

**Aluminium du Canada Ltée** (*Defendant*)  
*Appellant*;

and

**La Corporation Municipale du village de Melocheville** (*Plaintiff*) *Respondent*.

1972: February 25; 1972: October 18.

Present: Fauteux C.J. and Abbott, Martland, Ritchie and Pigeon JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH, APPEAL SIDE, PROVINCE OF QUEBEC

*Municipal law—Taxes—Transformers used in an aluminum manufacturing factory—Machines made immovable by destination not taxable—Civil Code, art. 379 and 380—Municipal Code, art. 16(27), 651 and 656 (c).*

The appellant is the owner of an aluminum manufacturing factory furnished with a current received from the generating station of the Hydro-Quebec, and adapted by transformers to electrolytic processing of the alumina extracted from bauxite. This factory is in the territory of the respondent who held that these transformers were taxable property under the *Municipal Code*. This view was taken by the trial judge in a judgment which was affirmed by the Court of Appeal. The appellant contends that such transformers which are not attached to the factory are immovable by destination as described in art. 379 and 380 of the *Civil Code* and as such are not taxable under art. 16(27) and 651 of the *Municipal Code*. Hence the appeal to this Court.

*Held:* The appeal should be allowed.

If we refer to the provisions of the *Civil Code*, there can be no doubt that the transformers in question fall into the category of things corporeal and moveable by nature which are destined to become and remain immovable by destination as soon and as long as the conditions specified for these purposes in the provisions of art. 379 of the *Civil Code* are met in respect of them. They complement the industrial undertaking of appellant but not its buildings; they are not an integral part thereof and do not lose their independent existence.

Having regard to the immovables which are taxable in accordance with the provisions of the *Municipal Code*, the word "building" does not include machines made immovable by destination in that their immovability is purely legal, and not material or real. As to "improvements", they are intended for

**Aluminium du Canada Ltée** (*Défenderesse*)  
*Appelante*;

et

**La Corporation municipale du village de Melocheville** (*Demanderesse*) *Intimée*.

1972: le 25 février; 1972: le 18 octobre.

Présent: Le Juge en Chef Fauteux et les Juges Abbott, Martland, Ritchie et Pigeon.

EN APPEL DE LA COUR DU BANC DE LA REINE, PROVINCE DE QUÉBEC

*Droit municipal—Taxes—Transformateurs utilisés dans une usine d'aluminium—Machines immobilisées par destination non imposables—Code civil, art. 379 et 380—Code municipal, art. 16(27), 651 et 656c.).*

L'appelante est propriétaire d'une usine de fabrication d'aluminium alimentée par le courant reçu de la station génératrice de l'Hydro-Québec et conditionné par divers transformateurs au traitement par électrolyse de l'alumine extraite de la bauxite. Cette usine se trouve dans le territoire de l'intimée qui a décidé que les transformateurs étaient imposables selon le *Code municipal*. Cette position fut adoptée par la Cour de première instance dans un jugement qui fut confirmé par la Cour d'appel. L'appelante prétend que ces transformateurs, qui ne sont pas attachés à l'usine, sont des immeubles par destination suivant les art. 379 et 380 du *Code civil* et comme tels ne sont pas imposables aux fins des art. 16(27) et 651 du *Code municipal*. D'où le pourvoi à cette Cour.

*Arrêt:* L'appel doit être accueilli.

Se référant au *Code civil*, il ne saurait faire de doute que les transformateurs en question entrent dans la catégorie des biens corporels mobiliers par nature destinés à devenir et demeurer immeubles par destination aussi longtemps que sont satisfaites à leur égard les conditions prescrites à l'art. 379 du *Code civil*. Ils complètent l'entreprise de l'appelante mais non pas ses bâtiments; il ne font pas partie intégrante de la structure de ces derniers de façon à perdre leur individualité.

