

Ciment Québec Inc. *Appellant*

v.

**Corporation municipale de Saint-Basile,
Village Sud** *Respondent*INDEXED AS: SAINT-BASILE, VILLAGE SUD
(CORPORATION MUNICIPALE DE) v. CIMENT QUÉBEC
INC.

File No.: 22749.

1993: February 23; 1993: July 15.

Present: La Forest, L'Heureux-Dubé, Gonthier,
McLachlin and Iacobucci JJ.ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC*Municipal law — Real estate assessment — Immove-
ables not entered on assessment roll — Interpretation of
s. 65(1) of the Act respecting Municipal Taxation,
R.S.Q., c. F-2.1.*

The appellant is the owner of a large industrial complex where it manufactures cement. It filed a complaint with the Bureau de révision de l'évaluation foncière ("BREF") challenging the value of the unit of assessment of its new plant and the entry of several buildings that were part of that plant on the assessment roll for 1981, 1982 and 1984. The appellant contends that most of these buildings should be excluded from the roll because they are used mainly for purposes of industrial production. The BREF allowed the appellant's complaints in part and, under s. 65(1) of the *Act respecting Municipal Taxation*, struck from the roll certain buildings that were part of the plant. The BREF was of the view that the exemption provided for in s. 65(1) applied not only to moveable property placed for a permanency, but also to immoveables by nature that are machines, apparatus and their accessories used mainly for purposes of industrial production and not designed to provide a service to land or a building. The Provincial Court reversed that decision and concluded that the exemption applied only to moveable property placed for a permanency, excluding buildings within the meaning of the *Civil Code*. The court noted that if the legislature had intended to give the word "building" in s. 65(1) a different meaning from that in the Code, it would have done so expressly. The Court of Appeal upheld the Provincial Court's decision.

Ciment Québec Inc. *Appelante*

c.

**Corporation municipale de Saint-Basile,
Village Sud** *Intimée*RÉPERTORIÉ: SAINT-BASILE, VILLAGE SUD
(CORPORATION MUNICIPALE DE) c. CIMENT QUÉBEC
INC.

N° du greffe: 22749.

1993: 23 février; 1993: 15 juillet.

Présents: Les juges La Forest, L'Heureux-Dubé,
Gonthier, McLachlin et Iacobucci.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

*Droit municipal — Évaluation foncière — Immeubles
non portés au rôle d'évaluation — Interprétation de
l'art. 65(1) de la Loi sur la fiscalité municipale, L.R.Q.,
ch. F-2.1.*

L'appelante est propriétaire d'un vaste complexe industriel où elle fabrique du ciment. Elle conteste devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière («BREF») la valeur de l'unité d'évaluation de sa nouvelle usine et l'inscription de plusieurs immeubles faisant partie de cette usine au rôle d'évaluation pour les années 1981, 1982 et 1984. L'appelante soutient que la plupart de ces immeubles doivent être exclus du rôle parce qu'ils servent principalement à des fins de production industrielle. Le BREF accueille partiellement les plaintes de l'appelante et, en vertu du par. 1° de l'art. 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, écarte du rôle certains immeubles faisant partie de l'usine. Le BREF est d'avis que l'exemption prévue au par. 1° de l'art. 65 s'applique non seulement aux biens mobiliers placés à perpétuelle demeure, mais aussi aux immeubles par nature qui sont des machines, des appareils et leurs accessoires utilisés principalement à des fins de production industrielle et qui n'ont pas pour objet d'assurer un service à un terrain ou à un bâtiment. La Cour provinciale infirme cette décision et conclut que l'exemption ne s'applique qu'aux seuls biens mobiliers placés à perpétuelle demeure, à l'exclusion des bâtiments au sens du *Code civil*. La cour souligne que si le législateur avait voulu donner au mot «bâtiment» du par. 1° de l'art. 65 un sens différent de celui du Code, il l'aurait fait expressément. La Cour d'appel confirme le jugement de la Cour provinciale.

Held: The appeal should be allowed.

The exemption provided for in s. 65(1) does not exclude from its scope all buildings within the meaning of the *Civil Code*. The wording of this subsection, interpreted and analyzed in its own particular context, requires first and foremost that the court examine each immovable or part of an immovable making up a given plant in the concrete setting of the industrial production, regardless of the nature of their status as immovables. It is the requirement of industrial production which is the cornerstone of s. 65(1), and not the traditional *Civil Code* categories of immovables. Given the definition of the word "immovable" in s. 1 A.M.T., it is clear that the introductory paragraph of s. 65 ("The following immovables are not to be entered on the roll") does not distinguish between immovables by nature and moveable objects placed for a permanency. Further, the concepts of destination and use which have been attached to the terms "land" and "building" are foreign to the criteria for immovables by nature in the civil law. The meaning of the terms "land" and "building" should therefore be analyzed on the basis of the legislative framework adopted by the legislature, which clarifies and qualifies the concepts in the Code and is dissociated from the traditional civil law categories. Finally, the terms "machines", "apparatus" and "accessories", which are not part of the special vocabulary of the Code, may encompass in the context of s. 65(1) a whole range of immovables which can be used mainly for purposes of industrial production.

Here, the approach taken by the BREF is in keeping with the letter and spirit of s. 65(1). First, it applied the terms "machines", "apparatus" and "accessories" in the complex setting of the components of an industrial production process, regardless of the dispute as to the nature of their status as immovables within the meaning of the *Civil Code*, which is consistent with the wording of the introductory paragraph. Secondly, it took into account the fact that an immovable or part thereof can be inseparable from a machine or apparatus and at the same time provide a service to land or a building. The words "used mainly for purposes of industrial production" and "taking into account the . . . use of the land or building" require such a construction. The BREF's approach derives from the following observation: s. 65(1) does not suggest that all buildings can never be excluded from the roll on the ground that some buildings may be served by machines, apparatus or their accessories.

Arrêt: Le pourvoi est accueilli.

L'exemption prévue au par. 1^o de l'art. 65 n'exclut pas de son champ d'application tous les bâtiments au sens du *Code civil*. Le texte de ce paragraphe, interprété et analysé dans le contexte d'énonciation qui lui est propre, commande avant tout d'examiner chaque immeuble ou partie d'immeuble composant une usine donnée dans le cadre concret de la production industrielle, et ce, sans égard à la nature de leur immobilisation. C'est le critère de la production industrielle qui constitue la pierre angulaire du par. 1^o de l'art. 65 et non les catégories traditionnelles d'immobilisation du *Code civil*. Vu la définition du mot «immeuble» à l'art. 1 L.F.M., il est clair que l'alinéa introductif de l'art. 65 («Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants») ne fait pas de distinction entre les immeubles par nature et les objets mobiliers placés à perpétuelle demeure. De plus, les concepts de destination et d'utilisation qui ont été greffés aux termes «terrain» et «bâtiment» sont étrangers aux critères de l'immobilisation par nature en droit civil. Le sens des termes «terrain» et «bâtiment» doit donc être analysé en fonction du cadre législatif adopté par le législateur, lequel nuance et tempère les concepts du Code et se démarque des catégories traditionnelles du droit civil. Enfin, les termes «machine», «appareil» et «accessoires», qui ne font pas partie du vocabulaire propre au Code, peuvent englober dans le contexte du par. 1^o de l'art. 65 toute une panoplie d'immeubles qui sont susceptibles d'être utilisés principalement à des fins de production industrielle.

En l'espèce, la démarche suivie par le BREF est conforme à la lettre et à l'esprit du par. 1^o de l'art. 65. Premièrement, il a appliqué les termes «machine», «appareil» et «accessoires» dans le cadre complexe des éléments d'une production industrielle, et ce, sans égard au débat portant sur la nature de leur immobilisation au sens du *Code civil*, ce qui traduit la lettre de l'alinéa introductif. Deuxièmement, il a tenu compte du fait qu'un immeuble ou une partie d'immeuble peut être indissociable d'une machine ou d'un appareil et assurer, par la même occasion, un service à un terrain ou à un bâtiment. Les termes «utilisés principalement à des fins de production industrielle» et «compte tenu de l'utilisation qui est faite de celui-ci» commandent une telle lecture. La démarche du BREF découle du constat suivant: le par. 1^o de l'art. 65 ne permet pas de conclure que tous les bâtiments ne peuvent jamais être exclus du rôle sous prétexte que certains bâtiments peuvent être desservis par des machines, des appareils ou leurs accessoires.

The Court does not express any opinion on the correctness of the findings of fact of the BREF.

La Cour ne se prononce pas sur l'exactitude des conclusions factuelles du BREF.

Cases Cited

Distinguished: *Donohue Bros. v. Parish of St-Étienne de la Malbaie*, [1924] S.C.R. 511; *Aluminium du Canada Ltée v. Village de Melocheville*, [1973] S.C.R. 792; *Richmond Pulp & Paper Co. of Canada v. Town of Bromptonville*, [1970] S.C.R. 453; **referred to:** *Ville de Saint-Romuald d'Etchemin v. Ultramar Canada Inc.*, [1985] C.P. 212, aff'g [1980-1984] B.R.E.F. 883; *Bélair v. Ville de Ste-Rose* (1922), 63 S.C.R. 526; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated v. City of Outremont* (1932), 53 Que. K.B. 133; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated v. City of Westmount*, [1926] S.C.R. 515; *Bell Telephone Co. of Canada v. Ville St-Laurent* (1935), 60 Que. K.B. 101; *St-Romuald d'Etchemin (Cité de) v. Golden Eagle Canada Ltd.*, [1980] C.A. 74; *Banque d'Hochelaga v. Waterous Engine Works Co.* (1897), 27 S.C.R. 406; *Sherbrooke (Cité de) v. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, [1957] S.C.R. 476; *Cablevision (Montreal) Inc. v. Deputy Minister of Revenue of Quebec*, [1978] 2 S.C.R. 64; *Lower St. Lawrence Power Co. v. Immeuble Landry Ltée*, [1926] S.C.R. 655; *Cie de papier Québec et Ontario Ltée v. Baie-Comeau (Ville de)*, J.E. 89-200.

Statutes and Regulations Cited

Act respecting Municipal Taxation, R.S.Q., c. F-2.1, ss. 1 "immovable", 2, 31, 65(1) [am. 1980, c. 11, s. 130].
Act respecting Municipal Taxation and providing Amendments to Certain Legislation, S.Q. 1979, c. 72.
Cities and Towns Act, R.S.Q. 1964, c. 193, s. 488.
Civil Code of Lower Canada, art. 376.
Real Estate Assessment Act, S.Q. 1971, c. 50, ss. 1(a) [repl. 1978, c. 59, s. 1], (b), (u), 8 [repl. 1979, c. 22, s. 65], 12 [am. 1972, c. 46, s. 4; am. 1973, c. 31, s. 8; am. 1978, c. 59, s. 4].

Authors Cited

Bélanger, Louise. "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". Dans *Développements récents en droit municipal*. Formation permanente du Barreau du Québec. Cowansville: Yvon Blais, 1989, 151.
 Pâquet, Jean-M. "Les aspects juridiques". Dans *La réforme de la fiscalité municipale*. Formation permanente du Barreau du Québec, cours 51, 1980.

Jurisprudence

Distinction d'avec les arrêts: *Donohue Bros. c. Parish of St-Étienne de la Malbaie*, [1924] R.C.S. 511; *Aluminium du Canada Ltée c. Village de Melocheville*, [1973] R.C.S. 792; *Richmond Pulp & Paper Co. of Canada c. Ville de Bromptonville*, [1970] R.C.S. 453; **arrêts mentionnés:** *Ville de Saint-Romuald d'Etchemin c. Ultramar Canada Inc.*, [1985] C.P. 212, conf. [1980-1984] B.R.E.F. 883; *Bélair c. Ville de Ste-Rose* (1922), 63 R.C.S. 526; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated c. City of Outremont* (1932), 53 B.R. 133; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated c. City of Westmount*, [1926] R.C.S. 515; *Bell Telephone Co. of Canada c. Ville St-Laurent* (1935), 60 B.R. 101; *St-Romuald d'Etchemin (Cité de) c. Golden Eagle Canada Ltd.*, [1980] C.A. 74; *Banque d'Hochelaga c. Waterous Engine Works Co.* (1897), 27 R.C.S. 406; *Sherbrooke (Cité de) c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, [1957] R.C.S. 476; *Cablevision (Montréal) Inc. c. Sous-ministre du Revenu du Québec*, [1978] 2 R.C.S. 64; *Lower St. Lawrence Power Co. c. Immeuble Landry Ltée*, [1926] R.C.S. 655; *Cie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, J.E. 89-200.

Lois et règlements cités

Code civil du Bas-Canada, art. 376.
Loi des cités et villes, S.R.Q. 1964, ch. 193, art. 488.
Loi sur la fiscalité municipale, L.R.Q., ch. F-2.1, art. 1 «immeuble», 2, 31, 65(1).
Loi sur la fiscalité municipale et modifiant certaines dispositions législatives, L.Q. 1979, ch. 72.
Loi sur l'évaluation foncière, L.Q. 1971, ch. 50, art. 1a) [repl. 1978, ch. 59, art. 1], b), u), 8 [repl. 1979, ch. 22, art. 65], 12 [mod. 1972, ch. 46, art. 4; mod. 1973, ch. 31, art. 8; mod. 1978, ch. 59, art. 4].

Doctrine citée

Bélanger, Louise. «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». Dans *Développements récents en droit municipal*. Formation permanente du Barreau du Québec. Cowansville: Yvon Blais, 1989, 151.
 Pâquet, Jean-M. «Les aspects juridiques». Dans *La réforme de la fiscalité municipale*. Formation permanente du Barreau du Québec, cours 51, 1980.

Poirier, Michel, et Jean-Marie Lavoie. «La réforme de la fiscalité municipale: taxation et paiements de transfert» (1981), 12 *R.D.U.S.* 141.

APPEAL from a judgment of the Quebec Court of Appeal, [1991] R.J.Q. 2757, 41 Q.A.C. 128, affirming a judgment of the Provincial Court, J.E. 88-149, reversing a decision of the Quebec Bureau de révision de l'évaluation foncière, [1985] B.R.E.F. 471. Appeal allowed.

Benoît Mailloux and Martin R. Gagné, for the appellant.

Paul Bégin and Suzanne Ouellet, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

L'HEUREUX-DUBÉ J.—This appeal concerns the interpretation of s. 65(1) of the *Act respecting Municipal Taxation*, R.S.Q., c. F-2.1 (“A.M.T.”), formerly S.Q. 1979, c. 72. More precisely, the issue is whether the tax exemption provided by that section applies only to moveable property as defined in s. 1 A.M.T., excluding buildings within the meaning of the *Civil Code*.

The respondent municipal corporation argues that the appellant's immovable property is taxable while the appellant contends that most of the facilities in its new plant should be excluded from the real estate assessment roll because they are used mainly for purposes of industrial production. The appellant's cement manufacturing process thus assumes great importance in this case.

I—Facts

The appellant Ciment Québec Inc. is the owner of land within the territorial limits of the respondent municipal corporation on which there is a large industrial complex, consisting of a stone quarry and two plants. The appellant's operations involve extracting raw material from the quarry, crushing the stone extracted and mixing two types of extracted stone, one with a high and the other

Poirier, Michel, et Jean-Marie Lavoie. «La réforme de la fiscalité municipale: taxation et paiements de transfert» (1981), 12 *R.D.U.S.* 141.

a POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel du Québec, [1991] R.J.Q. 2757, 41 Q.A.C. 128, qui a confirmé un jugement de la Cour provinciale, J.E. 88-149, qui avait infirmé une décision du Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec, [1985] B.R.E.F. 471. *b* Pourvoi accueilli.

