Canada Inc.*, précité, note 277, p. 11; *Société des alcools du Québec c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 302, p. 115.

³²⁴*G. Kohn Enterprises Ltd c. Saint-Léonard (Ville de)*, précité, note 307, pp. 49 et 50; M. RICHER ET M. CHAREST, *L'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale: du jugement Compagnie de papier Québec et Ontario à l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Ciment Québec*, Développements récents en droit administratif, Barreau du Québec, Service de la formation permanente, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1994, p. 179, p. 194.

³²⁵*Aluminerie Alouette inc. c. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 115, pp. 36 et 37. *Kohn Enterprises Ltd c. Saint-Léonard (Ville de)*, précité, note 307, pp. 45 et 46; *Ciments Canada Lafarge Ltée c. St-Constant (Ville de)*, précité, note 281, p. 172; *Avon Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine*

De façon similaire, des silos et des réservoirs dont le rôle était d'alimenter des machines et qui se confondaient presque avec elles en furent jugés les accessoires³²⁶, tout comme les charpentes qui les soutenaient³²⁷.

Cependant, dans le cas de convoyeurs servant à alimenter en matière première une usine, bien que l'on jugea que ces items devaient être exclus du rôle, on choisit d'inclure la structure servant à les supporter³²⁸.

Lorsque des biens immobiliers sont autonomes par rapport à toute machine ou appareil, et ne sont pas requises par ceux-ci, ils ne peuvent être considérés comme leurs accessoires, et doivent être inclus au rôle à titre d'immeuble³²⁹.

C'est ainsi que des étagères qui se trouvaient dans un établissement industriel ne furent pas considérées comme des accessoires au sens de 65 L.F.M., car elles ne servaient

de), précité, note 128; *Construction Désourdy inc. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 312, p. 59.

³²⁶*Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, [1988-89] B.R.E.F. 511; *Construction Désourdy inc. c. Montréal (Ville de)*, id.

³²⁷*Construction Désourdy inc. c. Montréal (Ville de)*, id., pp. 57 et 58; Voir également à ce sujet: *Ciments Canada Lafarge Ltée c. St-Constant (Ville de)*, précité, note 281, p. 172.

³²⁸*Aluminerie Alouette inc. c. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 115, pp. 30, 31 et 32.

³²⁹M. RICHER ET M. CHAREST, *L'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale: du jugement Compagnie de papier Québec et Ontario à l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Ciment Québec*, *Développements récents en droit administratif*, précité, note 324, p. 194.

qu'à entreposer de la matière première, sans compléter une machine ou un appareil³³⁰.

1.1.2.3 L'immeuble doit être utilisé ou destiné à être utilisé à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole

Cela nous mène à examiner la troisième condition nécessaire pour qu'un bien soit visé par 65 al. 1 par. 1 L.F.M., soit l'utilité du bien pour la production industrielle ou l'exploitation agricole.

Selon 65 al. 1 par. 1 L.F.M., aucune machine, appareil ou leurs accessoires ne pourront être exclus du rôle s'ils ne sont pas utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole³³¹.

La production industrielle peut être définie comme l'ensemble des opérations qui permettent d'obtenir, par la combinaison et la transformation de biens existants, mais imparfaitement utilisables, des biens nouveaux, mieux adaptés à la satisfaction d'un besoin³³².

³³⁰*Vêtements Peerless inc. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 298, p. 15; Voir au même effet: *Compagnie Distillers Corp. Ltd c. Beaupré (Ville de)*, précité, note 320, p. 146.

³³¹*Air Canada c. Dorval (Cité de)*, B.R.E.F., M93-2446, 1993-05-04, p. 87.

³³²*Montréal (Communauté urbaine de) c. Procter & Gamble inc.*, C.Q. 500-02-013753-913, 12-03-1993 (JE 93-843); *Société des alcools du Québec c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 302, pp. 115 et 116.

En fait, comme le rappelle la Cour suprême du Canada dans l'arrêt *Saint-Basile, Village sud c. Ciment Québec inc.*³³³, cette notion constitue la pierre angulaire de l'article 65 al. 1 par. 1.³³⁴ Elle sera déterminante dans l'étude de ce qui doit être porté au rôle et de ce qui doit en être exclu:

Au demeurant, le texte du par. 65(1) commande, avant tout, d'examiner chaque immeuble ou partie d'immeuble composant une usine donnée non pas dans l'abstrait, mais dans le cadre concret de la production industrielle. Dans ces conditions, il me paraît à tout le moins hasardeux de référer généralement aux structures, socles, ou toits d'une usine sans égard au cadre fonctionnel dans lequel ces immeubles peuvent, chacun, évoluer.³³⁵

La production industrielle est un processus continu, qui couvre toutes les étapes de production, du début de la chaîne de montage jusqu'à ce qu'un produit fabriqué soit prêt pour la livraison au client³³⁶. Ce processus doit être considéré comme un tout, qu'il ne faut pas scinder artificiellement en petits segments³³⁷.

En ce sens, les machines qui préparent la matière première³³⁸, celles qui la transportent entre les étapes de

³³³Précité, note 22.

³³⁴Id., p. 849

³³⁵Id., p. 851.

³³⁶*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 51; *Construction Désourdy inc. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 312.

³³⁷*Pétrofina c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M88-0218, 1988-02-24.

³³⁸*Sucre Lantic Ltée c. Montréal (Ville de)*, C.Q. Montréal, 500-02-009575-882, 1991-04-26, B.R.E.F., M88-0128, 1988-02-18.

production³³⁹, tout comme les machines qui emballent les produits finis³⁴⁰, font un travail de production industrielle et ne doivent pas être portées au rôle.

De même, des équipements de filtration, de ventilation et de climatisation, dont la raison d'être est reliée à la fabrication d'un produit, ne doivent pas être inscrits au rôle³⁴¹.

Cependant, on a jugé qu'un silo rempli de combustible, servant à alimenter en énergie le processus de production industrielle, ne faisait pas partie de ce processus. La valeur de ce silo fut donc portée au rôle³⁴².

Contrairement à la *Loi sur l'évaluation foncière*, la L.F.M. ne prévoit pas que les équipements antipollution doivent être automatiquement exclus du rôle. Toutefois, ils le seront s'ils sont nécessaires à la production industrielle³⁴³.

Pour déterminer si des immeubles étaient nécessaires à la production industrielle, on s'est souvent demandé si ces

³³⁹*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133, p. 40; *Vêtements Peerless inc. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 298, pp. 20 et 21.

³⁴⁰*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, id, p. 51.

³⁴¹*Canadian Marconi Co. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 301; *Alex Couture inc. c. Charny (Ville de) (C.-Q.)*, précité, note 295; *CAE Electronics Ltd c. Saint-Laurent (Ville de)*, B.R.E.F., M95-1095, 1995-09-07; *Canada Packers inc. c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M92-0685, 1992-05-06.

³⁴²*Goodfellow c. Montréal (Ville de)*, précité, note 305.

³⁴³*Aluminerie Alouette inc. c. Sept-Îles (Ville de)*, précité, note 115.

biens étaient reliés à une activité de transformation. Ainsi, on a jugé que des réservoirs où s'effectuait la transformation d'un produit participaient à la production industrielle³⁴⁴. Par contre, des réservoirs servant à entreposer de la matière³⁴⁵ ne furent pas jugés utiles à la production industrielle, puisqu'il ne s'y effectuait aucune transformation.

Selon le même principe, alors que l'on considéra que des chambres à congélation rapide qui transformaient du poisson frais en poisson congelé étaient utilisées à des fins de production industrielle³⁴⁶, des chambres de congélation³⁴⁷ et de décongélation³⁴⁸, servant simplement à entreposer des biens, furent portées au rôle puisque aucune matière n'y était transformée.

Nos tribunaux ont déjà décidé que des biens qui ne participaient qu'indirectement à la production industrielle étaient néanmoins utiles à celle-ci. C'est ainsi que dans la cause *Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*³⁴⁹, la Cour supérieure jugea que des

³⁴⁴*Aluminerie Alouette inc. c. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 115, p. 48; *Ciment du St-Laurent c. Beauport (Ville de)*, précité, note 317; *Sucre Lantic Ltée c. Montréal (Ville de)*, précité, note 338; *Canada Packers inc. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 341.

³⁴⁵*Peinture internationale Ltée c. Baie d'Urfé*, précité, note 54, pp. 11 et 13.

³⁴⁶*Pêcheries Gingras inc. c. Saint-Nicolas (Ville de)*, B.R.E.F., Q92-0200, 1992-07-28, pp. 17 et 18.

³⁴⁷Id.

³⁴⁸*Industries John Lewis Ltée c. La Tuque (Ville de)*, précité, note 300, pp. 348 et 349.

³⁴⁹*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, précité, note 133.

ateliers servant à l'entretien et la réparation de machines et d'appareils étaient nécessaires à la production industrielle³⁵⁰.

Dans cette cause, on jugea également que des laboratoires servant à tester les produits d'une usine concourraient d'une façon intime et continue à la production industrielle³⁵¹.

De même, le B.R.E.F. est déjà arrivé à la conclusion que des machines, des appareils et leurs accessoires, qui assuraient, en cours de production, la qualité d'un produit, faisaient partie intégrante de la fabrication de ce produit et devaient être exclus du rôle³⁵².

Notons toutefois que pour faire partie du processus de production industrielle, un bien doit être apte à en assurer le service. Le bien qui ne peut plus être utilisé en raison de sa désuétude ou de son inaptitude à remplir la mission industrielle à laquelle il était voué ne sera pas visé par 65 al. 1 par. 1 L.F.M.³⁵³.

Si la notion de production industrielle couvre toutes les étapes de fabrication d'un bien, elle ne comprend pas

³⁵⁰Id., p. 45; Voir également: *Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, précité, note 327.

³⁵¹Id., p. 54.

³⁵²*Bristol & Myers c. Candiac (Ville de)*, [1990-91] B.R.E.F. 99.

³⁵³*Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, précité, note 327, p. 512.

les phases de transport de la matière première jusqu'à l'aire de production, à moins que ce système fasse partie intégrante du processus de transformation³⁵⁴. De même, la production industrielle ne comprend pas les phases d'entreposage et de distribution des produits finis³⁵⁵.

En ce sens, des robots et des convoyeurs servant à évacuer des biens d'une ligne de production, avant que les opérations de distribution et d'entreposage ne commencent, furent considérés utiles à la production industrielle. Toutefois, lorsque utilisés à des fins de distribution ou d'entreposage, on jugea qu'ils n'étaient pas couverts par le premier paragraphe de 65 al. 1 L.F.M.³⁵⁶.

La production industrielle étant une notion difficile à circonscrire, les tribunaux ont souvent eu de la difficulté à déterminer si un immeuble était utile à la production ou à la distribution d'un produit. On en est même parfois venu à des décisions contradictoires.

Ainsi, alors que dans l'affaire *Saint-Romuald-D'Etchemin (Ville de) c. Ultramar Canada Inc.*³⁵⁷, la Cour du Québec jugea qu'un bassin de décantation était utile à la production industrielle, la même Cour, dans l'affaire

³⁵⁴*Aluminerie Alouette inc. c. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 115, pp. 36 et 37; *Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, id.

³⁵⁵*Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, id.

³⁵⁶*R.J.R. Macdonald inc. c. Montréal*, précité, note 306; *Avon Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, précité, note 128, pp. 305 et 306; *Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, id.

³⁵⁷Précité, note 277.

*Ultramar Canada inc. c. Montréal-Est (Ville de)*³⁵⁸, en arriva à la conclusion opposée, estimant que la décantation servait davantage la distribution que la production.

De la même façon, alors que le B.R.E.F. a déjà souligné que la coloration d'un produit pour fins d'esthétisme ou pour se conformer à une réglementation, faisait partie du processus de production³⁵⁹, la Cour du Québec, dans l'affaire *Ultramar Canada inc. c. Montréal-Est (Ville de)*³⁶⁰, a jugé que la coloration des produits ne faisait pas partie de leur fabrication, mais plutôt de leur distribution, la coloration n'étant utile que dans ce but.

Dans la même cause, la Cour a également jugé que le mélange de produits déjà transformés n'était pas une activité de production industrielle.³⁶¹

Avec respect, nous croyons qu'en ces dernières matières, la Cour du Québec restreint beaucoup trop la notion de production industrielle.

En effet, l'ajout d'une couleur, la décantation ou le mélange d'un produit font bel et bien partie de la fabrication de ce produit. Tout comme la Cour suprême l'a

³⁵⁸C.Q. Montréal, 500-02-014087-874, 1990-11-08, inf. B.R.E.F. M87-0292, 1987-03-31.

³⁵⁹*Compagnie pétrolière Impériale Ltée c. Montréal-Est (Ville de)*, [1980-1984] B.R.E.F. 812.

³⁶⁰*Ultramar Canada inc. c. Montréal-Est (Ville de)*, précité, note 358, p. 15.