Quant aux immeubles imposables suivant les dispositions du *Code municipal*, les mots «bâtiments» et «constructions» n'incluent pas les machines immobilisées par destination car leur immobilisation est purement juridique et non pas matérielle et réelle; de plus les «améliorations» s'entendent des dépenses qui aug-

expenses which increase the value and price of the property. Finally, the provisions of art. 656 (c) relied on by the respondent could not apply since an installation for transforming current does not constitute a transmission or distribution line within the meaning of art. 656 of the *Municipal Code*.

APPEAL from a judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec<sup>1</sup>, confirming a judgment of Judge Gagnon. Appeal allowed.

*P. Lamontagne*, for the defendant, appellant.

*M. Beauregard*, for the plaintiff, respondent.

The judgment of the Court was delivered by

THE CHIEF JUSTICE—Appellant is appealing against a judgment of the Court of Appeal which dismissed its appeal from a judgment of the Provincial Court, holding that appellant's transformers, used in its aluminum manufacturing factory, in the territory of the respondent municipal corporation, are taxable property under the *Municipal Code* which governs this municipality.

At trial Judge Gagnon held that the transformers were immoveables by nature and hence taxable under the *Municipal Code*. He said in his judgment:

[TRANSLATION] The transformers and all items or parts attached thereto in order that they carry out the function expected of them, whether they be in or upon the building, are an integral part of the construction of the building or factory or industrial operation, whatever name is applied to plaintiff's activities.

In the Court of Appeal Mr. Justice Brossard, speaking for the Court, appears to have taken the view that this was machinery, property immovable by destination; but, being of the opinion that no distinction is made in art. 16(27) and 651 of the *Municipal Code*, which specify the property that is taxable, between immoveables by nature and immoveables by destination, he concluded that no distinction

mentent la valeur et le prix du fonds. Enfin les dispositions de l'art. 656c) soulevé par l'intimée ne sauraient s'appliquer puisqu'une installation de transformation de courant ne constitue pas une ligne de transmission ou distribution au sens de l'art. 656 du *Code municipal*.

APPEL d'un jugement de la Cour d'appel, Province de Québec<sup>1</sup>, confirmant un jugement du Juge Gagnon. Appel Accueilli.

*P. Lamontagne*, pour la défenderesse, appelante.

*M. Beauregard*, pour la demanderesse, intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE EN CHEF—L'appelante se pourvoit à l'encontre d'un jugement de la Cour d'appel qui rejette son appel d'un jugement de la Cour provinciale, décidant que les transformateurs de l'appelante, utilisés à son usine de fabrication d'aluminium, dans le territoire de la Corporation municipale intimée, sont des biens imposables selon le *Code municipal* qui régit cette municipalité.

En première instance, M. le Juge Gagnon fut d'avis que ces transformateurs étaient des immeubles par nature et, partant, imposables en vertu du *Code municipal*. Dans son jugement, il déclare:

Les transformateurs et toutes les choses ou agrès qui s'y rattachent pour qu'ils remplissent le but qui leur est assigné, qu'ils soient dans ou sur le bâtiment, font partie inhérente de la construction du bâtiment ou de l'usine ou de l'industrie quel que soit le nom qu'on donne aux activités de la demanderesse.

En Cour d'appel, M. le Juge Brossard, parlant au nom de la Cour, semble avoir adopté la position qu'il s'agit ici de machinerie, d'immeubles par destination, mais, étant d'opinion qu'aucune distinction n'est faite entre immeuble par nature et immeuble par destination aux art. 16(27) et 651 du *Code municipal* où sont décrits les biens qui sont imposables, il en conclut qu'il n'y a pas lieu de faire de distinction entre les

<sup>1</sup> [1971] Que. A.C. 605.

<sup>1</sup> [1971] C.A. 605.

should be made between the two categories of immoveables, and accordingly found that the trial judge had not erred in holding that appellant's transformer installation was taxable.

Two questions must therefore be considered. The principal question, and indeed the only one virtually argued at the hearing, is whether appellant's transformers are, as appellant contends, immoveables by destination, or whether, as respondent argues, they are immoveables by nature. If appellant is correct, then we must deal with the question concerning the validity of the interpretation given by the Court of Appeal to art. 16(27) and 651 of the *Municipal Code*.