Benoît Mailloux et Martin R. Gagné, pour l'appelante.

c *Paul Bégin et Suzanne Ouellet*, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

d LE JUGE L'HEUREUX-DUBÉ—Le présent pourvoi porte sur l'interprétation du par. 65(1) de la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., ch. F-2.1 («L.F.M.»), auparavant L.Q. 1979, ch. 72. Plus précisément, il s'agit de déterminer si l'exemption de taxes, prévue par cette disposition, ne s'applique qu'aux seuls biens mobiliers tels que définis à l'art. 1 L.F.M., à l'exclusion des bâtiments au sens du *Code civil*.

e La corporation municipale intimée prétend que les immeubles de l'appelante sont taxables tandis que l'appelante plaide que la plupart des installations composant sa nouvelle usine doivent être exclues du rôle d'évaluation foncière parce que servant principalement à des fins de production industrielle. Le processus de fabrication de ciment de l'appelante revêt donc une grande importance *f* dans le présent litige.

I—Les faits

L'appelante Ciment Québec Inc. est propriétaire, dans les limites territoriales de la corporation municipale intimée, d'un terrain sur lequel est situé un vaste complexe industriel, composé d'une carrière de pierre et de deux usines. Les opérations de l'appelante consistent à extraire de la matière première de la carrière, à effectuer le concassage de la pierre extraite ainsi que le mélange de deux

with a low calcareous content. Its operations also include adding additional material needed in the production of cement and a burning process, which is the final stage of manufacture. When this process is finished, the cement produced is taken to warehouses. The first plant is now out of use and is of no concern in the instant appeal. Construction of the second plant began in 1978 and was completed in late 1982. It is this latter plant which is at the core of the dispute.

In this regard the evidence, which is not disputed at this stage of the proceedings, is as follows. Unlike the old plant, the facilities in this new one are no longer contained in one building covered by a single roof; instead different production stages have been set up. Accordingly, a primary crusher, weighing 400 tons, surrounded by foundations and concrete walls, breaks the material down to a five-and-a-half inch diameter. This crushed stone, consisting of high stone and low stone, is taken to secondary crushers by conveyors about 450 feet long. These conveyors are supported by steel bases and structures. The secondary crushers again break the stone down, to a two-and-a-half inch diameter. The structure of the crushers supports the arrival of the conveyor as well as the transformers, the control centres of the engines and the system for lubricating the crushers.

This crushed stone is then taken to the prehomogenizer, which is where the mixing of the high and low stone begins. The prehomogenizer consists of two tanks and a gauging system below the tanks. The sheathing of the prehomogenizer keeps the humidity level below 6 percent, in accordance with the requirements of the cement production procedure. Another stage in the industrial production chain is carried out by the stone distributor, which, by means of an aerial conveyor, distributes the stone to four different locations. This conveyor is supported by a structure. Like the prehomogenizer, the sheathing of the stone distrib-

types de pierres extraites, l'une à haute et l'autre à basse teneur calcaire. Ses opérations comprennent également l'ajout d'éléments supplémentaires requis pour la production du ciment ainsi qu'un processus de cuisson, qui constitue l'étape finale de fabrication. Lorsque ce processus est terminé, la production de ciment est acheminée vers des entrepôts. La première usine est maintenant hors d'usage et ne fait pas l'objet du présent appel. La construction de la deuxième usine débuta en 1978 pour se terminer à la fin de l'année 1982. C'est cette dernière usine qui est au cœur du débat.

À cet égard, la preuve, non contestée à ce stade-ci des procédures, est à l'effet suivant. Contrairement à l'ancienne, les installations de cette nouvelle usine ne sont plus contenues dans une seule bâtisse recouverte par un seul toit, différentes étapes de production ayant plutôt été aménagées. Ainsi, un concasseur primaire, d'une pesanté de 400 tonnes, entouré de fondations et de murs de béton, broie le matériel pour le réduire à un diamètre de cinq pouces et demi. Par la suite, cette pierre concassée, composée de pierre haute et de pierre basse, est acheminée vers des concasseurs secondaires par des convoyeurs d'une longueur d'environ 450 pieds. Ces convoyeurs sont supportés par des bases et structures d'acier. Les concasseurs secondaires broient à nouveau la pierre pour en arriver à un diamètre de deux pouces et demi. La structure des concasseurs supporte l'arrivée du convoyeur ainsi que les transformateurs, les centres de contrôle des moteurs et le système de lubrification des concasseurs.

Cette pierre concassée est acheminée, par la suite, vers le préhomogénéisateur, endroit où débute le mélange des pierres haute et basse. Le préhomogénéisateur est constitué de deux réservoirs ainsi que d'un système de dosage en dessous de ces réservoirs. Le revêtement du préhomogénéisateur maintient le taux d'humidité dans la matière en deçà de 6 pour 100, conformément aux exigences du procédé de production du ciment. Une autre étape de la chaîne de production industrielle est effectuée par le distributeur de pierre, lequel, grâce à un convoyeur aérien, distribue la pierre à quatre endroits différents. Ce convoyeur est sup-

utor keeps the humidity of the stone from increasing beyond 6 percent. The sheathing also allows for recovery of dust in the air.

Before the raw material can be burned, it first has to be reduced to a fine dust. This operation is performed by the "Loesche" mill. Cyclone separators located above the mill are then used to separate the lime from the dust. Dust collected in this way is moved to a pump which then takes it to the homogenizer. Close by there are electrostatic precipitators, which filter the hot gases and recover a large quantity of dust which is reintroduced into the process. The homogenizer makes a final mixing and standardizes the concentration of the raw mix. This raw mix is then burned using the pre-heating tower. The first stage of burning involves the raw mix in suspension dropping through four cyclones; 60 percent of the burning is done in the pre-heating tower, the remainder by the rotary kiln, which raises the temperature from 1,000 degrees Celsius in the pre-heating tower to 1,500 degrees Celsius.

After these two burning stages, the raw mix is transformed into clinker, which takes the form of small pellets from zero to four inches in diameter, which have to be cooled before other processing stages can take place. After emerging from the cooler, the clinker is crushed to a maximum one inch size by the clinker crusher and then carried on conveyors to the clinker stockpile. This stockpile is the last stage of the industrial process before storage. It constitutes a cushion before the clinker, to which gypsum is added, goes into the ball mills and then into storage silos. The sheathing of this stockpile is also used to recover the dust.

For the periods from January 1 to December 31, 1981, January 1 to December 31, 1982 and the

porté par une structure. Tout comme le préhomogénéisateur, le revêtement du distributeur de pierre empêche l'augmentation du taux d'humidité de la pierre au delà de 6 pour 100. Le revêtement permet également la récupération des poussières en suspension.

Avant de débiter la cuisson des matières premières, il est nécessaire de les réduire en fine poussière. Cette opération est effectuée par le moulin «Loesche». Des cyclones aménagés au-dessus du moulin servent ensuite à séparer la chaux de la poussière. Les poussières ainsi récupérées sont expédiées vers une pompe, qui les transporte ensuite vers l'homogénéisateur. Il existe, à proximité, des précipitateurs électrostatiques, lesquels filtrent les gaz chauds et récupèrent une grande quantité de poussière qui est réintroduite dans le procédé. L'homogénéisateur effectue un dernier mélange et uniformise la concentration du cru. Il est ensuite procédé à la cuisson de ce cru à l'aide de la tour de préchauffage. Une première étape de la cuisson consiste à faire retomber le cru en suspension à travers quatre cyclones; 60 pour 100 de la cuisson est effectué dans la tour de préchauffage, l'autre partie l'étant par le four rotatif, lequel fait monter la température qui était de 1000 degrés Celsius dans la tour de préchauffage à 1500 degrés Celsius.

Par suite de ces deux étapes de cuisson, le cru est transformé en «clinker» qui prend la forme de petites boulettes de zéro à quatre pouces de diamètre, lesquelles doivent être refroidies avant d'autres étapes de transformation. Avant de sortir du refroidisseur, le «clinker» est concassé à une dimension maximale de un pouce par le concasseur à «clinker» et est ensuite transporté par des convoyeurs vers la réserve à «clinker». Cette réserve constitue la dernière étape du procédé industriel avant d'arriver à l'entreposage. Elle constitue un coussin avant que le «clinker», auquel il est ajouté du gypse, entre dans les broyeurs à bille et, par la suite, dans les silos d'entreposage. Le revêtement de cette réserve sert également à récupérer les poussières.

Pour les périodes du 1^{er} janvier 1981 au 31 décembre 1981, du 1^{er} janvier 1982 au 31 décem-

1984 fiscal year, the respondent had on its real estate assessment roll, in whole or in part, several buildings which were part of the cement production line. On April 27, 1982, the appellant, through a complaint filed with the Quebec Bureau de révision de l'évaluation foncière ("BREF"), challenged the value of the unit of assessment and the entry of certain buildings on the roll for 1981 and 1982. On April 4, 1984, the appellant filed another complaint with the BREF in which it challenged the value of the unit of assessment and the entry of certain buildings on the 1984 roll.

By a decision dated August 29, 1985, the BREF allowed the appellant's complaints in part and, under s. 65(1) A.M.T., struck from the respondent's assessment roll certain buildings which were part of its new plant. The BREF accordingly reduced the value of the unit of assessment of the appellant's plant for 1981, 1982 and 1984.

On September 25, 1985, the respondent appealed this decision to the Quebec Provincial Court and the appellant filed a cross-appeal. By a judgment dated November 30, 1987, the Provincial Court allowed the respondent's appeal and dismissed the appellant's cross-appeal. It restored the values of the unit of assessment of the appellant's plant for the 1981 and 1982 rolls to the level fixed by the roll amendment notices issued by the respondent and set the value of the plant's unit of assessment for 1984 at \$10,231,902.

On December 17, 1987, the appellant appealed this judgment to the Quebec Court of Appeal. By a unanimous judgment dated September 10, 1991, the Court of Appeal dismissed the appellant's appeal and upheld the Provincial Court's decision.

II—Legislation

Sections 1 and 31 A.M.T. read as follows at the relevant time:

bre 1982 et pour l'exercice financier de l'année 1984, l'intimée porte à son rôle d'évaluation foncière, en totalité ou en partie, plusieurs immeubles faisant partie de la chaîne de production de ciment. Le 27 avril 1982, l'appelante conteste, par plainte déposée auprès du Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec («BREF»), la valeur de l'unité d'évaluation ainsi que l'inscription au rôle des années 1981 et 1982 de certains immeubles. Le 4 avril 1984, l'appelante dépose une autre plainte auprès du BREF dans laquelle elle conteste la valeur de l'unité d'évaluation et l'inscription de certains immeubles au rôle de l'année 1984.

Par jugement en date du 29 août 1985, le BREF accueille en partie les plaintes de l'appelante et, en vertu du par. 65(1) L.F.M., écarte du rôle d'évaluation de l'intimée certains immeubles faisant partie de sa nouvelle usine. Le BREF réduit, en conséquence, la valeur de l'unité d'évaluation de l'usine de l'appelante pour les années 1981, 1982 et 1984.

Le 25 septembre 1985, l'intimée interjette appel de cette décision devant la Cour provinciale du Québec et l'appelante loge un appel incident. Par jugement en date du 30 novembre 1987, la Cour provinciale accueille l'appel de l'intimée et rejette l'appel incident de l'appelante. Elle rétablit les valeurs de l'unité d'évaluation de l'usine de l'appelante pour les rôles des années 1981 et 1982 au niveau fixé par les avis de modification du rôle émis par l'intimée et fixe à 10 231 902 \$ la valeur de l'unité d'évaluation de l'usine pour l'année 1984.

Le 17 décembre 1987, l'appelante interjette appel de ce jugement devant la Cour d'appel du Québec. Par jugement unanime en date du 10 septembre 1991, la Cour d'appel rejette l'appel de l'appelante et confirme la décision de la Cour provinciale.

II—Les dispositions législatives

À l'époque pertinente, les art. 1 et 31 L.F.M. se lisaient ainsi:

1. In this act, unless the context indicates otherwise,

“immoveable” means an immoveable by nature within the meaning of the Civil Code or a moveable object placed by anyone for a permanency in or on an immoveable by nature;

31. Subject to the provisions of this act, the immoveables situated in the territory of a municipal corporation must be entered on the roll of the municipal corporation.

Additionally, s. 65(1) provided:

65. The following immoveables are not to be entered on the roll:

(1) machines, apparatus and their accessories used mainly for purposes of industrial production or farming operations, or intended for that use and not designed to provide a service to land or a building, taking into account the actual or intended use of the land or building;

III—Judgments

Bureau de révision de l'évaluation foncière, [1985] B.R.E.F. 471

After referring to several earlier decisions, the BREF examined the definition of the word “immoveable” in s. 1 A.M.T. and noted that the only reference to the *Civil Code* concerned immoveables by nature. It was of the view that the word “immoveable” within the meaning of the Act includes, at the very least, land and buildings within the meaning of the *Civil Code*, but that s. 1 A.M.T. [TRANSLATION] “is an ‘original’ definition for the purposes of a particular statute and must be seen, interpreted and applied as such” (p. 485). The BREF further noted that the only time the notion of “building” comes into play is with respect to the exception contained in s. 65(1) A.M.T., where the question is whether the purpose of “machines, apparatus and their accessories” is to provide a service to a “building”. It referred to *Ville de Saint-Romuald d'Etchemin v. Ultramar Canada Inc.*, [1985] C.P. 212, affirming [1980-1984] B.R.E.F. 883, where the word “building” as used in s. 65(1) A.M.T. was given its ordinary meaning. Summarizing the mechanism for giving

1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

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

31. Sous réserve des dispositions de la présente loi, les immeubles situés dans le territoire d'une corporation municipale sont portés à son rôle.

Par ailleurs, le par. 65(1) disposait:

65. Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:

1^o une machine, un appareil et leurs accessoires utilisés principalement à des fins de production industrielle ou d'exploitation d'une ferme, 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;

III—Les jugements

Le Bureau de révision de l'évaluation foncière, [1985] B.R.E.F. 471

Après s'être référé à plusieurs décisions antérieures, le BREF examine la définition du mot «immeuble» prévue à l'art. 1 L.F.M. et note que la seule référence au *Code civil* se fait en regard des immeubles par nature. Il estime que le terme «immeuble» au sens de la Loi comprend, à tout le moins, les fonds de terre et les bâtiments au sens du *Code civil* mais que l'art. 1 L.F.M. «constitue une définition «originale» pour les fins d'une loi particulière et elle doit donc être perçue, interprétée et appliquée comme telle» (p. 485). Par ailleurs, le BREF note que le seul moment où la notion de «bâtiment» intervient dans le cadre du litige se situe au niveau de l'exception prévue au par. 65(1) L.F.M., où il faut se demander si, s'agissant d'une «machine, un appareil et leurs accessoires», ils ont pour objet d'assurer un service à un «bâtiment». Il réfère à l'affaire *Ville de Saint-Romuald d'Etchemin c. Ultramar Canada Inc.*, [1985] C.P. 212, confirmant [1980-1984] B.R.E.F. 883, où le mot «bâtiment» tel qu'utilisé dans le par. 65(1) L.F.M. a été interprété selon son sens

effect to s. 65(1) A.M.T., the BREF wrote (at p. 489):

[TRANSLATION] In the *Act respecting Municipal Taxation*, and in particular s. 65, there are the following concepts including that of "building". They merge, complement and clarify each other by the limitations they impose on each other, on their own understanding. Thus:

(1) the *unit of assessment* brings together all parts of the immovable property,

(2) the *immovables* are in general immovables by nature (land and buildings) and moveable property covered by the definition in s. 1 A.M.T. . . .