³⁶¹*Ultramar Canada inc. c. Montréal-Est (Ville de)*, id.

conclu à propos d'une odeur devant être ajoutée à un bien de consommation³⁶², nous sommes d'avis que si un produit ne peut être vendu sans que l'on y ait ajouté une couleur, qu'on l'ait décanté ou qu'on l'ait mélangé, le processus de production industrielle ne sera pas terminé tant que ces opérations n'auront pas été exécutées.

Si une machine, un appareil et leurs accessoires peuvent être exclus du rôle lorsqu'ils sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle, il ne faut pas oublier qu'ils en seront également exclus s'ils sont utilisés ou destinés à des fins d'exploitation agricole.

Bien que les décisions traitant de l'exploitation agricole soient plutôt rares, mentionnons que dans l'arrêt *Fortier c. Saint-Pierre Baptiste (Paroisse)*³⁶³, le B.R.E.F. estima qu'une fosse à fumier respectait cette condition. Cette fosse ne fut cependant pas exclue du rôle car on ne pouvait la qualifier de machine, d'appareil ou d'accessoire au sens de 65 al. 1 par. 1 L.F.M.

Enfin, notons que pour être visé par 65 al. 1 par. 1, il n'est pas nécessaire qu'un bien soit «utilisé» à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole. Selon les termes mêmes de cette disposition, un immeuble

³⁶²*Irving Oil c. Sec. Prov. (N.-B.)*, [1980] 1 R.C.S. 787, p. 796.

³⁶³Précité, note 321.

peut être exclu du rôle s'il n'est que «destiné» à de telles fins.

En ce sens, on pourrait imaginer qu'une machine ou un appareil de rechange, que l'on n'utiliserait qu'en cas de bris, serait visé par cette exclusion.

1.1.2.4 L'immeuble doit entrer principalement dans le champ d'application de 65 al. 1 par. 1 L.F.M.

La quatrième condition requise pour qu'un immeuble soit couvert par 65 al. 1 par. 1 L.F.M. est dictée par le quatrième alinéa de l'article 65 L.F.M.:

Lorsqu'un immeuble n'entre que partiellement dans le champ d'application du paragraphe 1° du premier alinéa, l'article 2 ne s'applique pas; l'immeuble est alors entièrement exclu du rôle, s'il entre principalement dans ce champ d'application, et entièrement porté au rôle dans le cas contraire.

Avant 1993, année où l'article 65 L.F.M. fut modifié, cette condition était prescrite par le premier paragraphe du premier alinéa de cet article.

Jusqu'à ce moment, ce paragraphe prévoyait que:

65. Ne sont pas portés au rôle d'évaluation foncière les immeubles suivants:

1° une machine, un appareil et leurs accessoires, autres que ceux d'une raffinerie de pétrole, qui sont utilisés principalement à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole, ou destinés à être ainsi utilisés, et qui n'ont pas pour objet

d'assurer un service à un terrain ou à un bâtiment, compte tenu de l'utilisation qui est faite de celui-ci ou à laquelle il est destiné;

Avant 1993, l'article 65 L.F.M. commandait que les machines, appareils et accessoires soient utilisés ou destinés principalement à être utilisés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole. En ce qui concerne la nouvelle phraséologie, elle requiert qu'un immeuble entre principalement dans le champ d'application de 65 al. 1 par. 1 L.F.M. Malgré une terminologie différente, l'exigence quant à l'utilisation ou la destination des immeubles reste la même.

Toutefois, la nouvelle disposition écarte clairement l'article 2 de la L.F.M., selon lequel une partie d'un immeuble peut être exclue du rôle si seule cette partie entre dans le champ d'application d'une exclusion.

Sous le nouveau régime, c'est la règle du tout ou rien qui domine. Un immeuble visé par 65 al. 1 par. 1 L.F.M. sera entièrement exclu du rôle s'il entre principalement dans le champ d'application de cette disposition. Dans le cas contraire, il sera entièrement porté au rôle.

Malgré ces nuances, nous croyons que les commentaires de l'auteur Jacques Forgues, concernant cette condition, demeurent toujours pertinents:

C'est donc dire que dès qu'il y a "production industrielle" de façon prédominante et que les autres conditions posées par la loi

sont satisfaites, il peut y avoir d'autres fins qui sont poursuivies avec une machinerie ou un appareil donné sans que cela n'empêche inexorablement qu'il puisse bénéficier de l'exception prévue à l'article 65 L.F.M. [...]

Il suffit donc, pour que l'exception joue en faveur d'un immeuble, que l'une des fins de son utilisation soit la production industrielle et qu'elle soit la plus importante ou qu'elle prédomine. C'est là une question d'appréciation dans chaque cas et les variantes peuvent être infinies.³⁶⁴

En ce sens, l'utilisation du mot «principalement» à l'article 65 L.F.M. permet d'interpréter les concepts de «production industrielle» et d'«exploitation agricole» de façon élargie, afin d'y inclure un immeuble qui est indispensable à ces destinations, tout en servant également, de façon moins importante, d'autres fins³⁶⁵.

Une machine, un appareil et leurs accessoires peuvent donc poursuivre à la fois des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole et de façon secondaire, d'autres fins, sans empêcher l'exception de jouer à plein³⁶⁶.

Par exemple, un climatiseur ou de l'équipement électrique, qui sont nécessaires à la production, seront exclus du rôle, même s'il procurent également du bien-être

³⁶⁴*Société des alcools du Québec c. Montréal (Communauté urbaine de), précité, note 302, pp. 116 et 117; J. FORGUES, Exceptions à la règle générale de l'inscription au rôle d'évaluation foncière, précité, note 6, pp. 42 et 43.*

³⁶⁵*Saint-Basile, Village sud c. Ciment Québec inc., précité, note 22, p. 854; Alex Couture inc. c. Charny (Ville de) (C.Q.), précité, note 295; Société des alcools du Québec c. Montréal (Communauté urbaine de), id., pp. 116 et 117.*

³⁶⁶*Aluminerie Alouette c. Sept-Iles (Ville de), précité, note 115, pp. 35 et 36; Société des alcools du Québec c. Montréal (Communauté urbaine de), id.*

au personnel d'une entreprise, lorsque, n'eurent été des besoins de la production, ils n'auraient pas été installés³⁶⁷. Parce qu'ils servent principalement la production industrielle, ils sont couverts par l'exemption de 65 al. 1 par. 1 L.F.M.

Toutefois, lorsqu'il est impossible de déterminer si un immeuble entre principalement dans le champ d'application de cette disposition, ce bien devra être porté au rôle puisqu'il ne rencontrera pas clairement les conditions d'application de l'article 65 L.F.M., le tout en application du principe de l'article 31 L.F.M., selon lequel tout immeuble doit être porté au rôle³⁶⁸.

1.1.3 Certains immeubles doivent néanmoins être portés au rôle

Pour faire contrepois à la portée assez large de l'exception couvrant les outils de production industrielle et d'exploitation agricole, les deuxième et troisième alinéas de l'article 65 L.F.M. prévoient que certains biens

³⁶⁷*Aluminerie Alouette c. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 115, pp. 39 à 41; *Paul Paradis inc. c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M93-3452, 1993-06-25, p. 58; *Canada Packers inc. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 341, p. 1.

³⁶⁸*Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, précité, note 327, p. 129 à 135; M. RICHER ET M. CHAREST, *L'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale: du jugement Compagnie de papier Québec et Ontario à l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Ciment Québec*, précité, note 324, p. 197.

visés par 65 al. 1 par. 1 L.F.M. doivent néanmoins être portés au rôle.

1.1.3.1 Les terrains

Comme l'énonce la phrase introductive du deuxième alinéa de l'article 65 L.F.M., les terrains ne sont pas couverts par 65 al. 1 par. 1 L.F.M.

En effet, même s'ils servent à la production industrielle ou à l'exploitation agricole, les terrains sont portés au rôle d'évaluation foncière.

1.1.3.2 Les ouvrages d'aménagement des terrains

Tout comme les terrains, les ouvrages d'aménagement des terrains doivent être portés au rôle, suivant la phrase introductive de 65 al. 2 L.F.M.

Ainsi, on peut imaginer que les aménagements paysagers, les revêtements bitumineux, de même que les remblais de terre ou de roche, qui sont parfois nécessaires pour certaines entreprises, devront être portés au rôle.

1.1.3.3 Les abris

Selon 65 al. 2 par. 1 L.F.M., une construction qui est destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses n'est pas visée par l'exception concernant la production industrielle et l'exploitation agricole. Cette construction doit donc être portée au rôle d'évaluation foncière.

Dans l'affaire *Saint-Romuald-d'Etchemin (Corp. mun. de la cité de) c. Golden Eagle Canada Ltd*³⁶⁹, la Cour d'appel du Québec a eu à interpréter le terme «loger», contenu à l'article 1 u) de la *Loi sur l'évaluation foncière*. Comme ce terme a été repris à l'article 65 L.F.M., cette décision peut donc nous être fort utile³⁷⁰.

Au sujet du verbe «loger», la Cour enseigne que:

L'idée de logement exclut d'abord l'idée de simple passage; elle s'apparente plutôt à l'idée de séjour, de sorte que lorsqu'on parle du logement d'une personne, cela se dit surtout du lieu où elle demeure habituellement.

Le verbe loger peut s'appliquer par extension aux choses dans le sens de caser, placer. Ceci implique, à mon avis, l'idée d'abri, de rangement.

Je crois donc que l'expression «loger des choses» de l'article 1 u) implique l'idée de placer des choses dans le but de les ranger et de les abriter en attendant de s'en servir ou d'en disposer. Cette expression ne saurait inclure, à mon avis, les réservoirs-

³⁶⁹[1980] C.A. 74.

³⁷⁰M. RICHER ET M. CHAREST, *L'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale: du jugement Compagnie de papier Québec et Ontario à l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Ciment Québec*, précité, note 324, p. 209.

mélangeurs qui ne logent pas dans le sens susdit les éléments du produit fini ni le produit fini, mais les contiennent pendant leur transformation jusqu'à l'obtention du produit fini.³⁷¹

Comme on le constate, les termes «loger des choses» excluent l'idée de simple passage et impliquent plutôt une idée de rangement. Aussi, il est possible qu'un réservoir contienne un produit, sans néanmoins «loger» une chose au sens de la loi³⁷².

En ce qui concerne le mot «abriter», le juge Chouinard, au nom de la Cour d'appel, écrivait, dans l'affaire *Boisbriand (Ville de) c. Gaz Métropolitain inc.*³⁷³:

La notion d'abri me semble comporter l'idée de protection contre les intempéries et divers agents extérieurs dans le but d'assurer la conservation des choses. L'utilisation subséquente, la disposition même de telles choses, ne m'apparaît guère pertinente quant à la définition d'«abriter».³⁷⁴

En ce sens, la Cour du Québec et le B.R.E.F. ont souvent employé le terme «abri» pour décrire des structures fixes, qui protégeaient des personnes, des animaux ou des choses contre les aléas de la nature³⁷⁵.

³⁷¹*Saint-Romuald-d'Etchemin (Corp. mun. de la cité de) c. Golden Eagle Canada Ltd*, précité, note 369, p. 76.

³⁷²*Id.*

³⁷³[1990] R.J.Q. 2147.

³⁷⁴*Id.*, p. 2152.

³⁷⁵*Aluminerie Alouette c. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 115, pp. 47 et 47; *Sucre Lantic Ltée c. Montréal (Ville de)*, précité, note 338; *Canadian Marconi Co. c. Montréal (Ville de)*, précité, note 301.

Ainsi, des charpentes, de même que des mezzanines, furent considérées comme des abris, et à ce titre, furent portées au rôle³⁷⁶.

La Cour du Québec est même allée jusqu'à considérer qu'une clôture, qui protégeait contre le vol, ainsi que le fait d'autrui ou d'animaux errants, constituait un abri³⁷⁷.

Il est important de remarquer que selon 65 al. 3 L.F.M., un système mécanique ou électrique intégré à une construction destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses ne fait pas partie de cette construction. Ce système sera visé par 65 al. 1 par. 1 L.F.M. et sera exclu du rôle d'évaluation foncière s'il est utile ou s'il est destiné à la production industrielle ou à l'exploitation agricole. Par contre, il sera visé par 65 al. 2 par. 3 et, par conséquent, inscrit au rôle s'il est utilisé ou destiné à assurer l'utilité d'un immeuble devant être porté au rôle.

1.1.3.4 Les bases de béton

Tout comme les éléments précédents, les bases de béton sur lesquelles des biens sont placés ou destinés à l'être

³⁷⁶*Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, précité, note 327; *Canadian Marconi Co. c. Montréal (Ville de)*, id.

³⁷⁷*Gaz métropolitain inc. c. St-Jean-sur-Richelieu (Ville de)*, [1997] R.J.Q. 2344, p. 2350.

doivent être portées au rôle, même si elles servent à la production industrielle ou à l'exploitation agricole. C'est ce qu'édicte le deuxième paragraphe de 65 al. 2 L.F.M.