The principal question being one of mixed law and fact, a brief description of appellant's industrial establishment—as accepted in the Court of Appeal and by the parties in this Court—must be given before considering the principles of law applicable to the case.

This establishment consists of (i) a factory with two large pot rooms in which melted alumina is chemically separated by electrolysis, or in other words, by the operation of an electric current, and (ii) of an imposing installation of transformers, such transformers resting, without being attached thereto, some on the factory floor and the larger number—many of them on wheels—on the concrete floor of a large steel frame built outside, on land adjacent to the factory.

Electricity, needed by appellant, comes from the Hydro-Quebec generating station at Beauharnois, located about three-quarters of a mile from its establishment. The current which it receives from this source is a three-phase alternating current of 13,000 volts, which it transmits from there on its own lines to the hookup at the steel frame. In the event of a disturbance oil circuit breakers of 600 amperes, installed in the frame, isolate the two circuits set up for each of the pot rooms. The current passes

deux catégories d'immeubles et, en conséquence, déclare que le juge de première instance n'a pas commis d'erreur en jugeant que l'installation de transformateurs de l'appelante était taxable.

Ainsi donc, deux questions à considérer. La principale et, en fait, la seule qui a été virtuellement plaidée à l'audition, est de savoir si ces transformateurs de l'appelante sont immeubles par destination, selon que le soutient l'appelante, ou si, selon la prétention de l'intimée, ce sont des immeubles par nature. Si l'appelante a raison, il faudra trancher la question concernant la validité de l'interprétation que la Cour d'appel a donnée aux art. 16(27) et 651 du *Code municipal*.

La principale question, étant une question mixte de faits et de droit, il importe de donner sommairement la description — retenue en Cour d'appel et par les parties en cette Cour — de l'établissement industriel de l'appelante avant de considérer les principes de droit qui doivent nous guider en l'espèce.

Cet établissement consiste dans (i) une usine où se trouvent deux grandes salles de cuves dans lesquelles l'alumine en fusion est chimiquement décomposée par électrolyse ou, en d'autres termes, par le passage d'un courant électrique, et (ii) d'une imposante installation de transformateurs reposant, sans y être attachés, quelques-uns sur le plancher de l'usine et la plupart — dont une grande partie sont munis de roues — sur le plancher de béton d'un grand bâti d'acier construit à l'extérieur, sur un terrain adjacent à l'usine.

L'électricité, dont l'appelante a besoin, lui vient de la station génératrice de l'Hydro-Québec, à Beauharnois, située à environ trois-quarts de mille de son établissement. Le courant qu'elle reçoit de cette source est un courant alternatif triphasé de 13,000 volts, que, de là, elle transmet sur ses propres lignes jusqu'à raccordement au bâti d'acier. Des interrupteurs à l'huile de 600 ampères, installés au bâti, isolent, en cas de perturbation, les deux circuits établis au service de chacune des salles de cuves. Le

through phase shifting transformers and is converted from three-phase to 120-phase, then goes through rectifier transformers where the voltage is reduced to the level required for appellant's use, and finally becomes continuous by passing through a series of rectifiers. In this way all this equipment, these transformers, except for three auxiliary transformers which are used for lighting and to operate certain motors, is used to adapt the current received from the Hydro-Quebec station to electrolytic processing of the alumina extracted from bauxite.

If we refer to the provisions of the *Civil Code* on the distinction of things in order to determine the legal nature of appellant's transformers, there can be no doubt, in my opinion, that those transformers do not fall into the category of corporeal property immovable by nature described in art. 375 to 378 of the Code. A thing moveable by nature may become an immovable by nature if it is incorporated in the land or the building, so as to remain an integral or component part thereof and lose its independent existence, as recently stated by Mr. Justice Mayrand in a judgment which is unpublished but substantially reproduced and confirmed on appeal (see *Cloutier v. Choinière*<sup>2</sup>.) That is not the situation in the present case. Doubtless we have here, as the Court of Appeal observed, a large installation for transforming electric current, an doubtless it must be added, as did the trial judge, that these transformers are essential to the conduct of appellant's industrial operations. It does not follow, in my opinion, that these transformers are thereby incorporated in the land, in the factory or in the frame, so as to remain integral or component parts thereof, and lose their independent existence. I note, incidentally, that in addition to the fact that the mobility of many of them is demonstrated by the wheels with which they are equipped, some have been disconnected from the factory or from the frame and sent for repairs or use in another factory, without the