(3) the *moveable objects* referred to in s. 1 A.M.T. are the "machines, apparatus and their accessories" described in s. 65 and the others which make up the concept of an immovable by destination but which the *Act respecting Municipal Taxation* has broadened.

That is why, in applying s. 65 A.M.T., we must be aware that references to general statutes and judgments based on them may mislead us by causing us to forget the special characteristics of the *Act respecting Municipal Taxation*, which is the statute we must apply here. [Emphasis in original.]

The BREF added that s. 65(1) A.M.T. makes essential distinctions between the words "immovables", "machines", "apparatus", "accessories", "land" and "building", distinctions which do not exist as such in the *Civil Code* (at p. 489):

[TRANSLATION] The particular context we are dealing with in the *Act respecting Municipal Taxation* is further characterized by the fact that s. 65 requires us to look at the situation in terms of *industrial production*, which already takes the discussion onto a special and specific level which the cases applying the *Civil Code* quite properly do not always take into account. [Emphasis in original.]

The BREF further noted that while buildings within the meaning of the *Civil Code* must generally be entered on the roll as they are immovables by nature, such buildings may nevertheless constitute "machines", "apparatus" and "accessories" within the meaning of s. 65 A.M.T., [TRANSLA-

commun. Résumant le mécanisme d'application du par. 65(1) L.F.M., le BREF écrit (à la p. 489):

Dans la *Loi sur la fiscalité municipale*, notamment à son article 65, on retrouve donc les concepts suivants dont celui de bâtiment. Ils se regroupent, se complètent et se nuancent les uns les autres par les limitations qu'ils imposent entre eux, à leur propre compréhension. Donc:

1) l'*unité d'évaluation* regroupe l'ensemble d'éléments qui sont tous des immeubles,

2) les *immeubles* sont globalement, les immeubles par nature (terrains et bâtiments) et les objets mobiliers que la définition de l'article 1 L.F.M. vise. . .

3) les *objets mobiliers* visés à l'art. 1 L.F.M. sont les «machine, appareil et leurs accessoires» décrits à l'article 65 et les autres qui participent du concept de l'immeuble par destination mais que la *Loi sur la fiscalité municipale* a élargi.

Voilà pourquoi, au moment d'appliquer l'art. 65 L.F.M., il nous faut être conscient que des références à des lois générales et à des jugements qui reposent sur elles peuvent nous induire en erreur en nous faisant oublier les particularités qui font la subtilité de la *Loi sur la fiscalité municipale* qui est la loi que nous devons appliquer en l'espèce. [En italique dans l'original.]

Le BREF ajoute que le par. 65(1) L.F.M. établit des distinctions essentielles entre les mots «immeubles», «machine», «appareil», «accessoires», «terrain» et «bâtiment», ces distinctions n'existant pas comme telles dans le *Code civil* (à la p. 489):

Le contexte particulier dans lequel nous nous trouvons dans la *Loi sur la fiscalité municipale* est encore caractérisé davantage par le fait que son article 65 nous contraint à regarder le tout dans le cadre d'une *production industrielle*, ce qui déjà, nous transporte sur un plan tout à fait particulier et spécifique que la jurisprudence appliquant le *Code civil* ne considère pas toujours, à bon droit d'ailleurs. [En italique dans l'original.]

Par ailleurs, le BREF souligne que si les bâtiments au sens du *Code civil* doivent généralement être portés au rôle car ils sont des immeubles par nature, de tels bâtiments peuvent néanmoins constituer des «machines», «appareils» et «accessoires» au sens de l'art. 65 L.F.M., «perdant alors leur

TION] "thereby losing their identification as a *building* and assuming that of machines, and so on, which will circumscribe, define or limit the meaning of the word '*building*' in the *Act respecting Municipal Taxation*" (p. 490). (Emphasis in original.) Being of the view that, under the Act, immovable property providing a service to a machine or an apparatus can be its accessory, and at the same time provide a service to land or a building, the BREF referred to the criteria set out in *Ultramar Canada Inc.*, *supra*.

Applying these criteria to the 41 items entered on the respondent's assessment roll for 1981, 1982 and 1984, the BREF kept on the roll 20 structures which were part of the old plant as these were not used for purposes of industrial production on the dates covered by the complaints, there being no specific evidence as to their intended use. The BREF concluded that the 21 structures making up the new plant and the industrial complex were, for the most part, used, wholly or partly, to carry out the processing of the raw material. It completely excluded from the roll 8 structures in the new plant, kept 7 in their entirety and partly excluded 6. It thus reduced the value of the unit of assessment for the appellant's new plant for 1981, 1982 and 1984.

Provincial Court (Québec, No. 200-02-007252-853, November 30, 1987), J.E. 88-149

Judge Gagnon stated the issue as follows (at p. 3):

[TRANSLATION] The fundamental point at issue here is as follows: does the exemption contained in s. 65(1) of the Act respecting Municipal Taxation, which provides for the exclusion from the roll of machines, apparatus and their accessories when they are used or intended for use in industrial production and not designed to provide a service to land or a building, apply to all or part of the structures or facilities making up the industrial complex referred to by the respondent as the *new plant*. [Emphasis in original.]

identification de *bâtiment* au profit de celle de machine etc. . . qui vient circonscrire, cerner, ou restreindre le sens du mot «*bâtiment*» dans la *Loi sur la fiscalité municipale*» (p. 490). (En italique dans l'original.) Tout en estimant que la Loi permet de considérer qu'un immeuble assurant un service à une machine ou à un appareil puisse en être l'accessoire et, simultanément, assurer un service à un terrain ou un bâtiment, le BREF rappelle les critères énoncés dans l'affaire *Ultramar Canada Inc.*, précitée.

Appliquant ces critères aux 41 éléments inscrits au rôle d'évaluation de l'intimée pour les années 1981, 1982 et 1984, le BREF maintient la présence au rôle de 20 éléments qui sont des constructions de l'ancienne usine, celles-ci n'ayant pas été utilisées à des fins de production industrielle aux dates couvertes par les plaintes, leur destination n'ayant, par ailleurs, fait l'objet d'aucune preuve précise. Quant aux 21 éléments constituant la nouvelle usine, le BREF conclut que la plupart des constructions qui constituent ce complexe industriel sont utilisées, en totalité ou partiellement, pour la réalisation du processus de transformation de la matière première. Il exclut totalement du rôle 8 éléments constituant la nouvelle usine, en maintient 7 en totalité et en exclut 6 partiellement. Il réduit en conséquence la valeur de l'unité d'évaluation de la nouvelle usine de l'appelante pour les années 1981, 1982 et 1984.

La Cour provinciale (Québec, n° 200-02-007252-853, le 30 novembre 1987), J.E. 88-149

Le juge Gagnon formule la question en litige comme suit (à la p. 3):

La question fondamentale qui fait l'objet du litige est la suivante: L'exclusion prévue à l'article 65(1) de la Loi sur la fiscalité municipale décrétant l'exclusion du rôle des machines, appareils et leurs accessoires lorsqu'ils sont utilisés ou destinés à être utilisés pour la production industrielle et qu'ils n'ont pas pour objet d'assurer un service à un terrain ou bâtiment, s'applique-t-elle à la totalité ou à une partie des constructions ou structures qui constituent le complexe industriel désigné sous le vocable de *nouvelle usine* par l'intimée. [En italique dans l'original.]

After summarizing the BREF's decision and the arguments of the parties, Judge Gagnon gave an historical account of the legislation on real estate taxation of machinery. He noted that s. 65 A.M.T. is much more restrictive than its predecessor, s. 12 of the *Real Estate Assessment Act*, R.S.Q. 1977, c. E-16 (formerly S.Q. 1971, c. 50). In his view, for immovable property to be covered by the exception contained in s. 65(1) A.M.T. and excluded from the roll, three requirements must be met (at p. 27):

[TRANSLATION] 1. It must be a machine, apparatus or accessory of a machine or apparatus.

2. The machine, apparatus or accessory must be used mainly for purposes of industrial production or farming operations, or intended for that use.

3. The machine, apparatus or accessory must not be designed to provide a service to land or a building.

Judge Gagnon then referred to *Bélaïr v. Ville de Ste-Rose* (1922), 63 S.C.R. 526, *Montreal Light, Heat & Power Consolidated v. City of Outremont* (1932), 53 Que. K.B. 133 (P.C.), and *Bell Telephone Co. of Canada v. Ville St-Laurent* (1935), 60 Que. K.B. 101 (P.C.), and noted that the terms "machine", "apparatus" and "accessory" are not defined in the Act. He then asked the following question (at p. 30):

[TRANSLATION] Should we conclude that the machines and apparatus, the value of which cannot be entered on the roll, can equally well be immovables by nature and moveable property placed by anyone for a permanency on an immovable by nature?

After quoting the dictionary definitions of the terms "machine", "apparatus" and "accessory", Judge Gagnon rejected the approach taken by the BREF and examined ss. 63(2) and 65(6) A.M.T. In his view, these provisions show that if the legislature had intended to give the word "building" in s. 65(1) a different meaning from that in the *Civil Code*, it would have done so expressly. He, therefore, concluded that this term has the meaning given to it by art. 376 C.C., and that [TRANSLATION] "the machines and apparatus falling within the exception in s. 65(1) and not to be entered on

Après avoir résumé la décision du BREF et les arguments des parties, le juge Gagnon procède à un historique de la législation relative à l'imposition foncière de la machinerie. Il souligne ainsi que l'art. 65 L.F.M. est beaucoup plus restrictif que son prédécesseur, l'art. 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, L.R.Q. 1977, ch. E-16 (auparavant L.Q. 1971, ch. 50). Selon lui, pour qu'un immeuble soit visé par l'exception prévue au par. 65(1) L.F.M. et exclu du rôle, trois conditions sont nécessaires (à la p. 27):

1. Ce doit être une machine, un appareil ou un accessoire d'une machine ou d'un appareil.

2. Cette machine, cet appareil ou cet accessoire doit être utilisé principalement à des fins de production industrielle ou d'exploitation d'une ferme ou destiné à être ainsi utilisé.

3. Cette machine, cet appareil ou cet accessoire ne doit pas avoir pour objet d'assurer un service à un terrain ou à un bâtiment.

Le juge Gagnon se réfère ensuite aux affaires *Bélaïr c. Ville de Ste-Rose* (1922), 63 R.C.S. 526, *Montreal Light, Heat & Power Consolidated c. City of Outremont* (1932), 53 B.R. 133 (C.P.), et *Bell Telephone Co. of Canada c. Ville St-Laurent* (1935), 60 B.R. 101 (C.P.), et note que les termes «machine», «appareil» et «accessoire» ne sont pas définis dans la Loi. Il pose alors la question suivante (à la p. 30):

Doit-on conclure que les machines et appareils dont la valeur ne peut être portée au rôle, pourraient être aussi bien des immeubles par nature que des biens meubles placés à perpétuelle demeure par n'importe qui sur un immeuble par nature?

Après avoir cité les définitions des termes «machine» «appareil» et «accessoire» tirées du dictionnaire, le juge Gagnon rejette l'approche du BREF et fait état des par. 63(2) et 65(6) L.F.M. Selon lui, ces dispositions démontrent que si le législateur avait voulu donner au mot «bâtiment» du par. 65(1) un sens différent de celui du *Code civil*, il l'aurait fait expressément. Il estime donc que ce terme a le sens que lui donne l'art. 376 C.c., et que «les machines et appareils qui entrent dans le cadre de l'exception de l'article 65(1) et n'ont pas à être portés au rôle, sont des objets mobiliers

the roll are moveable objects attached by anyone for a permanency to an immovable by nature" (p. 34). Judge Gagnon was of the opinion that the term "accessory" means a non-essential part which [TRANSLATION] "can be added to a machine or apparatus to make it more efficient, safer or to enable it to carry out different types of work or processing in the industrial process" (p. 34). He noted that certain concrete supports, stands or bases on which machines or apparatus rest can be immovables by nature or parts thereof, but that they could not at the same time be "accessories" exempted from the roll for the purposes of s. 65(1) A.M.T., as an immovable by nature cannot be the accessory of an immovable by destination.

Applying these principles to the items in the unit of assessment of the appellant's new plant, Judge Gagnon restored the values of the unit of assessment of the appellant's plant for the 1981 and 1982 rolls to the level set by the notices amending the roll issued by the respondent, and set the plant's unit of assessment value for 1984 at \$10,231,902.

Court of Appeal, [1991] R.J.Q. 2757 (Nichols, Tourigny and Chevalier J.J.A.)

After citing s. 65(1) A.M.T., Nichols J.A. for the court summarized the BREF's decision as follows (at p. 2759):

[TRANSLATION] The B.R.E.F. found that most of the components of the unit of assessment were covered by this exception. In its view, the provision applies not only to moveable property which becomes immovable by destination but also to immovables by nature when it is shown that they are used mainly for industrial production and are not designed to provide a service to land or a building.

He gave an historical account of the legislation and referred to the Court of Appeal's decision in *Cité de St-Romuald d'Etchemin v. Golden Eagle Canada Ltd.*, [1980] C.A. 74, to illustrate the problem presented by the definition of the word "building" in the *Real Estate Assessment Act*. He noted that this definition was not the definition of the general law and that, by virtue of it, even if they

attachés à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature» (p. 34). Quant au terme «accessoire», le juge Gagnon est d'avis que ce mot vise une pièce non indispensable qui «peut être ajouté[e] à une machine ou à un appareil pour le rendre plus efficace, plus sécuritaire ou pour lui faire réaliser des travaux ou des transformations différentes dans le processus industriel» (p. 34). Il souligne que certains supports, socles ou bases de béton sur lesquels reposent des machines ou appareils peuvent être immeubles par nature ou des parties d'immeubles par nature mais qu'ils ne sauraient être, en même temps, des «accessoires» exemptés du rôle aux fins du par. 65(1) L.F.M., un immeuble par nature ne pouvant constituer l'accessoire d'un immeuble par destination.

Appliquant ces principes aux éléments composant l'unité d'évaluation de la nouvelle usine de l'appelante, le juge Gagnon rétablit les valeurs de l'unité d'évaluation de l'usine de l'appelante pour les rôles des années 1981 et 1982 au niveau fixé par les avis de modification du rôle émis par l'intimée et fixe à 10 231 902 \$ la valeur de l'unité d'évaluation de l'usine pour l'année 1984.

La Cour d'appel, [1991] R.J.Q. 2757 (les juges Nichols, Tourigny et Chevalier)

Après avoir cité le par. 65(1) L.F.M., le juge Nichols, au nom de la cour, résume ainsi la décision du BREF (à la p. 2759):

Le B.R.E.F. a décidé que la plupart des éléments de l'unité d'évaluation étaient visés par cette exception. Selon lui, ce texte ne s'adresse pas seulement aux biens mobiliers devenus immeubles par destination mais également aux immeubles par nature lorsqu'il est démontré que ceux-ci servent principalement à la production industrielle et qu'ils n'ont pas pour objet d'assurer un service à un terrain ou un bâtiment.

