

Immeubles par destination



Volume 10, numéro 2, 1969

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1004601ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1004601ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)

1918-8218 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cette note

(1969). Immeubles par destination. *Les Cahiers de droit*, 10(2), 383–394.
<https://doi.org/10.7202/1004601ar>

POUR CES MOTIFS, la Cour

Adjugeant sur la demande principale :

ACCUEILLE l'action en partie ;

DÉCLARE le demandeur Émilien Morin propriétaire de l'immeuble suivant :

« Une terre située en la paroisse de Saint-Paul, comté de Joliette, connue et désignée comme étant le numéro trois cent quarante-deux (342) aux plan et livre de renvoi officiels du cadastre de Saint-Paul de Joliette de la contenance d'environ trois arpents par dix-huit de profondeur plus ou moins avec une maison et autres bâtisses y érigées ».

tel que décrit dans l'acte de donation fait le 21 octobre 1946 par Joseph Morin à Émilien Morin sous le numéro 14,056 des minutes du notaire Lucien Forest et enregistré à Joliette sous le numéro 79,615 ; ledit immeuble reste sujet cependant au droit de superficie consenti par le demandeur au défendeur Bellarmin Grégoire sur cette partie dudit immeuble décrite au plan préparé le 26 octobre 1964 par l'arpenteur Gérard Larose ;

REJETTE l'action pour le surplus, vu le droit de superficie du défendeur et son droit à la propriété des bâtisses qu'il a érigées sur ledit terrain ; le tout sans frais.

Adjugeant sur la demande reconventionnelle :

REJETTE la demande reconventionnelle sans frais.

Immeubles par destination

COMPAGNIE DU TÉLÉPHONE SAGUENAY-QUÉBEC *v.*
VILLE DE PORT-ALFRED, C.S., Chicoutimi, n° 15,706 et
14,777 ; 5 octobre 1953, juge G. LACROIX.

[*Confirmé par* [1957] R.C.S. 512 et [1955] B.R. 855].

Taxes. — Corporation municipale. — Rôle d'évaluation. — Standard téléphonique. — Meubles par nature. — Immeubles par destination. — À perpétuelle demeure. — Machinerie et accessoires. — C.c. arts 376, 379, 380. — Loi des cités et villes (S.R.Q. 1941, chap. 233), arts 488, 521.

JUGEMENT

LA COUR, après avoir vu les actes de procédures, les pièces versées au dossier, entendu les témoins et les parties, par leurs procureurs, sur le mérite de la présente cause et après avoir délibéré ;

ATTENDU que la demanderesse allègue, en substance, que, en vertu des pouvoirs qu'elle possède, elle exploite un système de communication téléphonique, dans les comtés de Roberval, Lac Saint-Jean et Chicoutimi et, en particulier, dans le territoire de la ville défenderesse ;

ATTENDU que la demanderesse allègue aussi qu'elle est propriétaire d'un immeuble situé au numéro 139 de la 1^{re} Rue, dans le territoire de la ville défenderesse, ledit immeuble étant construit sur deux emplacements, dont elle indique la désignation cadastrale et la description et qu'elle a placé, dans cet immeuble, un tableau téléphonique ;

ATTENDU que la demanderesse soumet que toute cette propriété, y compris le tableau téléphonique plus haut mentionné, ont été entrés par la défenderesse, pour la somme de \$69,160 sur son rôle d'évaluation pour l'année 1951-52 ; que ledit rôle d'évaluation a été homologué le 21 septembre 1951, et que ces mêmes propriétés ont été portées au rôle de perception de la ville défenderesse pour l'année 1951-52 et que le montant qui leur est applicable au taux de 1.60 pour cent a été fixé à la somme de \$1,146.96 ; que la mise en cause * qui, en vertu de la loi, prend le même rôle d'évaluation comme base de sa propre imposition, a elle-même entré ce même tableau téléphonique sur son rôle de perception pour la même année et imposé une taxe de \$691.60 à la demanderesse pour ce tableau ;

ATTENDU que la demanderesse allègue que les dispositions de la Loi des Cités et Villes, concernant les taxes, s'appliquent à la défenderesse et à la mise en cause et que le tableau téléphonique de la demanderesse placé dans son immeuble, à 139 de la 1^{re} Rue, à Port-Alfred, ne tombe pas sous la classification de « machineries » au sens de l'article 488 de la Loi des Cités et Villes et qu'il n'est pas, non plus, un immeuble par nature ou par destination ;

ATTENDU que la demanderesse soumet que le tableau téléphonique, lequel a été illégalement inclus dans l'évaluation de \$69,160, placé par elle dans son immeuble, était lors de son installation, est demeuré et est encore un effet mobilier et que la défenderesse n'avait pas le droit d'entrer ce tableau téléphonique sur ses rôles d'évaluation et de perception et que, conséquemment, ces rôles sont *ultra vires*, illégaux et nuls en ce qui se rapporte audit tableau téléphonique ;