courant passe à travers des transformateurs de décalage pour être converti de 3 phases à 120 phases, traverse ensuite des transformateurs de redresseur où le voltage est réduit au niveau requis pour l'usage de l'appelante et devient finalement continu en passant par une série de redresseurs. C'est ainsi que tous ces appareils, ces transformateurs, à l'exception de trois transformateurs auxiliaires qui assurent l'éclairage et le fonctionnement de quelques moteurs, servent à conditionner le courant, reçu de la station de l'Hydro-Québec, au traitement par électrolyse de l'alumine extraite de la bauxite.

Si, pour déterminer le caractère juridique des transformateurs de l'appelante, on se réfère aux dispositions du *Code civil* concernant la distinction des biens, il ne saurait faire de doute, à mon avis, que ces transformateurs n'entrent pas dans la catégorie des biens corporels immobiliers par nature décrits aux art. 375 à 378 de ce Code. Un objet mobilier par nature peut devenir un immeuble par nature s'il est incorporé au fonds et au bâtiment, de telle sorte qu'il en demeure partie intégrante ou constitutive et qu'il perde son individualité ainsi que s'en est exprimé récemment M. le Juge Mayrand, dans un jugement non publié, mais substantiellement reproduit et confirmé en appel, cf. *Cloutier c. Choinière*<sup>2</sup>. Telle n'est pas la situation en l'espèce. Sans doute, s'agit-il ici, comme l'a noté la Cour d'appel, d'une importante installation de transformation de courant électrique et sans doute doit-on ajouter, à l'instar du juge de première instance, que ces transformateurs sont indispensables à la poursuite des activités industrielles de l'appelante. Il ne s'ensuit pas, à mon avis, que ces transformateurs soient pour autant incorporés au fonds, à l'usine ou au bâti, de telle sorte qu'ils en demeurent parties intégrantes ou constitutives et qu'ils perdent leur individualité. Disons incidemment qu'en outre du fait que la mobilité d'un grand nombre d'entre eux est manifestée par les roues dont ils sont munis, certains d'eux ont été débranchés de l'usine ou du bâti pour être envoyés à la réparation ou être

<sup>2</sup>[1970] Que. A.C. 438.

<sup>2</sup> [1970] C.A. 438.

disconnection procedure necessary for these purposes having affected the factory or frame *qua building*.

I would say, therefore, with all due respect for the contrary opinion, that these transformers fall rather into the category of things corporeal and moveable by nature which are destined to become and remain immovable by destination, as soon and as long as the conditions specified for these purposes in the provisions of art. 379 C.C., complemented to some degree by those of art. 380 C.C., are met in respect of them.

I quote the comments of Mignault on the point (see Mignault, *Droit civil canadien*, vol. 2, p. 402):

[TRANSLATION] In other words, things brought in a building in order to make use of it do not contribute to its creation. We may say, civilly speaking, and because they adhere to the building, that they are *deemed to be part thereof*; but strictly speaking, from a purely realistic point of view, they are not *an integral part* of it. Thus a forge, though installed into the ground and sealed to a wall, is not really part of the building in which it is located. I would say the same is true of vats and boilers which are installed in a factory. They are not really part of the building, however strong be the fixtures holding them to the ground or walls; because even if they were removed the building in which they stand would nonetheless remain complete as a building.

In short, adopting the very apt and concise language of Mr. Justice Mayrand in the aforementioned case, I would say, *mutatis mutandis*, that the transformers in question, including the auxiliary transformers and oil circuit breakers, *complement the industrial undertaking* of appellant but *not its buildings; they are not part of the structure of its buildings even though they are essential to their destination*.