Il procède à l'historique de la législation et rappelle la décision de la Cour d'appel dans l'affaire *Cité de St-Romuald d'Etchemin c. Golden Eagle Canada Ltd.*, [1980] C.A. 74, afin d'illustrer le problème posé par la définition du mot «bâtiment» dans la *Loi sur l'évaluation foncière*. Il note que cette définition n'était pas celle du droit commun et qu'elle faisait en sorte que, même immeubles

were immovable by nature, the only taxable buildings were those falling within this specific definition. In this regard Nichols J.A. was of the view that the fact that the *Act respecting Municipal Taxation* does not adopt this definition and that it also consolidates the definitions which the old law gave to the words "immovable" and "immovable by destination" provides an indication of the thrust of the new Act. After analyzing ss. 31 and 32 A.M.T., Nichols J.A. concluded that the word "building" could not be given a precise meaning which the Act did not give it (at p. 2763):

[TRANSLATION] Since the definition of the word "immovable" refers to the *Civil Code of Lower Canada* meaning in the case of an immovable by nature and art. 376 of the *Civil Code of Lower Canada* includes in immovables by nature "(l)ands and buildings", it clearly follows that the word "building", used in s. 32 of the *Act respecting Municipal Taxation*, cannot, in the absence of a different definition, refer to anything but a "building" provided for in art. 376, that is the building known to the general law.

The same word cannot have a different meaning when it is found in s. 65 A.M.T.

Further, Nichols J.A. could not subscribe to the Provincial Court's decision in *Ultramar Canada Inc.*, *supra*, relied on by the BREF. In his view, it is not relevant to establish whether an immovable by nature can become a machine or a machine can become something other than an immovable by destination. He, accordingly, considered that the wording of s. 65(1) A.M.T. leaves no room for interpretation and that the word "building" can have no meaning other than that deriving from the definition of the word "immovable", that is the meaning it has in the general law. In this connection, he wrote (at p. 2765):

[TRANSLATION] If the legislature had intended that buildings, which are immovables by nature within the meaning of the *Civil Code of Lower Canada*, could become machines and apparatus or accessories thereof for purposes of the exception, it should have giving the word a definition different from the general law one.

I accordingly conclude that the Provincial Court judgment is correct and the B.R.E.F.'s interpretation wrong.

par nature, les seuls bâtiments taxables étaient ceux répondant à cette définition spécifique. À cet égard, le juge Nichols estime que le fait que la *Loi sur la fiscalité municipale* ne reprenne pas cette définition, et qu'elle consolide également les définitions que l'ancienne loi donnait des mots «immeuble» et «immeuble par destination» permet de saisir l'esprit de la nouvelle loi. Suite à une analyse des art. 31 et 32 L.F.M., le juge Nichols conclut que le mot «bâtiment» ne saurait y avoir un sens précis que la loi ne lui donne pas (à la p. 2763):

Puisque la définition du mot «immeuble» réfère au sens du *Code civil du Bas Canada* dans le cas d'un immeuble par nature et que l'article 376 du *Code civil du Bas Canada* inclut dans les immeubles par nature «(l)es fonds de terre et les bâtiments», il suit de toute évidence que le mot «bâtiment» utilisé à l'article 32 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, ne peut, en l'absence de définition différente, se référer à autre chose qu'un «bâtiment» prévu à l'article 376, c'est-à-dire au bâtiment tel que connu en droit commun.

Le même mot ne peut avoir un sens différent lorsqu'on le retrouve à l'article 65 L.F.M.

Par ailleurs, le juge Nichols ne peut souscrire à la décision de la Cour provinciale dans l'affaire *Ultramar Canada Inc.*, précitée, sur laquelle s'est appuyée le BREF. Selon lui, il n'est pas pertinent d'établir si un immeuble par nature peut devenir une machine ou si une machine peut devenir autre chose qu'un immeuble par destination. Il estime ainsi que le texte du par. 65(1) L.F.M. ne laisse aucune place à interprétation et que le mot «bâtiment» ne pourrait avoir un sens autre que celui qui découle de la définition du mot «immeuble», soit le sens qu'il a en droit commun. À cet égard, il écrit (à la p. 2765):

Si le législateur avait voulu que des bâtiments, immeubles par nature au sens du *Code civil du Bas Canada*, puissent devenir des machines et appareils ou des accessoires de ceux-ci aux fins de l'exception, il aurait fallu qu'il donne de ce mot une définition différente de celle du droit commun.

J'en conclus que le jugement de la Cour provinciale est bien fondé et que l'interprétation du B.R.E.F. est erronée.

The Court of Appeal accordingly upheld the findings of the Provincial Court and dismissed the appeal.

IV—Issue

The only issue in this Court, as in the lower courts, is whether the exemption provided for by s. 65(1) A.M.T. applies only to moveable property as defined in s. 1 A.M.T., excluding buildings within the meaning of the *Civil Code*.

V—Analysis

In my opinion, when legislation is to be interpreted it is worth beginning by looking, however briefly, at its background. By clarifying the specific nature of s. 65(1) A.M.T., this approach will place the judgments of the Court of Appeal and the Provincial Court in their particular context and clarify the issues involved here.

(a) *Background*

Prior to the adoption of the *Real Estate Assessment Act*, S.Q. 1971, c. 50, the *Cities and Towns Act*, R.S.Q. 1964, c. 193, provided that machinery and accessories were taxable. Section 488 read in part as follows:

488. The taxable immoveables in the municipality shall comprise lands, constructions and work-shops erected thereon and all improvements made thereto, as well as machinery and accessories which are immovable by destination or which would be so if they belonged to the owner of the real property.

Under the second paragraph, the municipal council could order, by by-law, that “the machinery and accessories which are immovable by destination, or which would be so if they belonged to the owner of the real property, are not immovable taxable in the municipality”. However, the municipalities governed by the *Municipal Code* enjoyed no latitude, as machinery was not an immovable taxable thereunder. In *Richmond Pulp & Paper Co. of Canada v. Town of Bromptonville*,

En conséquence, la Cour d’appel maintient les conclusions de la Cour provinciale et rejette l’appel.

^a IV—La question en litige

La seule question en litige devant nous, comme devant les instances inférieures, consiste à déterminer si l’exemption prévue par le par. 65(1) L.F.M. ne s’applique qu’aux seuls biens mobiliers tels que définis à l’art. 1 L.F.M., à l’exclusion des bâtiments au sens du *Code civil*.

^c V—Analyse

À mon avis, lorsqu’il s’agit d’interpréter une disposition législative, il est utile de débiter par un examen, si bref soit-il, de son historique. En permettant de cerner la spécificité du par. 65(1) L.F.M., cette démarche replacera les jugements de la Cour d’appel et de la Cour provinciale dans le contexte qui leur est propre tout en éclairant les enjeux ici en cause.

a) *L’historique*

Avant l’adoption de la *Loi sur l’évaluation foncière*, L.Q. 1971, ch. 50, la *Loi des cités et villes*, S.R.Q. 1964, ch. 193, prévoyait que les machineries et accessoires étaient imposables. L’article 488 se lisait en partie ainsi:

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

En vertu du deuxième alinéa, le conseil municipal pouvait décréter, par règlement, que «les machineries et accessoires qui sont immeubles par destination, ou qui le seraient s’ils appartenaient au propriétaire du fonds, ne sont pas des immeubles imposables dans la municipalité». Toutefois, les municipalités régies par le *Code municipal* ne jouissaient d’aucune latitude, les machineries n’étant pas des immeubles imposables sous son empire. Dans l’affaire *Richmond Pulp & Paper*

[1970] S.C.R. 453, Pigeon J. noted the disparity between these two systems (at p. 455):

Since 1959 however, by virtue of the amendment enacted by s. 7 of the Act 7-8 Eliz. II, c. 19, municipalities governed by the *Cities and Towns Act* are authorized to order by by-law that machinery and accessories "are not immovables taxable in the municipality". In this regard, it must be noted that in Quebec machinery is taxable property under the *Cities and Towns Act* only. It is not such under the *Municipal Code* nor, for the greater part, in Montreal including the whole metropolitan area (*The Protestant School Board of Greater Montreal v. Jenkins Bros Ltd.*, [1967] S.C.R. 739).

In 1972, the *Real Estate Assessment Act* deprived the municipal councils of cities and towns of their discretion to tax machinery by standardizing real estate assessment rules. In 1979, s. 8 read as follows:

8. Except where otherwise provided by this act, all immovables must be entered on the roll and be entered at their actual value on 1 January preceding the deposit of the roll. Subject to the exemptions provided in this act, the immovables entered on the roll are taxable.

However, s. 12 imposed a requirement that certain immovable property should not be entered on the roll, and then set out exceptions. This provision stated:

12. Immovables intended or used principally for research, business, industry, prevention or reduction of noise, fighting water, air or soil pollution or for the operation of a farm or woodlot shall not be entered on the roll, except the following:

(a) lots and buildings excluding the buildings used mainly to fight pollution and the underlying land;

(b) roads other than railroads, whether paved or not, bridges, tunnels, fences and other works forming part of them;

Co. of Canada c. Ville de Bromptonville, [1970] R.C.S. 453, le juge Pigeon faisait état de la disparité existant entre ces deux régimes (à la p. 455):

Depuis 1959 toutefois, les municipalités régies par la *Loi des cités et villes* ont, en vertu de la modification édictée par l'art. 7 de la loi 7-8 Eliz. II, c. 19, le pouvoir de décréter par règlement que les machineries et accessoires «ne sont pas des immeubles imposables dans la municipalité». À ce sujet, il convient de signaler que ce n'est que sous le régime de la *Loi des cités et villes* que les machineries sont des immeubles imposables au Québec. Elles ne les sont pas en vertu du *Code municipal* et, pour la plupart, elles ne le sont pas non plus à Montréal y compris toute la région métropolitaine (*Le Bureau métropolitain des écoles protestantes de Montréal c. Jenkins Bros. Ltd.*, [1967] R.C.S. 739).

En 1972, la *Loi sur l'évaluation foncière* venait soustraire aux conseils municipaux des cités et villes leur discrétion relative à l'imposition de la machinerie par le biais d'une uniformisation des règles d'évaluation foncière. En 1979, l'art. 8 se lisait ainsi:

8. Sauf dispositions contraires de la présente loi, tous les immeubles doivent être inscrits au rôle et ils doivent l'être à leur valeur réelle le premier janvier précédant le dépôt de ce rôle. Sous réserve des exemptions prévues dans la présente loi, les immeubles portés au rôle sont imposables.

Toutefois, l'art. 12 imposait l'obligation de ne pas porter au rôle certains immeubles, pour ensuite énoncer les exceptions. Cette disposition stipulait:

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, sauf les suivants:

(a) les terrains et les bâtiments à l'exclusion des bâtiments utilisés principalement pour la lutte contre la pollution du terrain sous-jacent;

(b) les voies de communication non ferrées, pavées ou non, ainsi que les ponts, tunnels, clôtures et autres ouvrages qui en font partie;

(c) fences, sidewalks, drains and other structures for surface arrangement unless the immoveables are situated on a farm or woodlot contemplated by section 21;

(d) apparatus, devices, equipment and systems to ensure service to a building and forming part of it, excluding machinery and equipment for handling purposes other than elevators, lifts, escalators and moving sidewalks;

(e) radio and television station towers and antennae;

(f) other immoveables forming part of a waterworks or sewer system, a system for the transport or distribution of liquid or solid matter, or a gas transport system of an undertaking which does not distribute gas to consumers in Québec.

Additionally, s. 1 defined the following terms as follows:

(a) "immoveable": an immoveable by nature within the meaning of the Civil Code, or an immoveable by destination;

(b) "immoveable by destination": any moveable thing placed for a permanency by any person on or in an immoveable by nature;

(u) "building": a structure intended to lodge persons, animals or things;

On December 21, 1979, the Quebec legislature enacted Bill 57 on municipal taxation, the *Act respecting Municipal Taxation*, R.S.Q., c. F-2.1, introduced by the *Act respecting Municipal Taxation and providing Amendments to Certain Legislation*, S.Q. 1979, c. 72, to take effect for the purposes of all municipal fiscal periods, beginning with the fiscal period 1980. While maintaining the principle that all immoveables should be entered on the roll (s. 31), the new Act set out limited exceptions to the general rule. I reproduce s. 65 for convenience:

65. The following immoveables are not to be entered on the roll:

(1) machines, apparatus and their accessories used mainly for purposes of industrial production or farming operations, or intended for that use and not designed to provide a service to land or a building, taking into

c) les clôtures, trottoirs, drains et autres constructions d'aménagement du sol sauf si les immeubles sont situés sur une ferme ou un boisé visés à l'article 21;

d) les appareils, dispositifs, équipements et systèmes assurant le service d'un bâtiment et faisant corps avec lui, à l'exclusion de la machinerie et des équipements de manutention autres que les ascenseurs, monte-charge, escaliers roulants et trottoirs roulants;

e) les tours et antennes des stations de radiodiffusion et de télévision;

f) les autres immeubles faisant partie soit d'un réseau d'aqueduc ou d'égout, soit d'un réseau de transport ou de distribution de matière liquide ou solide, soit d'un réseau de transport de gaz d'une entreprise qui n'en fait pas la distribution au consommateur au Québec.

Par ailleurs, l'art. 1 définissait ainsi les termes suivants:

a) «immeuble»: un immeuble par nature au sens du Code civil ou un immeuble par destination;

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

u) «bâtiment»: une construction destinée à loger des personnes, des animaux ou des choses;

Le 21 décembre 1979, le législateur québécois adoptait le projet de loi 57 sur la fiscalité municipale, la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., ch. F-2.1, introduite par la *Loi sur la fiscalité municipale et modifiant certaines dispositions législatives*, L.Q. 1979, ch. 72, prenant effet aux fins de tout exercice financier municipal à compter de celui de 1980. Tout en maintenant le principe de l'inscription au rôle de tous les immeubles (art. 31), la nouvelle loi est venue limiter les cas d'exceptions à la règle générale. Je reproduis l'art. 65 pour fins de commodité:

65. Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants:

1° une machine, un appareil et leurs accessoires utilisés principalement à des fins de production industrielle ou d'exploitation d'une ferme, ou destinés à être ainsi utilisés, et qui n'ont pas pour objet d'assurer un service

account the actual or intended use of the land or building;

(2) mobile equipment mainly used for industrial or transport purposes, or intended for that use;

(3) ore within the meaning of the Mining Act;

(4) galleries, shafts, excavations, tunnels, or the equipment of underground or open mines;

(5) reserves of raw materials in peat-bogs, quarries and sandpits;

(6) a railway, bridge, tunnel, fence or other works forming part thereof, intended for the operation of a railway undertaking, except the land forming the bed of such an immovable and a structure intended to lodge persons, shelter animals or store things;

(7) a dam, embankment, a flume or other works intended for driving timber or for conveying timber to a mill or a wood processing plant;

(8) an access road to forest or mining operations.