ATTENDU que la demanderesse prétend qu'elle est bien fondée à demander que le rôle d'évaluation et le rôle de perception de la défenderesse soient déclarés nuls et de nul effet pour les raisons susdites et pour cette partie se rapportant aux entrées affectant la demanderesse quant à son tableau téléphonique, la demanderesse étant, de plus, bien fondée à mettre en cause la corporation constituée par les commissaires d'écoles pour la municipalité de Port-Alfred, afin qu'elle soit judiciairement informée du jugement à intervenir et qu'elle agisse en conséquence ;

ATTENDU que la demanderesse a fait des offres qu'elle renouvelle pour la somme de \$186.96 en capital et \$3.67 en intérêts qu'elle reconnaît devoir à la défenderesse, ainsi que la somme de \$116.85 en capital et \$1.65 en intérêts qu'elle reconnaît devoir à la mise en cause, ces montants représentant ce qu'elle prétend être obligée de payer après avoir fait disparaître du rôle d'évaluation et de perception, ce qu'elle qualifie d'évaluation illégale et déguisée de \$60,000, ayant trait au tableau téléphonique ;

ATTENDU que la défenderesse et la mise en cause ont comparu par procureur et qu'elles ont produit des contestations séparées, mais que chaque contestation est substantiellement la même, à savoir, qu'elles prennent acte

* Les commissaires d'écoles pour la municipalité de Port-Alfred.

des aveux que constituent les allégués 1, 2 et 3 de la déclaration, admettant les paragraphes 4, 5 et 6 de la même déclaration, s'en rapportant à la loi pour le reste, demandant acte de la déclaration de la demanderesse à l'effet qu'elle est propriétaire du tableau téléphonique et qu'elle l'a placé dans son immeuble ;

ATTENDU que la défenderesse et la mise en cause admettent que la demanderesse a payé toutes les taxes immobilières qu'elle devait pour l'année 1951-52, sauf celles qui ont été imposées sur l'immeuble que constitue le tableau téléphonique et que la demanderesse refuse illégalement de payer ;

ATTENDU que la défenderesse et la mise en cause soumettent que le tableau téléphonique de la demanderesse est une machinerie et un immeuble au sens de la loi ;

ATTENDU que la mise en cause et la défenderesse ont autorisé les présentes contestations tel qu'il appert des résolutions produites au dossier ;

ATTENDU que, comme réponse à ces défenses, la demanderesse n'a soulevé aucun fait nouveau et que la contestation a été ainsi liée entre les parties ;

CONSIDÉRANT que la preuve démontre, sans contradiction, que la demanderesse est propriétaire d'un immeuble situé à 139, de la 1^{re} Rue, dans la ville de Port-Alfred ;

CONSIDÉRANT qu'il est aussi prouvé que la demanderesse a placé dans cet immeuble et y a incorporé, à perpétuelle demeure, les objets qui composent, dans leur ensemble, le standard téléphonique ou le tableau téléphonique ;

CONSIDÉRANT que ces objets sont attachés à fer et à clou à l'immeuble, étant retenus par un nombre considérable d'écrous et de boulons qui les fixent aux planchers, aux plafonds et aux murs et qu'ils sont reliés à un nombre considérable de fils qui sont soudés aux différentes parties de la construction ;

CONSIDÉRANT qu'il est impossible d'enlever ces objets sans briser ou couper les fils et sans laisser un nombre substantiel de trous dans les planchers, les murs et les plafonds ;

CONSIDÉRANT que l'installation faite de la manière susdécrite, est nécessaire aux fins de l'installation de la station téléphonique et que, pour cette raison, cette installation est faite pour un temps indéfini ;

CONSIDÉRANT que ces objets, au sens de la loi, ayant été ainsi placés sur son propre fonds et à perpétuelle demeure par la demanderesse, qu'elle les a, en somme, incorporés à son propre immeuble, doivent être déclarés des immeubles par destination tant qu'ils restent ainsi dans l'immeuble de la demanderesse ;

CONSIDÉRANT qu'il semble, d'après la preuve non contredite, que le standard ou tableau téléphonique de la demanderesse est une machine ou machinerie adaptée à une fin particulière qui consiste à transformer le courant ou l'énergie électrique en une énergie sonore ou onde sonore ;

CONSIDÉRANT que si ledit tableau téléphonique doit être reconnu pour les raisons susdites comme une machine ou machinerie, il serait, d'après les faits mentionnés aux considérants antérieurs, un immeuble par destination ;

CONSIDÉRANT conséquemment, que c'est à bon droit que la défenderesse et la mise en cause ont placé ce tableau téléphonique sur le rôle d'évaluation et sur le rôle de perception ;

CONSIDÉRANT que la demanderesse n'a pas prouvé son action et que la défenderesse et la mise en cause ont prouvé leur défense ;

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

DÉCLARE insuffisantes les offres et consignation de la demanderesse ;

DÉBOUTE ladite demanderesse et

REJETTE son action, avec dépens.