Ainsi, les fondations supportant de la machinerie ou des structures, seront automatiquement portées au rôle, en autant qu'elles soient constituées de béton³⁷⁸.

Si ces fondations ne sont pas en béton, elles seront tout de même, la plupart du temps, portées au rôle d'évaluation foncière.

Effectivement, selon la jurisprudence, de telles bases sont considérées comme s'incorporant au sol. C'est leur présence qui, à titre de «piliers», rend immeubles les machines ou les bâtiments qui reposent sur elles³⁷⁹. Ces bases ne peuvent être dissociées du sol. Par conséquent, elles doivent suivre sa destination et être incluses au rôle.

³⁷⁸*Wire Rope Industries of Canada Ltd c. Pointe-Claire (Ville de)*, précité, note 216.; M. RICHER ET M. CHAREST, *L'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale: du jugement Compagnie de papier Québec et Ontario à l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Ciment Québec*, précité, note 324, p. 208.

³⁷⁹*Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)* précité, note 133, p. 59; cité dans: *Ciment du St-Laurent c. Beauport (Ville de)*, précité, note 317, pp. 217, 219 et 220; *Goodfellow c. Montréal (Ville de)*, précité, note 305, pp. 27 et 28.

1.1.3.5 Les immeubles utiles à des biens portés au rôle

Le troisième paragraphe de 65 al. 2 L.F.M. peut être considéré comme le pendant de 65 al. 4 L.F.M.

En effet, alors que 65 al. 4 L.F.M. prévoit l'exclusion du rôle d'un immeuble dont l'utilisation ou la destination principale est la production industrielle ou l'exploitation agricole, 65 al. 2 par. 3 L.F.M. prévoit l'inclusion au rôle d'un immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un autre immeuble devant être porté au rôle.

Ainsi, selon 65 al. 2 par. 3, un immeuble utilisé principalement pour assurer un service à un terrain sera porté au rôle³⁸⁰, même s'il est également utile à la production industrielle.

De même, si l'utilisation principale d'une machine visée par 65 al. 1 par. 1 L.F.M. est de rendre service à un bâtiment porté au rôle, celle-ci devra suivre le même sort que le bâtiment³⁸¹.

³⁸⁰Fortier c. Saint-Pierre Baptiste (Paroisse), précité, note 321, pp. 198 et 199; Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de), précité, note 327, pp. 51, 52, 72, 109 et 110.

³⁸¹Aluminerie Alouette c. Sept-Iles (Ville de), précité, note 115, pp. 37 et 38; Peinture internationale Ltée c. Baie d'Urfé, précité, note 54, p. 14; Canada Packers inc. c. Montréal (Ville de), précité, note 341, p. 21.

Par contre, si un immeuble est intégré à un système de production industrielle et n'est utile à un immeuble porté au rôle que de façon indirecte, cet immeuble ne sera pas visé par 65 al. 2 par. 3 L.F.M.³⁸².

La présente formulation de l'article 65 L.F.M. date de 1993.

Avant cela, l'inclusion des biens utiles à des immeubles portés au rôle était la conséquence de l'interprétation donnée au premier paragraphe de l'ancien article 65 L.F.M. Ce paragraphe favorisait l'inclusion au rôle des immeubles.

En effet, il prévoyait qu'un immeuble ayant pour objet d'assurer un service à un terrain ou à un bâtiment devait être inclus au rôle.

Avec la nouvelle phraséologie, pour être mis au rôle, il ne suffit pas qu'un immeuble assure un service à un terrain ou à un bâtiment. Un immeuble ne sera désormais porté au rôle que si son utilisation ou sa destination principale est l'utilité d'un immeuble porté au rôle.

³⁸²Alex Couture inc. c. Charny (Ville de) (C.Q.), précité, note 295, pp. 1426, 1427 et 1428; Construction Désourdy inc. c. Montréal (Ville de), précité, note 312; Paul Paradis inc. c. Montréal (Ville de), précité, note 367, p. 58.

1.2 Le matériel roulant utilisé à des fins d'industrie ou de transport

Le deuxième paragraphe de 65 al. 1 L.F.M. prévoit un autre cas où un immeuble doit être exclu du rôle. Selon cette disposition, le matériel roulant utilisé principalement à des fins d'industrie ou de transport, ou destiné à être ainsi utilisé, ne doit pas être porté au rôle d'évaluation foncière.

La Cour du Québec estime que pour dégager le sens exact de ce que constitue du matériel roulant, il faut s'en remettre au sens ordinaire de ces mots plutôt qu'à leur sens technique³⁸³.

Selon la cour, il faut favoriser le sens général des mots «matériel roulant» de sorte qu'il ne faut pas en limiter la portée au domaine du chemin de fer, et qu'un déchargeur de navire peut donc être couvert par cette notion³⁸⁴.

Pour être visé par 65 al. 1 par. 2 L.F.M., le matériel roulant n'a pas à servir uniquement à des fins d'industrie ou de transport. Le terme «principalement», que l'on

³⁸³*Aluminerie Alouette c. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 115, p. 55 à 57.

³⁸⁴*Id.*; Voir également *Iron Ore company of Canada c. Sept-Iles (Ville de)*, précité, note 215, p. 336.

retrouve également à 65 al. 4 L.F.M.³⁸⁵, exige simplement que cet usage ou cette destination soit prédominant.

De même, le matériel roulant peut être visé par 65 al 1 par. 2 L.F.M. sans être «utilisé» à des fins d'industrie ou de transport. En effet, selon le texte de loi, il suffit que ce bien soit «destiné» à de telles fins.

Notons que la phrase introductive de 65 al. 1 L.F.M. prévoit que le matériel roulant ne profitera de cette exemption que dans la mesure où il est un bien immeuble, tel que défini à l'article premier de la L.F.M.

Dans le cas où il s'agirait d'un meuble, n'étant pas visé par l'article 31 L.F.M., il serait, par sa seule nature, exclu du rôle d'évaluation foncière.

1.3 Les substances minérales

Le troisième paragraphe de 65 al. 1 L.F.M. prévoit qu'une substance minérale en gisements naturels sera exclue du rôle si elle est de telles grandeur, composition et situation qu'on puisse raisonnablement espérer en tirer, dans le présent ou dans l'avenir, des produits qui peuvent se vendre avec profit.

³⁸⁵Voir la section 1.1.2.4 du présent chapitre.

Comme on l'a vu au premier chapitre de ce texte, les fonds de terre sont des immeubles qui doivent normalement être mis au rôle d'évaluation foncière. Un fonds de terre est une tranche de la croûte terrestre. Il est immeuble tant en surface, qu'en profondeur³⁸⁶.

En ce sens, selon la règle générale de mise au rôle, les gisements naturels seront inclus au rôle d'évaluation foncière, d'où l'importance de l'exclusion de 65 al. 1 par. 3 L.F.M.

En effet, si un propriétaire peut prouver qu'il est possible de tirer profit des gisements provenant de son immeuble, ces derniers seront exclus du rôle.

Le propriétaire n'a pas à démontrer qu'un tel profit est possible immédiatement. Il doit prouver la rentabilité d'une telle extraction «dans le présent ou dans l'avenir».

Il est important de noter que lorsqu'un propriétaire extrait certaines couches du sol pour les vendre, ces biens sont considérés comme des meubles à partir du moment où ils sont détachés du fonds de terre³⁸⁷.

Dès ce moment, ils ne seront plus visés par l'exclusion de 65 al. 1 par. 3 L.F.M., qui ne vise que les immeubles.

³⁸⁶Voir la section 1.2.1 du premier chapitre de ce texte.

³⁸⁷Id.

Étant meubles, ils seront automatiquement exclus du rôle d'évaluation foncière.

1.4 Les outils miniers

Selon 65 al. 1 par. 4 L.F.M., une galerie, un puits, une excavation, un tunnel ou l'équipement d'une mine souterraine à ciel ouvert ne doivent pas être inscrits au rôle.

Cette exception vient compléter celle prévue à 65 al. 1 par. 3 L.F.M. Cependant, à la différence de celle-ci, 65 al. 1 par. 4 L.F.M. n'exige pas que l'on fasse la preuve de la rentabilité de la mine.

Les biens qui y sont énumérés, si ce sont des immeubles, seront automatiquement exclus du rôle.

Pour ce qui est de l'équipement mobilier, notons encore une fois que de par sa nature, il n'est pas porté au rôle.

1.5 Les réserve de matière première

Le cinquième paragraphe du premier alinéa de l'article 65 L.F.M. prévoit qu'une réserve de matière première, dans

une tourbière, une carrière ou une sablière, doit être exclue du rôle³⁸⁸.

Comme pour les substances minérales, soulignons que lorsqu'un propriétaire retire la matière première du sol pour la vendre, celle-ci est alors considérée comme meuble à partir du moment où elle est détachée du fonds de terre³⁸⁹.

Toutefois, jusqu'à ce moment, c'est grâce à 65 al. 1 par 5 L.F.M. que la matière première sera exclue du rôle.

Il est important de souligner que l'exclusion prévue à 65 al. 1 par. 5 ne concerne que les réserves de matière première de tourbières, de carrières ou de sablières.

En effet, en présence d'une telle énonciation d'immeubles à exclure, il convient d'appliquer l'adage «*expressio unius est exclusio alterius*», selon lequel ce qui n'est pas inclus dans une liste d'éléments en est par le fait même exclu³⁹⁰.

Ainsi, la matière première d'une pépinière, par exemple, ne sera pas couverte par cette disposition.

³⁸⁸Voir: *Demix, division Ciment St-Laurent (indépendant) inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, En appel, C.A.M., 500-09-002128-965C.Q. 500-02-011693-947, 18-01-1996 (JE 96-459).

³⁸⁹Id.

³⁹⁰P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, précité, note 121, p. 317.

1.6 Les voies ferrées

En lisant le sixième paragraphe de 65 al. 1 L.F.M., on constate que les voies ferrées situées dans des cours ou dans des bâtiments, lorsqu'elles appartiennent à la Compagnie des chemins de fer nationaux du Canada ou à la compagnie Canadien Pacifique Limitée, doivent être exclues du rôle d'évaluation.

De même, les autres voies ferrées, les ponts, les tunnels, les clôtures et les ouvrages qui en font partie, sont également exclus du rôle lorsqu'ils sont destinés à l'exploitation d'une entreprise de chemin de fer.

Toutefois, les terrains servant d'assiette à ces biens, tout comme les constructions destinées à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses, devront être portés au rôle.

Pour qu'un propriétaire puisse bénéficier de cette disposition, il doit exploiter une entreprise de chemin de fer. À cet effet, il ne suffit pas d'utiliser des rails pour être considéré comme une entreprise de chemin de fer. Les rails ne sont effectivement qu'une composante d'une

telle entreprise, que l'on identifiera davantage par ses activités que par ses avoirs³⁹¹.

1.7 Les outils destinés au flottage du bois

Selon 65 al. 1 par. 7 L.F.M., les barrages, les estacades, les dalles et les autres ouvrages destinés au flottage du bois ou à son acheminement vers des usines de sciage ou de transformation doivent être exclus du rôle d'évaluation foncière.

Cette exception a pour but de permettre aux compagnies de sciage et aux compagnies qui transforment le bois de transporter leur matière première sans que leurs installations ne soient portées au rôle.

1.8 Les chemins d'accès aux exploitations forestières ou minières

Le huitième paragraphe de 65 al. 1 L.F.M. prévoit que les chemins d'accès à une exploitation forestière ou minière sont exclus du rôle.

³⁹¹*pêcheurs de crabe du Québec inc. c. Gaspé (Ville de), C.S. 110-05-000148-912, 28-09-1992 (JE 93-24); Ministre des Affaires municipales c. Matane (Ville de), [1987] B.R.E.F. 233.*

Pour les compagnies forestières, cette exclusion est l'équivalent terrestre de 65 al. 1 par. 7 L.F.M.

En effet, alors que cette dernière disposition exclut du rôle les installations qui servent au flottage du bois, 65 al. 1 par. 8 L.F.M. vise les chemins qui permettent de se rendre aux sites de coupes.

En ce qui concerne les compagnies minières, il s'agit de la suite logique des exemptions dont elles bénéficient. Tout comme leurs gisements et leurs équipements, les chemins qui permettent d'accéder à leurs mines ne sont pas portés au rôle d'évaluation foncière.

2. Les régimes particuliers

Dans la L.F.M., certains types d'entreprises bénéficient d'un traitement spécial.

En effet, les articles 65.1 à 68 L.F.M. établissent des règles particulières pour les raffineries de pétrole, les réseaux de distribution de gaz, les réseaux de télécommunications et les réseaux d'énergie électrique.

2.1 Les raffineries de pétrole

L'article 65.1 L.F.M. énonce que:

65.1. Ne sont pas portés au rôle les immeubles qui sont situés dans l'aire de production d'une raffinerie de pétrole, à l'exception du terrain, de tout ouvrage d'aménagement du terrain, de toute construction destinée à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses et de toute base sur laquelle un bien est placé ou est destiné à l'être.