Further, the definition of the word "building" was not incorporated into the body of s. 1. That provision incorporated in the definition of the word "immovable" the old definition of the term "immovable by destination" as set out in para. (b) of s. 1 of the *Real Estate Assessment Act*:

1. In this act, unless the context indicates otherwise,

"immovable" means an immovable by nature within the meaning of the Civil Code or a moveable object placed by anyone for a permanency in or on an immovable by nature;

This brief historical review invites three comments, in my view. First, it seems quite clear that the introductory paragraph of s. 12 of the *Real Estate Assessment Act* was broader in scope than s. 65 A.M.T. While it excluded from the roll immovable property intended or used mainly for industrial purposes, it also included immovable property used or intended for research, business,

à un terrain ou à un bâtiment, compte tenu de l'utilisation qui est faite de celui-ci ou à laquelle il est destiné;

^a 2° le matériel roulant utilisé principalement à des fins d'industrie ou de transport, ou destiné à être ainsi utilisé;

3° le minerai au sens de la Loi sur les mines;

^b 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;

^c 6° une voie ferrée, 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;

^d 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;

^e 8° un chemin d'accès à une exploitation forestière ou minière.

D'autre part, la définition du mot «bâtiment» n'a pas été reprise dans le corps de l'art. 1. Cette disposition a, par ailleurs, intégré dans la définition du mot «immeuble» l'ancienne définition du terme «immeuble par destination» telle qu'elle était énoncée à l'al. b) de l'art. 1 de la *Loi sur l'évaluation foncière*:

1. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

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

ⁱ Ce bref aperçu historique appelle, à mes yeux, trois remarques. 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

prevention or reduction of noise and fighting pollution. The new provision is thus more restrictive so far as exemptions are concerned (M. Poirier and J.-M. Lavoie, "La réforme de la fiscalité municipale: taxation et paiements de transfert" (1981), 12 *R.D.U.S.* 141, at p. 156):

[TRANSLATION] It is important to note at the outset that the first paragraph of s. 12 of the *Real Estate Assessment Act* dealt with immovable property intended or used for research, business, industry, fighting water, air, soil or noise pollution or for the operation of a farm or woodlot. The relevant provisions of s. 65 of the *Act respecting Municipal Taxation* are limited to certain property used for purposes of industrial production, operation of a farm or transport only. Second, the new provisions completely reverse the rules that applied previously. Under s. 12 of the *Real Estate Assessment Act*, there was in principle no entry for immovable property intended or used principally for business, industry, fighting pollution or the operation of a farm or woodlot, apart from certain exceptions stated in the Act. Under ss. 31 and 65 of the *Act respecting Municipal Taxation*, such immovable property is in principle entered on the roll apart from the exceptions expressly mentioned in s. 65 of the Act. It goes without saying that these changes result in the taxing of much property which was not formerly taxed. The assessor enters such immovable property on the assessment roll and the new entries will be effective as of January 1, 1980. [Emphasis added.]

(See also J.-M. Pâquet, "Les aspects juridiques", in Formation permanente du Barreau du Québec, cours 51, *La réforme de la fiscalité municipale* (1980), at p. 29; and 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" in *Développements récents en droit municipal* (1989), 151, at pp. 157-58.)

There is, however, a certain continuity between these successive statutes. Thus, s. 12 of the *Real Estate Assessment Act* and s. 65(1) A.M.T. both refer to the concept of the principal use or intended use of the immovable property enjoying the exemption, which does not cover property provid-

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 (M. Poirier et J.-M. Lavoie, «La réforme de la fiscalité municipale: taxation et paiements de transfert» (1981), 12 *R.D.U.S.* 141, à la p. 156):

Au départ, il est important de noter que le premier paragraphe de l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière* portait sur des immeubles destinés ou utilisés à des fins de recherche, de commerce, d'industrie, de lutte à la pollution de l'eau, de l'air, du sol ou par le bruit de même que ceux servant à l'exploitation d'une ferme ou d'un boisé. Les dispositions pertinentes de l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale* sont restreintes à certains biens utilisés à des fins de production industrielle, d'exploitation d'une ferme ou de transport seulement. En second lieu, les nouvelles dispositions législatives inversent totalement les règles qui prévalaient antérieurement. En vertu de l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, il y avait non inscription en principe des immeubles destinés ou utilisés principalement à des fins de commerce, d'industrie, de lutte à la pollution ou d'exploitation d'une ferme ou d'un boisé sauf certaines exceptions prévues par la loi. En vertu des articles 31 et 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, ces immeubles sont, en principe, portés au rôle sauf les exceptions expressément mentionnées à l'article 65 de la Loi. Il va de soi que ces changements entraînent l'assujettissement à l'impôt foncier de nombreux biens qui ne l'étaient pas auparavant. L'évaluateur inscrira ces immeubles au rôle d'évaluation et ces nouvelles inscriptions auront effet à compter du 1^{er} janvier 1980. [Je souligne.]

(Voir également J.-M. Pâquet, «Les aspects juridiques», dans Formation permanente du Barreau du Québec, cours 51, *La réforme de la fiscalité municipale* (1980), à la p. 29; et 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», dans *Développements récents en droit municipal* (1989), 151, aux pp. 157 et 158.)

En revanche, une certaine continuité existe entre les lois successives. Ainsi, l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière* et le par. 65(1) L.F.M. réfèrent tous deux à la notion d'utilisation ou de destination principale des immeubles jouissant de l'exemption, celle-ci n'englobant pas les immeubles

ing a service to buildings. Unlike the old wording of the *Cities and Towns Act*, these two sections also exclude machinery from the assessment roll without referring to the term "immoveable by destination", with s. 65(1) A.M.T. adding the term "apparatus" to the words "machines" and "accessories". Moreover, like the *Cities and Towns Act* and the *Real Estate Assessment Act*, the *Act respecting Municipal Taxation* defines a moveable object placed for a permanency without the civil law requirement that it be placed for a permanency and belong to the owner of the immoveable by nature (*Banque d'Hochelaga v. Waterous Engine Works Co.* (1897), 27 S.C.R. 406; *Bell Telephone Co. of Canada v. Ville St-Laurent*, *supra*; *Cité de Sherbrooke v. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, [1957] S.C.R. 476, and *Cablevision (Montreal) Inc. v. Deputy Minister of Revenue of Quebec*, [1978] 2 S.C.R. 64). Seen from this standpoint, therefore, the successive statutes dispense with a criterion peculiar to the civil law.

Finally, and this is connected to the foregoing, an observation that the *Act respecting Municipal Taxation* reflects a legislative intent to subject to real estate tax several types of property not subject to tax under the *Real Estate Assessment Act* does not thereby remove the necessity of interpreting the legislative wording in its own particular context. Before analyzing the wording of s. 65(1), the Court of Appeal noted two changes which it considered important (at p. 2762):

[TRANSLATION] The first observation resulting from the wording of this new Act concerns the fact that the legislature did not reproduce the specific definition of the word "building".

It is this definition which presented a problem and which led the courts to restrict considerably the municipal tax base by excluding from the roll all buildings not used to accommodate persons, animals or things.

Another special feature of this new Act (A.M.T.) results from the fact that the legislature saw fit to consolidate the definitions which the *Real Estate Assess-*

assurant un service aux bâtiments. Contrairement à l'ancien texte de la *Loi des cités et villes*, ces deux articles excluent également du rôle d'évaluation la machinerie sans référer au terme «immeuble par destination», le par. 65(1) L.F.M. ajoutant le terme «appareil» aux mots «machine» et «accessoires». Par ailleurs, à l'instar de la *Loi des cités et villes* et de la *Loi sur l'évaluation foncière*, la *Loi sur la fiscalité municipale* définit l'objet mobilier placé à perpétuelle demeure en écartant l'exigence du droit civil que celui-ci soit placé à perpétuelle demeure et appartienne au propriétaire de l'immeuble par nature (*Banque d'Hochelaga c. Waterous Engine Works Co.* (1897), 27 R.C.S. 406; *Bell Telephone Co. of Canada c. Ville St-Laurent*, précité; *Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, [1957] R.C.S. 476, et *Cablevision (Montreal) Inc. c. Sous-ministre du Revenu du Québec*, [1978] 2 R.C.S. 64). Sous ce dernier angle, les lois successives s'écartent donc d'un critère qui est propre au droit civil.

Enfin, et ceci est lié à ce qui précède, un constat à l'effet 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* ne dispense pas, pour autant, d'interpréter les termes du législateur dans le contexte d'énonciation qui leur est propre. Avant d'aborder l'analyse du texte du par. 65(1), la Cour d'appel a fait état de deux modifications qu'elle jugeait importantes (à la p. 2762):

La première observation qu'inspire le texte de cette nouvelle loi vient de ce que le législateur n'a pas reproduit la définition spécifique du mot «bâtiment».

C'est cette définition qui posait problème et qui avait amené les tribunaux à restreindre considérablement l'assiette fiscale municipale en excluant du rôle tous les bâtiments qui ne servaient pas à loger des personnes, des animaux ou des choses.

Une autre particularité de cette nouvelle loi (L.F.M.) provient du fait que le législateur a jugé à propos de consolider les définitions que la *Loi sur l'évaluation*

ment Act gave of the words "immoveable" and "immoveable by destination".

In my view, these two premises must be borne in mind in analyzing s. 65(1) A.M.T., which gives rise to the divergent interpretations found in the decisions of the B.R.E.F. and the Provincial Court.

With respect, I consider that these two changes cannot in themselves be conclusive as to the point at issue here. First, in my opinion no conclusion can be drawn from the fact that the legislature incorporated in the definition of the word "immoveable" the definition of "immoveable by destination" as set out in s. 1(b) of the *Real Estate Assessment Act*. That definition had already been consolidated by s. 1(a) of the same Act, in which the word "immoveable" was defined as including the concept of an "immoveable by destination". Further, the core of the matter is not to articulate a definition of the concept of a "building" in absolute terms, but rather to determine the meaning and scope of s. 65(1) A.M.T. with respect to the class of property covered by this exemption. Certainly, when a term used by the legislature is not otherwise defined, reference may be had to the reservoir of concepts contained in the *Civil Code* (*Bélair v. Ville de Ste-Rose, supra*; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated v. City of Westmount, [1926] S.C.R. 515*; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated v. City of Outremont, supra*, and *Bell Telephone Co. of Canada v. Ville St-Laurent, supra*). However, this approach must not ignore the textual environment adopted by the legislature itself. In the case at bar, therefore, the most important question concerns the limits laid down by s. 65 A.M.T.

(b) *Section 65 A.M.T.*

1. The terms "immoveables", "land" and "building"

Before considering the central issue in this appeal, two preliminary observations should be made.

foncière donnait des mots «immeuble» et «immeuble par destination».

C'est à la lumière de ces deux prémisses qu'il faut à mon avis analyser l'article 65 paragraphe 1 L.F.M., qui donne lieu aux interprétations divergentes que mettent en évidence les décisions du B.R.E.F. et de la Cour provinciale.

Avec égards, j'estime que ces deux modifications ne sauraient être, en soi, déterminantes pour ce qui est de la question ici en jeu. D'une part, aucune conclusion ne peut, à mon avis, être tirée du fait que le législateur ait intégré, dans la définition du mot «immeuble», la définition de ce qu'était «immeuble par destination» telle qu'énoncée à l'al. b) de l'art. 1 de la *Loi sur l'évaluation foncière*. Cette définition était déjà consolidée par l'al. 1a) de cette même loi, où le mot «immeuble» était défini comme comprenant la notion d'«immeuble par destination». D'autre part, le cœur du litige ne se résume pas à articuler une définition de la notion de «bâtiment» en termes absolus, mais, plutôt, à cerner le sens et la portée du par. 65(1) L.F.M. en regard de la catégorie de biens visée par cette exemption. 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* (*Bélair c. Ville de Ste-Rose, précité*; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated c. City of Westmount, [1926] R.C.S. 515*; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated c. City of Outremont, précité*, et *Bell Telephone Co. of Canada c. Ville St-Laurent, précité*). Toutefois, cette démarche ne saurait éluder l'environnement textuel adopté par le législateur lui-même. En l'espèce, il convient donc de s'interroger, avant tout, sur les jalons posés dans le cadre de l'art. 65 L.F.M.

b) *L'article 65 L.F.M.*

1. Les termes «immeubles», «terrain» et «bâtiment»

Avant d'aborder le cœur du présent pourvoi, deux constats préliminaires m'apparaissent importants.

To begin with, the introductory paragraph of s. 65 refers to the term “immoveables” without distinguishing immoveables by nature from the moveable objects covered by s. 1 A.M.T. (“The following immoveables are not to be entered on the roll”). (Emphasis added.) Subject to the exceptions and clarifications in each paragraph, therefore, the legislature refers us to its own definition, which in turn refers to the *Civil Code* in the case of immoveables by nature (s. 1). Under art. 376 C.C., immoveables by nature are lands and buildings. In *Bélair*, Anglin J. interpreted the term “building” broadly, taking in structures such as bridges (at pp. 530-31):

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. This would certainly be the case if the appellant were the owner of such soil or bed. The fact that he is not such owner but is merely entitled to a servitude or right to maintain the bridge upon it does not prevent the character of immovability attaching to the bridge.

In *City of Westmount*, Anglin C.J. concluded that the same was true for pipes, poles, cables and transformers used to distribute electricity (at pp. 520-21). In *Lower St. Lawrence Power Co. v. Immeuble Landry Ltée*, [1926] S.C.R. 655, this Court held an electric lighting system including poles, wires and transformers to be an immovable by nature. Rinfret J. said the following (at pp. 665-66):

[TRANSLATION] Under the Civil Code of the Province of Quebec, all property, corporeal as well as incorporeal, is moveable or immovable (art. 374 C.C.). Land and buildings are immovable by their nature (art. 376 C.C.). Commentators are agreed in saying that the word “building” should not be limited to its etymological meaning, but should be used by analogy for any kind of “structure”.

Planiol (*Traité Élémentaire*—6th ed., vol. 1, No. 2207) clearly sums up the general view when he says that it

means not only buildings strictly speaking, such as dwelling houses, shops, workshops, sheds, barns and

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»). (Je souligne.) 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). Or, en vertu de l’art. 376 C.c., les immeubles par nature sont les fonds de terre et les bâtiments. Dans l’affaire *Bélair*, le juge Anglin interprétait largement le terme «bâtiment», englobant ainsi une construction telle un pont (aux pp. 530 et 531):

[TRANSLATION] Les mots «bâtiments»—«buildings» à l’art. 376 C.C. peuvent donc être considérés comme signifiant «structures» et il s’ensuit qu’un pont reposant sur des piliers est un immeuble par sa nature parce qu’il est une structure unie au sol ou lit de la rivière à perpétuelle demeure. Ce serait certainement le cas si l’appellant était le propriétaire du sol ou du lit. Le fait qu’il ne le soit pas, mais qu’il soit simplement titulaire d’une servitude ou d’un droit d’y maintenir le pont n’empêche pas la qualité d’immeuble d’être attachée au pont.

Dans l’affaire *City of Westmount*, le juge en chef Anglin concluait qu’il en était de même à l’égard de tuyaux, poteaux, câbles et transformateurs servant à distribuer de l’électricité (aux pp. 520 et 521). Dans l’arrêt *Lower St. Lawrence Power Co. c. Immeuble Landry Ltée*, [1926] R.C.S. 655, notre Cour a déclaré immeuble par nature un réseau d’éclairage électrique comprenant des poteaux, fils et transformateurs. Par ailleurs, le juge Rinfret s’exprimait ainsi (aux pp. 665 et 666):

En vertu du code civil de la province de Québec, tous les biens, tant corporels qu’incorporels, sont meubles ou immeubles (art. 374 C.C.). Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature (art. 376 C.C.). Les commentateurs sont d’accord pour dire que l’expression «bâtiment» ne doit pas être limitée à son sens étymologique, mais qu’il faut l’employer par analogie à toute espèce de «construction».