Having regard to the relevant provisions of the *Municipal Code*, in accordance with which the issue must ultimately be decided, are these immovables by destination, or more precisely these transformers owned by appellant, taxable property?

Art. 651 M.C. provides that:

mis en service dans une autre usine, sans que le procédé de débranchement nécessaire à ces fins n'ait affecté, *qua bâtiment*, l'usine ou le bâti.

Je dirais donc et en tout respect pour l'opinion contraire, que ces transformateurs entrent plutôt dans la catégorie des biens corporels mobiliers par nature qui sont destinés à devenir et demeurer immeubles par destination, dès que et aussi longtemps que sont satisfaites, à leur égard, les conditions prescrites à ces fins aux dispositions de l'art. 379 C.C., dispositions complétées en quelque sorte par celles de l'art. 380 C.C.

Rappelons les commentaires de Mignault sur le point, cf. Mignault, *Droit civil canadien*, tome 2, p. 402:

En d'autres termes, les choses apportées dans un bâtiment pour l'exploiter ne concourent point à le créer. On peut dire, civillement parlant, et à cause de leur cohésion au bâtiment, qu'elles sont *réputées en faire partie*; mais rigoureusement parlant, et à ne considérer que la réalité, elles n'en sont point *une portion intégrante*. Ainsi, la forge, bien qu'enfoncée en terre et scellée au mur, ne fait point réellement partie du bâtiment dans lequel elle se trouve. J'en dis autant des cuves et chaudières, établies dans une manufacture. Elles ne font point réellement partie du bâtiment, si fortes que soient les attaches qui les unissent au sol ou aux murs; car, alors même qu'on les enlèverait, le bâtiment dans lequel elles sont, resterait néanmoins complet en tant que bâtiment.

En résumé, empruntant le langage très juste et concis de M. le Juge Mayrand dans la cause précitée, je dirais, *mutatis mutandis*, que les transformateurs en question, incluant les transformateurs auxiliaires et interrupteurs à l'huile, *complètent l'entreprise* de l'appelante mais *ne complètent pas ses bâtiments; ils ne font pas partie de la structure de ses bâtiments même s'ils sont indispensables à leur destination*.

Au regard des dispositions pertinentes du *Code municipal*, selon lesquelles la question doit ultimement être tranchée, ces immeubles par destination ou, plus précisément, ces transformateurs de l'appelante sont-ils des biens imposables?

L'art. 651 C.M. statue que:

Sont des biens imposables tous les terrains, immeubles ou biens-fonds situés dans une municipalité locale . . .

or, in the English version,

All land or immoveable property situated in a local municipality, . . . is taxable property.

Art. 16 M.C. which prescribes the meaning, significance and application to be given to expressions, terms or words used in the Code, provides in the first subdivision of subparagraph 27 that:

Les mots "bien-fonds" ou "terrains" ou "immeubles" désignent toute terre . . . et comprennent les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent.

or, in the English version,

The words "land" or "immoveable" or "immoveable property" mean all lands . . . and include the buildings and improvements thereon.

Finally, I note that the real value of any taxable immoveable property, which according to paragraph 3 of art. 654 M.C. must be entered on the valuation roll, is defined as follows in art. 656, the two texts of which may appropriately be cited opposite each other:

Art. 656. La valeur réelle des biens-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.

Art. 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.

Art. 657 does not concern us in this case.

In *Donohue v. La Corporation de la paroisse de St-Étienne de la Malbaie*<sup>3</sup>, this Court was called upon to decide whether the machines in appellant's pulp mill could be valued with the mill, or more precisely whether these machines, made immoveable by destination, were included in the meaning of the word "buildings", or constituted "improvements", under art. 16(27) and art. 656 of the *Municipal Code*. The Court found they were not. The appeal was allowed

<sup>3</sup> [1924] S.C.R. 511.

Sont des biens imposables tous les terrains, immeubles ou biens-fonds situés dans une municipalité locale . . .

ou, selon la version anglaise,

All land or immoveable property situated in a local municipality, . . . is taxable property.

