

City of Saint-Laurent *Appellant*;

and

Quebec Hydro-Electric Commission
Respondent.

1977: November 3 and 4; 1978: February 7.

Present: Ritchie, Pigeon, Dickson, Beetz and Pratte JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR
QUEBEC

Municipal law — Assessment — Taxation of machinery and accessories — Cities and Towns Act, R.S.Q. 1964, c. 193, s. 488.

Property — Electrical substations — Immovable by destination — Immovable by nature — Civil Code, arts. 375 and 376.

Respondent operates six electricity transforming substations located on territory belonging to appellant. These stations are made up of "buildings" including constructions and workshops erected on the land, and of "machinery and accessories". When appellant entered the value both of the buildings and of the machinery and accessories on its valuation roll for 1967 and 1969, respondent appealed to the Provincial Court, which refused to vary the decisions of the Board of Revision. The Court of Appeal of Quebec reversed these judgments on the ground that the machinery and accessories were not immovable by nature and therefore not taxable. Hence the appeal to this Court.

Held: The appeal should be dismissed.

Whether or not the machinery in question is taxable depends solely on whether it is immovable by nature or by destination. Appellant argues that this equipment is immovable by nature because: (1) it is an integral part of the "buildings" in which it is located, which would be incomplete without it; or (2) it is an integral and necessary part of respondent's transmission and distribution system, which is itself immovable by nature.

With regard to the first argument, the Court can see no distinction between the nature of the equipment in the case at bar and the nature of the equipment that it held to be immovable by destination in *Aluminium du Canada Ltée v. La Corporation municipale du village de Melocheville*, [1973] S.C.R. 792.

La Cité de Saint-Laurent *Appelante*;

et

La Commission hydroélectrique de Québec
Intimée.

1977: 3 et 4 novembre; 1978: 7 février.

Présents: Les juges Ritchie, Pigeon, Dickson, Beetz et Pratte.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Droit municipal — Évaluation — Imposition des machineries et accessoires — Loi des cités et villes, S.R.Q. 1964, c. 193, art. 488.

Biens — Sous-stations d'électricité — Immeuble par destination — Immeuble par nature — Code civil, art. 375, 376.

L'intimée exploite sur le territoire de l'appelante six sous-stations de transformation d'électricité. Ces stations sont formées, d'une part, de «bâtisses» lesquelles comprennent les constructions et les usines qui sont érigées sur le terrain et, d'autre part, de «machineries et accessoires». L'appelante ayant inscrit tant la valeur des bâtisses que des machineries et accessoires sur son rôle d'évaluation pour les années 1967 et 1969, l'intimée en a appelé à la Cour provinciale qui a refusé de modifier les décisions du Bureau de révision. La Cour d'appel du Québec a infirmé ces jugements pour le motif que les machineries et accessoires, n'étant pas des immeubles par nature, n'étaient pas imposables. D'où le pourvoi à cette Cour.

Arrêt: Le pourvoi doit être rejeté.

Le caractère imposable ou non imposable des appareillages dont il s'agit dépend uniquement de la question de savoir si ceux-ci sont des immeubles par nature plutôt que des immeubles par destination. L'appelante prétend que ces appareillages sont des immeubles par nature parce que: 1) ils font partie intégrante des «bâtisses» où ils sont situés et que celles-ci ne seraient pas complètes sans eux; ou 2) ils sont une partie intégrante et nécessaire du réseau de transmission et de distribution de l'intimée qui est lui-même un immeuble par nature.

Sur le premier moyen, la Cour ne peut faire de distinction entre le caractère des appareillages en l'espèce et ceux qu'elle a jugé être des immeubles par destination dans *Aluminium du Canada Ltée c. La Corporation municipale du village de Melocheville*, [1973] R.C.S. 792.

The second argument is also without foundation. A movable does not become immovable by nature simply because it is connected to a distribution system or necessary to its use. The movables that become immovable by nature because they are part of a distribution system are those which are really incorporated into that system. In the case at bar, the transforming stations constitute physical entities that are distinct from the transmission and distribution line, even though the latter could not operate without them. Respondent's equipment is above all an accessory, and in a way the machinery, of the transmission station in which it is located. It is less integrated into the transmission system than into the transforming station in which it is located.

Aluminium du Canada Ltée v. La Corporation municipale du village de Melocheville, [1973] S.C.R. 792; *Bell Telephone Company of Canada v. City of Saint-Laurent* (1934), 57 Que. K.B. 11, reversed by [1936] A.C. 73, (1935), 60 Que. K.B. 101, applied; *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. City of Westmount*, [1926] S.C.R. 515; *Lower St. Lawrence Power Co. v. L'Immeuble Landry Ltée*, [1926] S.C.R. 655; *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. City of Outremont*, [1932] A.C. 423, (1932), 53 Que. K.B. 133; *Cablevision (Montreal) Inc. v. Deputy Minister of Revenue of the Province of Quebec*, [1978] 2 S.C.R. 64, discussed; *Société nantaise d'éclairage v. Admin. de l'enregistrement*, (Civ.) D.H. 1937.471; *Société Geste-Villedieu v. Admin. de l'enregistrement*, Civ. Feb. 24, 1936, D.H. 1936.195, referred to.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal reversing two judgments of the Provincial Court. Appeal dismissed.

Irving Gaul and Louise Bélanger, for the appellant.

Gilles Legault and Gilles Marchand, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

PRATTE J.—The appellant is appealing from two judgments delivered on July 26, 1974 by the Court of Appeal of the Province of Quebec, which allowing the appeals by respondent from judgments of the Provincial Court held that, in the absence of the resolution required by appellant's charter in this regard, certain items of equipment belonging to respondent were not taxable property because they were not immovable by nature. The

Quant au second moyen, il est également mal fondé. Un bien meuble ne devient pas immeuble par nature du seul fait qu'il soit relié à un réseau de distribution ou qu'il soit nécessaire à son utilisation. Les biens meubles qui deviennent immeubles par nature parce qu'ils font partie d'un réseau de distribution sont ceux qui y sont vraiment incorporés. En l'espèce, les postes de transformation constituent des entités physiques distinctes de la ligne de transmission et de distribution, même si celle-ci ne saurait fonctionner sans eux. Les appareillages de l'intimée sont avant tout des accessoires du poste de transmission où ils sont situés et dont ils sont en quelque sorte les machines. Ils sont moins intégrés au réseau de transmission qu'ils le sont au poste de transformation où ils sont situés.

Arrêts appliqués: *Aluminium du Canada Ltée. c. La Corporation municipale du village de Melocheville*, [1973] R.C.S. 792; *Bell Telephone Company of Canada c. Ville St-Laurent* (1934), 57 B.R. 11, inf. par [1936] A.C. 73, (1935), 60 B.R. 101; arrêts discutés: *Montreal Light, Heat and Power Consolidated c. La Cité de Westmount*, [1926] R.C.S. 515; *Lower St. Lawrence Power Co. c. L'Immeuble Landry Ltée*, [1926] R.C.S. 655; *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. City of Outremont*, [1932] A.C. 423, (1932), 53 B.R. 133; *Cablevision (Montréal) Inc. c. Le sous-ministre du Revenu de la province de Québec*, [1978] 2 R.C.S. 64; arrêts mentionnés: *Société nantaise d'éclairage c. Admin. de l'enregistrement*, (Civ.) D.H. 1937.471; *Société Geste-Villedieu c. Admin. de l'enregistrement*, Civ. 24 fév. 1936, D.H. 1936.195.