Pour bénéficier de l'exclusion de 65.1 L.F.M., un bien doit absolument être situé dans l'aire de production d'une raffinerie de pétrole³⁹².

Tout comme l'article 65 L.F.M., l'article 65.1 L.F.M. prévoit que certains biens qui seraient couverts par le régime d'exclusion de la L.F.M., doivent néanmoins être inclus au rôle d'évaluation foncière.

En effet, les terrains³⁹³, les ouvrages d'aménagement des terrains³⁹⁴, les constructions destinées à loger ou à abriter des personnes, des animaux ou des choses³⁹⁵ et les bases sur lesquelles des biens sont placés ou destinés à l'être³⁹⁶, seront portés au rôle.

³⁹²L. BÉLANGER, *Certains aspects de la Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les finances municipales (Réforme Ryan)*, *Développements récents en droit administratif*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1992, p. 18.

³⁹³Voir la section 1.1.3.1 de ce chapitre.

³⁹⁴Voir la section 1.1.3.2 de ce chapitre.

³⁹⁵Voir la section 1.1.3.3 de ce chapitre.

³⁹⁶Voir la section 1.1.3.4 de ce chapitre.

Notons qu'à la différence de 65 L.F.M., l'article 65.1 L.F.M. prévoit de façon explicite que tous les sortes de bases sont portées au rôle, et non seulement celles qui sont en béton.

De même, alors que l'article 65 L.F.M. prévoit qu'un immeuble dont l'utilisation principale ou la destination principale est d'assurer l'utilité d'un bien porté au rôle d'évaluation foncière doit être inscrit au rôle, l'article 65.1 L.F.M. ne prévoit rien de ce genre.

Conséquemment, des immeubles dont la finalité consiste à servir des terrains, leurs ouvrages d'aménagement, des abris ou des bases, pourront être exclus du rôle lorsqu'ils seront situés dans l'aire de production d'une raffinerie de pétrole.

2.2 Les réseaux de distribution de gaz

L'article 66 L.F.M. se lit ainsi:

66. Ne sont pas portées au rôle les constructions qui font partie d'un réseau de distribution de gaz aux consommateurs du Québec.

Une construction qui fait partie du réseau et qui est utilisée, ou destinée à l'être, pour loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses, est toutefois portée au rôle.

Le deuxième alinéa ne s'applique pas à une voûte souterraine, à un puits d'accès ou à une installation d'entreposage de gaz. Il ne s'applique pas non plus à une conduite et à ses accessoires, sauf

s'il s'agit d'une conduite conçue pour une pression de 7000 kilopascals ou plus.

Dans le cas où le terrain qui constitue l'assiette d'un élément du réseau appartient à une personne autre que celle qui exploite le réseau, sa valeur est diminuée en proportion de celle du droit détenu par l'exploitant du réseau. La valeur de ce droit n'est pas ajoutée à celle des immeubles de la personne qui exploite le réseau.

La L.F.M. ne définit pas les expressions «construction» et «réseau de distribution de gaz».

En ce qui concerne le terme «construction», la Cour du Québec, dans l'affaire *Gaz Métropolitain c. St-Jean-sur-Richelieu*³⁹⁷, lui donne une portée très large et va même jusqu'à décider que des clôtures et des aménagements du sol constituent bel et bien des constructions³⁹⁸.

Pour ce qui est de l'expression «réseau de distribution de gaz», comme on doit favoriser l'harmonisation entre les textes législatifs adoptés par une même autorité, les définitions données à ces termes, dans d'autres lois, peuvent nous éclairer sur leur sens³⁹⁹.

C'est d'ailleurs l'avis qu'exprime la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Boisbriand (Ville de) c. Gaz Métropolitain inc.*⁴⁰⁰. Le juge Chouinard, au nom de la Cour, y réfère à la *Loi sur la distribution du gaz*⁴⁰¹:

³⁹⁷Précité, note 377.

³⁹⁸Id., p. 2348.

³⁹⁹P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, précité, note 121, pp. 323 à 328.

⁴⁰⁰Précité, note 373.

⁴⁰¹L.R.Q., c. D-10.

La Loi sur la fiscalité municipale ne définissant pas «réseau de distribution de gaz», en vertu des règles d'interprétation des lois, la définition donnée dans un texte législatif pertinent est en principe applicable à tous les autres textes législatifs concernant le même sujet. Ainsi, le premier alinéa de l'article 66 doit être lu en relation avec la définition de «réseau de distribution» qu'apporte la Loi sur la distribution du gaz, article 1 i):

1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'impose une interprétation différente, les expressions suivantes ont le sens qui leur est ici attribué, à savoir:
[...]

i) «réseau de distribution»: l'ensemble des conduits, excepté ceux mentionnés au paragraphe k, et des outillages, mécanismes, structures, gazomètres, compteurs et autres dispositifs et accessoires installés dans un territoire déterminé et servant à la distribution du gaz aux consommateurs de ce territoire;
[...]

k) «tuyauterie»: l'ensemble des conduits à gaz installés à l'intérieur, en dessous et à la surface extérieure d'une maison, d'une usine, d'un édifice ou de tout autre bâtiment d'un consommateur.⁴⁰²

Ainsi, un réseau de distribution de gaz est composé de conduits, d'outillages, de mécanismes, de structures, de gazomètres, de compteurs et autres équipements servant à la distribution du gaz. Cependant, un tel réseau exclut les conduits situés dans le périmètre immédiat de l'immeuble du consommateur que l'on approvisionne.

Dans l'affaire *Haute-Mauricie (Corporation municipale de) c. Gaz Intercité Québec inc.*⁴⁰³, la Cour d'appel distingue le «réseau de distribution» d'un «système de transport»:

⁴⁰²*Boisbriand (Ville de) c. Gaz Métropolitain inc. (C.A.)*, précité, note 373, pp. 2149 et 2150.

⁴⁰³*Haute-Mauricie (Corporation municipale de) c. Gaz Intercité Québec inc.*, [1990] R.J.Q. 106 (C.A.).

La distinction entre le «réseau de distribution» et le «système de transport», pour les fins des lois réglementant ces activités, réside dans leur finalité: le premier a pour objet d'alimenter les consommateurs et le second, d'amener le gaz à ce réseau d'alimentation.

À mon avis, cette distinction est aussi celle de la *Loi sur la fiscalité municipale* et, à cet égard, les lois sont cohérentes. En effet, l'exemption de l'article 66 ne se réfère pas au statut du propriétaire des constructions, mais les qualifie en fonction de leur objet: la distribution du gaz aux consommateurs.⁴⁰⁴

Pour la Cour d'appel, ce qui est visé par l'article 66 L.F.M., c'est un réseau de distribution dont la fin est d'alimenter le consommateur, l'usager⁴⁰⁵. Cet objectif est d'ailleurs explicitement prévu au premier alinéa de l'article 66 L.F.M.

Selon la Cour, un réseau de distribution doit être conçu et opéré en une unité intégrée⁴⁰⁶.

Ainsi, sous réserve des exclusions prévues par la loi, tous les équipements servant à alimenter des consommateurs, dans un territoire donné, font partie d'un tel réseau.

Comme le prévoit le deuxième alinéa de l'article 66 L.F.M., une construction intégrée au réseau de distribution de gaz, mais qui sert à loger ou abriter des personnes, des animaux ou des choses, doit être portée au rôle.

⁴⁰⁴Id., pp. 110 et 111.

⁴⁰⁵Id., pp. 111 et 112.

⁴⁰⁶Id., p. 111.

Les verbes «loger» et «abriter», sont ici utilisés dans le même contexte qu'au deuxième alinéa de l'article 65 L.F.M. Leur interprétation devrait donc être la même⁴⁰⁷.

Suivant ce principe, une bâtisse utilisée pour protéger de l'équipement servant au traitement du gaz devra donc être considérée comme un abri et à ce titre, elle devra être inscrite au rôle⁴⁰⁸.

À ce sujet, il faut toutefois noter que conformément au troisième alinéa de l'article 66 L.F.M., 66 al. 2 L.F.M. ne s'applique pas à une voûte souterraine, à un puits d'accès, à une installation d'entreposage de gaz ou à une conduite et à ses accessoires, sauf si celle-ci est conçue pour une pression de 7 000 kilopascals ou plus.

Notons également que puisque le régime d'exclusion de 66 L.F.M. ne couvre pas les terrains, ceux-ci doivent être portés au rôle, suivant le principe général de l'article 31 L.F.M.⁴⁰⁹.

Toutefois, selon l'article 204 par. 7 L.F.M., les terrains qui appartiennent à une personne exploitant un réseau et qui constituent l'assiette d'une construction

⁴⁰⁷Voir la section 1.1.3.3 du présent chapitre.

⁴⁰⁸*Boisbriand (Ville de) c. Gaz Métropolitain inc. (C.A.)*, précité, note 373.

⁴⁰⁹M. POIRIER ET J.-M. LAVOIE, *La réforme de la fiscalité municipale: taxation et paiements de transfert*, (1981) 12 R.D.U.S. 141, p. 169; *Gaz Métropolitain inc. c. Saint-Jean-sur-Richelieu (Ville de)*, précité, note 377.

exclue du rôle seront exempts de toute taxe foncière⁴¹⁰. Suivant l'article 221 L.F.M., leur propriétaire devra plutôt payer une taxe spéciale, basée sur son revenu imposable.

Enfin, selon le quatrième alinéa de l'article 66 L.F.M., si un terrain qui constitue l'assiette d'un élément du réseau de gaz appartient à une personne autre que celle qui exploite le réseau, la valeur de ce terrain doit être diminuée en proportion de la valeur du droit détenu par l'exploitant du réseau.

Comme cet alinéa prévoit que la valeur de ce droit n'est pas ajoutée à celle des immeubles de la personne qui exploite le réseau, la plus-value donnée au terrain n'apparaîtra donc pas au rôle d'évaluation foncière.

2.3 Les réseaux de télécommunication

L'article 67 de la L.F.M. prévoit que:

67. Ne sont pas portées au rôle les constructions qui font partie d'un réseau de télécommunication autre qu'un réseau de télévision ou de radiodiffusion.

Les deuxième et quatrième alinéas de l'article 66 s'appliquent, en les adaptant, au cas prévu par le présent article.

Toutefois, ne sont pas portés au rôle un conduit, une voûte souterraine, un puits d'accès et une autre construction qui abrite exclusivement un appareil ou une installation, ainsi que leurs

⁴¹⁰*Gaz métropolitain inc. c. Senneville (Village de)*, C.Q., Montréal, 500-02-019687-933, 13-09-1995, pp. 8 à 11.

accessoires, servant effectivement au fonctionnement du réseau, à l'exception d'un centre de commutation.

Le mot «télécommunication» est défini à l'article premier de la L.F.M. Selon cette disposition, ce terme signifie:

«télécommunication»: la transmission ou la diffusion de sons, d'images, de signes, de signaux, de données ou de messages par fil, câble, ondes ou autre moyen électrique, électronique, magnétique, électromagnétique ou optique.

Tel qu'établi par la jurisprudence, un réseau de télécommunication comprend tous les équipements nécessaires à l'acheminement d'un signal jusqu'à l'appareil récepteur d'un usager⁴¹¹.

Toutefois, le premier alinéa de 67 L.F.M. énonce que les réseaux de télévision et de radiodiffusion ne sont pas couverts par le régime d'exclusion de cet article.

Dans l'affaire *Transvision Cowansville inc. c. Cowansville (Ville de)*⁴¹², le B.R.E.F. donne des indices permettant de déterminer si une entreprise opère un réseau de télévision ou de la radiodiffusion:

À première vue, la définition précitée de «télécommunication», semblerait inclure la télévision ou la radiodiffusion, mais l'article 67 distingue le réseau de ces dernières du réseau de la télécommunication comme s'il distinguait l'action d'émettre de

⁴¹¹*Câblevision Nationale Ltée c. Sainte-Foy (Ville de)*, C.S. Québec 200-05-000373-766 (JE 83-877).

⁴¹²*Transvision Cowansville inc. c. Cowansville (Ville de)*, [1980-84] B.R.E.F. 302.

celle de transmettre (transmission) ou plus encore, comme si l'un pouvait aussi bien s'adonner à l'action de répandre (diffusion) ce qu'il émet ou transmet tandis que l'autre ne peut s'adonner qu'à l'action de répandre (diffusion) ce que déjà transmis par un réseau de télévision ou de radiodiffusion.

Sous réserve de cette compréhension qui peut facilement prêter à confusion ou à une mauvaise diffusion et pour simplifier l'abord du contenu du premier alinéa de l'article 67, la commune renommée entend de la télévision et de la radiodiffusion la production d'émissions dont les propriétaires de ces réseaux sont à l'origine, soit pour les avoir créées ou les avoir autrement acquises; ces réseaux, selon cet alinéa, doivent être portés au rôle contrairement à tout autre réseau de télécommunication.⁴¹³

La différence majeure entre un réseau de télévision ou de radiodiffusion et un autre réseau de télécommunication semble résider dans le fait que les premiers produisent des émissions alors que les seconds ne font que les diffuser, les retransmettre⁴¹⁴.