L'art. 16 C.M. qui détermine le sens, la signification et l'application qui doivent être assignés aux expressions, termes ou mots utilisés dans le Code, prescrit au premier alinéa du sous-paragraphe 27 que:

Les mots «bien-fonds» ou «terrains» ou «immeubles» désignent toute terre . . . et comprennent les bâtiments et les améliorations qui s'y trouvent.

ou, selon la version anglaise,

The words «land» or «immoveable» or «immoveable property» mean all lands . . . and include the buildings and improvements thereon.

Notons enfin que la valeur réelle de tout immeuble imposable, qui selon le paragraphe 3 de l'art. 654 C.M. doit être portée au rôle d'évaluation, est ainsi définie à l'art. 656 dont il convient de citer les deux textes en regard l'un de l'autre:

Art. 656. La valeur réelle des biens-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.

Art. 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.

L'art. 657 ne nous intéresse pas en cette cause.

Dans *Donohue c. La Corporation de la paroisse de St-Étienne de la Malbaie*<sup>3</sup>, cette Cour fut appelée à déterminer si les machines dans le moulin à pâte de l'appelant pouvaient être évaluées avec ce moulin ou, plus précisément, si ces machines immobilisées par destination étaient comprises dans la signification des «améliorations» au sens de l'art. 16(27) et de l'art. 656 du *Code municipal*. La cour se prononça dans la négative. L'appel fut accueilli et

<sup>3</sup> [1924] R.C.S. 511.

and respondent's valuation roll was annulled, insofar as the machines had been valued with the mill. The reasons for judgment given by Mignault J. received the concurrence of Anglin and Duff JJ. Idington and Malouin JJ. did not have to decide the point as they considered that appellant's failure to proceed under the *Municipal Code* rather than under art. 50 of the *Code of Civil Procedure* was fatal to his right of action.

The reasons given by Mignault J. for excluding the machines in this pulp mill from the meaning of the words "buildings" and "improvements" are, in my opinion, equally valid in respect of appellant's transformers. A transformer is definitely a machine or, according to the definition given in *Petit Robert—Dictionnaire de langue française*—, [TRANSLATION] "an apparatus used to modify the voltage, intensity or form of electric current" or again, by the definition of the *Shorter Oxford English Dictionary*, "an apparatus for transforming electric energy". Moreover, this was the finding of this Court in *Northern Broadcasting Co. v. District of Mount Joy*<sup>4</sup>, which is relevant here with respect to this point. In concluding that the word "buildings" does not include machines made immovable by destination, Mignault J. reasoned as follows in the *Donohue* case (*supra*), at pages 518 and 519:

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

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

<sup>4</sup> [1950] S.C.R. 502.

le rôle d'évaluation de l'intimée fut annulé seulement en tant que ces machines avaient été évaluées avec le moulin. Les motifs du jugement donnés par M. le Juge Mignault reçurent l'accord des Juges Anglin et Duff. Les Juges Idington et Malouin n'eurent pas à se prononcer sur la question étant donné qu'ils étaient d'avis que le défaut de l'appelant de procéder selon le *Code municipal* plutôt que selon l'art. 50 du *Code de procédure civile* était fatal à son droit d'action.

Les motifs donnés par M. le Juge Mignault pour exclure de la signification des mots «bâti-ments», «constructions» ou «améliorations» les machines de ce moulin à pâte sont également valables, à mon avis, en ce qui concerne les transformateurs de l'appelante. Il est certain qu'un transformateur est une machine ou, selon la définition donnée au *Petit Robert — Dictionnaire de langue française* — «un appareil servant à modifier la tension, l'intensité ou la forme du courant électrique» ou encore, selon la définition du *Shorter Oxford English Dictionary* «an apparatus for transforming electric energy». C'est d'ailleurs ce qui a été jugé par cette Cour dans *Northern Broadcasting Co. c. District of Mount Joy*<sup>4</sup>, qu'il est pertinent ici de citer quant à ce point. Pour conclure que les mots «bâti-ments» ou «constructions» ne comprennent pas les machines immobilisées par destination, M. le Juge Mignault, dans l'affaire *Donohue* (*supra*), fait le raisonnement suivant aux pages 518 et 519:

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

<sup>4</sup>[1950] R.C.S. 502.

that 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 immovables by destination within the meaning of the word "building" or "construction".