POURVOI contre un arrêt de la Cour d'appel infirmant deux jugements de la Cour provinciale. Pourvoi rejeté.

Irving Gaul et Louise Bélanger, pour l'appelante.

Gilles Legault et Gilles Marchand, pour l'intimée.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE PRATTE—L'appelante se pourvoit à l'encontre de deux arrêts rendus le 26 juillet 1974 par la Cour d'appel de la province de Québec qui, faisant droit aux appels de l'intimée contre les jugements de la Cour provinciale, décident qu'en l'absence de la résolution prévue à cet égard par la charte de l'appelante, certains appareillages de l'intimée ne sont pas des biens imposables parce qu'ils ne sont pas immeubles par nature; la Cour

Court of Appeal consequently reduced by \$1,897,274 the value of respondent's immovables entered on appellant's valuation roll for 1967 and 1969.

Respondent operates six stations or substations located in the City of Saint-Laurent, in which electricity transmitted from the Bersimis and Manicouagan generating stations at a voltage of 300,000 volts is transformed in three successive stages into electricity at a voltage of 4,000 volts and relayed to circuits for distribution to consumers. These substations were described as follows by the late Gagnon J.A.:

[TRANSLATION] Each station includes a building that houses a control switchboard, which is more or less the brain of the installation and which controls its operation . . . The various items of equipment—transformers, circuit breakers, disconnectors, compressors and oil tanks—are placed outside on concrete bases, steel towers or other structures, pedestals or beds while the sets of batteries are in the building.

The explanations given show that all these items of equipment, each of which has its own function, form an integrated whole whose purpose is the transformation of electricity.

The power transformer . . . is the heart of a station. Its main function is to transform the energy it receives and produce electricity at a different voltage or current. This transformer is a very heavy piece of equipment which rests on a concrete base, but is not attached to it.

The purpose of the circuit breakers is to stop the flow of current in case of a defect in other equipment. They are supported by porcelain insulating columns and bolted to a steel framework or pedestal.

The current transformer measures the current and activates the circuit breaker. It is also bolted to a steel structure.

The primary function of a disconnector is to isolate an item of equipment requiring repair. It is powered by a motor placed at its base, and it too is bolted to a pedestal.

The voltage transformer allows voltage to be measured. It is bolted to a bed.

d'appel réduit en conséquence de \$1,897,274 la valeur des immeubles de l'intimée inscrite au rôle d'évaluation de l'appelante pour les années 1967 et 1969.

L'intimée exploite sur le territoire de la Cité de Saint-Laurent six postes ou sous-stations où l'électricité transmise des centrales de production de Bersimis et de Manicouagan à une tension de 300,000 volts, est, en trois étapes successives, transformée en électricité d'une tension de 4,000 volts pour être acheminée sur les circuits qui en font la distribution aux usagers. Le regretté juge Gagnon donne la description suivante de ces sous-stations:

A chacun des postes se trouve un bâtiment dans lequel est placé un tableau de commande, qui est en quelque sorte le cerveau de l'installation et qui en contrôle le fonctionnement. . . . Les divers appareils, transformateurs, disjoncteurs, sectionneurs, compresseurs, réservoirs d'huile sont placés à l'extérieur sur des bases de béton, des pylônes ou structures d'acier, des piédestaux ou des socles, tandis que les batteries d'accumulateurs se trouvent dans le bâtiment.

Il ressort des explications données que tous ces appareils, dont chacun a sa fonction propre, forment un tout intégré et destiné à la transformation de l'électricité.

Le transformateur de puissance, . . . est le cœur même d'un poste. Sa fonction principale consiste à transformer l'énergie qu'il reçoit et à produire de l'électricité à une tension ou un courant différents. Ce transformateur est une pièce très lourde qui repose simplement sur une fondation de béton sans y être attachée.

Les disjoncteurs ont pour fonction de couper le courant advenant une défectuosité d'un autre appareil. Ils sont supportés par des colonnes de porcelaine isolante et sont boulonnés à des piédestaux ou des charpentes d'acier.

Le transformateur de courant mesure l'intensité du courant et permet le déclenchement du disjoncteur. Il est aussi boulonné à une structure d'acier.

La fonction première d'un sectionneur est d'isoler un appareil lorsqu'il faut y faire une réparation. Il est actionné par un moteur placé à sa base et il est aussi boulonné à un piédestal.

Le transformateur de tension permet une mesure de la tension. L'appareil est relié à son socle par des boulons.

The oil tanks are placed on a steel bed resembling a sled which is not attached to the ground, which makes it easier to move them. Finally, the sets of batteries, located in the basement of the building housing the control room, are bolted to steel supports that are bolted together.

As the trial judge pointed out, all these machines along with their accessories make up a transforming station. He also noted that these items of equipment may be moved from one station to another as required once the connections, and the bolts if necessary, have been removed. The evidence showed that they could be removed without being broken or destroyed and could be transported by either road or rail, depending on their weight and size. According to Giroux, equipment is moved from one station to another fairly frequently.

Each of these stations therefore comprises, in addition to certain property such as land, buildings, structures, towers and foundations ("buildings") which are undoubtedly immovable by nature, equipment ("machinery") used to transform electricity. In a document entitled [TRANSLATION] "ADMISSION AND STATEMENT" included in the record, the parties identified the property in each one of these two categories and agreed on the question at issue. This exhibit reads as follows:

[TRANSLATION] The parties, through their undersigned counsel, admit and state the following:

(1) The word "buildings" refers to constructions and workshops erected on the land, including buildings, structures, concrete bases, steel towers, conductors, conduits and fences;

The expression "machinery and accessories" refers to power transformers, circuit breakers, current transformers, voltage transformers, disconnectors, control switchboards, sets of batteries, compressors for circuit breakers and other accessories;

The value of Appellant's property shown on respondent's valuation roll for 1967, which is admitted and accepted by the parties subject to paragraph 4 below, may be broken down as follows:

Les réservoirs d'huile sont placés sur un socle d'acier du genre d'un traîneau, qui n'est pas fixé au sol et qui en facilite le déplacement. Enfin les batteries d'accumulateurs, au sous-sol du bâtiment de la salle de commande sont fixées par des boulons à des supports d'acier qui sont eux-mêmes reliés les uns aux autres par des boulons.

Comme l'a souligné le premier juge, ce sont toutes ces machines avec leurs accessoires qui forment un poste ou une station de transformation. Il a noté par ailleurs que ces appareils peuvent être déplacés d'un poste à l'autre, suivant les besoins, après enlèvement des raccordements et, le cas échéant, des boulons. La preuve a montré qu'ils peuvent ainsi être enlevés sans bris ni fracture et transportés selon leurs poids et leur volume par camion, par fardier ou encore par chemin de fer. Selon Giroux, il arrive assez fréquemment qu'un appareil soit déplacé d'un poste à un autre.