Pour être visé par 67 L.F.M., un réseau doit donc se limiter à diffuser ou retransmettre des signaux. Ce sera notamment le cas des réseaux de téléphonie, de câblodistribution et de radiocommunication⁴¹⁵.

Selon l'article 67, les constructions qui font partie de ces réseaux seront exclues du rôle.

Cependant, comme pour les réseaux de gaz, les constructions servant à loger ou à abriter des personnes,

⁴¹³Id., p. 303.

⁴¹⁴*Transvision Granby inc. c. Granby (Ville de)*, [1983] B.R.E.F. 358, pp. 459 et 460.

⁴¹⁵*Télévision Saint-Maurice Inc. c. Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Corp. municipale de)*, précité, note 232, p. 36.

des animaux ou des choses y seront incluses, conformément au deuxième alinéa de l'article 67 L.F.M.

En ce qui concerne les abris, le troisième alinéa de 67 L.F.M. contient néanmoins un bémol. En effet, cette disposition prévoit qu'un conduit, une voûte souterraine, un puits d'accès ou une construction qui abrite certains biens servant au fonctionnement du réseau de télécommunication, à l'exception d'un centre de commutation, doivent être exclus du rôle.

Ainsi, un immeuble ne sera pas porté au rôle s'il abrite des appareils, des installations ou des accessoires nécessaires au fonctionnement du réseau, mais y sera inscrit s'il abrite tout autre bien⁴¹⁶.

Étant donné que le régime d'exclusion de 66 L.F.M. ne couvre pas les terrains, les clôtures et les ouvrages d'aménagement du sol, ceux-ci doivent être inclus au rôle, conformément au principe général énoncé à 31 L.F.M.

Toutefois, les articles 204 et 221 L.F.M. prévoient que les terrains qui appartiennent à une personne exploitant un réseau de télécommunication et qui constituent l'assiette d'une construction exclue du rôle sont exempts de toute taxe

⁴¹⁶ *Transvision Cowansville inc. c. Cowansville (Ville de)*, précité, note 412, p. 304.

foncière, leur propriétaire devant payer une taxe spéciale basée sur son revenu imposable.

Enfin, notons que l'article 67 L.F.M. énonce que lorsqu'un terrain qui constitue l'assiette d'un élément d'un réseau de télécommunication n'appartient pas à la personne qui exploite ce réseau, la valeur du terrain doit être diminuée en proportion de la valeur du droit détenu par l'exploitant du réseau.

Tout comme pour les réseaux de gaz, la valeur de ce droit ne sera pas ajoutée à celle des immeubles de la personne qui exploite le réseau.

2.4 Les réseaux d'énergie électrique

L'article 68 énonce:

68. Ne sont pas portés au rôle les constructions qui font partie d'un réseau de production, de transmission ou de distribution d'énergie électrique et les ouvrages qui en sont les accessoires.

Un barrage ou une centrale et les ouvrages qui en sont les accessoires ne sont pas portés au rôle.

Une construction faisant partie d'un poste de transformation ou de distribution, composée de fondations, de murs extérieurs et d'un toit, ainsi que le terrain sous-jacent à cette construction sont portés au rôle.

Une voie de communication, une clôture ou un ouvrage d'aménagement du sol n'est pas porté au rôle s'il est l'accessoire d'une construction faisant partie du réseau.

Un puits d'accès, une voûte souterraine, un réservoir et les ouvrages qui en sont les accessoires, s'ils font partie du réseau, ne sont pas portés au rôle, malgré le troisième alinéa.

Le quatrième alinéa de l'article 66 s'applique au cas prévu par le présent article.

Un réseau d'énergie électrique comprend tous les éléments techniques indispensables à la production, à la transmission et à la distribution de l'électricité⁴¹⁷.

En ce sens, un centre de répartition, qui a comme vocation de regrouper le personnel et l'équipement nécessaire pour l'exploitation d'un réseau électrique, fait partie d'un tel réseau et ne sera donc pas porté au rôle⁴¹⁸.

Si le premier alinéa de 68 L.F.M. est d'application générale, le deuxième alinéa de cet article exclut du rôle d'évaluation foncière de façon explicite les barrages, les centrales électriques et leurs accessoires. À ce sujet, il est important de noter qu'une centrale électrique n'a pas à être rattachée à un barrage pour être visée par cette exclusion⁴¹⁹.

Le troisième alinéa, pour sa part, vient restreindre le champ d'application de 68 L.F.M. En effet, il y est prévu qu'une construction, même si elle est visée par 68 al. 1

⁴¹⁷*Hydro-Québec c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M95-1274, 1995-12-14, En appel, C.Q. 500-02-026974-969.

⁴¹⁸*Alcan c. Delisle (Corp. municipale de)*, [1988-89] B.R.E.F. 425, pp. 427 et 428.

⁴¹⁹*Hydro-Québec c. L'Étang-du-Nord (Municipalité de)*, C.A., Québec, 200-09-000348-943, 19-12-1997.

L.F.M., doit être portée au rôle si elle fait partie d'un poste de transformation ou de distribution composée de fondations, de murs extérieurs et d'un toit⁴²⁰.

Selon cet alinéa, le terrain sous-jacent à une telle construction est également porté au rôle.

Pour le B.R.E.F., l'expression terrain «sous-jacent» ne vise que le terrain directement sous la construction. Sa superficie est donc limitée à l'aire correspondant à l'étendue de la construction⁴²¹.

Malgré le troisième alinéa de l'article 68 L.F.M., un puits d'accès, une voûte souterraine, un réservoir et leurs accessoires sont exclus du rôle s'ils font partie du réseau électrique. C'est ce qu'énonce 68 al. 5 L.F.M.

Le quatrième alinéa de cet article, pour sa part, prévoit que les voies de communication, les clôtures et les ouvrages d'aménagement du sol ne sont pas portés au rôle lorsqu'ils sont les accessoires de constructions faisant partie du réseau électrique⁴²².

À ce sujet, le B.R.E.F. a déjà décidé que des jetées servant à protéger un réservoir hydroélectrique étaient des

⁴²⁰*Hydro-Québec c. New-Richmond (Ville de)*, B.R.E.F., Q82-002049, 1982-07-22.

⁴²¹*Hydro-Québec c. Sainte-Anne-des-Plaines (Municipalité de)*, B.R.E.F., M93-5236, 1993-11-18.

⁴²²*Gaz Métropolitain inc. c. Saint-Jean-sur-Richelieu (Ville de)*, précité, note 377.

aménagements du sol et devaient être considérées comme des accessoires d'un ouvrage faisant partie d'un réseau de production électrique⁴²³. Ces jetées ne furent donc pas portées au rôle.

Il faut noter que le régime d'exclusion de l'article 68 L.F.M., à l'exception de son troisième alinéa, n'inclut pas les terrains qui, selon le principe général de l'article 31 L.F.M., sont portés au rôle.

Ces derniers sont néanmoins exempts de taxe foncières, leur propriétaire devant payer une taxe spéciale basée sur son revenu brut imposable⁴²⁴.

Il est important de mentionner que contrairement aux articles 65, 66 et 67 L.F.M., l'article 68 L.F.M. ne contient pas de règle prévoyant de façon expresse la mise au rôle des constructions destinées à loger ou à abriter des personnes ou des choses. Ces abris pourront donc bénéficier de l'exclusion de 68 L.F.M., lorsqu'ils respecteront les exigences qu'il contient⁴²⁵.

Enfin, selon 68 al. 6 L.F.M., qui réfère au quatrième alinéa de l'article 66 L.F.M., si un terrain qui constitue l'assiette d'un élément du réseau d'électricité appartient à

⁴²³Alcan Aluminium ltée c. Saint-Gédéon (Corp. municipale de), B.R.E.F., Q90-0339, 1990-05-07.

⁴²⁴Voir articles 204 par. 7 et 221 L.F.M.; Voir également: Alcan c. Delisle (Corp. municipale de), précité, note 418, p. 428.

⁴²⁵Hydro-Québec c. L'Étang-du-Nord (Municipalité de), précité, note 419.

une personne autre que celle qui exploite ce réseau, la valeur du terrain sera diminué en proportion de la valeur du droit détenu par l'exploitant du réseau. Comme à l'article 66, la valeur de ce droit ne sera pas ajoutée à celle des immeubles de la personne qui exploite le réseau.

CONCLUSION

Tant pour les entreprises que pour les organismes municipaux responsables de l'évaluation, il est essentiel de déterminer avec précision quels biens doivent être inscrits au rôle d'évaluation foncière.

Durant les dernières décennies, les règles de mise au rôle ont été maintes fois modifiées.

Aujourd'hui, la L.F.M. prévoit, comme règle générale, que tous les immeubles sont portés au rôle d'évaluation foncière.

Selon l'article premier de cette loi, le mot «immeuble» comprend les immeubles par nature au sens du Code civil du Bas-Canada et les objets mobiliers attachés à perpétuelle demeure par n'importe qui à des immeubles par nature.

Les «immeubles par nature» comprennent les fonds de terre et les bâtiments.

Alors qu'il est assez aisé de déterminer ce que couvre l'expression «fonds de terre», il est beaucoup plus ardu de circonscrire la portée du terme «bâtiment».

En fait, pour qu'un bien puisse être qualifié de «bâtiment», il doit faire partie d'une structure qui tire son immobilité du sol. Pour déterminer si un bien est inclus dans une telle structure, il convient de considérer de nombreux facteurs, de façon globale.

En ce qui concerne la notion d'«objet mobilier attaché à perpétuelle demeure», il s'agit d'une notion unique, propre à la L.F.M. Elle comporte une exigence matérielle, l'attache, et une exigence intellectuelle, la perpétuelle demeure.

Afin d'être considéré comme attaché, un objet doit être fixé à un bâtiment. Il doit y être immobilisé.

Quant à la perpétuelle demeure, elle n'exige pas qu'un bien soit attaché à un immeuble pour toujours. Il suffit que ce bien soit attaché pour une période indéfinie, indéterminée.

En matière de mise au rôle d'évaluation foncière, il peut arriver que le nouveau Code civil du Québec soit utilisé comme outil d'interprétation. Toutefois, si la L.F.M. et le Code civil se confrontent, le code doit céder le pas devant la L.F.M., qui est une loi spécifique,

spécialement conçue pour répondre aux impératifs propres à la fiscalité municipale.

La règle générale de mise au rôle d'évaluation foncière, prévue à l'article 31 L.F.M., a une portée qui est très large. Toutefois, cette règle souffre de nombreuses exceptions.

L'exception la plus souvent invoquée est sans aucun doute celle qui vise les équipements de production industrielle et d'exploitation agricole.

Pour qu'un bien bénéficie de cette exception, on doit pouvoir établir qu'il s'agit d'un immeuble, que cet immeuble est une machine, un appareil ou un accessoire de ces derniers, qu'il est utile à la production industrielle ou à l'exploitation agricole et qu'il est principalement utilisé dans ce domaine d'activités.

Les autres exceptions à la règle générale de mise au rôle prévoient des exigences toutes aussi strictes.

Afin de bénéficier d'une de ces exceptions, un bien doit donc respecter scrupuleusement de nombreuses conditions. En cas de non-respect de celles-ci, la règle générale de la L.F.M. sera appliquée et le bien sera inscrit au rôle d'évaluation foncière.

Les principes régissant la mise au rôle d'évaluation foncière sont en constante évolution.

Aussi, il sera intéressant d'observer la position des tribunaux, particulièrement quant à l'impact du nouveau Code civil en cette matière.

Il est à prévoir que dans un avenir assez rapproché, la L.F.M. subira de nouvelles modifications. En effet, le législateur devra probablement préciser la portée de certaines notions controversées et circonscrire la place du nouveau Code civil dans le domaine de la fiscalité municipale québécoise.

Les entreprises, tout comme les organismes municipaux responsables de l'évaluation, doivent donc se tenir aux aguets, car en matière fiscale, même une modification législative qui paraît anodine peut parfois avoir un impact financier considérable.

BIBLIOGRAPHIE

Les références suivies d'un astérisque (*) sont celles citées dans le mémoire.