NOTES DU JUGE

La municipalité défenderesse puise son pouvoir de taxer dans l'article 521 de la Loi des Cités et Villes. Elle peut, selon les dispositions de cet article, imposer et prélever annuellement une taxe n'excédant pas deux pour cent (2%) de la valeur réelle, telle que portée au rôle, sur tout immeuble dans la municipalité.

L'article 488, de la même loi, indique que les immeubles imposables dans la municipalité comprennent : « les terrains, les constructions et les usines qui y sont érigés et toutes améliorations qui y ont été faites, de même que les machineries et accessoires qui sont immeubles par destination ou qui le seraient s'ils appartenaient au propriétaire du fonds ».

Les parties ont argumenté longuement devant le tribunal, aux fins d'établir que le standard ou le tableau téléphonique dont il s'agit, était ou n'était pas une machine ou machinerie. Ce débat perd évidemment de son importance devant le texte de l'article 488, car même s'il s'agit de « machineries ou accessoires », il faut que lesdites machineries et accessoires soient immeubles par destination pour être assujettis à la taxe.

C'est donc le caractère mobilier ou immobilier du tableau téléphonique qu'il faut rechercher.

Le sens et l'étendue (*scope*) du mot « immeuble » dans l'article 521 de la Loi des Cités et Villes, (ancien article 5730 S.R.Q. 1909) est déterminé par référence aux articles 376 et suivants du Code civil¹.

Ceci comprendrait nécessairement les immeubles par nature (376 C.c.), mais aussi les immeubles par destination (379-380 C.c.).

Selon le texte actuel de l'article 488 de la Loi des Cités et Villes, l'on devra inclure aussi les « machineries et accessoires », qui sont immeubles par destination.

En d'autres termes, l'article 521 de la Loi des Cités et Villes, permet de taxer tout immeuble dans la municipalité, soit les immeubles par nature, soit les immeubles par destination, et le nouveau texte de l'article 488 qualifie davantage ce pouvoir en décrétant que ces immeubles imposables comprendront, *inter alia*, les machineries et accessoires qui sont immeubles par destination. Il peut donc y avoir, au sens de l'article 521, des objets, mobiliers par nature qui, sans être des machineries et accessoires, peuvent néanmoins devenir des immeubles par destination et, comme tels, être taxables ; il peut aussi y avoir des machineries et accessoires que l'on trouve dans des immeubles par nature

¹ *Bélair v. Corporation de Sainte-Rose*, (1922) 63 R.C.S. 526.

et qui seront taxables, pourvu qu'au sens de l'article 488, l'on établisse que tels machineries et accessoires sont devenus immeubles par destination.

Dans la présente cause, est-ce que le tableau téléphonique, propriété de la demanderesse, peut être un immeuble par destination, sans être nécessairement une machine ou machinerie ? — L'affirmative s'impose en réponse à cette question, car la demanderesse peut fort bien immobiliser n'importe quel objet mobilier par nature, pourvu que, selon notre loi, elle le place à perpétuelle demeure dans son immeuble ou qu'elle l'y incorpore.

S'il s'agit des « machineries et accessoires » prévus à l'article 488 de la Loi des Cités et Villes et qu'ils sont devenus immeubles par destination, ces « machineries et accessoires » sont nécessairement taxables, mais ceci n'exclut pas les autres objets mobiliers qui peuvent aussi être devenus immeubles par destination et qui alors, selon les termes de l'article 521, seront taxables.

Il n'est donc pas nécessaire, dans le présent cas, de décider si, oui ou non, le tableau ou standard téléphonique, est une machine ou machinerie, pour reconnaître ou refuser à la municipalité défenderesse le droit de le taxer comme un immeuble imposable.

Il convient, avant d'appliquer, à la cause sous étude, les principes plus haut énumérés, de faire un bref exposé de la situation de faits.

La demanderesse, tel qu'elle l'allègue au paragraphe 2 de sa déclaration, est propriétaire de l'immeuble situé au numéro 139 de la 1^{re} Rue, à Port-Alfred, et elle y a, elle-même, placé le tableau téléphonique (paragraphe 3 de la déclaration) dont il s'agit dans le présent litige.

Ceci s'est fait en 1950 et la défenderesse a entré ce tableau téléphonique sur son rôle d'évaluation pour une somme de \$60,000, pour l'année 1950-51 et elle a réclamé de la demanderesse la somme de \$840 comme taxes pour la période susdite, à raison de 1.40 pour cent et la mise en cause, se servant de la même évaluation, a réclamé une somme de \$600.

La demanderesse se plaint de ces entrées aux rôles d'évaluation et de perception faites par la défenderesse et elle allègue que ce tableau ou standard téléphonique n'entre pas dans la classification de machineries mentionnée à l'article 488 de la Loi des Cités et Villes et qu'il n'est pas, non plus, un immeuble par nature ou par destination.