Chacune de ces stations comprend donc, outre certains biens comme les terrains, édifices, structures, pylônes et fondations («bâtisses») dont il ne fait pas de doute qu'ils soient des immeubles par nature, des appareillages («machineries») qui servent à la transformation de l'électricité. Dans une pièce intitulée «ADMISSION ET DÉCLARATION» versée au dossier, les parties ont identifié les biens de l'une et l'autre catégorie en même temps qu'elles s'entendaient pour définir la question en litige; cette pièce se lit comme suit:

Les parties, par leurs procureurs soussignés, admettent et déclarent ce qui suit:

1) Le mot «bâtisses» comprend les constructions et les usines qui sont érigées sur le terrain incluant les bâtiments, structures, bases de béton, pylônes d'acier, conducteurs, conduits et clôtures qui y sont érigées;

2) L'expression «machineries et accessoires» comprend les transformateurs de puissance, disjoncteurs, transformateurs de courant, transformateurs de tension, sectionneurs, tableaux de commande, batteries d'accumulateurs, compresseurs pour disjoncteurs et autres accessoires;

3) Les valeurs des biens de l'Appelante apparaissant au rôle d'évaluation de l'Intimée pour l'année 1967, valeurs qui sont reconnues et acceptées par les parties sujet à ce qui est contenu au paragraphe 4 qui suit, peuvent être réparties de la façon suivante:

(This is followed by detailed figures for each station, which produce the following totals:

Land and buildings	Machinery and accessories	Total
\$3,372,388	\$1,897,274	\$5,269,662)

(4) Having accepted the values mentioned in paragraph 3 above, the parties admit that the issue, as regards to the value of appellant's property for the purpose of respondent's valuation roll for 1967, resolves itself into determining whether the machinery and accessories located in appellant's various stations and assessed in the column entitled "Machinery and accessories" on the rolls mentioned in paragraph 3 are:

immovable by nature, in which case they may be assessed by respondent and the total values appearing in column "B" of the said paragraph 3 should apply; or

immovable by destination, in which case, under s. 4 of 2-3 Eliz. II, c. 84, amending respondent's charter, they are not immovable property that may be taxed by respondent in view of the absence of a Council resolution to this effect, and consequently, only the values appearing in column "A", as mentioned in paragraph 3 above, should apply.

It should be noted that respondent not having assessed the control switchboards it is unnecessary to determine their nature.

Section 4 of 2-3 Eliz. II, c. 84, to which the parties refer in their "admission", replaces for the City of Saint-Laurent s. 488 of the *Cities and Towns Act* by the following provision:

488. The taxable immovables in the municipality shall comprise lands, constructions and work-shops erected thereon and all improvements made thereto. The actual value of the whole shall be entered in the valuation roll in the name of the owner of the ground. However the council is authorized, by resolution to order the taxation of machinery and accessories which are immovable by destination or which would be so if they belonged to the owner of the ground. Their real value shall be entered on the valuation roll in the name of the owner of the ground, but, if the latter prove to the assessors that machinery or accessories have been installed by a tenant or other occupant, the value of such machinery and accessories shall be entered in the name of the tenant or

(Suivent des chiffres détaillés pour chacun des postes qui donnent les totaux suivants:

Terrains et bâtisses	Machineries et accessoires	Total
\$3,372,388	\$1,897,274	\$5,269,662)

4) Les parties ayant accepté les valeurs mentionnées au paragraphe 3 ci-haut, reconnaissent que le litige, quant aux valeurs des biens de l'appelante pour le rôle d'évaluation de l'Intimée pour l'année 1967, se résout à ce que cette Honorable Cour détermine si les machineries et accessoires qui sont situés dans les divers postes de l'Appelante et dont les évaluations aux rôles mentionnées au paragraphe 3 ci-haut apparaissent à la colonne intitulée "Machineries et Accessoires" sont:

soit des immeubles par nature et dans tel cas, ils sont évaluables par l'intimée, et les valeurs totales apparaissant à la colonne «B» dudit paragraphe numéro 3 devront s'appliquer,

soit des immeubles par destination et dans tel cas, selon l'article 4 de la Loi 2-3 Elizabeth II, chapitre 84, amendant la charte de l'Intimée, ils ne sont pas des immeubles imposables par l'intimée, vu l'absence d'une résolution du Conseil à cet effet, et par conséquent, seules les valeurs apparaissant à la colonne «A» mentionnée au paragraphe 3 ci-haut devront s'appliquer.

Mentionnons que l'intimée n'a pas évalué les tableaux de commande, de sorte que la question ne se pose pas d'en déterminer la nature.

L'article 4 de la Loi 2-3 Eliz. II, c. 84, auquel réfèrent les parties dans leur «admission», remplace, pour la Cité de Saint-Laurent, l'art. 488 de la *Loi des cités et villes* par la disposition suivante:

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. La valeur réelle du tout est portée au rôle d'évaluation, au nom du propriétaire du fonds. Cependant, le conseil pourra, par résolution, ordonner l'imposition des machineries et accessoires qui sont immeubles par destination ou qui le seraient s'ils appartenaient au propriétaire du fonds. Leur valeur réelle est portée au rôle d'évaluation au nom du propriétaire du fonds, mais si ce dernier prouve aux estimateurs que des machineries ou accessoires ont été placés par un locataire ou autre occupant, la valeur de ces machineries ou accessoires est portée au nom du locataire ou occupant qui les possède

occupant possessing them who, in this respect, shall be treated as an owner of taxable immovables.

It is admitted that appellant's Council did not pass a resolution ordering, for the years in question, "the taxation of machinery and accessories which are immovable by destination or which would be so if they belonged to the owner of the ground". It follows, therefore, that the only kind of property that was taxable in the City of Saint-Laurent in those years was "lands, constructions and work-shops erected thereon and all improvements made thereto".

This list of property taxable as of right—all property immovable by nature—must clearly be interpreted so as to exclude property immovable by destination, which is taxable only if a resolution to that effect has been passed by the City Council. There can be no question of considering machinery as an "improvement" in a plant unless it be incorporated therein so as to become an immovable by nature.

This is, indeed, how the problem was stated by the parties both before this Court and before the lower courts: whether or not the machinery in question is taxable depends solely on whether it is immovable by nature or by destination.

Appellant argues that respondent's equipment is immovable by nature (i) because it is an integral part of the "buildings" in which it is located, and without which they would be incomplete; or (ii) because it is an integral and necessary part of respondent's transmission and distribution system, which is itself immovable by nature.

Appellant's first argument appears to me to be contrary to the decision of this Court in *Aluminium du Canada Ltée v. La Corporation municipale du village de Melocheville*¹, which concerned the nature of an installation for transforming electric power similar to that of appellant in the case at bar. The issue was whether the transformers

et qui, à cet égard, est traité comme un propriétaire d'immeubles imposables.

Il est admis que le Conseil de l'appelante n'a pas, par résolution, ordonné pour les années dont il s'agit, «l'imposition des machineries et accessoires qui sont immeubles par destination ou qui le seraient s'ils appartenaient au propriétaire du fonds.» Il découle donc qu'étaient seuls imposables dans la Cité de Saint-Laurent au cours de ces années «les terrains, les constructions et les usines qui y sont érigées et toutes améliorations qui y ont été faites».

Cette énumération des biens imposables de plein droit—tous des immeubles par nature—doit évidemment être interprétée de façon à exclure les immeubles par destination; ceux-ci ne sont imposables que si une résolution à cet effet a été adoptée par le Conseil de ville. Il ne saurait être question de considérer une machinerie comme une «amélioration» d'une usine à moins qu'elle y soit intégrée au point d'être devenue un immeuble par nature.

C'est d'ailleurs ainsi que le problème a été posé par les parties tant devant nous que devant les tribunaux inférieurs: le caractère imposable ou non-imposable des machineries dont il s'agit dépend uniquement de la question de savoir si celles-ci sont des immeubles par nature ou des immeubles par destination.