Jurisprudence

- 2739577 *Canada inc. c. Saint-Gabriel (Ville de)*, B.R.E.F., M93-4622, 1993-09-24*
- 2540-1043 *Québec inc. c. Rivière-du-Loup (Ville de)*, B.R.E.F., Q92-0413, 1989-09-29
- *Abitibi-Price inc c. Beaupré (Ville de)*, [1983] B.R.E.F. 507
- *Air Canada c. Dorval (Cité de)*, B.R.E.F., M93-2446, 1993-05-04*
- *Alcan c. Delisle (Corp. municipale de)*, [1988-89] B.R.E.F. 425*
- *Alcan Aluminium ltée c. Saint-Gédéon (Corp. municipale de)*, B.R.E.F., Q90-0339, 1990-05-078*

- *Alcatel câbles Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, C.Q. 500-02-009982-948, 1996-04-14 (JE 96-1269) (en appel)
- *Alex Couture inc. c. Charny (Ville de) (C.Q.)*, [1996] R.J.Q. 1413*
- *Alexis Nihon Corporation c. Ville de Verdun*, B.R.E.F., M91-0788, 3 juin 1991*
- *Aliments Humpty Dumpty Ltée c. Lachine (Ville de)*, [1980-1984] B.R.E.F. 746
- *Aluminerie Alouette inc. c. Sept-Îles (Ville de)*, C.Q. Mingan, 650-02-000081-966 et 650-02-000082-964, 07-10-1997, conf. en B.R.E.F., Q96-0113, 1996-02-07*
- *Aluminium du Can. c. Corp. de Melocheville*, [1973] R.C.S. 793*
- *Appareils mécaniques Ltée c. Giroux*, C.S. Montréal, 500-05-022335-788, 1982-12-22*
- *A. Saint-Germain et fils inc. c. Corporation Hôpital des Monts inc.*, [1976] C.S. 125
- *Avon Canada inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, C.A.M., 500-09-001570-894, 1994-08-03; C.S. Montréal, 500-05-010241-899, 1989-11-02; [1990-91] B.R.E.F. 283*
- *Avon Canada inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, B.R.E.F., M90-1243, 1990-07-12*
- *Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal c. Gaz Métropolitain inc.*, [1976] C.P. 12*
- *Banque de Montréal c. Ville de Chicoutimi*, [1978] C.P. 94*
- *Banque de Montréal c. Ville de Laprairie*, [1976] C.P. 81
- *Banque d'Hochelaga v. The Waterous Engine Works Company*, [1897] 27 S.C.R. 406*

- *Banque fédérale de développement c. Champlain air climatisé & chauffage ltée*, [1980] C.A. 12*
- *Banque Nationale du Canada c. Saint-Léonard (Ville de)*, C.Q. Montréal, 500-02-023844-900, 1993-01-28, conf. B.R.E.F., M90-1051, 1990-06-13*
- *Banque Nationale du Canada c. Ville de Victoriaville*, C.A.Q. 200-09-000246-923, 6 mars 1995; C.Q. Arthabaska 415-02-000018-917, 6 mars 1992, conf. B.R.E.F., M90-0819, 13 décembre 1990*
- *Banque Royale du Canada c. New-Richmond (Ville de)*, [1980] B.R.E.F. 1*
- *Baum v. St Casimir Lumber*, [1950] C.S. 391
- *Beaudette c. Sainte-Agathe (Paroisse de)*, [1983] B.R.E.F. 414*
- *Bélair c. Ville de Ste-Rose*, [1922] R.C.S. 526*
- *Bélisle c. Québec (Communauté urbaine de)*, [1990-91] B.R.E.F. 337
- *Bell Canada c. Mirabel (Ville de)*, [1987] R.J.Q. 1940
- *Bell, Rinfret et cie c. Brasserie La Jonction inc.*, [1983] C.S. 347*
- *Bell Telephone Co. v. Ville de Port-Alfred*, [1957] S.C.R. 512
- *Bell Telephone Co. of Canada v. Ville St-Laurent*, [1935] A.C. 73*
- *Bernier c. Sainte-Emmélie (Corp. mun. de la paroisse de)*, [1986] B.R.E.F. 128
- *Bisailon c. Bisailon*, C.S. Saint-Hyacinthe 750-05-000363-79 (JE 80-210)

- *Blanchet c. Lac Beauport (Corporation municipale de)*, B.R.E.F., Q90-0324, 1990-04-23*
- *Boilard & Boilard inc. c. Sous-ministre du Revenu (Québec)*, [1993] R.D.F.Q. 234, En appel, C.A.Q. 200-09-000249-935
- *Boisbriand (Ville de) c. Gaz Métropolitain inc. (C.A.)*, [1990] R.J.Q. 2147*
- *Bouchard v. Bourdon*, [1931] 69 C.S. 196
- *Boulet v. Pelchat*, 46 R. de J. 306 (1940)
- *Bowling Jacques-Cartier Ltée v. City of Jacques-Cartier*, [1965] C.S. 39*
- *Bordeleau v. Delisle Auto La Sarre Ltée*, [1964] B.R. 524
- *Bristol & Myers c. Candiac (Ville de)*, [1990-91] B.R.E.F. 99*
- *Câblevision c. Sous-ministre du Revenu (Qué)*, [1978] 2 R.C.S. 64*
- *Câblevision Nationale Ltée c. Sainte-Foy (Ville de)*, C.S. Québec 200-05-000373-766 (JE 83-877)*
- *CAE Electronics Ltd c. Saint-Laurent (Ville de)*, B.R.E.F., M95-1095, 1995-09-07*
- *Caisse populaire de Saint-Hubert c. Service Diron Inc. (C.Q.)*, [1996] R.D.I. 283*
- *Caisse populaire de Victoriaville c. Victoriaville (Ville de)*, [1986] B.R.E.F. 136*
- *Caisse populaire Marie-Reine-des-Coeurs c. Montréal (Communauté urbaine de)*, B.R.E.F., M91-0622, 1991-05-02*
- *Caisse populaire Sainte-Thérèse de Sherbrooke c. Ville de Sherbrooke*, C.Q. Saint-François, 450-02-002236-902, 1993-07-15, conf. B.R.E.F., M90-2291, 14 novembre 1990*

- *Canada Packers inc. c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M92-0685, 1992-05-06*
- *Canadian Import Company v. Simard*, [1958] C.S. 345*
- *Canadian Marconi Co. c. Montréal (Ville de)*, [1989-90] B.R.E.F. 69*
- *Caouette c. Bromont (Ville de)*, B.R.E.F., M90-1743, 1990-09-28*
- *Cartier c. M.R.C. de Portneuf*, [1984] B.R.E.F. 1033, Q84-1556, 1984-06-20*
- *Cascades Port-Cartier Inc. (Syndic de) (C.S.)*, [1993] R.D.I. 400
- *Cellier (1979) inc. c. Sainte-Foy (Ville de)*, [1984] B.R.E.F. 1023*
- *Centre immobilier St-Roch Ltée c. Ville de Québec*, B.R.E.F., Q92-0070, 20 février 1992
- *Centre sylvicole Forestville inc. c. Forestville (Ville de)*, B.R.E.F., Q90-0820, 13 décembre 1990*
- *Chahbazi c. Ville de Montréal*, B.R.E.F., M90-0883, 3 mai 1990, [1989-90] B.R.E.F. 318*
- *Chartré c. Plakiotis*, [1976] R.P. 63*
- *Ciment du St-Laurent c. Beauport (Ville de)*, C.Q. Québec, 200-02-000668-899, 1991-02-18, conf. [1988-89] B.R.E.F. 205*
- *Ciments Canada Lafarge Ltée c. St-Constant (Ville de)*, [1987] B.R.E.F. 167*
- *Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, [1957] R.C.S. 476; [1956] B.R. 639*
- *Clermont v. Roger*, 29 R.L.N.S. 440 (1923)

- *Cloutier v. Choinière*, [1970] C.A. 438*
- *Cloutier v. Cloutier*, 40 R. de J. 494 (1934)
- *Cloutier c. Ville de Richmond*, [1976] C.S. 249
- *Club de golf Longchamp c. Bélisle*, [1985] R.L. 81
- *Club du Lac Moreau Inc. c. Charlevoix (Mun. rég. de)*, [1984] B.R.E.F. 991
- *Commissaires d'écoles de Contrecoeur c. Côté*, [1970] R.L. 519
- *Commission Hydroélectrique c. S.-M. du Revenu national*, [1970] R.C.S. 30
- *Communauté régionale de l'Outaouais c. Groulx*, C.A.M. 500-09-000522-789 (JE 82-349)*
- *Communauté urbaine de Québec c. Maison Simons Ltée*, [1977] C.A. 372
- *Compagnie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, C.S. Baie-Comeau 655-05-000080-838 (JE 89-200)*
- *Compagnie de téléphone Saguenay-Québec c. Port-Alfred*, [1955] B.R. 855*
- *Compagnie des Chemins de fer nationaux du Canada c. St-Laurent (Ville de) (C.S.)*, [1988] R.J.Q. 969, En appel, C.A.M. 500-09-000288-886 et 500-09-000241-885
- *Compagnie Distillers Corp. Ltd c. Beaupré (Ville de)*, [1985] B.R.E.F. 139*
- *Compagnie pétrolière Impériale Ltée c. Montréal-Est (Ville de)*, [1980-1984] B.R.E.F. 812*
- *Concrete Column Clamps Ltd. v. The city of Québec*, [1940] S.C.R. 522

- *Construction Désourdy inc. c. Montréal (Ville de)*, En appel, C.Q. Montréal, 500-02-007910-925, 1995-08-22; B.R.E.F., M95-1057, 1995-08-10*
- *Constructions Fernand Binette Inc. c. Marine Industries Ltd.*, [1976] C.S. 289*
- *Consumers' Gas c. Le sous-min. du rev. nat.*, [1976] 2 R.C.S. 640
- *Côté c. Lac Sainte-Marie (Corp. mun. du)*, [1983] B.R.E.F. 362*
- *Damato v. Collettere*, [1950] C.S. 414
- *Dame Goulet v. Coco Island*, [1961] C.S. 402
- *Dans l'affaire de la faillite de Boucherie Unic inc.*, R.P. [1972] 320*
- *Dans l'affaire de la faillite de Emile Bélanger c. Laurentide Acceptance corporation Limited inc.*, [1959] R.L. 419*
- *Demix, division Ciment St-Laurent (indépendant) inc. c. Montréal (Communauté urbaine de)*, En appel, C.A.M., 500-09-002128-965C.Q. 500-02-011693-947, 18-01-1996 (JE 96-459)*
- *Domtar inc. c. Lachine (Ville de)*, [1986] B.R.E.F. 268
- *Donohue v. Corporation of Parish of St-Etienne De La Malbaie*, [1924] S.C.R. 510*
- *Donohue Inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu) (C.Q.)*, [1994] R.D.F.Q. 203
- *Doré c. Verdun (Ville)*, Cour suprême du Canada, 24860, 1997-07-10*
- *Duguay c. Fregeau (C.A.)*, [1994] R.D.I. 367*

- *Entreprises Cara (Québec) Ltée c. Mirabel (Ville de) (C.A.)*, [1987] R.J.Q. 789*
- *Entreprises d'électricité Gauthier & Ross inc. c. L'Immobilière Montagnaise Ltée*, [1979] C.S. 1123*
- *Express Plumbing & Heating Contractors Ltd c. K.M. Restaurant Ltd*, [1977] C.S. 11*
- *Ferme Carino inc. c. Cloutier*, B.R.E.F., Q93-0683, 1993-09-23*
- *Fortier c. Saint-Pierre Baptiste (Paroisse)*, [1989-90] B.R.E.F. 192*
- *Foyer du cadeau v. Imperial Enterprises inc.*, [1968] C.S. 456*
- *Fréchette c. Rheault*, [1965] C.S. 498*
- *Frigidaire Corporation v. Duclos*, 52 B.R. 91 (1931)*
- *G. Kohn Enterprises Ltd c. Saint-Léonard (Ville de)*, B.R.E.F., M95-0786, 1995-05-05*
- *Gagné c. Dorval*, [1982] C.P. 29*
- *Galipeau c. Labelle*, [1983] C.S. 350
- *Gauthier c. Auberge des Gouverneurs*, [1977] C.S. 969
- *Gauthier c. Ville de Mont St-Hilaire*, [1970] R.L. 513*
- *Gaz métropolitain inc. c. St-Jean-sur-Richelieu (Ville de)*, [1997] R.J.Q. 2344, p. 2350*
- *Gaz métropolitain inc. c. Senneville (Village de)*, C.Q., Montréal, 500-02-019687-933, 13-09-1995*
- *General Motors du Canada Ltée c. Pointe-Claire*, B.R.E.F., M95-1211, 1995-10-25*
- *Geoffrion c. Gauthier*, 64 C.S. 510 (1926)*