Planiol (*Traité Élémentaire*—6e éd., vol. 1, n° 2207) résume bien l’opinion générale en disant qu’il

faut comprendre non seulement les bâtiments proprement dits, tels que les maisons d’habitation, maga-

so on, but also works of any kind, such as bridges, wells, kilns, dikes, dams, tunnels and so on. Accordingly, buildings must be defined here: any permanent assembly of materials, either on the surface of the ground or underneath.

After discussing *Bélaïr, City of Westmount* and *Immeuble Landry*, Beetz J. summarized the principles governing property immovable by nature as follows (*Cablevision (Montreal) Inc. v. Deputy Minister of Revenue of Quebec, supra*, at p. 73):

These three decisions undoubtedly stress the incorporation of the structures into the land as a condition for their becoming immovable by nature. We must, however, remember the principle that requires this condition: the structures, such as those involved in these cases, must participate in the fixity or immobility of the land, which is the ultimate measure of whether a thing is immovable by nature. The principle is observed as long as a structure participates in the immovable nature of the land, by adhering directly to it or to another structure, which in turn adheres to the land. In either case the structure is immovable by nature because it is naturally immobile. Most legal writers point out that land is the only tangible property that is really immovable. Nevertheless, according to art. 376 C.C. buildings are immovable by nature just as land is. In my view, the criterion for being immovable by nature is met when a structure that may be described as a building adheres to something that is immovable by nature, whether land or a building, and thereby acquires a fixed foundation. The possibility that the structure adhering to the land and the structure adhering to that structure may not be owned by the same person is of no consequence. [Emphasis added.]

The introductory paragraph of s. 65 does not in itself exclude such immoveables from the scope of the first paragraph.

Moreover, unlike the term "immoveables" used in the introductory paragraph, s. 65(1) refers to the concepts of "land" and "building" and attaches parameters which are foreign to the criteria for immoveables by nature in the civil law, namely the concepts of destination and use. Furthermore, these concepts of "land" and "building" are only relevant in deciding whether the immovable property or the part thereof under consideration is

sins, ateliers, hangars, granges, etc., mais aussi les travaux d'art de toute espèce, tels que ponts, puits, fours, digues, barrages, tunnels, etc. Par conséquent, il faut définir ici les édifices: tout assemblage de matériaux consolidés à demeure, soit à la surface du sol, soit à l'intérieur.

Après avoir fait état des affaires *Bélaïr, City of Westmount* et *Immeuble Landry*, le juge Beetz résumait les principes régissant l'immobilisation par nature dans les termes suivants (*Cablevision (Montréal) Inc. c. Sous-ministre du Revenu du Québec*, précité, à la p. 73):

Sans doute ces trois arrêts mettent-ils l'accent sur l'incorporation des ouvrages au sol comme condition de leur immobilisation par nature. Mais il faut voir le principe qui dicte cette condition: c'est lorsqu'elle sera réalisée que les ouvrages, comme ceux dont il est question dans ces arrêts, participeront à la fixité ou à l'immobilité du sol, critère ultime de l'immobilisation par nature. Le principe est respecté dès lors qu'un ouvrage participe à l'immobilité du sol en y adhérant directement ou en adhérant à un autre ouvrage qui adhère lui-même au sol. Dans l'un et l'autre cas, l'ouvrage est immeuble par nature parce qu'il est naturellement immobile. 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. 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. [Je souligne.]

Or, l'alinéa introductif de l'art. 65 n'écarte pas, en soi, ces immeubles du champ d'application du paragraphe premier.

D'autre part, contrairement au terme «immeubles» employé dans l'alinéa introductif, le par. 65(1) réfère aux notions de «terrain» et «bâtiment» en y greffant des paramètres qui sont étrangers aux critères de l'immobilisation par nature en droit civil, soit les concepts de destination et d'utilisation. Par ailleurs, ces notions de «terrain» et de «bâtiment» ne sont pertinentes que lorsqu'il s'agit de décider si l'immeuble ou la partie d'immeuble

designed to provide a service to them. The question of whether or not it is appropriate to draw on the reservoir of *Civil Code* concepts in defining the term "building" used *in fine* thus seems to me to be secondary: the meaning and scope of the term should instead be analyzed in the context in which it is used. As the legislature has indicated, immovable property which is "exempt" for the purposes of s. 65(1) cannot be separated from the industrial production context. The words "used mainly for purposes of industrial production" and "taking into account the actual or intended use of the land or building" indicate that the legislative framework in question is dissociated primarily from the traditional civil law categories. In these circumstances, the approach to be taken in considering the words "land" and "building" referred to by the notion of "service" is still determined, like the immovable property covered by the exemption, by the textual environment adopted by the legislature. The characteristic vocabulary of the *Civil Code* is thereby both clarified and qualified.

This, then, is the background against which the Court must consider the question which is at the core of this appeal: does the exemption contained in s. 65(1) A.M.T. apply only to moveable property placed for a permanency, excluding buildings within the meaning of the *Civil Code*?

2. Section 65(1)

The BREF found that there were four criteria under s. 65(1) A.M.T. (at p. 493):

[TRANSLATION] The following criteria are thus used in determining whether immovable property or a part thereof should not be entered on the roll under s. 65(1) of the *Act respecting Municipal Taxation*:

(1) This is immovable property;

(2) This is either:

(a) a set of mechanisms combined to receive a form of energy, transform it and regenerate it in a more appropriate form or to produce a given effect (machine);

examinés ont pour objet de leur assurer un service. La question de déterminer s'il y a lieu ou non de puiser dans le réservoir de concepts du *Code civil* pour définir le terme «bâtiment» utilisé *in fine* m'apparaît donc secondaire, le sens et la portée de ce terme devant plutôt être analysés dans le contexte d'énonciation qui lui est propre. Or, comme l'indique le législateur, les immeubles «exemptés» aux fins du par. 65(1) sont indissociables du contexte de production industrielle. Les termes «utilisés principalement à des fins de production industrielle» et «compte tenu de l'utilisation qui est faite de celui-ci» démontrent que le cadre législatif dont il est question se démarque, avant tout, des catégories traditionnelles du droit civil. Dans ces conditions, l'angle sous lequel il convient d'aborder les mots «terrain» et «bâtiment» visés par la notion de «service» demeure tributaire, à l'instar des immeubles visés par l'exemption, de l'environnement textuel adopté par le législateur. Le vocabulaire propre au *Code civil* s'y trouve, par là, et nuancé, et tempéré.

C'est donc sur cette toile de fond qu'il y a lieu d'aborder la question qui est au cœur du présent pourvoi: l'exemption prévue par le par. 65(1) L.F.M. ne s'applique-t-elle qu'aux seuls biens mobiliers placés à perpétuelle demeure, à l'exclusion des bâtiments au sens du *Code civil*?

2. Le paragraphe 65(1)

Le BREF a jugé que les critères du par. 65(1) L.F.M. étaient au nombre de quatre (à la p. 493):

Les critères retenus sont donc les suivants pour qu'un immeuble ou une partie de celui-ci ne soit pas porté au rôle selon l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, alinéa 1^{er}:

1) Il s'agit d'un immeuble;

2) Il s'agit soit:

a) d'un ensemble de mécanismes combinés pour recevoir une forme d'énergie, la transformer et la restituer sous une forme plus appropriée ou pour produire un effet donné (machine);

(b) an assembly of several instruments for the performance of work, observation of a phenomenon or undertaking of certain actions (apparatus);

(c) a tool or other immoveable object which is not an integral part of a machine or which is used for a particular activity but cannot be separated from a machine or an apparatus (accessory);

(3) This immoveable is used mainly for a specific industrial purpose, namely production, that is, making saleable and usable, saleable or usable by users or other apparatus, given wares (stone);

(4) The purpose of this immoveable is not, that is to say, the justification for its existence is not the fact that it provides a service (which is not the mere physical presence of a material object adhering to the soil or building) to land or a building within the meaning of the general law, taking into account the use made of the building, by seeing whether it is used for purposes of industrial production. [Emphasis added.]

The definitions of the words “machine”, “apparatus” and “accessory” are the same as those adopted by the BREF in an earlier decision, *Ultramar Canada Inc.*, *supra*, and are based on the definitions of these terms contained in the *Petit Larousse* (1981). In the case at bar the Provincial Court referred instead to the definitions in the *Petit Robert* (1986). Accordingly, Judge Gagnon wrote (at pp. 30-31):

[TRANSLATION] In distinguishing between a machine and an apparatus in its definition, the *Petit Robert* seems to limit the meaning of the word machine:

“Machine II. Manufactured object, generally complex, designed to transform energy and use that transformation (to be distinguished in principle from apparatus and tool, which only use energy).”

On the other hand, the term *apparatus* as defined by the *Petit Robert* has a very broad meaning:

“Apparatus:

2. Set of elements used for the same purpose and forming a whole . . . Assembly of parts or instruments combined into a whole to perform work, observe a phenomenon, undertake actions.”

Subsequently, he adopted the following definition of the word “accessory” (at p. 34):

b) d'un assemblage de plusieurs organes assurant l'exécution d'un travail, l'observation d'un phénomène ou la réalisation de certaines mesures (appareil);

c) d'un instrument, ou autre objet immobilier qui ne fait pas partie intégrante d'une machine, ou qui sert à une activité particulière mais qui est indissociable d'une machine ou d'un appareil (accessoire);

3) Cet immeuble est utilisé principalement à une fin industrielle précise soit la production, c'est-à-dire à rendre vendable et utilisable, vendable ou utilisable par les usagers ou les autres appareils, une marchandise donnée (pierre);

4) Cet immeuble n'a pas pour objet, c'est-à-dire que son existence ne se justifie pas par le fait qu'il assure un service (ce qui n'est pas la seule présence physique d'un objet matériel qui adhère au sol ou au bâtiment) à un terrain ou un bâtiment au sens du droit commun, et cela en tenant compte de l'utilisation faite du bâtiment, soit en voyant s'il est utilisé à des fins de production industrielle. [Je souligne.]

Les définitions des mots «machine», «appareil» et «accessoire» sont les mêmes que celles adoptées par le BREF dans une décision antérieure, l'affaire *Ultramar Canada Inc.*, précitée, et s'inspirent des définitions de ces termes contenues dans le *Petit Larousse* (1981). Dans la présente affaire, la Cour provinciale s'est plutôt référée aux définitions du *Petit Robert* (1986). Ainsi, le juge Gagnon écrit (aux pp. 30 et 31):

Le *Petit Robert*, en distinguant entre une machine et un appareil dans sa définition, semble restreindre le sens du mot machine:

«Machine II. Objet fabriqué, généralement complexe, destiné à transformer l'énergie et à utiliser cette transformation (se distingue en principe de appareil et de outil, qui ne font qu'utiliser l'énergie).»

Par contre, le terme *appareil* tel que définit par le *Petit Robert*, a un sens très large:

«Appareil:

2. Ensemble d'éléments qui concourent au même but en formant un tout. . . Assemblage de pièces ou d'organes réunis en un tout pour exécuter un travail, observer un phénomène, prendre des mesures«.

Plus loin, il retient la définition suivante du mot «accessoire» (à la p. 34):

[TRANSLATION] The *Petit Robert* gives the word *accessory* in mechanics a rather limited meaning:

“Accessories—
Non-essential part”

An accessory can be added to a machine or apparatus to make it more efficient, safer or to enable it to carry out different types of work or processing in the industrial process.

The definitions of the words “machine” and “apparatus” adopted by the BREF, on the one hand, and the Provincial Court, on the other, are not significantly different. Both concern objects intended to produce a given effect, the characteristic of a machine being to transform energy. When placed in the context of s. 65(1) A.M.T., these definitions may encompass a whole range of immovables which, regardless of the distinctions characteristic of the civil law, are nevertheless used mainly for purposes of industrial production.

In this regard, two examples will illustrate the difficulties that arise when s. 65(1) is read exclusively in terms of the parameters peculiar to the civil law. In *Cie de papier Québec et Ontario Ltée v. Baie-Comeau (Ville de)*, Sup. Ct. Baie-Comeau, No. 655-05-000080-838, November 10, 1988, J.E. 89-200, Rioux J. referred to arts. 377 and 385 of the *Civil Code*, which read as follows:

377. Windmills and water mills, built on piles and forming part of the building, are also immovable by their nature when they are constructed for a permanence.

385. Boats, scows, ships, floating mills and floating baths and generally all manufactories not built on piles and not forming part of the realty, are moveable.

He proceeded to make the following analysis (at pp. 12-13):

[TRANSLATION] Some of the expressions used by the *Civil Code* have aged, so it is worth referring to a dictionary such as *Littré* [Paris, 1873] to understand the meaning of the words used by the *Civil Code*. According to *Littré*, the word “*pilier*” (“pile”) means “any solid mass used to support part of a building” or “whatever supports any body”. This definition may be compared

Quant au mot *accessoire*, en mécanique, le *Petit Robert* lui donne un sens assez restreint:

«Accessoires—
Pièce non indispensable»

Un accessoire peut être ajouté à une machine ou à un appareil pour le rendre plus efficace, plus sécuritaire ou pour lui faire réaliser des travaux ou des transformations différentes dans le processus industriel.

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. Or, replacées dans le contexte du par. 65(1) L.F.M., ces définitions peuvent englober toute une panoplie d’immeubles qui, sans égard aux distinctions propres au droit civil, seraient néanmoins utilisés principalement à des fins de production industrielle.

À cet égard, deux exemples illustreront les difficultés qui surgissent lorsque la lecture du par. 65(1) demeure exclusivement tributaire des paramètres propres au droit civil. Dans l’affaire *Cie de papier Québec et Ontario Ltée c. Baie-Comeau (Ville de)*, C.S. Baie-Comeau, n° 655-05-000080-838, le 10 novembre 1988, J.E. 89-200, le juge Rioux s’est referé aux art. 377 et 385 du *Code civil*, qui se lisent ainsi:

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.

385. Les bateaux, bacs, navires, moulins et bains sur bateaux, et généralement toutes usines non fixées par des piliers et ne faisant pas partie du fonds, sont meubles.

Il a procédé à l’analyse suivante (aux pp. 12 et 13):

Certaines des expressions utilisées par le *Code civil* ont vieilli, aussi est-il bon de s’en rapporter à un dictionnaire comme le *Littré* [Paris, 1873] pour comprendre le sens des mots employés par le *Code civil*. D’après le *Littré*, le mot «*pilier*» désigne «tout massif qui sert à soutenir quelque partie d’un édifice» ou «tout ce qui soutient un corps quelconque». On peut rapprocher cette

with that given by *Petit Robert* [1983]: “solid mass of masonry forming a separate vertical support in a structure”.

It should also be noted that the word “*usine*” (“plant”), according to *Littré*, “formerly and strictly speaking” meant “water-driven machine” and the word “*moulin*” (“mill”) meant a “machine consisting of various parts for the purpose of turning millstones and used to transform grains into flour”.