La demanderesse soumet que la défenderesse en entrant le tableau téléphonique sur son rôle d'évaluation et sur son rôle de perception, a outrepassé ses pouvoirs et que lesdits rôles, en ce qui se rapporte au tableau téléphonique de la demanderesse, sont nuls, illégaux et *ultra vires*.

A l'appui de sa proposition, à l'effet que le tableau ou standard téléphonique n'est pas un immeuble, la demanderesse a cité la décision du Conseil Privé, *Ville Saint-Laurent v. Bell Telephone Co.*². Nous analyserons cette cause plus loin.

La règle qui doit ici véritablement nous guider, est celle énoncée aux articles 379 et 380 du Code civil.

Commentant cette règle, Mignault³ nous enseigne que, dans notre droit, il y a, à véritablement parler, deux catégories d'immeubles par destination :

² [1936] A.C. 73 ; (1936) 60 B.R. 101.

³ P.-B. MIGNAULT, *Droit civil canadien*, t. 2, Montréal, C. Théorêt, 1896, p. 414.

1. Les objets que le propriétaire a placés sur son fonds, à perpétuelle demeure.
2. Ceux qu'il y a incorporés.

Cette distinction est faite par Mignault, pour mieux souligner la différence qui existe entre notre Code et le Code Napoléon (art. 524), lequel donne le caractère d'immeubles par destination « aux objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds ». Cette seule destination ne serait pas suffisante chez nous, à moins d'établir, en plus, que les objets ont été ainsi placés à perpétuelle demeure et, dans ce cas, Mignault⁴ l'accepterait comme moyen d'immobiliser des objets ainsi placés, par le propriétaire, pour le service et l'exploitation du fonds, parce qu'ils y ont été réellement placés à perpétuelle demeure.

Cette différence a été étudiée par la Cour d'appel⁵, qui arrive d'ailleurs à la conclusion « qu'il ne suffit pas qu'une chose se trouve sur un immeuble, fut-elle destinée à son exploitation pour qu'elle en fasse partie, il faut, au sens de 379 et 380 C.c. qu'elle s'y trouve à perpétuelle demeure ou qu'elle y soit incorporée ».

Lorsqu'il s'agit d'une chose qu'on a incorporée à l'immeuble, il va de soi, comme disent les auteurs, que la destination doit être permanente et c'est pourquoi l'article 380 C.c. nous indique comment reconnaître cette attache à perpétuelle demeure ou cette destination permanente.

Il faut que l'objet soit ainsi attaché ou incorporé, non pour un temps limité et déterminé, mais indéfiniment. « Indéfini », ne veut pas dire : « pour toujours », comme le mot « infini » qui, lui, veut dire « ne pas avoir de fin ». Au contraire, « indéfini » ou « indéfiniment » veulent dire : indéterminée, vague, incertain.

En d'autres termes, quand le propriétaire place un objet sur son fonds pour un temps indéfini, il le place, au sens de la loi, à perpétuelle demeure, car il le laissera là, non pour un temps qui n'a pas de fin ou pour toujours, mais pour une période indéterminée de temps ; c'est bien pour cette raison que le paragraphe 1^{er} de l'article 379 C.c. fait de ces objets ainsi placés sur son fonds, par le propriétaire, des immeubles par destination « tant qu'ils y restent ».

Commentant plus avant sur le sens de l'article 380 C.c., Mignault⁶ pose la règle que les objets placés à perpétuelle demeure, peuvent être enlevés « sans fracture, ni détérioration et d'eux-mêmes et du bâtiment dans lequel ils sont ».

La Cour suprême du Canada a appliqué cette règle dans la cause de *Montreal Light Heat & Power v. The City of Westmount*⁷. En décidant que les compteurs (*electric meter*), n'étaient pas des immeubles, le juge Anglin, parlant au nom de la Cour, s'exprimait ainsi : « There are not attached for a permanency, their removal involves *no breakage*, destruction or deterioration of the *interior wires to which they are attached* or of the walls against which they are placed ».

Il y avait, dans cette dernière cause, une autre raison juridique qui doit être retenue particulièrement pour les fins de la présente cause, c'est que les

⁴ *Ibidem*, p. 515.

⁵ *Roy v. Lamontagne*, (1936) 60 B.R. 134.

⁶ *Op. cit. supra*, note 3, pp. 420, 421, 422.

⁷ [1926] R.C.S. 515. à la p. 521.

compteurs électriques n'avaient pas été installés ou placés dans la maison du propriétaire de l'objet (sur son fonds), mais dans des maisons appartenant à des propriétaires étrangers, soit aux abonnés de la compagnie de l'électricité. Il y a, en effet, une autre règle à respecter, pour décider qu'un objet est devenu immeuble par destination, c'est celle qui exige que l'objet ait été placé sur le fonds par le propriétaire de ce fonds.