L'appelante prétend que les appareillages de l'intimée sont des immeubles par nature (i) parce qu'ils font partie intégrante des «bâtisses» où ils sont situés et que celles-ci ne seraient pas complètes sans eux; ou (ii) parce qu'ils sont une partie intégrante et nécessaire du réseau de transmission et de distribution de l'intimée qui est lui-même un immeuble par nature.

La première prétention de l'appelante m'apparaît contraire à l'arrêt de cette Cour dans *Aluminium du Canada Ltée c. La Corporation municipale du village de Melocheville*¹, qui porte sur la nature d'une installation de transformation de courant électrique similaire à celle de l'appelante dans la présente cause; il s'agissait de savoir si les

¹ [1973] S.C.R. 792.

¹ [1973] R.C.S. 792.

and other accessory equipment installed in the transforming station operated by Aluminium du Canada Ltée for the purposes of its aluminum manufacturing plant were immovable by nature and consequently taxable property under the *Municipal Code*. This Court held that the transformer installation was immovable by destination and not by nature. Fauteux C.J., speaking for the Court, made the following comments, *inter alia*:

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 immoveable 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. (at pp. 795 and 796) (original underlined.)

In my view, it is clear from the reasons of Fauteux C.J. and from those of Brossard J.A., who delivered the judgment of the Court of Appeal, that the nature of the equipment that was held not to be immovable by nature in *Melocheville* cannot

transformateurs et autres appareils accessoires installés dans l'usine de transformation électrique exploitée par Aluminium du Canada Ltée pour les fins de son usine de fabrication d'aluminium étaient des immeubles par nature et en conséquence des biens imposables au sens du *Code municipal*. Cette Cour a jugé que l'installation de transformateurs n'était pas immeuble par nature mais plutôt immeuble par destination. Parlant au nom de la Cour, le juge en chef Fauteux disait notamment ce qui suit:

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, civilement 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 en 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. (aux pp. 795 et 796) (soulignés dans le texte.)

La lecture des motifs du juge en chef Fauteux et de ceux du juge Brossard, qui avait rendu le jugement de la Cour d'appel, établit clairement, selon moi, qu'il n'est pas possible de faire de distinction entre le caractère des appareillages

be distinguished from that of respondent's equipment in the case at bar. In this regard it is significant that Brossard J.A., whose opinion in *Melocheville* was not accepted by this Court, stated in the case at bar that he felt bound by *Melocheville*:

[TRANSLATION] since the Supreme Court decided in that case that an installation that I would be tempted to describe as a monumental structure and arrangement of equipment similar to the equipment involved in the issue at bar cannot be considered immovable by nature, despite the fact that this installation is erected for an indefinite period of time.

On this first point, therefore, I share the opinion expressed by Gagnon J.A. to the effect:

[TRANSLATION] that the equipment installed by the Commission in its stations is not immovable by nature because, even though it is indispensable to the intended purpose of the buildings that form part of the station, and even though it completes the electricity transforming undertaking, it is not an integral part of the buildings, it does not complete them.

Appellant's first submission therefore appears to me to be ill-founded.

Appellant also contends that respondent's machinery partakes of the immovable nature of respondent's electric power transmission and distribution system, because it is attached to this system, is an integral part thereof and is necessary to its operation.

In dealing with this second argument, it is first necessary to identify the property that has been acknowledged to be immovable by nature because it formed part of an electric power distribution system and to see why it was so treated.

The nature of an electricity distribution system was considered in two decisions delivered by this Court on the same day in 1926: *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. City of Westmount*², and *Lower St. Lawrence Power Co.*

² [1926] S.C.R. 515.

dont on a dit, dans l'arrêt *Melocheville*, qu'ils n'étaient pas des immeubles par nature et celui des appareillages de l'intimée dans la présente espèce. Il est, à cet égard, significatif que le juge Brossard, dont l'opinion dans l'affaire *Melocheville* n'avait pas été retenue par cette Cour, ait, dans la présente affaire, déclaré qu'il se sentait lié par l'arrêt *Melocheville*,

la Cour suprême y ayant décidé qu'une installation que je serais tenté de décrire comme une érection et un aménagement monumentaux d'appareils similaires à ceux qui font l'objet du présent litige ne peut être considérée immeuble par nature quelle que soit la durée indéfinie pour laquelle cette installation est érigée.

Sur ce premier point, je partage donc l'avis exprimé par le juge Gagnon à l'effet:

que les appareils que la Commission a installés dans ses postes ne sont pas des immeubles par nature parce que, même s'ils sont indispensables à la destination des bâtiments qui s'y trouvent et s'ils complètent l'entreprise de transformation d'électricité, ils ne font pas partie intégrante des bâtiments et ne complètent pas les bâtiments.

La première prétention de l'appelante m'apparaît donc mal fondée.

L'appelante soutient également que les machines de l'intimée participent du caractère d'immeubles par nature que possède le réseau de transmission et de distribution d'énergie électrique de l'intimée, parce qu'elles y sont reliées, en font partie intégrante et sont nécessaires à son exploitation.

Pour juger du bien-fondé de cette autre prétention, il faut d'abord identifier les biens auxquels l'on a reconnu le caractère d'immeuble par nature à raison de leur appartenance à un réseau de distribution d'énergie électrique et voir pourquoi on leur a reconnu ce caractère.

La nature d'un réseau de distribution d'électricité a, en 1926, fait l'objet de deux arrêts prononcés le même jour par cette Cour, *Montreal Light, Heat and Power Consolidated c. La Cité de Westmount*² et *Lower St. Lawrence Power Co. c. l'Im-*

² [1926] R.C.S. 515.

*v. L'Immeuble Landry Ltée*³.

One of the questions at issue in the *Westmount* case was as to whether a system of poles, wires and transformers installed in the streets of the City of Westmount and used to distribute electric power was taxable property under the *Municipal Code*, s. 510 of which (13 Geo. V c. 65) authorized the Council to "impose and levy, annually, on every immovable in the municipality, a tax of not more than two per cent of the real value as shown on the valuation roll". Applying the rules of the *Civil Code* as to the distinction of things, this Court decided that the poles, wires and transformers that made up the electric power distribution system belonging to the appellant company were immovable by nature. Speaking for the majority of the Court, Anglin C.J. said:

The sole question with regard to the statutory power to impose the taxes sued for—municipal and school alike—is whether the subjects of taxation in this instance are immovables within the meaning of that term as used in art. 5730 of the R.S.Q., 1909. That question formed the principal matter of discussion at bar; but, while not free from difficulty, it would seem to be concluded adversely to the appellant by the decision of this court in *Bélair v. Ste. Rose*, ([1922] 63 S.C.R. 526) as to the gas mains and electric poles and wires, which, for the reasons there stated, must be regarded as "buildings (*bâtiments*)" within the meaning of art. 376 C.C. and, therefore, "immovable by their nature." In that case three things were distinctly held: (a) that the scope of the word "immovable" in art. 5730 (R.S.Q., 1909) is to be ascertained by reference to the provisions of the Civil Code, arts. 376 *et seq.*; (b) that the word "buildings" (*bâtiments*) in art. 376 C.C. is used in the sense of "constructions"; (c) that it is immaterial to its taxability under art. 5730 that a construction is erected on land which does not belong to the person who owns the construction. There is no distinction in principle which would justify the taxation of the bridge in that case under art. 5730 as an immovable and warrant the exemption of the appellant's gas mains, and electric poles and wires in the present case as movables. The materials of which the structures—bridge and distribution systems alike—were comprised were all movables before being placed *in situ* and made part of such structures. Once incorporated in the structures, however,

³ [1926] S.C.R. 655.