And in holding that the machines made immovable by destination are not "improvements" within the meaning of the aforementioned articles of the *Municipal Code*, the learned judge relied finally on the fact that art. 719 of the former *Municipal Code*, now art. 656 of the new Code, distinguished "usines et machineries" ("factories and machine shops") from "improvements", which in his view indicated that "improvements" did not then include factories and machine shops, but was intended for improvements proper, namely, according to the definition of the *Nouveau Dénisart*, expenses which increase the value and price of the property, and he held that elimination of the words "usines et machineries" in the new Code was no authority for giving the word "improvements" a wider meaning than it had in the former Code. In conclusion Mignault J. said, at page 521:

[TRANSLATION] The word "improvements" in Article 656 does not therefore include machinery installed in a mill, even if we grant these machines the quality of immovables by their destination, and it follows that the respondent could not include them in its valuation of the pulp mill for purposes of the valuation roll.

These reasons by Mignault J. were referred to by this Court, in support of the judgment rendered in *Richmond Pulp & Paper Co. of Canada Ltd. and Corporation of the Town of Bromptonville and the School Commissioners of the Town of Bromptonville and Aluminum Company of Canada Ltd. et al*<sup>5</sup>. In that case Mr. Justice Pigeon, speaking for the Court, noted in particular that in Quebec machinery is taxable property under the *Cities and Towns Act* only, and is not taxable under the *Municipal Code*.

en ce que son immobilisation est purement juridique et fictive, et non pas matérielle et réelle (Planiol, tome 1<sup>er</sup>, 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 par sa nature.

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

Et pour décider que les machines immobilisées par destination ne sont pas des «améliorations» au sens des articles précités du *Code municipal*, le savant juge s'appuya, en définitive, sur le fait que l'art. 719 de l'ancien *Code municipal*, devenu l'art. 656 du nouveau, distinguait les «usines et machineries» des «améliorations», ce qui indiquait, selon lui, que les «améliorations» ne comprenaient pas alors les usines et machineries mais s'entendaient d'améliorations proprement dites, soit, selon la définition du *Nouveau Dénisart*, des dépenses qui augmentent la valeur et le prix du fonds et il jugea que la suppression des mots «usines et machineries» dans le nouveau Code, n'autorisait pas de donner au mot «améliorations» un sens plus étendu qu'il avait dans l'ancien. Et le Juge Mignault de conclure, à la page 521:

Le mot «améliorations» dans l'art. 656 ne comprend donc pas les machines installées dans un moulin, même en reconnaissant à ces machines la qualité d'immeubles par destination, et il s'ensuit que l'intimée ne pouvait les inclure dans son évaluation du moulin à pulpe pour les fins du rôle d'évaluation.

Ces motifs du Juge Mignault ont été rappelés par cette Cour, au soutien du jugement dans *Richmond Pulp & Paper Co. of Canada Ltd. et la Corporation de la ville de Bromptonville et les Commissaires d'Écoles de la ville de Bromptonville et Aluminium du Canada Ltée et al*<sup>5</sup>. Dans cette affaire, M. le Juge Pigeon, parlant au nom de la Cour, signala notamment qu'au Québec, ce n'est que sous le régime de la *Loi des Cités et Villes* que les machineries sont des immeubles imposables et qu'elles ne le sont pas en vertu du *Code municipal*.

<sup>5</sup>[1970] S.C.R. 453.

<sup>5</sup> [1970] R.C.S. 453.

Respondent does not dispute the statement of our brother, but maintains, relying on the provisions of art. 656(c) of the *Municipal Code*, that transformers were treated as taxable property by the legislator. Whether considered separately or together with art. 656(a) and 656(b) with which they are linked, it is obvious that the provisions of art. 656(c) apply only to transformers, wires, insulators and anchorage, and all other accessories for electrical transmission or distribution lines, and consequently could not apply in the present case to this installation for transforming current, which, as the Court of Appeal and the trial judge found, does not constitute a transmission or distribution line within the meaning of art. 656(a) M.C.