Dans la présente cause, il est admis, par la demanderesse, qu'elle est propriétaire de l'immeuble, de même que du tableau ou standard téléphonique qu'elle a installé et placé dans cet immeuble.

La preuve nous fait voir que ce tableau est du type manuel. Les fils, venant de l'extérieur et faisant partie du réseau téléphonique, sont introduits à l'intérieur de la bâtisse par une entrée au sous-sol. Les câbles, venant ainsi de l'extérieur, sont au nombre de trois et contiennent ensemble 2,100 paires de fils téléphoniques.

Au sous-sol on a fait une subdivision de ces trois câbles pour les connecter à sept autres câbles qui contiennent chacun 300 paires de fils téléphoniques. Ces sept derniers câbles traversent le plafond du sous-sol et sont reliés d'abord à ce que l'on appelle le cadre principal de distribution (*main distributing frame*). Le témoin Dubé a aussi appelé ce cadre principal, un « bâti de construction ou un pleau ». J'avoue que je n'ai pas trouvé l'étymologie de ces expressions employées par le témoin. Ce cadre principal de distribution constitue le point de jonction des différentes lignes téléphoniques avec le système ou le réseau central, jonction qui, d'après la preuve, s'opère non seulement par des connexions avec des écrous vissés, mais en soudant ces connexions avec de l'étain. Apparemment, toutes les lignes reliées de l'extérieur au *main distributing frame* à l'intérieur, ne sont pas actuellement utilisées pour le service ; le nombre de paires de fils constitue un potentiel qui dépasse le nombre actuel des abonnés. On se servira éventuellement du surplus de ces paires de lignes, au fur et à mesure de l'augmentation du nombre des abonnés.

Les lignes ou circuits téléphoniques, actuellement en usage, partent du *main distributing frame*, pour être d'abord reliés à une deuxième construction qui s'appelle, cette fois, le « cadre de relais » (*line relay rack*) ; ce cadre de relais contient, lui, le nombre de relais qui correspond au nombre des circuits utilisés ou au nombre des abonnés. Enfin, ces mêmes circuits ou ces paires de lignes utilisées pour les fins du service, sortent de ce cadre de relais pour être finalement transférés et reliés au *switch-board* qui, lui, contient autant de positions de contrôle qu'il y a d'opératrices. C'est à ce *switch-board* que le contact s'établit pour mettre un abonné en communication avec un coabonné.

Après avoir longuement étudié et comparé les différentes causes que les parties ont citées au tribunal, la Cour a cru se rendre compte que, dans plusieurs des causes soumises antérieurement, à la décision des tribunaux, l'on avait employé différentes expressions pour décrire ces installations de tableau téléphonique, sans toutefois préciser la nature des modes et des procédés utilisés pour les connexions ou l'installation des objets dans les bâtisses. C'est pour cette raison que, en toute justice pour les deux parties, la Cour a cru de son devoir d'ordonner une réouverture d'enquête pour faire donner aux témoins déjà entendus, des éclaircissements, des explications additionnelles et le tribunal a pris un soin particulier pour faire préciser la nature véritable de ces connexions dont on avait parlé et de l'installation telle qu'elle existait.

Disons tout d'abord que, depuis 1950, l'immeuble de la compagnie demanderesse, situé à 139 de la 1^{re} Rue, est utilisé uniquement pour loger le tableau téléphonique et ses accessoires (témoignage Dubé, page 12).

L'installation nécessaire à l'exploitation de ce fonds comprend essentiellement :

1. les câbles venant de l'extérieur ;
2. les paires de fils correspondant aux circuits pour chaque abonné ;
3. le *main distributing frame* (cadre de distribution) ;
4. le cadre de relais (*line relay rack or frame*) ;
5. le standard ou position appelé *telephone switch-board*.

Il y a en outre :

- a) le panneau d'énergie électrique ;
- b) le moteur générateur pour sonnerie ;
- c) le cadre porteur de courant (*carrier current rack*).

Les constructions de base ou essentielles sont fixées aux planchers, aux murs et aux plafonds par des vis, des écrous et des boulons de deux ou trois pouces de longueur (témoignage Dubé, page 36).

Le nombre d'écrous ou de boulons n'a pas été établi d'une façon absolument exacte par la preuve, mais en référant au témoignage du témoin Dubé et à l'examen des exhibits, particulièrement de l'exhibit D-2 et de l'exhibit P-6, l'on constate d'abord que le cadre principal de distribution (*main distributing frame*) est fixé au plancher par au moins 51 boulons et qu'il est aussi fixé au plafond par un certain nombre de tiges de fer et de vis ou de clous.

Le tableau des relais (*relay distributing rack*), est lui aussi fixé au plancher par des boulons et des écrous dont on n'a pas exactement déterminé le nombre dans la preuve, mais que les exhibits nous permettent de présumer être assez nombreux, si on compare les dimensions du *relay distributing rack* avec le *main distributing frame*. Ce même cadre des relais est fixé au plafond par des tiges retenues ou vissées à fer et à clou, de même que dans les murs (exhibit P-7).