- *Gérard Gignac Inc. c. Commercial Union Assurance Co.*, [1979] C.S. 974*
- *Girard c. Saint-Léonard-de-Portneuf (Municipalité de)*, B.R.E.F., Q93-0879, 3 décembre 1993*
- *Goodfellow c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M89-2128, 1989-07-12*
- *Grosvenor Estates Corp. c. Cité de St-Léonard*, [1979] C.P. 307*
- *Groupe pharmaceutique Bristol & Myers c. Candiac (Ville de)*, [1990-1991] B.R.E.F. 99*
- *Gruen Watch Co v. Att.-Gen. of Can.*, [1950] O.R. 429
- *Handfield c. St-Marc-Sur-Richelieu (Paroisse)*, (C.Q.) [1995] R.J.Q. 1557 (en appel)*
- *Harman Development inc. c. Kirkland (Ville de)*, B.R.E.F., M94-0411, 1994-02-17*
- *Hatley-Partie-Ouest (Municipalité du canton de) c. Brault*, C.S. Saint-François 450-05-001127-931 (JE 94-558)
- *Haute-Mauricie (Corporation municipale de) c. Gaz Intercité Québec inc.*, [1990] R.J.Q. 106 (C.A.)*
- *Hercules Canada Ltée c. Varennes (Ville de)*, B.R.E.F., M84-1837, 1984-11-21
- *Héroux & Allard Construction Inc. c. CEGEP de Victoriaville*, [1976] R.C.S. 1753
- *Hewquip Holdings inc. c. Pointe Claire (Ville de)*, En appel, C.Q. Montréal, 500-02-023626-950, 1995-11-15; B.R.E.F., M95-1181, 1995-10-25*
- *Hilton Place Québec Ltée c. Québec (Ville de)*, [1979] C.P. 309*

- *Hilton Place Québec Ltée c. Québec (Ville de)*, [1985] B.R.E.F. 392*
- *Hiram Walker & Sons Ltd. c. Walkerville*, [1933] 3 D.L.R. 433
- *Horn Elevator Ltd c. Domaine d'Iberville Ltée*, [1972] C.A. 403*
- *Horvath c. Montréal (Ville de)*, [1982] B.R.E.F. 119
- *Hydro-Québec c. L'Étang-du-Nord (Municipalité de)*, C.A., Québec, 200-09-000348-943, 19-12-1997*
- *Hydro-Québec c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M95-1274, 1995-12-14, En appel, C.Q. 500-02-026974-969*
- *Hydro-Québec c. New-Richmond (Ville de)*, B.R.E.F., Q82-002049, 1982-07-22*
- *Hydro-Québec c. Sainte-Anne-des-Plaines (Municipalité de)*, B.R.E.F., M93-5236, 1993-11-18*
- *Immeubles Langéclau inc. c. Shawinigan (Corp. mun. de la ville de)*, [1985] B.R.E.F. 37, confirmé par C.P. 410-02-000079-852, 25-02-1987*
- *Immobilière Banque nationale inc. c. Victoriaville (Ville de)*, B.R.E.F., Q87-029, 1986-11-19
- *Imprimeries Québécois inc. c. Bromont (Ville de)*, C.Q. Bedford, 455-02-000322-943, 1995-09-08, conf. B.R.E.F., M94-2737, 1994-09-02*
- *Industries John Lewis Ltée c. La Tuque (Ville de)*, [1989-90] B.R.E.F. 347*
- *Industries Providair c. Kolomeir*, [1988] 1 R.C.S. 1132; [1985] C.A. 538; [1982] C.S. 871
- *In re Amedée Leclerc Inc.: Thibault c. De Coster*, [1965] C.S. 266*

- *Iron Ore Company of Canada c. Sept-Îles (Ville de)*, [1990-91] B.R.E.F. 329*
- *Irving Oil Co. Ltd. c. M.A.M. (N.-B.)*, [1977] 1 R.C.S. 310
- *Irving Oil c. Sec. Prov. (N.-B.)*, [1980] 1 R.C.S. 787*
- *I.T.T. Canada Ltée (Rayonier Québec) c. Port-Cartier (Ville de)*, [1983] B.R.E.F. 567
- *Jenkins Canada Inc. c. Lachine (Ville de)*, [1990-91] B.R.E.F. 37*
- *Jobin c. Brassard*, [1934] 40 R. de J. 458*
- *Kayak MFG Co. Ltd. c. Directeur de l'Office de la protection du consommateur*, [1978] C.P. 202
- *Kern c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M91-0369, 1991-03-05*
- *King v. Vandeweghe*, [1934] S.C.R. 244
- *Lachance c. Lac Beauport (Corp. municipale de)*, [1990-91] B.R.E.F. 194
- *Lafontaine & Fils inc. c. A.M.S. Construction inc.*, [1983] C.S. 653*
- *Lareau v. Richard*, [1965] C.S. 422
- *Laurentide Motels c. Beauport (Ville)*, [1989] 1 R.C.S. 705
- *Laval (Ville de) v. Mirko Construction inc.*, [1974] C.S. 540*
- *Laval (Ville de) c. Provigo, C.Q.*, 540-02-005692-976, 17-12-1997*
- *Location Morissette inc. c. Québec (Communauté urbaine de)*, C.A.Q. 200-09-000246-923, 6 mars 1995; C.Q. Québec

- 200-02-000327-892, 2 novembre 1989; [1988-89] B.R.E.F. 193*
- *Lower St-Lawrence Power Co. c. L'Immeuble Landry Ltée*, [1926] R.C.S. 655*
 - *Lyons c. La Reine*, [1984] 2 R.S.C. 633
 - *Malenfant c. Ville de Rimouski*, B.R.E.F., Q92-0154, 2 juillet 1992*
 - *Martel c. Collin*, C.A.Q. 200-09-000575-743 (JE 82-649)
 - *Mathieu c. Hydro-Québec*, [1976] C.P. 488
 - *Metropolitain Petroleum Ltd c. Montréal-Est (Ville de)*, [1987] B.R.E.F. 251
 - *Metropolitan Toronto v. Lowry*, [1961] S.C.R. 733
 - *Min. des Affaires mun. (N.-B.) c. Canada Ltd.*, [1976] 2 R.C.S. 599
 - *Ministère des Affaires Municipales c. Sillery (Ville de)*, C.Q., 200-02-005686-953, 7 février 1997, inf. B.R.E.F. Q93-0915, 15 décembre 1993 et Q95-0445, 5 septembre 1995; En appel, C.A.Q. 200-09-001338-976*
 - *Ministre des Affaires municipales c. Matane (Ville de)*, [1987] B.R.E.F. 233*
 - *Ministre des Affaires municipales c. Saint-Honoré (Corp. municipale de)*, [1988-89] B.R.E.F. 395
 - *Montréal (Communauté urbaine de) c. Hewitt Equipment Inc.*, C.Q. 500-02-012814-914 et 500-02-012917-915, 01-10-1992 (JE 92-1599)
 - *Montréal (Ville de) c. Hydro-Québec*, C.Q., Montréal, 500-02-028223-928, 07-03-1996*
 - *Montréal (City of) c. McMahon Cartage*, [1962] R.L. 141

- *Montréal (Communauté urbaine de) c. Placements Ansec Ltée (C.A.)*, [1992] R.J.Q. 2089*
- *Montréal (Communauté urbaine de) c. Procter & Gamble inc.*, C.Q. 500-02-013753-913, 12-03-1993 (JE 93-843)*
- *Montréal Light, Heat and Power Cons. c. The City of Outremont*, 53 B.R. 133*
- *Montréal Light, Heat and Power Cons. c. The City of Westmount*, [1926] R.C.S. 515
- *Morin c. Abris Radshield Ltée*, C.S. Québec 200-05-000967-823, 1984-10-02 (JE 84-915)
- *Mroczek c. Dorval (Cité de)*, B.R.E.F., M91-0502, 1991-04-03*
- *Municipalité du comté de Chicoutimi c. La Cie Price Ltée*, [1987] R.L. 97
- *Nadeau c. Dulac*, [1951] B.R. 405
- *Nadeau c. Rousseau*, (1928) 44 B.R. 545*
- *Neveu c. Sept-Îles (Ville de)*, [1981] B.R.E.F. 56*
- *Northern Broadcasting Co v. District of Mountjoy*, [1950] S.C.R. 502
- *Paquin c. Leclair*, 57 C.S. 352 (1919)
- *Paradis (In re) et Fils Ltée: Swidler c. International Trust Co.*, [1984] C.S. 1246, En appel, C.A.M. 500-09-001231-844*
- *Parent c. Granby (Ville de)*, C.P. Bedford 460-02-001120-825 (J.E. 85-67)*
- *Pascal Realities Ltd c. Bill Wong's inc*, [1983] C.S. 4*
- *Paul Paradis inc. c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M93-3452, 1993-06-25*

- *Pêcheries Gingras inc. c. Saint-Nicolas (Ville de)*, B.R.E.F., Q92-0200, 1992-07-28*
- *Pêcheurs de crabe du Québec inc. c. Gaspé (Ville de)*, C.S. 110-05-000148-912, 28-09-1992 (JE 93-24)*
- *Peinture internationale Ltée c. Baie d'Urfé*, B.R.E.F., M93-2672, 1993-09-23*
- *Péloquin c. Bilodeau*, 39 C.S. 388 (1910)*
- *Pétrofina c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M88-0218, 1988-02-24*
- *Place Saint-Maurice inc. c. Grand'More (Ville de)*, B.R.E.F., Q94-0093, 1994-03-23*
- *Placements E.G.K. c. Lévis (Ville de)*, B.R.E.F., Q93-0675, 1993-09-17
- *Placements Gantica inc. c. Québec (Sous-ministre du Revenu du)*, [1988] R.D.I. 679*
- *Placements Lacroix Dutil Inc. c. M.R.C. Beauce-Sartigan*, [1988-89] B.R.E.F. 352*
- *Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*, C.Q., Montréal, 500-02-023626950, 17-10-1997*
- *Poirier c. Upton (Village de)*, B.R.E.F., M93-3610, 1993-07-07*
- *Pomerleau c. Municipalité d'East-Broughton*, [1965] C.S. 337*
- *Port Cartier c. Lévesque (Ville de)*, [1966] R.L. 461*
- *Presses lithographiques inc. c. Lac Etchemin (Ville du)*, B.R.E.F., Q92-0394, 1992-11-10*
- *Québec (Communauté urbaine de) c. Corp. Notre-Dame de Bon-Secours*, [1994] 3 R.C.S. 3*

- Québec (Communauté urbaine de) c. Hôtels Bolducs & associés cie, [1983] C.P. 220
- Québec (Procureur général du Québec) c. Saint-Honoré (Corporation municipale de), C.Q. Chicoutimi, 150-02-000137-900, 1991-05-16*
- Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Agnico-Eagle Ltd, [1980] R.D.F.Q. 101*
- Québec (Sous-ministre du Revenu) c. Robin Le Pain Moderne inc., [1989] R.D.I. 760 (C.A.)*
- Québec (Ville de) c. Corporation d'assurance de personne La Laurentienne, C.A.Q., 200-09-000344-942, 6 mars 1995, [1995] R.J.Q. 731 (C.A.)*
- Queen v. York Marble, Tile and Terazzo Ltd., [1968] R.C.S. 140
- Reine c. C.P.R. Co., [1971] R.C.S. 821
- Reine c. Stuart House Canada Ltd., [1976] C.F. 421
- Ressources R.G. ltée c. Saint-Faustin (Municipalité de), B.R.E.F., M94-3188, 10 décembre 1994*
- Richard c. Morris, [1956] C.S. 314
- Ringuette v. St.Amour , 20 R.L.N.S. 485 (1914)
- R.J.R. Macdonald inc. c. Montréal, En appel, C.Q. Montréal, 500-02-007709-954; B.R.E.F., M95-0562, 1995-03-15*
- Roy v. Lamontagne, 60 B.R. 134 (1935)*
- Ruco Enterprises inc. v. Shink, [1967] 638*
- Saint-Alban (Corp. municipale de la paroisse de) c. Récupération Portneuf Inc. (C.A.), [1992] R.J.Q. 2726

- *Saint-Martin c. Laval (Ville de)*, [1983] C.S. 1043*
- *Saint-Romuald-d'Etchemin (Corp. mun. de la cité de) c. Golden Eagle Canada Ltd*, [1980] C.A. 74*
- *Saint-Romuald-D'Etchemin (Ville de) c. Ultramar Canada Inc.*, [1985] C.P. 212, confirmant [1984] B.R.E.F. 883*
- *Sainte-Anne de Bellevue (Corp. de la ville de) c. Montréal Light Heat and Power Cons.*, 59 B.R. 63 (1935)*
- *Salon de quilles & billard Beauport c. Beauport (Ville de)*, C.Q., Québec, 10-09-1997
- *Salon de quilles L'Allée d'or inc. c. La Sarre (Ville de)*, B.R.E.F., Q96-0334, 1996-04-26*
- *Savoy c. Jonquière (Ville de)*, [1990-91] B.R.E.F. 144*
- *Séchoirs Montmorency inc. c. Château-Richer (Ville de)*, B.R.E.F., Q93-0847, 1993-11-25*
- *Sidbec-Dosco inc. c. Contrecoeur (Municipalité de)*, [1988-89] B.R.E.F. 511*
- *Simard c. Ville de Mistassini*, B.R.E.F., Q89-0194, 6 juillet 1989, [1989-90] B.R.E.F. 30*
- *Société de radiotélévision du Québec c. Centre de la Mauricie (Municipalité régionale de comté le)*, [1993] R.D.I. 625*
- *Société des alcools du Québec c. Montréal (Communauté urbaine de)*, [1987] B.R.E.F. 101*
- *Société des traversiers du Québec c. Baie-Comeau (Ville de)*, [1986] B.R.E.F. 73
- *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., M90-2275, 1990-11-09
- *Sous-ministre du Revenu du Québec c. Agnico-Eagle Mines Ltd.*, [1980] R.D.F.Q. 101*