*meuble Landry Ltée*³.

Dans l'arrêt *Westmount*, il s'agissait notamment de savoir si un réseau de poteaux, fils et transformateurs, servant à la distribution d'énergie électrique et installés dans les rues de la ville de Westmount étaient des biens imposables au sens du *Code municipal* dont l'art. 510 (13 Geo. V. c. 65) autorisait le Conseil à «imposer et prélever annuellement, sur tout immeuble dans la Municipalité une taxe n'excédant pas deux pour-cent de la valeur réelle, telle que portée au rôle d'évaluation». En appliquant les règles du *Code civil* relatives à la distinction des biens, cette Cour a décidé que les poteaux, fils et transformateurs qui formaient le réseau de distribution d'énergie électrique de la compagnie appelante constituaient un immeuble par nature. Parlant au nom de la majorité de la Cour, le juge en chef Anglin disait notamment ce qui suit:

[TRADUCTION] Quant au pouvoir statuaire d'imposer les taxes en cause—aussi bien municipales que scolaires—il s'agit seulement de déterminer si la taxe vise des immeubles au sens de l'art. 5730 des S.R.Q. 1909. La plus grande partie du débat devant nous a porté sur ce point; mais, la question, si elle n'est pas sans difficulté, semble avoir été résolue de façon défavorable dans l'arrêt de cette Cour *Bélair c. Ste-Rose*, ([1922] 63 R.C.S. 526) qui a décidé que les conduites de gaz et les poteaux et fils électriques doivent, pour les motifs énoncés, être considérés comme des «bâtiments (*buildings*)» aux termes de l'art. 376 C.c. et, par conséquent, comme des «immeubles par nature». Dans cet arrêt, trois points ont été tranchés: a) la portée du mot «immeuble» à l'art. 5730 (S.R.Q. 1909) doit être déterminée à la lumière des art. 376 et suivants du C.c.; b) le mot «bâtiments» (*buildings*) à l'art. 376 C.c. a le sens de «constructions»; c) le fait qu'une construction soit érigée sur un terrain qui n'appartient pas au propriétaire de la construction est sans conséquence sur sa nature imposable en vertu de l'art. 5730. Aucune distinction de principe ne justifie, dans ce cas, l'imposition du pont comme immeuble, en vertu de l'art. 5730 et l'exemption en l'espèce des conduites de gaz et des poteaux et fils électriques de l'appelante en tant que meubles. Les matériaux qui forment les structures—aussi bien le pont que le réseau de distribution—sont tous des meubles avant d'être posés *in situ* et incorporés à ces structures. Cependant, une fois incorporés aux structures, les matériaux perdent ce

³ [1926] R.C.S. 655.

the materials lost that character; and the structures themselves took on the character of immovables.

Nor does it appear to matter for the present purpose whether the immobilization of the pipes, poles and wires be attributed to their physical connection with the land in or upon which they are placed, or with the buildings from which they radiate as parts of a distribution system. In either view they are immovables actually (in the sense of physically) situated in the municipality and thus "come within the letter of the law" which confers the power to tax. *Partington's Case*, (4 E. & I. App. 100). The immobilization of the transformers may not be so clear. But they are usually attached to the company's poles and form an integral part of the system quite as much as the wires strung on the poles to carry the current.

While Anglin C.J. appears to have had some doubts as to the nature of the transformers, Lord Thankerton, in *Bell Telephone Company of Canada v. Ville St-Laurent*⁴, explained the reason for their being immovable when he noted (at p. 82) that they "were firmly tied by wires and metal braces to the posts supporting the electric wires". Also, the reasons of Anglin C.J. had been approved by the Privy Council in a previous decision (*Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. The City of Outremont*⁵, at p. 435).

In *Landry*, the distribution system which was said by Rinfret J.A., as he then was, speaking for the majority of the Court (at p. 666) to possess [TRANSLATION] "all the characteristics of something immovable by nature" was

[TRANSLATION] ... composed of pillars or poles driven into the ground, linked by wires to which were attached the transformers, ties and other accessories located in the public streets, and which were merged to, form a single complete thing and a permanent structure that was an integral part of the land.

According to Rinfret J.A. (at p. 670), this system was [TRANSLATION] "a construction attached to the ground" and therefore [TRANSLATION] "an immovable in itself":

[TRANSLATION] The system for distributing electric light in the village of Mont-Joli, which was sold by Landry to Rouleau Limitée, was therefore an immov-

caractère; les structures elles-mêmes deviennent des immeubles.

Il semble indifférent en l'espèce que l'immobilisation des tuyaux, poteaux et fils résulte de ce qu'ils sont reliés ou intégrés au sol ou reliés aux bâtiments d'où ils partent pour former le réseau de distribution. Dans les deux cas, ils sont réellement (au sens matériel) des immeubles situés dans la municipalité qui sont visés par la lettre de la loi qui confère le pouvoir d'imposition. *Partington's Case*, (4 E. & I. App. 100). Le caractère immobilier des transformateurs n'est peut-être pas aussi clair. Mais ils sont habituellement attachés aux poteaux de la compagnie et constituent une partie intégrante du réseau tout autant que les fils accrochés aux poteaux pour conduire l'électricité.

Si le juge en chef Anglin semble avoir eu quelques doutes sur le caractère des transformateurs, lord Thankerton, dans *Bell Telephone Company of Canada c. Ville St-Laurent*⁴, a précisé la raison de leur immobilisation lorsqu'il remarquait (à la p. 82) que ceux-ci [TRANSLATION] «étaient fermement fixés par des fils et des attaches métalliques à des poteaux où sont accrochés les fils électriques». Dans une décision antérieure, (*Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. The City of Outremont*⁵) le Conseil privé avait d'ailleurs adhéré aux motifs du juge en chef Anglin (à la p. 435).

Dans l'arrêt *Landry*, le réseau de distribution dont le juge Rinfret, alors juge puîné, a dit (à la p. 666), en parlant au nom de la majorité de la Cour, qu'il possédait «tous les caractères d'un immeuble par nature» était

... composé de piliers ou poteaux enfoncés dans le sol, reliés par des fils, auxquels sont attachés des transformateurs, liens et autres accessoires situés dans les rues publiques, et qui s'identifient et ne forment qu'un seul tout, constituant une construction consolidée à demeure et faisant corps avec le sol.

Selon le juge Rinfret (à la p. 670), ce réseau était «une construction adhérente au sol» et constituait à ce titre «un immeuble par lui-même»:

Le réseau d'installation pour distribuer la lumière électrique au village de Mont-Joli vendu par Landry à Rouleau, Limitée, était donc un immeuble lors de cette

⁴ [1936] A.C. 73, (1935), 60 Que. K.B. 101.

⁵ [1932] A.C. 423, (1932), 531 Que. K.B. 133.

⁴ [1936] A.C. 73, (1935), 60 B.R. 101.

⁵ [1932] A.C. 423, (1932), 53 B.R. 133.

able at the time of that sale, and since it has always continued to adhere to the ground, it has remained an immovable until the present time. It did not cease to be an immovable because the poles, wires, transformers and attachments located on the streets of Mont-Joli have since been separated from the machines used to produce electricity . . . located . . . in and on the property of Rouleau Limitée and connected to the electric power generators belonging to appellant. From the point of view of the principles established above, this change could have no effect on the immovable nature of the system. According to the most widely held opinion, this system is an immovable in itself, as a construction adhering to the ground, and not only as forming an integral part of the electric generating plant.