For these reasons I would hold that appellant's transformers and circuit breakers are not taxable under the *Municipal Code*, and that the appeal should accordingly be allowed.

All that remains is to determine the sum to which the valuation of the property used for transforming current received from the generating station should be reduced. In the operative part of his judgment Judge Gagnon concluded that the depreciated or real value of the interior and exterior electrical installations was \$1,180,745—see Joint Record, vol. 2, p. 280—including \$75,525 for equipment other than transformers or circuit breakers. It follows, therefore, that this amount of \$1,180,745 must be reduced to \$75,525. I realize that in the Court of Appeal, as appears from the judgment *a quo*, the parties conceded that due to a slight calculation error made at trial, the valuation total set at \$1,180,745 should be altered to \$1,192,445, namely a difference of \$11,700. This calculation error has to do with the transformers, and since in my opinion such property is not taxable, I do not see that it concerns us here.

For these reasons I would allow the appeal and alter the valuation roll in question by reducing the valuation of the interior and exterior electrical installations to the sum of \$75,525;

L'intimée ne conteste pas l'affirmation de notre collègue mais soutient, en s'appuyant sur les dispositions de l'art. 656c) du *Code municipal* que les transformateurs sont tenus par le législateur comme biens imposables. Considérées isolément ou avec celles des art. 656a) et 656b) auxquelles elles se rattachent, il est manifeste que les dispositions de l'art. 656c) ne visent que les transformateurs, fils, isolateurs et ancrages et tous autres accessoires de lignes de transmission ou lignes de distribution d'énergie électrique et ne sauraient conséquemment s'appliquer, en l'espèce, à cette installation de transformation de courant qui ne constitue pas, comme en a jugé la Cour d'appel et la Cour de première instance, une ligne de transmission ou distribution au sens de l'art. 656a) C.M.

Pour ces motifs, je dirais que les transformateurs et interrupteurs de l'appelante ne sont pas imposables en vertu du *Code municipal* et que, partant, l'appel doit être accueilli.

Reste à déterminer le montant auquel l'évaluation des biens affectés à la transformation du courant reçu de la centrale doit être réduit. Au dispositif de son jugement, M. le Juge Gagnon est arrivé à la conclusion que la valeur dépréciée ou réelle des aménagements électriques intérieurs et extérieurs était, au total de \$1,180,745 — cf. vol. 2, dossier conjoint, page 280 — dont \$75,525 pour des biens autres que les transformateurs et interrupteurs. Il s'ensuit donc que cette somme de \$1,180,745 doit être réduite à la somme de \$75,525. Je n'oublie pas qu'en Cour d'appel, ainsi qu'il appert au jugement *a quo*, les parties ont reconnu, qu'en raison d'une légère erreur de calcul commise en première instance, il y avait lieu de modifier ce total de l'évaluation fixée à \$1,180,745 pour le porter à \$1,192,445, soit une différence de \$11,700. Cette erreur de calcul concerne les transformateurs et vu qu'à mon avis, ces biens ne sont pas imposables, je ne vois pas qu'il y ait lieu de s'en préoccuper.

Pour ces motifs, j'accueillerais l'appel et modifierais le rôle d'évaluation en question en réduisant l'évaluation des aménagements électriques intérieurs et extérieurs à la somme de

the whole with costs against respondent in all Courts.

*Appeal allowed with costs.*

*Solicitors for the defendant, appellant: Geoffrion & Prud'homme, Montreal.*

*Solicitors for the plaintiff, respondent: Lacroix, Viau, Bélanger, Page, Hébert & Mailoux, Montreal.*

\$75,525; le tout avec dépens contre l'intimée dans toutes les Cours.

*Appel accueilli avec dépens*

*Procureurs de la défenderesse, appelante: Geoffrion & Prud'homme, Montréal.*

*Procureurs de la demanderesse, intimée: Lacroix, Viau, Bélanger, Page, Hébert & Mailoux, Montréal.*