Toutes ces pièces ou ces objets sont reliés d'abord entre eux et ensuite à des câbles qui, venant du sous-sol, traversent le plancher. Ces câbles, tel que nous l'avons expliqué antérieurement, contiennent 2,100 paires de fils dont 1,000 au moins sont reliés d'abord au cadre de distribution, ensuite au cadre de relais et finalement au standard ou *switch-board*.

Toutes ces connexions ne sont pas seulement vissées mais sont soudées et la seule manière de les défaire, est de faire sauter ou briser la soudure ou encore couper les fils avec des ciseaux. (C'est d'ailleurs, d'après la preuve faite à la réouverture d'enquête, ce dernier procédé qui, en pratique, est le plus souvent utilisé).

Si le texte du Code Napoléon (art. 524) permet, pour les fins d'immobilisation, de faire entrer dans la catégorie des immeubles par destination, les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds, nous devons reconnaître que notre propre code ne nous permet pas, à cette seule condition, de décider qu'un objet mobilier est devenu immeuble par destination, mais néanmoins ne pourrait-on pas reconnaître avec Mi-

gnault⁸ qu'il y a dans la description que nous avons faite plus haut du tableau téléphonique, un caractère de permanence à la destination de ces objets qui, suivant notre propre loi, nous permettrait de considérer le but de cette destination en fonction même du service et de l'exploitation du fonds.

Nous pourrions le faire, non pas évidemment parce que ces objets mobiliers ont été placés sur ce fonds pour son service et son exploitation, mais parce que ce placement serait, à véritablement parler, à perpétuelle demeure⁹.

Il semble même, d'après la description que la preuve nous en a faite, qu'ils sont incorporés à l'immeuble bien plus que seulement placés sur ce dernier et que cette incorporation, de la manière qu'elle est faite, implique l'idée de permanence.

L'immobilisation par le simple placement à perpétuelle demeure a lieu (C.c. 379) sans que le code, comme le fait remarquer Mignault¹⁰, indique quels sont les signes extérieurs ou physiques de ce placement. Il indique les signes extérieurs et apparents de l'incorporation à l'immeuble (art. 380 C.c.) et, dans le cas actuel, il semble bien que les objets litigieux seraient incorporés à l'immeuble, bien plus que d'y être seulement placés. Les objets intérieurs, nous l'avons vu, sont fixés à l'immeuble à fer et à clou ; ils sont reliés aux câbles qui proviennent de l'extérieur, qui traversent le plancher et qui viennent distribuer des centaines de fils qui, eux, sont non seulement attachés ou connectés à ces constructions intérieures, mais y sont soudés.

Et tout ceci est établi par la demanderesse, non pas pour un temps spécifique et limité, mais indéfiniment.

D'après le témoin Dubé, non seulement il n'est pas question d'enlever ces objets (pages 12 et 13), mais il faudra plus que probablement en ajouter d'autres avant longtemps.

D'après la preuve, pour enlever ou déplacer de l'immeuble ces objets qui forment le tableau téléphonique, il faudrait non seulement disconnecter, mais de plus, briser ou couper la soudure des fils qui les relient entre eux et qui les relient aux câbles principaux qui viennent de l'extérieur. « This removal would involve breakage, destruction or deterioration of the interior wires to which they are attached »¹¹. Ceci se produirait s'il s'agissait seulement d'enlever une ou des positions (*switch-board*) sans pour cela faire disparaître le tableau de distribution ou le tableau de relais.

Il serait aussi possible d'ajouter des positions ou *switch-board* à celles existantes, sans ajouter pour cela aux deux tableaux ci-haut indiqués. Il n'y aurait qu'à connecter ou souder les fils des nouvelles positions.

Par ailleurs, pour enlever les tableaux ou les cadres de distribution et de relais, il faudrait de toute nécessité user des mêmes procédés que nous venons de décrire, soit briser la soudure des fils reliés aux câbles qui viennent du sous-sol, briser ou couper les fils qui les relient entre eux et enfin détacher peut-être au-delà de 75 boulons de trois pouces et les écrous qui retiennent ces cadres ou tableaux au plancher, au plafond et aux murs, laissant à ces trois endroits réunis un nombre égal de trous.

⁸ *Op. cit. supra*, note 3, p. 415.

⁹ *Cf. Roy v. Lamontagne*, (1936) 60 B.R. 134.

¹⁰ *Op. cit. supra*, pp. 416-417.

¹¹ *Montreal Light Heat & Power v. City of Westmount*, [1926] R.C.S. 521.

Il n'en faut certainement pas davantage pour démontrer l'existence d'un placement à perpétuelle demeure ou d'une incorporation avec l'idée de permanence (période indéfinie ou indéterminée que cela implique).