A few years later, in *Outremont*, the Privy Council applied the same rules and held that appellant company's gas pipes were immovable by nature. Lord Tomlin said (at p. 436):

What then is an "immoveable" under the Civil Code? A gas main laid in the earth is an "immoveable" in the sense that it is physically a construction fixed in the earth, though the individual pipes of which it is made up were movable before they came to form part of the construction.

Of the four means specified in art. 375 of the Civil Code by reason of which property is to be treated as "immoveable," three can certainly be excluded. The gas mains are not "immoveable by destination," because the soil in which they are placed does not belong to the appellants. They are not "immoveable" by reason of the object to which they are attached. Into that category fall only things in themselves movable which are permanently attached to an immovable. The gas mains were never movables, though constructed out of things which were movables. It is not suggested that the gas mains are immovable by determination of law. There, therefore, remains only the category of immovables by their nature. These are in s. 376 defined in the words, "lands and buildings are immoveable by their nature."

It is said that gas mains are not buildings ("bâtiments") within the meaning of that term as used in art. 376, and an argument based upon art. 523 of the Code Napoléon, which makes "tuyaux" immovables, was addressed to their Lordships in support of that view. Their Lordships are of opinion that the term buildings ("bâtiments") covers constructions such as these gas mains, and that these mains must be regarded as immovable by their nature in the territory in which they

vente et, vu que son adhérence au sol a toujours subsisté depuis, il est demeuré immeuble jusqu'à ce jour. Il n'a pas cessé d'être immeuble parce que les poteaux, fils, transformateurs et accessoires situés dans les rues de Mont-Joli ont depuis été séparés des machines servant à la production de l'électricité . . . se trouvant . . . dans et sur les propriétés de Rouleau, Limitée, pour être reliés aux machines génératrices d'énergie électrique appartenant à l'appelante. Au point de vue des principes établis plus haut, cette modification n'a pu affecter le caractère immobilier du réseau. Ce réseau, d'après l'opinion la plus générale, est un immeuble par lui-même, en tant que construction adhérente au sol, et non pas seulement comme faisant partie intégrante de l'usine génératrice de l'électricité.

Quelques années plus tard, le Conseil privé dans l'arrêt *Outremont* appliquait les mêmes règles pour juger que les conduites de gaz de la compagnie appelante étaient des immeubles par nature; Lord Tomlin disait (à la p. 436):

[TRADUCTION] Qu'est-ce qu'un «immeuble» au sens du Code civil? Une conduite de gaz enfouie dans le sol est un «immeuble» en ce sens qu'il s'agit matériellement d'une construction fixée dans le sol, même si chaque tuyau qui la compose était un meuble avant d'être intégré à la construction.

Trois des quatre critères qui, aux termes de l'art. 375 du Code civil, font qu'un bien est considéré comme un «immeuble» peuvent être exclus à coup sûr. Les conduites de gaz ne sont pas des «immeubles par destination» parce que le sol où elles sont enfouies n'appartient pas aux appelantes. Ce ne sont pas des immeubles par l'objet auquel ils s'attachent car seuls tombent dans cette catégorie les biens mobiliers attachés à un immeuble de façon permanente. Les conduites de gaz n'ont jamais été des meubles, bien que construites à partir de matériaux qui étaient des meubles. On ne peut pas dire non plus que les conduites de gaz sont des immeubles par détermination de la loi. Il ne reste donc que la catégorie des immeubles par nature. L'article 376 les définit ainsi: «les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature».

On prétend ici que les conduites de gaz ne sont pas des bâtiments (*buildings*) au sens de l'art. 376 et, à l'appui de ce point de vue, on a plaidé devant nous que l'art. 523 du Code Napoléon considère les «tuyaux» comme des immeubles. Nous sommes d'avis que le terme bâtiments (*buildings*) comprend des constructions, comme ces conduites de gaz, qui doivent être considérées comme des immeubles par nature là où elles

are physically situate, and are therefore taxable subjects in the City of Outremont.

This was followed by the decision of the Privy Council in *Ville St-Laurent*, in which the issue was whether a telephone switchboard was immovable by nature because it formed part of a distribution system made up of poles and cables. The Court of Appeal of the Province of Quebec⁶ had concluded that the switchboard was immovable by nature of the reasons succinctly expressed in the following two paragraphs of the judgment of the Court (at p. 13):

[TRANSLATION] Whereas in the case at bar the telephone switchboard mentioned above does not form part of the building in which it is located and it was not placed there to complete the building, but as part of the telephone system, which is immovable; whereas the said switchboard is necessary to the operation of the system since it is connected to the cables, which are buried in the ground and belong to the telephone company;

Whereas the said switchboard is an integral and essential part of defendant company's system, without which it would consist only of useless poles and cables, and the said switchboard, the poles and cables are necessary and essential to the existence of the said system.

The judgment of the Court of Appeal was reversed by the Privy Council. Lord Thankerton summarized the question at issue as follows (at p. 79):

Apart from the actual physical connecting up of the cables and wires, which are led on to the premises, with the switchboard and its equipment, the latter are not in any way attached, but merely rest on the floor of the premises. On detachment of the physical connection with the cables and wires, the switchboard and its equipment are easily removable, without injury to the premises. As already stated, the appellant is only a tenant of the premises.

Accordingly, the respondent's claim is rested solely on art. 376 of the Code, and on the view that the switchboard is an integral part of that which is admittedly immovable.

⁶ (1934), 57 Que. K.B. 11.

sont matériellement situées. La cité d'Outremont peut donc imposer une taxe sur ces conduites.

Il y a eu ensuite la décision du Conseil privé dans l'affaire de *Ville St-Laurent* où il s'agissait de savoir si un tableau de distribution téléphonique était un immeuble par nature à raison de son appartenance au réseau de distribution composé de poteaux et de câbles. La Cour d'appel de la province de Québec⁶ en était venue à la conclusion que le tableau de distribution était un immeuble par nature pour les raisons qui sont succinctement exprimées dans les deux paragraphes suivants du jugement de la Cour (à la p. 13):

Considérant que, dans l'espèce, le tableau téléphonique susdit ne fait pas partie de la bâtisse dans laquelle il est érigé, et qu'il n'est pas placé là pour la compléter, mais qu'il y est pour compléter le système téléphonique, lequel est immeuble; qu'il est nécessaire pour les opérations du système étant relié aux câbles placés dans le sol, lesquels câbles sont la propriété de la compagnie de téléphone;

Considérant que ledit tableau est une partie intégrante et essentielle du système de la compagnie défenderesse, que sans lui, il n'existerait que des poteaux et des câbles sans utilité, et que pour constituer le système, il faut nécessairement et essentiellement ledit tableau, les poteaux et les câbles;

Le Conseil privé a infirmé le jugement de la Cour d'appel. Lord Thankerton résume la question en litige dans les termes suivants (à la p. 79):

[TRADUCTION] Les câbles et les fils amenés aux locaux sont matériellement liés au tableau de distribution téléphonique et à ses accessoires qui reposent simplement sur le plancher et ne sont aucunement attachés si ce n'est par les câbles et les fils qui sont introduits sur les lieux. Si on enlève le raccord avec les câbles et les fils, le tableau de distribution téléphonique et ses accessoires peuvent être déplacés facilement sans endommager les locaux. Je l'ai déjà dit, l'appelante n'est que le locataire des locaux.