This means that under the *Civil Code*, we must regard as immovables by nature machines built on piles which are the equivalent of the “concrete bases” at issue in the case at bar. That is what art. 377 of the *Civil Code* says. On the other hand, machines not built on piles and not forming part of the realty are moveables (art. 385). [Emphasis added.]

Without expressing any opinion on the merits of this decision, it is clear that such a mill, a “machine” in the ordinary sense of the word, is also a “building” which meets the criteria of an immovable by nature within the meaning of the civil law. According to the rulings of the Provincial Court and the Court of Appeal, such a mill would nevertheless be excluded *ipso facto* from the scope of s. 65(1) A.M.T. on account of this very characterization, regardless of the fact that the other conditions in this provision might be met. As I noted earlier, the introductory paragraph of s. 65 does not distinguish between immovables by nature and moveable objects placed for a permanence. In my opinion, there is no way around this.

Moreover, the Provincial Court itself used an example in distinguishing the words “machine” and “apparatus” (at p. 31):

[TRANSLATION] In my humble opinion the legislature, in juxtaposing the terms *machine* and *appareil*, intended to avoid having the exception apply exclusively to objects designed to transform energy and to use that transformation. Accordingly, it might be asked whether an oven used to bake bread in a bakery is a machine, whereas there is no doubt that it is apparatus used for an industrial production purpose. [Emphasis added.]

définition de celle que donne le *Petit Robert* [1983]: «massif de maçonnerie, formant un support vertical isolé dans une construction».

a Notons aussi que le mot «usine» signifiait «proprement et anciennement», d’après le *Littré*, «machine mue par l’eau» et que le mot «moulin» signifiait une «machine composée de diverses pièces pour faire tourner des meules et qui est employée pour réduire les grains en farine».

b C’est dire que, selon le *Code civil*, doivent être considérées comme immeubles par nature, les machines qui sont fixées à des piliers lesquels sont l’équivalent des «bases de béton» qui nous occupent dans la présente cause. C’est là ce que dit l’article 377 du *Code civil*. Par contre, les machines non fixées à des piliers et ne faisant pas partie du fonds, sont des meubles (article 385). [Je souligne.]

d Sans me prononcer sur le bien-fondé de cette décision, il est évident qu’un tel moulin, «machine» suivant le sens ordinaire de ce mot, est également un «bâtiment» qui rencontre les critères de l’immobilisation par nature au sens du droit civil. Selon les conclusions de la Cour provinciale et de la Cour d’appel, ce moulin serait, néanmoins, exclu *ipso facto* du champ d’application du par. 65(1) L.F.M. en raison de cette même qualification et ce, sans égard au fait que les autres conditions de cette disposition puissent se trouver réunies. 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.

e D’autre part, la Cour provinciale s’est elle-même servie d’un exemple en distinguant les termes «machine» et «appareil» (à la p. 31):

À mon humble avis, le législateur, en juxtaposant au terme *machine* le mot *appareil* a voulu éviter que l’exception s’applique limitativement à des objets destinés à transformer l’énergie et à utiliser cette transformation. Ainsi, on aurait pu se demander si un four servant à la cuisson du pain dans une boulangerie, est une machine alors qu’il n’y a aucun doute que c’est un appareil utilisé à une fin de production industrielle. [Je souligne.]

This example leads to the same difficulties. An oven built outdoors of stone and mortar would be a “building” according to the civil law criteria for immoveables by nature. Limiting the scope of s. 65(1) to moveable objects placed for a permanence, as the Court of Appeal and Provincial Court did, this oven would have to be entered on the roll. On the other hand, the oven referred to by the Provincial Court in the foregoing example would be excluded, regardless of the fact that both these apparatus might meet the other conditions specified by the legislature. In my view, such a conclusion cannot be inferred from the wording of s. 65(1). It turns the classification of an “apparatus” according to the civil law rules, here an immovable by destination, into a condition *sine qua non*, while relegating the industrial production requirement to a position of secondary importance. And yet it is this latter requirement, and not the traditional *Civil Code* categories, which is the cornerstone of s. 65(1).

In my opinion, the same qualifications must be made regarding the word “accessories”. After reproducing the definition from the *Petit Robert*, the Provincial Court added (at pp. 34-35):

[TRANSLATION] In a plant, certain apparatus and machines are attached or fixed to concrete bases or metal structures adhering to the building. Certain apparatus, such as conveyors or moving walkways, are supported by metal structures fixed to the ground and sometimes covered with a roof.

These bases, structures or supports, as a result of their adherence to the ground or a floor of the building, are immoveables by nature. When the machines or apparatus they support are removed, they no longer perform the function for which they were built, but they nevertheless remain immoveables by nature or parts thereof.

With all due respect for the contrary view, I consider that such bases or supports are not accessories of machines or apparatus. An immovable by nature cannot be the accessory of an immovable by destination. [Emphasis added.]

In support of this distinction the respondent referred to *Donohue Bros. v. Parish of St-Étienne de la Malbaie*, [1924] S.C.R. 511; *Richmond Pulp*

Cet exemple conduit aux mêmes difficultés. Un four construit à l'extérieur, fait de pierre et de mortier, serait un «bâtiment» selon les critères d'immobilisation par nature du droit civil. Or, en limitant le champ d'application du par. 65(1) aux seuls objets mobiliers placés à perpétuelle demeure, comme l'ont fait la Cour d'appel et la Cour provinciale, ce four devrait être porté au rôle. En revanche, le four auquel fait référence la Cour provinciale dans l'exemple ci-avant serait, quant à lui, exclu et ce, indépendamment du fait que ces mêmes appareils puissent, tous deux, remplir les autres conditions prévues par le législateur. À mon avis, une telle conclusion ne peut s'inférer du texte du par. 65(1). Elle érige en condition *sine qua non* la qualification d'un «appareil» selon les règles du droit civil, ici l'immobilisation par destination, tout en reléguant à l'arrière plan le critère de la production industrielle. Or, c'est ce dernier critère, et non les catégories traditionnelles du *Code civil*, qui constitue la pierre angulaire du par. 65(1).

À mon avis, les mêmes nuances s'imposent à l'égard du mot «accessoires». Après avoir reproduit la définition tirée du *Petit Robert*, la Cour provinciale a poursuivi (aux pp. 34 et 35):

Dans une usine, certains appareils et certaines machines sont attachés ou fixés à des socles de béton ou des structures de métal adhérent au bâtiment. Certains appareils, comme les convoyeurs ou tapis roulants sont supportés par des structures de métal fixées au sol et parfois recouvertes d'un toit.

Ces socles et structures ou supports, par suite de leur adhésion au sol ou à un plancher de l'édifice, sont des immeubles par nature. Lorsqu'on enlève les machines ou appareils qu'ils supportent, ils ne remplissent plus la fonction pour laquelle ils avaient été édifiés, mais ils n'en demeurent pas moins des immeubles par nature ou des parties d'immeubles par nature.

En toute déférence pour l'opinion contraire, je considère que ces socles ou supports ne sont pas des accessoires des machines ou appareils. Un immeuble par nature ne saurait être l'accessoire d'un immeuble par destination. [Je souligne.]

Pour appuyer cette distinction, l'intimée s'est référée aux arrêts *Donohue Bros. c. Parish of St-Étienne de la Malbaie*, [1924] R.C.S. 511; *Rich-*

& Paper Co. of Canada v. Town of Bromptonville, supra, and Aluminium du Canada Ltée v. Village de Melocheville, [1973] S.C.R. 792. These cases have no bearing on the case at bar. The context in which s. 65(1) occurs requires the Court to analyze the actual situation of an industrial production complex and the immoveables associated with that production from an entirely different perspective.

In *Donohue Bros.*, the issue was whether certain machinery in a pulp mill could be assessed with the mill under ss. 16(27) and 656 of the *Municipal Code*. These provisions read as follows:

16. ...

(27) The words "land" or "immoveable" or "immoveable property" mean all lands or parcels of land in a municipality, owned or occupied by one person or by several persons jointly, and include the buildings and improvements thereon;

656. The real value of the taxable immoveable property includes the value of the land and of the buildings, and of all improvements which may have been made thereto, except those set forth in article 657.

A majority of this Court held that the machinery was not included in the meaning of the word "building". Mignault J. wrote (at pp. 518-19):

[TRANSLATION] The respondent argues that it could take the machines into account in assessing this pulp mill. It contends that these machines are included in the meaning of the word "buildings" or "constructions", and that in any case they are "improvements" and taxable as such under the articles I have cited.

It seems to be admitted that the machines in question are immoveables by their destination. However, although we are dealing with an immoveable property tax, all that is immoveable is not necessarily taxable under the *Municipal Code*, as we have held in *Breakey v. Metgermette North* (61 Can. S.C.R. 237).

An immoveable by its destination being, by definition, a moveable object by its nature that is considered as immoveable by reason of the immoveable to which it is attached, differs from an immoveable by nature in that

mond Pulp & Paper Co. of Canada c. Ville de Bromptonville, précité, et *Aluminium du Canada Ltée c. Village de Melocheville*, [1973] R.C.S. 792. Or, ces affaires n'ont aucune application en l'espèce. Le contexte dans lequel s'insère le par. 65(1) exige d'aborder la réalité d'un complexe de production industrielle, ainsi que les immeubles se rattachant à cette production, dans une perspective tout à fait distincte.

En effet, dans l'affaire *Donohue Bros.*, il s'agissait de décider si certaines machineries dans un moulin à pâte pouvaient être évaluées avec ce moulin en vertu du par. 16(27) et de l'art. 656 du *Code municipal*. Ces dispositions se lisaient ainsi:

16. ...

(27) Les mots «bien-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;

656. La valeur réelle des bien-fonds imposables comprend la valeur du terrain, et la valeur des constructions, ainsi que celle de toutes les améliorations qui y ont été faites, sauf ce qui est prescrit par l'article 657.

Notre Cour a décidé, à la majorité, que les machineries n'étaient pas comprises dans la signification du mot «bâtiment» ou «construction». Le juge Mignault écrivait (aux pp. 518 et 519):

L'intimée prétend qu'elle pouvait tenir compte des machines en évaluant ce moulin à pulpe. Elle soutient que ces machines sont comprises dans le sens du mot «bâtiments» ou «constructions», et qu'à tout événement ce sont des «améliorations» et imposables comme telles en vertu des articles que j'ai cités.

On paraît admettre que les machines en question sont des immeubles par destination. Cependant, bien qu'il s'agisse d'une taxe immobilière, tout ce qui est immeuble n'est pas par là même et nécessairement imposable en vertu du code municipal, ainsi que nous l'avons jugé dans *Breakey v. Metgermette Nord* (61 Can. S.C.R. 237).

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

its immoveability is purely legal and fictitious, and not material or real (Planiol, tome 1, no. 2210). It can never be said that it is part of the building or construction where it is situated, for then it would be an immovable by its nature.

For this reason, I would not include machines which become immoveables by destination within the meaning of the word "building" or "construction". [Emphasis added.]

This passage was quoted in *Richmond Pulp & Paper Co. of Canada* and *Village de Melocheville*, which also concerned provisions of the *Municipal Code*. It is clear from the foregoing that the relevant provision of the *Municipal Code* in itself excluded the possibility of entering immoveables by destination on the roll, the pivot on which this system rested being the concepts of "building" and "construction". The wording itself therefore required that the Court resolve the problems in applying it by a reasoning based exclusively on the traditional civil law parameters, including that of immoveables by destination. That is not the case here. First, the introductory paragraph of s. 65 refers to the term "immoveables" without distinguishing immoveables by nature from moveable objects placed for a permanency. Second, like the terms "machine" and "apparatus", the word "accessory" is not part of the special vocabulary of the *Civil Code*.

Furthermore, the wording of s. 65(1) requires first and foremost that the Court examine each immovable or part of an immovable making up a given plant, not in the abstract but in the concrete setting of the industrial production. In these circumstances, it seems to me at the very least risky to refer in general to the structures, bases or rooves of a plant without adverting to the functional framework in which these immoveables may each operate. The example of the stone distributor which is part of the appellant's new plant is significant in this regard. The Provincial Court considered that it should be entered on the roll as a result of the following analysis (at pp. 41-42):

son immobilisation est purement juridique et fictive, et non pas matérielle et réelle (Planiol, tome 1er, n° 2210). On ne peut jamais dire qu'il fait partie du bâtiment ou construction où il se trouve, car alors il serait un immeuble imposable par sa nature.

Pour cette raison, je ne comprendrais pas les machines immobilisées par destination dans la signification du mot «bâtiment» ou «construction». [Je souligne.]

Cet extrait a été repris dans les affaires *Richmond Pulp & Paper Co. of Canada* et *Village de Melocheville* qui mettaient également en jeu les dispositions du *Code municipal*. Or, il ressort clairement de ce qui précède que le texte pertinent du *Code municipal* excluait, en soi, la possibilité de porter au rôle les immeubles par destination, le pivot sur lequel reposait ce régime étant les notions de «bâtiment» et «construction». Le texte lui-même exigeait donc de résoudre ses difficultés d'application par le biais d'un raisonnement reposant exclusivement sur les paramètres traditionnels du droit civil, dont celui d'immobilisation par destination. Tel n'est pas le cas ici. D'une part, l'alinéa introductif de l'art. 65 renvoie au terme «immeubles» sans distinguer les immeubles par nature des objets mobiliers placés à perpétuelle demeure. D'autre part, tout comme les termes «machine» et «appareil», le mot «accessoire» ne fait pas partie du vocabulaire propre au *Code civil*.

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. L'exemple du distributeur de pierre faisant partie de la nouvelle usine de l'appelante est, à cet égard, significatif. La Cour provinciale a considéré qu'il devait être porté au rôle au terme de l'analyse suivante (aux pp. 41 et 42):

[TRANSLATION]

STONE DISTRIBUTOR (Element No. 26)

The explanations given by the engineer Gagnon indicate that this construction was put there specifically for the process of dry manufacture of cement. The crushed stone is taken to it by conveyors and distributed into several piles inside. An apparatus which moves on a rail, known as a stone scraper, is used to grind this stone. The mixtures are made mechanically and the mixed product is taken on conveyors into a tunnel.

Figure I-35 indicates that this is a structure 500 feet long by 114 wide and 48 feet high. The municipal assessor compares the external appearance of this structure to an arena and photo P-20 corroborates this description.

Even though the structure was built and put there for the industrial process which was to take place, it remains a building. Only the stone scraper and the conveyors and the engines which operate them are machines or apparatus. Figure I-35 includes only the components of the building itself and the municipal assessor was right to enter the values indicated on this figure in the roll. [Emphasis added.]

The BREF, for its part, concluded that this immovable should be excluded from the roll (at p. 498):

[TRANSLATION]

26. Stone distributor (Exhibit I-35)

The crushed stone, identified as high or low, sorted, mixed in specific proportions according to an established formula, is then taken by conveyor No. 6 to the stone distributor (photos P-20 to P-24) in which the stone scraper is located. It is in and by this immovable that the mixing done in the prehomogenizer is carried out. Essentially, it is the same industrial operation at a later stage of production.