Comme les auteurs le font remarquer à bon droit, l'incorporation à l'immeuble que visent les articles 379 et 380 C.c., pour exister, ne doit pas être nécessairement une incorporation complète. (Ceci en ferait un immeuble par nature), mais elle doit être une incorporation qui fait adhérer l'objet mobilier à l'immeuble, sans qu'il soit pour cela de son essence.

Il ne s'agit pas ici de cette « cohérence » dont parle Pothier et que mentionne l'honorable juge Rinfret¹². Il s'agit plutôt de cette « adhérence » au bâtiment dont parle Mignault¹³, pourvu qu'elle ait ce caractère de perpétuelle demeure voulue par la loi (379, 380 C.c.).

La demanderesse a fortement insisté dans son argument sur la décision du Conseil Privé, *Ville Saint-Laurent v. Belle Telephone Co.*¹⁴ Elle a souligné cependant qu'il s'agissait, dans cette cause, de faire reconnaître que le tableau téléphonique était un immeuble par nature. On a soumis que malgré cette différence entre le texte actuel de l'article 488 de la Loi des Cités et Villes et le texte qui existait alors, cette cause pouvait tout de même s'appliquer au présent cas.

L'article qui autorisait Ville Saint-Laurent à taxer en 1933, n'était pas rédigé comme celui d'aujourd'hui et ne parlait pas d'immeuble par destination.

En effet en 1925, l'article 488 incluait dans les biens-fonds imposables « la valeur des terrains et celle des constructions, usines et machineries et leurs accessoires qui y sont érigés et celle de toutes les améliorations qui ont été faites ».

Ce n'est qu'en 1941, (5 Geo. VI, chap. 41) que l'on a parlé des immeubles par destination.

En 1943 on a de nouveau amendé cet article 488 pour le remplacer par un texte qui ne parle plus explicitement d'immeubles par destination, mais qui fait entrer dans la catégorie des immeubles imposables « les machineries et accessoires » placés dans les usines et servant à leur exploitation.

On voit que le législateur a été ici influencé par le texte du Code Napoléon, relativement aux immeubles par destination, bien qu'on n'ait pas voulu, dans cet amendement, employer cette expression.

Finalement, en 1945, (9 Geo. VI, chap. 53) on est revenu au texte qui avait été adopté en 1941 et qui est demeuré le texte actuellement en vigueur où l'on fait de nouveau entrer dans la catégorie des immeubles imposables les machineries et accessoires qui sont immeubles par destination.

La demanderesse, tel que susdit, admet que le texte qui existait en 1933 est essentiellement différent du présent texte, mais que la décision dans la cause de *Ville Saint-Laurent v. Bell Telephone Co.*¹⁵ devrait néanmoins s'appliquer à cause de la définition qu'on y trouve d'un tableau téléphonique.

¹² *Lower St. Lawrence Power v. Les Immeubles Landry Ltée*, [1926] R.C.S. 655.

¹³ *Op. cit. supra*, note 3, p. 420.

¹⁴ [1936] A.C. 73 ; (1936) 60 B.R. 101, à la p. 103.

¹⁵ *Ibidem*.

Cette définition laisserait voir qu'il ne s'agissait pas alors d'un immeuble par nature, mais irait-elle jusqu'à indiquer qu'il ne s'agissait pas d'un immeuble par destination ? Il nous faut répondre par la négative à cette dernière question et la meilleure raison qui nous justifie de répondre ainsi, nous la trouvons précisément dans le jugement même du juge Rivet. C'est ce jugement qui, dans cette cause de *Ville Saint-Laurent*, a été rétabli et confirmé par le Conseil Privé.

Après avoir décrit le tableau téléphonique et expliqué que bien qu'il soit relié aux câbles et aux fils du réseau (qui seraient immeubles), ce seul fait ne serait pas suffisant pour faire de ce tableau un immeuble par nature, le juge dit, cependant¹⁶ : « La circonstance que le tableau fait partie du réseau de la compagnie défenderesse ne suffit pas, dans notre droit, tout au moins, pour que ce tableau soit devenu immeuble par nature. Elle pourrait avoir son importance, s'il s'agissait d'un objet placé pour perpétuelle demeure par la défenderesse dans un édifice qui lui appartiendrait. [Dans la cause de *Ville Saint-Laurent*, en effet, la Cie du Bell Telephone n'était que locataire de l'immeuble dans lequel était placé son tableau téléphonique]. *Mais alors, ce tableau deviendrait un immeuble par destination*, ce qui n'est pas la prétention de la demanderesse qui insiste que cet objet mobilier est devenu immeuble par nature ».

Nous ne trouvons aucune décision qui, depuis 1941, a interprété le texte actuel de l'article 488 de la Loi des Cités et Villes en fonction de l'article 521 de la même loi, mais la preuve et les procédures qui nous sont soumises, nous permettent d'adopter dans le cas sous étude, des conclusions qui, en 1933, échappaient nécessairement au juge Rivet, à cause du texte de la loi à cette époque, et c'est à ces conclusions, à savoir qu'il s'agit bien, dans la présente cause, d'un immeuble par destination que nous croyons devoir nous arrêter.