La demande de l'intimée ne repose donc que sur l'art. 376 du Code et sur l'opinion que le tableau de distribution téléphonique forme une partie intégrante d'un tout qu'on reconnaît être un immeuble.

⁶ (1934), 57 B.R. 11.

After he had made reference to the above-mentioned passages from the judgment of the Court of Appeal, Lord Thankerton continued (at p. 80):

The basis of this conclusion is expressed in the leading opinion, which was delivered by Bernier J., who states that it must now be taken as settled that the whole system—telephonic, telegraphic or similar systems of power transmission—constitutes an immovable. The learned judge cites, as authority for that proposition, three decisions to which their Lordships will shortly refer.

It appears to their Lordships that the above proposition clearly involves, as distinct from consideration of the physical nature of the attachment and whether it amounts to incorporation in the soil, consideration of the purpose which the attachment serves. It is agreed, and indeed it is stated in the first paragraph above quoted, that the physical attachment of the switchboard to the premises is insufficient to make it immovable by nature.

In Lord Thankerton's opinion the decision of the Court of Appeal resulted from a misinterpretation of the decision in *Westmount, Landry and Outremont*. Referring to the reasons given by Anglin C.J. in *Westmount*, Lord Thankerton said (at p. 82):

... He clearly predicates that the materials must be physically incorporated as part of the structure which is itself incorporated in the soil. He clearly held that the wires and transformers were physically incorporated with the poles. The poles were in fact embedded in the soil, but the learned Chief Justice was also ready to regard the whole physical system of pipes, poles and wires as one incorporated physical structure.

Lord Thankerton expressed agreement with the above quoted comments of Rinfret J.A., as he then was, in *Landry*, and referred to the remarks of Lord Tomlin in *Outremont*, before concluding as follows (at pp. 83 and 84):

In their Lordship's opinion, the existence of a building which is immovable by its nature under art. 376 involves two things—namely, that you have a structure and that such structure is incorporated with, or adherent to, the soil. In the present case, the switchboard with its equipment, admittedly, is not itself incorporated with, or adherent to, the soil. Is it then part of a structure which is so incorporated or adherent? As shown by the cases cited, it must be physically incorporated as part of the structure. The question whether the structure of which it

Après avoir référé aux passages précités du jugement de la Cour d'appel, lord Thankerton poursuit (à la p. 80):

[TRADUCTION] Cette conclusion se fonde sur l'opinion majoritaire formulée par le juge Bernier qui déclare qu'il est maintenant bien établi que l'ensemble du réseau—téléphonique, télégraphique ou tout réseau semblable de transmission d'électricité—est un immeuble. Le savant juge a cité à l'appui de cette assertion trois décisions auxquelles nous allons bientôt nous référer.

Il nous semble que cette affirmation implique évidemment qu'il faut tenir compte, non seulement de la nature matérielle de l'attache et de la question de savoir s'il en résulte incorporation au sol, mais aussi de l'objet que cette attache vise à remplir. Il est admis, et on l'a dit au premier alinéa précité, que le lien matériel entre le tableau de distribution téléphonique et les locaux ne suffit pas pour en faire un immeuble par nature.

Selon lord Thankerton la décision de la Cour d'appel procède d'une interprétation erronée des arrêts *Westmount, Landry et Outremont*; référant au juge en chef Anglin et aux motifs qu'il exprimait dans l'arrêt *Westmount*, lord Thankerton disait ce qui suit (à la p. 82):

[TRADUCTION] ... Il affirme clairement que les matériaux doivent être incorporés matériellement à la structure qui est elle-même incorporée au sol. Il a clairement décidé que les fils et les transformateurs étaient matériellement incorporés aux poteaux; ceux-ci étaient en fait enfoncés dans le sol, mais le savant Juge en chef était également prêt à considérer tout le réseau de tuyaux, de poteaux et de fils comme une seule structure matérielle intégrée.

Après avoir approuvé le passage précité du juge Rinfret, alors juge puîné, dans l'affaire *Landry* et rappelé ce que disait lord Tomlin dans l'arrêt *Outremont*, lord Thankerton conclut comme suit (aux pp. 83 et 84):

[TRADUCTION] A notre avis, l'existence d'un bâtiment, immeuble par nature en vertu de l'art. 376, implique deux choses—savoir, qu'il existe une structure et que celle-ci est incorporée au sol ou y adhère. En l'espèce, il est reconnu que le tableau de distribution téléphonique et ses accessoires ne sont pas incorporés et n'adhèrent pas au sol. Font-ils toutefois partie d'une structure incorporée ou adhérente au sol? Comme l'indiquent les arrêts cités, ils doivent être incorporés matériellement à la structure. La question de savoir si la

is claimed to be part, is commercially able to operate without its assistance is irrelevant, in the opinion of their Lordships, and, apart from that suggestion, it is clearly incorrect to say that the switchboard is physically incorporated in the structure composed of poles, wires and cables belonging to the appellant's undertaking.

Finally, there is the recent decision of this Court in *Cablevision (Montreal) Inc. v. Deputy Minister of Revenue of the Province of Quebec*⁷, where it was held that appellant company's cable distribution network was immovable by nature. Speaking for the Court, my brother Beetz J. outlined the significance of the decisions to which I have just referred, and pointed out that a distinction must be made between the question as to whether a collection of movables forms a "building" within the meaning of art. 376 C.C. on the one hand, and whether movable property becomes immovable by nature because it forms part of a "building" on the other. In the first case, according to Beetz J., "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". In the second case the criterion for being immovable by nature is really, as Beetz J. observes on the basis of *Melocheville*, whether the property in question is incorporated into the building "to the point of becoming an integral part thereof and of losing its independent existence because the building would be incomplete without it" (at p. 76).

It may therefore be said to be now established that a system for distributing electricity composed essentially of poles driven into the ground, and of wires and transformers, both physically attached to the poles to the point of being incorporated therein, is an immovable by nature because it adheres to the ground, and is therefore a construction or "building" within the meaning of art. 376 C.C., and not because it is connected to an electric generating plant of which it would in some sense be an extension. This latter possibility was undoubtedly mentioned by Anglin C.J. in *Westmount*, by Rinfret J.A., as he then was, in *Landry*, and by Beetz J. in *Cablevision*, but it certainly was

structure dont ils sont censés faire partie peut être exploitée commercialement sans eux n'est pas pertinente à notre avis et, en conséquence, il est inexact de dire que le tableau de distribution est incorporé matériellement à la structure composée de poteaux, de fils et de câbles appartenant à l'entreprise de l'appelante.

Il y a enfin l'arrêt tout récent de cette Cour dans *Cablevision (Montréal) Inc. c. Le sous-ministre du Revenu de la province de Québec*⁷, où il a été jugé que le réseau de diffusion par câble de la compagnie appelante était un immeuble par nature. Parlant au nom de la Cour, mon collègue, le juge Beetz, précise la portée des arrêts auxquels je viens de référer et signale que l'on doit faire une distinction entre d'une part la question de savoir si un ensemble de biens mobiliers forme un «bâtiment» au sens de l'art. 376 C.c., et d'autre part si un bien mobilier est devenu immeuble par nature à raison de son appartenance à un «bâtiment». Dans le premier cas, selon le juge Beetz, «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». Dans le second cas le critère de l'immobilisation par nature est vraiment, ainsi que le rappelle le juge Beetz en s'appuyant sur l'arrêt *Melocheville*, celui de l'incorporation au bâtiment «au point d'en faire partie intégrante et de perdre son individualité parce que le bâtiment serait incomplet sans lui» (à la p. 76).