- *Sous-ministre du Revenu du Québec c. Lawrence Caplan Ltd.*, [1979] R.D.F.Q. 127
- *Stanton Pipes Canada Ltd. v. Sylvain*, [1966] B.R. 860*
- *Steinberg's Properties Ltd c. Montréal (Ville de) (C.A.)*, [1987] R.J.Q. 1975
- *Sucre Lantic Ltée c. Montréal (Ville de)*, C.Q. Montréal, 500-02-009575-882, 1991-04-26, B.R.E.F., M88-0128, 1988-02-18*
- *Télé câble de Québec inc. c. Ville de Québec*, [1979] C.S. 767
- *Télévision Saint-Maurice Inc. c. Notre-Dame-du-Mont-Carmel (Corp. municipale de)*, C.A. Québec, 200-09-000177-912, 1991-09-04; C.Q. Trois-Rivières, 400-02-000757-888; B.R.E.F., Q88-0190, 1988-05-10*
- *Terreau et Racine Ltée v. Hôtel Loretteville inc.*, [1965] C.S. 313
- *Théberge c. Chicoutimi (Ville de)*, C.Q. Chicoutimi, 150-02-000496-900, 1990-03-14, inf. B.R.E.F., Q90-0325, 1990-04-23
- *Thiffault v. Gagnon*, (1934) 72 C.S. 563
- *Transvision Cowansville inc. c. Cowansville (Ville de)*, [1980-84] B.R.E.F. 302*
- *Transvision Granby inc. c. Granby (Ville de)*, [1983] B.R.E.F. 358*
- *Tremblay v. Baril*, [1937] B.R. 23
- *Turret Construction and Housing Co. c. Montréal (Ville de)*, C.Q. Montréal, 500-02-000803-903, 1991-01-11, conf. [1989-90] B.R.E.F. 151

- *Ultramar Canada inc. c. Montréal-Est (Ville de)*, C.Q. Montréal, 500-02-014087-874, 1990-11-08, inf. B.R.E.F. M87-0292, 1987-03-31*
- *Union des employés de commerce, Local 503, C.T.C., F.T.Q. c. Québec (Ville de)*, [1985] C.A. 353
- *Vézina c. Morneau*, [1977] C.S. 668*
- *Vêtements Peerless inc. c. Montréal (Ville de)*, B.R.E.F., Q94-3547, 1994-11-09*
- *Volpe c. Verdun (Ville de)*, B.R.E.F., M89-2053, 1989-07-04*
- *Wire Rope Industries of Canada Ltd c. Pointe-Claire (Ville de)*, C.A.M. 500-09-001494-947, 1995-02-10; C.Q. 500-02-025109-906, 30-08-1994, infirmant [1989-90] B.R.E.F. 357*

Doctrine

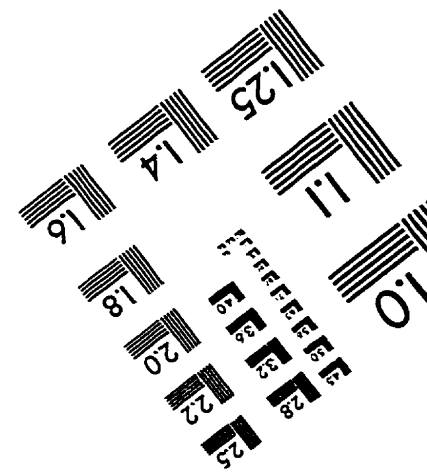
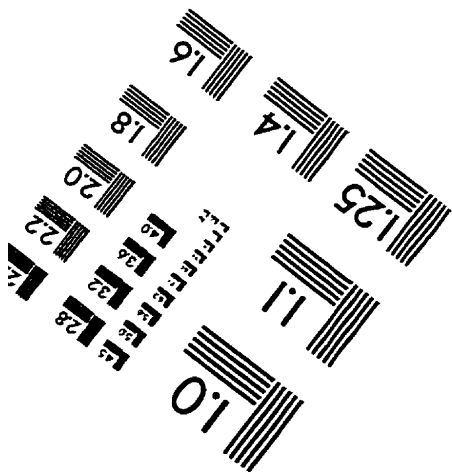
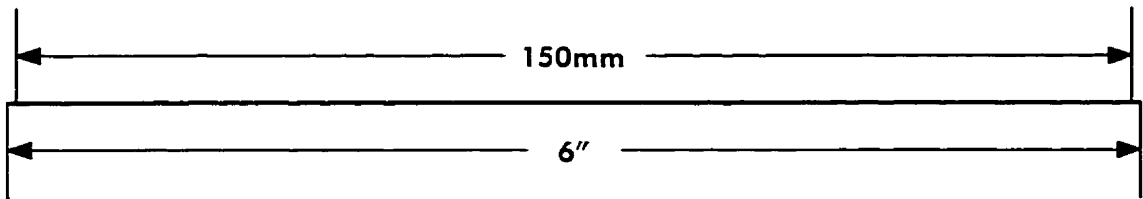
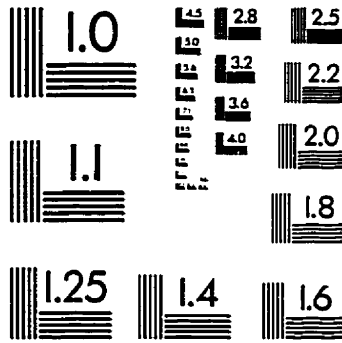
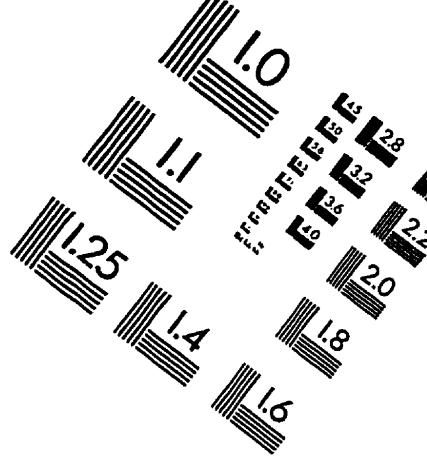
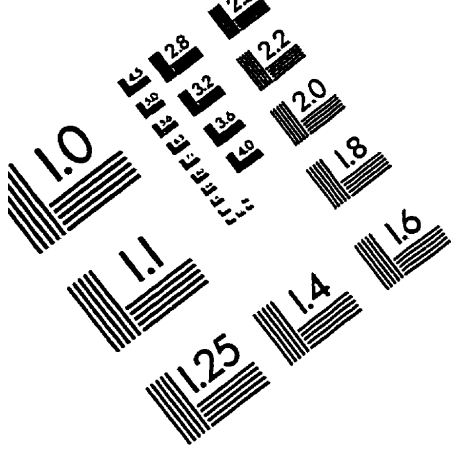
- R. P. BARBE, *Le Bureau de révision de l'évaluation foncière*, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1986
- L. BAUDOUIN, *Le droit civil de la province de Québec*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1953*
- E. BAUMGARTNER ET P. MÉNARD, *Dictionnaire étymologique et historique de la langue française*, Paris, Le Livre de Poche, 1996
- R. BEAUDET, *Les immeubles par destination*, (1975) 35 R. du B. 339*
- L. BÉLANGER, *Certains aspects de la Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les finances municipales (Réforme Ryan)*, Développements récents en droit administratif, Barreau du Québec, Service de la formation permanente, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1992, p. 1*
- L. BÉLANGER, *La notion d'immeuble en fiscalité municipale*, Développements récents en droit administratif, Barreau du Québec, Service de la formation permanente, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1987*
- L. BÉLANGER, *L'évaluation des immeubles industriels au Québec: les hauts et les bas de l'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale*, Développements récents en droit administratif, Barreau du Québec, Service de la formation permanente, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1989, p. 151*
- P. BELLAVANCE et D. MICHAUD, *Évaluation municipale*, Collection Aide Mémoire, Montréal, Wilson et Lafleur, 1993*
- O. BLOCH ET W.V. WARTBURG, *Dictionnaire étymologique de la langue française*, Paris, Presses universitaires de France, 1989

- J.-G. CARDINAL, *Distinction entre immeubles par nature et par destination - Preuve de l'intention de «perpétuelle demeure» - Droit municipal*, (1958) 60 R. du N. 565*
- R. COMTOIS, *Réseau de diffusion par câble - immeuble par nature*, (1978) 80 R. du N. 272
- P.-A. CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 2e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1990*
- A. DAUZAT, J. DUBOIS ET HENRI MITTERAND, *Nouveau dictionnaire étymologique et historique*, Paris, Références Larousse, 1991
- G. DESCOTEAU, *La notion d'exploitation en regard de la distinction des meubles et des immeubles*, (1966) 68 R. du N. 409 et 69 R. du N. 147*
- J.-G. DESJARDINS, *Traité de l'évaluation foncière*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1992*
- J. FORGUES, *L'évaluation municipale et la valeur réelle*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1995*
- J. FORGUES, *Exceptions à la règle générale de l'inscription au rôle d'évaluation foncière*, Thèse de maîtrise, Université Laval, Novembre 1987*
- J. FORGUES, *La "valeur réelle" d'une unité d'évaluation et son "prix de vente le plus probable": une source de confusion et d'iniquité*, Thèse de doctorat, Université Laval, janvier 1994*
- J. FORGUES, *Loi sur la fiscalité municipale annotée*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1997*
- F. FRENETTE, *Commentaires sur le rapport de l'O.R.C.C. sur les biens*, (1976) 17 C. de D. 991
- J. GOULET, *Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles*, (1978) 18 C. de D. 381*

- J. GOULET, A. ROBINSON ET D. SHELTON, *Théorie générale du domaine privé*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1984*
- F. HELEINE, *Biens, chroniques régulières*, (1974) 34 R. du B. 501 et (1975) 35 R. du B. 223*
- P.-C. LAFOND, *Droit des biens*, Montréal, Les Éditions Thémis, 1991*
- D.-C. LAMONTAGNE, *Biens et propriété*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1995*
- G. LAREAU, *Les grandes lignes de la fiscalité municipale au Québec*, R.P.F.S. vol. 15, n°3, 637*
- G. LAREAU, *Projet de loi 146 (1993, c. 78) «Loi modifiant de nouveau la Loi sur la fiscalité municipale»*, R.P.F.S. vol. 15, n°4, 1037
- D. LAROSE, *La confection et contenu du rôle d'évaluation*, A.P.F.F., Colloque #67, Montréal, 7-06-1994*
- J. L'HEUREUX, *La Cour suprême, la Cour d'appel et l'évaluation foncière*, (1988) 48 R. du B. 846*
- J. L'HEUREUX, *Droit municipal québécois*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1984*
- J. L'HEUREUX, *L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités: les règles générales et leur application*, (1995) 36 C. de D. 843*
- J.-P. LORTIE, *Loi sur la fiscalité municipale, étude analytique et comparative*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1980
- W. D. MARLER, *The Law of Real Property*, Toronto, Burroughs, 1932
- P. MARTINEAU, *Les biens*, Montréal, Les Éditions Thémis Inc., 1979*

- J. MARUNCZAK, *Immobilisation by destination of moveable industrial machinery*, (1966-67) 12 McGill L. J. 330
- P.B. MIGNAULT, *Le Droit civil canadien*, t.2, Montréal, Théoret, 1896*
- A. MONTPETIT ET G. TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1945*
- M. PLANIOL ET G. RIPERT, *Traité pratique du droit civil français*, t.3, 2e éd., Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1952, no 64*
- M. POIRIER ET J.-M. LAVOIE, *La réforme de la fiscalité municipale: taxation et paiements de transfert*, (1981) 12 R.D.U.S. 141*
- M. RICHER ET M. CHAREST, *L'article 65 par. 1 de la Loi sur la fiscalité municipale: du jugement Compagnie de papier Québec et Ontario à l'arrêt de la Cour suprême dans l'affaire Ciment Québec*, *Développements récents en droit administratif*, Barreau du Québec, Service de la formation permanente, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais, 1994, p. 179*
- P. ROBERT, *LE GRAND ROBERT DE LA LANGUE FRANÇAISE*, Paris, Le Robert, 1992
- R. SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects de la conception et de la classification juridique des biens corporels*, [1958] Rev. trim. dr. civ., p. 1
- D. VINCELETTE, *La nature d'un immeuble*, (1978) 81 R. du N. 131*
- D. VINCELETTE, *Mobilité ou immobilité de la jurisprudence récente en matière d'immobilisation*, (1983) 43 R. du B. 817*

TEST TARGET (QA-3)



APPLIED IMAGE, Inc
1653 East Main Street
Rochester, NY 14609 USA
Phone: 716/482-0300
Fax: 716/288-5989

© 1993, Applied Image, Inc., All Rights Reserved