Nous serait-il permis de mentionner que la définition du tableau téléphonique ou *switch-board*, rapportée dans la cause de *Ville Saint-Laurent*, nous semble résulter d'une preuve beaucoup moins complète que celle qui a été faite dans le présent cas. « *Apart from the actual physical connecting up of the cables and wires, which are led on to the premises, with the switch-board and its equipment, the latter are not in any way attached but merely rest on the floor of the premises* »¹⁷.

Telle n'est certainement pas la preuve qui a été faite dans la présente cause et comme nous l'avons indiqué antérieurement, en outre du fait que, dans le présent cas, il s'agit de fils non seulement connectés mais soudés aux cadres et aux instruments (ce qui n'apparaît pas avoir été prouvé dans les autres causes), ces instruments, ces bâtis de construction ou ces cadres de distribution qui font partie essentiellement du tableau téléphonique ne font pas seulement reposer par leur pesanteur sur le plancher (*merely rest on the floor of the premises*), mais ils sont attachés à fer et à clou au plancher, au plafond et aux murs de l'immeuble de la demanderesse.

Le Code Napoléon (525 C.N.) parle d'objets scellés à plâtre et à chaux lorsqu'il s'agit de l'immobilisation par destination ; notre code lui, parle d'objets qui tiennent à fer et à clou et c'est en vertu de ce dernier principe qu'on a chez nous déclaré immeubles par destination, des appliques électriques par exemple,

¹⁶ *Ville Saint-Laurent v. Bell Telephone Co. of Canada*, (1933) 71 C.S. 323, à la p. 325.

¹⁷ (1936) 60 B.R. 106.

qui tenaient ainsi à fer et à clou et avaient été attachés de cette manière à l'immeuble à perpétuelle demeure par le propriétaire¹⁸.

Nous avons donc là une preuve suffisante et différente de celle que l'on a faite dans le passé, lorsqu'il s'est agi de décrire ce que l'on entendait par un tableau téléphonique et nous avons un texte de loi qui donne des pouvoirs nouveaux d'interprétation qui échappaient fatalement aux Cours qui ont rendu des décisions que la demanderesse nous a citées.

Pour toutes ces raisons, nous ne pouvons voir comment il nous serait possible dans un tel cas, de considérer ce tableau téléphonique solidement attaché et incorporé à l'immeuble de la demanderesse par une quantité considérable de boulons, d'écrous et de fils soudés, de le considérer, disons-nous, autrement que comme un immeuble par destination.

Quant au second point soulevé dans ce débat, à l'effet que le tableau téléphonique serait une machine ou machinerie, comme nous l'avons indiqué au début de ces notes, nous ne croyons pas, vu les conclusions déjà adoptées, avoir à décider formellement ce point. En effet, même s'il s'agit d'une machine ou machinerie, il faudrait au sens de l'article 488 de la Loi des Cités et Villes, pour pouvoir taxer telle machinerie, qu'elle soit un immeuble par destination.

Il semble, cependant, d'après la preuve, que le tableau téléphonique tel que décrit, tant par sa nature, son installation, ainsi que par l'usage auquel on l'emploie, serait une machine selon la définition essentielle de cette expression.

En effet, la définition essentielle et non descriptive d'une machine serait : « une pièce ou un ensemble de pièces fabriquées de mains d'hommes, destinées à générer, à transformer, transmettre l'énergie sous quelque forme que ce soit » (témoignage Fortin, page 23).

La preuve non contredite nous a enseigné que ce mot « machine » est un terme générique qui comprend évidemment des espèces et que l'une de ces espèces pourrait inclure le standard téléphonique considéré comme une machine électrique (témoignage Fortin, page 24).

Cette définition ne semble nullement contredire celle que l'on a citée et que l'on trouve dans la cause de *Hiram Walker & Sons Ltd. v. Walkerville*¹⁹ : « Machinery would be the adaptation of mechanical means to a particular end by the application of natural forces ».

Les forces naturelles qui génèrent de l'électricité sont appliquées ici par des moyens mécaniques (batteries, fils, tableau avec ses accessoires, etc.) à une fin particulière qui consiste à transformer le courant ou l'énergie électrique en une énergie sonore ou onde sonore.

Si l'on s'arrête à cette conclusion que le tableau semble être une machine d'après la preuve, par ailleurs il est suffisamment établi, croyons-nous, par ce qui précède que cette machine serait immeuble par destination et, comme telle, assujettie à la taxe par la défenderesse et la mise en cause.

POUR TOUS CES MOYENS,

LA COUR :

REJETTE l'action de la demanderesse, avec dépens.

¹⁸ *Geoffrion v. Gauthier*, (1926) 64 C.S. 510.

¹⁹ (1933) 3 D.L.R. 436.