L'on peut donc dire qu'il est désormais établi qu'un réseau de distribution d'électricité composé essentiellement de poteaux enfoncés dans le sol, de fils et de transformateurs, tous deux physiquement attachés aux poteaux au point d'y être incorporés, est un immeuble par nature parce que, adhérent au sol, il est une construction ou un «bâtiment» au sens de l'art. 376 C.c., et non pas parce qu'il est relié à une usine génératrice d'électricité dont il serait en quelque sorte le prolongement. Cette dernière possibilité a sans doute été évoquée par le juge en chef Anglin dans l'arrêt *Westmount*, par le juge Rinfret alors juge puîné dans l'arrêt *Landry* et par le juge Beetz dans l'arrêt *Cablevision*; mais

⁷ [1978] 2 S.C.R. 64.

⁷ [1978] 2 R.C.S. 64.

not the reason for holding that a system for distributing electricity or a cable distribution network was immovable by nature.

When the issue is as to whether movable property forms part of a building to the point of partaking of its immovable nature, the test is that of physical incorporation. A movable does not become immovable by nature simply because it is essential to the destination of the building in which it is installed (*Melocheville*). It follows that in the case of a distribution system, a movable does not become immovable by nature simply because it is connected to this system or is necessary to its use. In a decision of May 4, 1937⁸ the *Cour de cassation* repeated its statement of the previous year⁹, and said:

[TRANSLATION] If electrical systems do in fact constitute major assemblies, it does not necessarily follow from this fact alone that their various parts must be considered as immovable or that their components be disconnected because, from a legal point of view, some are movable and others immovable;

In short, movables that become immovable by nature because they are part of an electrical distribution system are only those which are really incorporated into that system; the rules respecting these movables becoming immovable by nature are not different from those that apply for determining "to what extent an object is part of a building" (*Cablevision* at p. 76) which is an ordinary building.

Turning now to the facts of the case at bar, respondent's electric power transforming stations constitute physical entities that are distinct from the transmission and distribution line, even though, as has been said, the latter could not operate without them. Each of these stations is a distinct plant, a distinct "building", which is immovable by nature because it adheres to the land on which it is built and not because it is connected to a transmission system, which is itself

il est certain que tel n'est pas le motif pour lequel on a jugé qu'un réseau de distribution ou de diffusion était un immeuble par nature.

Lorsqu'il s'agit de déterminer si un bien meuble fait partie d'un bâtiment au point de participer de son caractère d'immeuble par nature, le critère est celui de l'incorporation physique. Un bien meuble ne devient pas immeuble par nature du seul fait qu'il soit indispensable à la destination du bâtiment où il est installé (arrêt *Melocheville*). Il suit que dans le cas d'un réseau de distribution, un bien meuble ne devient pas un immeuble par nature du seul fait qu'il soit relié à ce réseau ou qu'il soit nécessaire à son utilisation; dans un arrêt du 4 mai 1937⁸ la Cour de cassation, reprenant la formule qu'elle avait utilisée l'année précédente⁹, rappelait précisément que:

Si les réseaux électriques constituent bien des ensembles, il ne s'ensuit pas forcément, et par cela seul, que les diverses parties en doivent être considérées comme des immeubles, ni qu'il y ait dissociation de leurs éléments parce qu'au point de vue juridique, telles de ces parties seraient meubles, telles autres immeubles;

En somme, les biens meubles qui deviennent immeubles par nature, parce qu'ils font partie d'un réseau de distribution électrique, sont seulement ceux qui y sont vraiment incorporés; les règles relatives à leur immobilisation ne sont pas différentes de celles qui s'appliquent lorsqu'il s'agit de juger «jusqu'à quel point un objet fait partie d'un bâtiment» (arrêt *Cablevision* à la p. 76) qui est un édifice ordinaire.

Si l'on en vient maintenant aux faits de la présente espèce, les postes de transformation d'énergie électrique de l'intimée constituent des entités physiques distinctes de la ligne de transmission et de distribution, même si, comme on l'a dit, celle-ci ne saurait fonctionner sans eux. Chacun de ces postes est une usine distincte, un «bâtiment» distinct, qui est un immeuble par nature par suite de son adhérence au sol sur lequel il est construit et non pas parce qu'il est relié à un réseau de

⁸ Société nantaise d'éclairage c. Admin. de l'enregistrement, (Civ.) D.H. 1937. 471.

⁹ Société Geste-Villedieu c. Admin. de l'enregistrement, Civ. 24 fév. 1936, D.H. 1936. 195.

⁸ Société nantaise d'éclairage c. Admin. de l'enregistrement, (Civ.) D.H. 1937. 471.

⁹ Société Geste-Villedieu c. Admin. de l'enregistrement, Civ. 24 fév. 1936, D.H. 1936. 195.

another distinct "building", also an immovable by nature.

Respondent's equipment is above all an accessory, and in a way the machinery, of the transmission station in which it is located. We have seen that this machinery was not sufficiently integrated into the constructions or "buildings" in which it was installed to form an integral part of them and thereby become immovable by nature. I do not see how the same equipment could be said to be immovable by nature because it forms part of the transmission system. In my view, the equipment is even less integrated into the transmission system than into the transforming station in which it is located. To use the words of Lord Thankerton in *Ville St-Laurent* (at p. 84), it is not "physically incorporated in the structure composed of poles, wires and cables belonging to the appellant's undertaking".

Moreover, as we have seen, the fact that this equipment is necessary to the useful operation of the transmission system is not a factor that should be taken into consideration in deciding whether it is immovable by nature.

The second argument advanced by appellant against the judgment of the Court of Appeal therefore appears to me to be without foundation.

In conclusion, I would dismiss the appeal with costs.

Appeal dismissed with costs.

Solicitors for the appellant: Chapados, Chevalier & Gaul, Montreal.

Solicitors for the respondent: Boulanger, Gadbois & Legault, Montreal.

transmission qui est lui-même un autre «bâtiment» distinct, également immeuble par nature.

Les appareillages de l'intimée sont avant tout des accessoires du poste de transmission où ils sont situés et dont ils sont en quelque sorte les machines. Or, on a vu que ces machines n'étaient pas suffisamment intégrées aux constructions ou «bâtiments» où elles sont installées pour en faire partie intégrante et ainsi devenir des immeubles par nature. Je ne vois donc pas comment il serait possible de dire que ces mêmes appareillages constituent des immeubles par nature parce qu'ils seraient intégrés au réseau de transmission; selon moi, les appareillages sont encore moins intégrés au réseau de transmission qu'ils le sont au poste de transformation où ils sont situés; ils ne sont pas, pour employer les mots de lord Thankerton dans l'arrêt *Ville St-Laurent* (à la p. 84), [TRADUCTION] «incorporés matériellement à la structure composée de poteaux, de fils et de câbles appartenant à l'entreprise de l'appelante».

De plus, on l'a vu, le fait que ces appareillages soient nécessaires pour que le réseau de transmission puisse être opéré utilement n'est pas un élément qui doit entrer en ligne de compte pour décider de leur caractère d'immeuble par nature.

Le deuxième moyen invoqué par l'appelante à l'encontre du jugement de la Cour d'appel m'apparaît donc mal fondé.

En conclusion, je suis d'avis de rejeter le pourvoi avec dépens.

Pourvoi rejeté avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Chapados, Chevalier & Gaul, Montréal.

Procureurs de l'intimée: Boulanger, Gadbois & Legault, Montréal.