As in the prehomogenizer and perhaps even more, the foundations play an active part since they form four of the hoppers and a scraping surface containing stone being mixed, the "correction piles". These foundations are part of the stone scraper since they are its lower portion used both to move the stone scraper as such (mobile

DISTRIBUTEUR À PIERRE (élément n° 26)

Les explications fournies par l'ingénieur Gagnon indiquent que cette construction a été aménagée spécifiquement en fonction du processus de fabrication à sec du ciment. La pierre concassée y est acheminée par des convoyeurs et, à l'intérieur, répartie en plusieurs tas. Un appareil se déplaçant sur rail, appelé gratteur de pierre, sert à mouler cette pierre. Les mélanges s'effectuent mécaniquement et le produit mélangé est acheminé sur des convoyeurs dans un tunnel.

La fiche I-35 indique qu'il s'agit d'une construction de 500 pieds de long par 114 de large et d'une hauteur de 48 pieds. L'évaluateur municipal compare l'apparence extérieure de cette construction à un aréna et la photo P-20 corrobore cette description.

Même si la construction a été édiflée et aménagée en fonction du processus industriel qui devait s'y dérouler, elle demeure un bâtiment. Seuls le gratteur de pierre et les convoyeurs ainsi que les moteurs qui les actionnent sont des machines ou appareils. La fiche I-35 ne comporte que les composantes du bâtiment lui-même et l'évaluateur municipal était justifié de porter au rôle les valeurs indiquées sur cette fiche. [Je souligne.]

Le BREF a estimé, quant à lui, que cet immeuble devait être exclu du rôle (à la p. 498):

26. Distributeur de pierres (pièce I-35)

La pierre concassée, identifiée comme haute ou basse, démêlée, mélangée dans des proportions définies et suivant une recette établie, est alors transportée par le convoyeur n° 6 jusqu'au distributeur de pierres (photos P-20 à P-24) dans lequel se retrouve le gratteur de pierres. C'est dans et par cet immeuble que se poursuit le mélange entrepris dans le préhomogénéisateur. C'est en somme la même opération industrielle à une étape ultérieure de la production.

Tout comme dans le préhomogénéisateur et peut-être encore plus, les fondations jouent un rôle actif puisqu'elles forment quatre des trémies et une surface de grattage contenant de la pierre en voie d'être mélangée, ce sont les «tas de correction». Ces fondations s'intègrent au gratteur de pierres puisqu'elles en sont la partie inférieure servant à la fois au déplacement du gratteur de pierres comme tel (partie mobile) et au service du

portion) and to serve the conveyor which receives the scraped stone from two piles to ensure continuity.

The structure, like the prehomogenizer, is part of the foundations since it supports conveyor No. 8 which moves about inside to make up the four correction piles by its pouring car, and it holds up the exterior sheathing which ensures that the 6% humidity level, set by the manufacturer of the Loesche mill, is not exceeded.

All parts of the stone distributor therefore play an active role in the industrial production. Even the external facing is not intended only to cover a machine or apparatus and protect it from the elements. The evidence disclosed that it is a mechanism for controlling the humidity level.

The same is true for the foundations which play an active part in the stone mixing. It should not be forgotten that we are concerned here with industrial production of cement by the *dry process*, using *mixed crude stone* to which *additives* are added.

The crushed and ground stone mixtures therefore require use of containers whether mobile or not and mobile parts whether installed or not, the two components being essential to each other and together making up a machine, apparatus or their accessories, as the case may be, just as the hammer and anvil form a single whole for the blacksmith. On the evidence, therefore, this stone distributor is covered by s. 65 A.M.T. and should therefore not be entered in the roll since at the relevant dates it was a machine or apparatus used for purposes of industrial production (transcript, 20-11-84, pp. 42 *et seq.*). [Emphasis added; italics in original.]

Although the appeal at bar is limited to questions of law, and not the problem of their application to the components of the plant concerned, the approaches taken by the Provincial Court, on the one hand, and the BREF, on the other, reflect two irreconcilable interpretations of the provision at issue here. Without expressing any opinion on the correctness of the findings of fact of the BREF, I am of the view that the approach taken by the latter is still most in keeping with the letter and spirit of s. 65(1). First, it applies the terms "machines", "apparatus" and "accessories" in the complex setting of the components of an industrial production process, regardless of the dispute as to the nature of their status as immoveables within the meaning

convoyeur qui reçoit la pierre grattée à partir de deux tas pour assurer la continuité.

Quant à la structure, tout comme pour le préhomogénéisateur, elle ne fait qu'un avec les fondations puisqu'elle supporte le convoyeur n° 8 qui circule à l'intérieur pour constituer par son chariot verseur les quatre tas de correction, et qu'elle supporte le revêtement extérieur qui permet de ne pas dépasser le pourcentage de 6 % d'humidité suivant la norme établie par le fabricant du moulin Loesche.

Toutes les parties du distributeur de pierres jouent donc un rôle actif dans la production industrielle. Même le parement extérieur n'a pas pour but que de recouvrir une machine ou un appareil ainsi que de les protéger des intempéries. La preuve révèle qu'il est un mécanisme de contrôle du pourcentage d'humidité.

De même, pour les fondations qui jouent un rôle actif dans les mélanges de pierres. Il ne faut pas oublier que nous sommes en présence d'une production industrielle de ciment par voie sèche, à partir de pierres brutes mélangées auxquelles on ajoute des additifs.

Les mélanges de pierres concassées et broyées nécessitent donc l'utilisation de contenants mobiles ou non, et de parties mobiles sur place ou non, les deux éléments étant aussi essentiels l'un à l'autre et constituant ensemble une machine, un appareil ou leurs accessoires, le cas échéant, tout comme le marteau et l'enclume constituent un tout pour le forgeron. Ce distributeur de pierres est donc, selon la preuve, visé à l'article 65 L.F.M. et doit donc ne pas être porté au rôle puisqu'il constituait une machine ou un appareil utilisé à des fins de production industrielle, aux dates pertinentes (n.s., 20-11-84, pp. 42 *et seq.*). [Je souligne.]

Quoique le présent pourvoi se limite aux questions de droit, et non au problème de leur application aux composantes de l'usine en cause, les démarches adoptées par la Cour provinciale d'une part, et par le BREF de l'autre, reflètent deux lectures irréconciliables de la disposition ici en jeu. Sans me prononcer, pour autant, sur l'exactitude des conclusions factuelles du BREF, la démarche de celui-ci demeure, à mes yeux, la plus fidèle à la lettre et à l'esprit du par. 65(1). En premier lieu, elle applique les termes «machine», «appareil» et «accessoires» dans le cadre complexe des éléments d'une production industrielle et ce, sans égard au débat portant sur la nature de leur immobilisation au sens du *Code civil*, ce qui traduit la lettre de

of the *Civil Code*, which is consistent with the wording of the introductory paragraph (“The following immoveables are not to be entered on the roll”). That dispute may in itself give rise to considerable difficulty. As the dividing line between being an immoveable by destination and an immoveable by nature depends primarily on the facts, it will often be a very fine one.

Secondly, the approach taken by the BREF takes into account the key fact that an immoveable or part thereof can be inseparable from a machine or apparatus and at the same time provide a service to land or a building. The words “used mainly for purposes of industrial production” and “taking into account the . . . use of the land or building” in my opinion require such a construction. (Emphasis added.) Accordingly, in the case of the stone distributor, the evidence was that the structure supporting the external sheathing was not intended only to cover the machines and apparatus to protect them from the elements, as it was also a means of controlling the humidity level, a special requirement of the cement manufacturing process. The dispute then came down to a question of proportion, subject to rebuttal evidence, according to the facts of the case. Section 2 A.M.T. in fact provides:

2. Unless otherwise indicated by the context, any provision of this act which contemplates an immoveable property, moveable property or unit of assessment is deemed to contemplate part of such an immoveable property, moveable property or unit of assessment, if only that part falls within the scope of the provision.

In *Cie de papier Québec et Ontario Ltée*, *supra*, the Superior Court was faced with this very question of separating the respective functions of an electrical installation system (at pp. 57-58):

[TRANSLATION] The huge electrical installations of the plaintiff's plant, which are designed to receive electric current generated by the McCormick power station, to reduce its tension and distribute it throughout the plant would not be justified if the electricity was used only for “services to land or buildings”, such as the lighting, heating and other equipment serving only the immoveable or the building. On the contrary, it was proven that not only is the electricity used mainly for purposes of

l’alinéa introductif («Ne sont pas portés au rôle les immeubles suivants»). Ce débat serait, en soi, générateur de difficultés considérables. La frontière entre l’immobilisation par destination et l’immobilisation par nature étant avant tout d’ordre factuel, elle se révèle souvent très mince.

En second lieu, la démarche du BREF tient compte du fait, par ailleurs capital, qu’un immeuble ou une partie d’immeuble puissent être indissociables d’une machine où d’un appareil et assurer, par la même occasion, un service à un terrain ou un bâtiment. Les termes «utilisés principalement à des fins de production industrielle» et «compte tenu de l’utilisation qui est faite de celui-ci» commandent, à mes yeux, une telle lecture. (Je souligne.) Ainsi, dans le cas du distributeur de pierre, la preuve était à l’effet que la structure supportant le revêtement extérieur n’avait pas pour seul but de recouvrir les machines et appareils pour les protéger des intempéries, ce dernier étant également un mécanisme de contrôle du pourcentage d’humidité, exigence propre au processus de fabrication de ciment. Le débat se résumait, dès lors, à une question de proportion, sujette à une contre-preuve, selon les faits de l’espèce. L’article 2 L.F.M. dispose en effet:

2. À moins que le contexte n’indique le contraire, une disposition de la présente loi qui vise un immeuble, un meuble ou une unité d’évaluation est réputée viser une partie d’un tel immeuble, meuble ou unité d’évaluation, si cette partie seulement entre dans le champ d’application de la disposition.

Dans l’affaire *Cie de papier Québec et Ontario Ltée*, précitée, la Cour supérieure a précisément eu à départager les fonctions respectives d’un réseau d’installation électrique (aux pp. 57 et 58):

Les énormes installations électriques de l’usine de la demanderesse, qui ont pour mission de recevoir le courant électrique généré par la centrale McCormick, d’en abaisser la tension et de le distribuer partout dans l’usine ne se justifieraient pas si l’électricité n’était utilisée que pour les «services au terrain ou aux bâtiments», comme l’éclairage, le chauffage et les autres équipements ne servant que l’immeuble ou le bâtiment. Il a été au contraire prouvé que non seulement l’électricité est utilisée

industrial production, but the proportion devoted to services to the land and buildings was minimal. In its submission, the plaintiff set the proportion of electricity used to provide services to the land and buildings at 3% and that allocated to industrial production at 90%. The defendant challenges these figures, suggesting instead a proportion of 18.4% for various services. Even that proportion leads irresistibly to the conclusion that the electricity is used mainly for purposes of industrial production and that the machines, apparatus and accessories used to transform, transport or distribute the electric current are used mainly for purposes of industrial production, in accordance with the language of s. 65(1) of the Act respecting Municipal Taxation. There will be an exception to this principle when it is established that a given line and the machines, apparatus and accessories relating thereto are not allocated mainly to industrial production, but are there to provide services to the land or to the buildings, such as the lines supplying the lighting towers, the wharf for loading and unloading ships, the lac La Chasse pumping station, the administrative offices, the anti-pollution system, drainage apparatus, anti-pollution apparatus, and so on. [Emphasis added.]

The Superior Court arrived at this conclusion after deciding that the word "building" used in s. 65(1) *in fine* should be given the meaning it has in civil law (at p. 10). While it avoids stating the problem in terms of immoveables by nature or by destination, which the legislation abandons in the introductory paragraph, the BREF's approach ultimately derives from the following observation: s. 65(1) does not suggest that all buildings can never be excluded from the roll on the ground that some buildings may be served by machines, apparatus or their accessories. Both the spirit and the letter of this provision require instead that each immovable property or part of an immovable property making up a plant be looked at in the concrete setting of the industrial production, in keeping with the legislative intent. In these circumstances I cannot conclude, as did the Provincial Court and the Court of Appeal, that the exemption conferred by s. 65(1) A.M.T. applies restrictively

principalement à des fins de production industrielle, mais que la proportion vouée à la fonction de services au terrain et aux bâtiments était infime. La demanderesse, dans son mémoire, établit à 3 % la proportion d'électricité utilisée afin d'assurer des services au terrain et aux bâtiments et à 90 % celle affectée à la production industrielle. La défenderesse conteste ces chiffres, offrant plutôt une proportion de 18.4 % pour divers services. Même une pareille proportion conduit irrésistiblement à conclure que l'électricité sert principalement à des fins de production industrielle et que les machines, les appareils et les accessoires servant à transformer, transporter ou distribuer le courant électrique sont principalement utilisés à des fins de production industrielle, suivant les termes du premier paragraphe de l'article 65 de la Loi sur la fiscalité municipale. Il y aura exception à ce principe lorsqu'il sera établi qu'une ligne donnée et les machines, appareils et accessoires s'y rapportant ne sont pas affectés principalement à la production industrielle mais ont pour objet d'assurer des services au terrain ou aux bâtiments, telles les lignes alimentant les tours d'éclairage, le quai de chargement et de déchargement des navires, la station de pompage du lac La Chasse, les bureaux administratifs, le système anti-pollution, les appareils de drainage, les appareils anti-pollution, etc. [Je souligne.]

Or, la Cour supérieure est arrivée à cette conclusion après avoir jugé que le mot «bâtiment» utilisé au par. 65(1) *in fine* devait recevoir le sens que lui confère le droit civil (à la p. 10). Tout en évitant de poser le problème en termes d'immobilisation par nature ou par destination, ce que le texte de loi évacue dès l'alinéa introductif, la démarche du BREF découle, en dernière analyse, du constat suivant: le par. 65(1) ne permet pas de conclure que tous les bâtiments ne peuvent jamais être exclus du rôle sous prétexte que certains bâtiments peuvent être desservis par des machines, des appareils ou leurs accessoires. Et l'esprit, et la lettre de cette disposition appellent plutôt un examen de chaque immeuble ou partie d'immeuble composant une usine dans le cadre concret de la production industrielle et ce, conformément à l'intention du législateur. Dans ces conditions, je ne puis conclure, à l'instar de la Cour provinciale et de la Cour d'appel, que l'exemption prévue par le par. 65(1)

only to moveable property as defined in s. 1 A.M.T., excluding buildings within the meaning of the *Civil Code*.

VI—Conclusion

For all these reasons, I would allow the appeal and set aside the judgment of the Court of Appeal. Since the discussion in this Court centered on the only point at issue, regarding the interpretation of the legislative provision, and not the findings of fact of the BREF, the decision rendered by the BREF on August 29, 1985 should also be restored, the whole with costs throughout.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Gagné, Letarte, Sirois, Beaudet, Québec.

Solicitors for the respondent: Pothier Bégin, Ste-Foy.

L.F.M. ne s'applique restrictivement qu'aux seuls biens mobiliers tels que définis à l'art. 1 L.F.M., à l'exclusion des bâtiments au sens du *Code civil*.

a VI—Conclusion

Pour toutes ces raisons, je suis d'avis d'accueillir le pourvoi et d'infirmier le jugement de la Cour d'appel. Puisque le débat devant notre Cour s'est résumé à la seule question en litige portant sur l'interprétation du texte de loi, et non aux conclusions de fait du BREF, il y a également lieu de rétablir la décision rendue par le BREF le 29 août 1985, le tout avec dépens dans toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

d *Procureurs de l'appelante: Gagné, Letarte, Sirois, Beaudet, Québec.*

Procureurs de l'intimée: Pothier Bégin, Ste-Foy.