

Cablevision (Montreal) Inc. (*Plaintiff*)
Appellant;

and

Deputy Minister of Revenue of the Province of Quebec (*Defendant*) *Respondent.*

1976: October 25; 1977: September 30.

Present: Ritchie, Pigeon, Dickson, Beetz and de Grandpré JJ.

ON APPEAL FROM THE COURT OF APPEAL FOR QUEBEC

Taxation — Retail sales tax — Cable distribution network — Movable property subject to tax — Retail Sales Tax Act, R.S.Q. 1964, c. 71, ss. 2(3), 6.

Property — Distinction between movable and immovable property — Immovable by destination — Immovable by nature — Civil Code, arts. 374 et seq.

The issue is whether a cable distribution network attached to other networks that are immovable by nature is movable or immovable. The question arose when respondent sent appellant a notice of assessment claiming sales tax on the purchase price of a cablevision network. This network is composed of two antennas, one anchored to the ground at the corner of Sherbrooke and Atwater Streets, the other on the roof of the Place Ville Marie building in Montreal, along with wires, cables and other equipment necessary for transmitting waves and signals to users. These conductors follow the same routes as those of Hydro-Quebec and Bell Canada, from which appellant rents poles, ducts, conduits and so on. The assessment was based on the *Retail Sales Tax Act*, which provides that any purchase of "moveable property" is subject to a tax. Appellant objected to the assessment on the grounds of the immovable nature of the network. The Provincial Court allowed this claim and vacated the assessment. In a majority decision, the Court of Appeal reversed this judgment and held that, with the exception of the antenna anchored to the ground, the network was movable. Hence the appeal to this Court.

Held: The appeal should be allowed.

When the *Retail Sales Tax Act* defines "moveable property" as all property that is not considered immovable "by the laws of this Province", it is referring to the general civil laws, not to laws regarding municipalities or education. Reference must therefore be made to arts. 374 et seq. of the *Civil Code*.

Cablevision (Montréal) Inc. (*Demanderesse*)
Appelante;

et

Le sous-ministre du Revenu de la province de Québec (*Défendeur*) *Intimé.*

1976: 25 octobre; 1977: 30 septembre.

Présents: Les juges Ritchie, Pigeon, Dickson, Beetz et de Grandpré.

EN APPEL DE LA COUR D'APPEL DU QUÉBEC

Fiscalité — Impôt sur la vente en détail — Réseau de diffusion par câble — Bien mobilier assujéti à la taxe — Loi de l'impôt sur la vente en détail, S.R.Q. 1964, c. 71, art. 2(3), 6.

Biens — Distinction entre bien meuble et immeuble — Immeuble par destination — Immeuble par nature — Code civil, art. 374 et ss.

Il s'agit de déterminer si un réseau de diffusion par câble, attaché à d'autres réseaux immeubles par nature, est meuble ou immeuble. La question s'est posée lorsque l'intimé a fait parvenir à l'appelante un avis de cotisation lui réclamant la taxe de vente sur le prix d'achat d'un réseau de diffusion par câble. Celui-ci est composé de deux antennes, l'une fixée au sol au coin des rues Sherbrooke et Atwater, l'autre sur le toit de l'immeuble Place Ville Marie à Montréal, ainsi que de fils, câbles et autres appareils nécessaires pour transmettre les ondes et signaux aux usagers. Les voies empruntées par ces conducteurs chevauchent celles de l'Hydro-Québec et de Bell Canada, l'appelante louant de ces dernières poteaux, canaux, conduits etc. La cotisation a été prélevée en vertu de la *Loi de l'impôt sur la vente en détail* qui prévoit que tout achat d'un «bien mobilier» est assujéti à une taxe. L'appelante s'est opposée à la cotisation en se fondant sur le caractère immobilier du réseau. La Cour provinciale a accepté cette prétention et annulé la cotisation. La Cour d'appel, dans un arrêt majoritaire a infirmé ce jugement et déclaré que le réseau est un meuble, sauf l'antenne fixée au sol. D'où le pourvoi à cette Cour.

Arrêt: Le pourvoi doit être accueilli.

Lorsque la *Loi de l'impôt sur la vente en détail* définit «bien mobilier» par tout bien qui n'est pas immeuble «d'après les lois de cette province», c'est aux lois civiles générales qu'elle réfère et non aux lois municipales et scolaires. Il faut donc s'en rapporter aux art. 374 et ss. du *Code civil*.

In the case at bar, the cablevision network cannot be immovable by its destination because appellant owns only the antennas, wires and cables, while the poles and the land to which they are attached belong to others. The network can therefore be immovable only by its nature. In determining whether or not this is the case the Court bases its decision on the legal consequences of the network being attached to the ground. In the case of electricity, telephone or cablevision networks, this attachment can be examined either horizontally or vertically. For the purposes of the case at bar it is enough that the courts have recognized that the vertical attachment of a network of wires to the ground is in itself enough to make these wires immovable. The general principle is that a construction that adheres to the land is immovable, even if it is not fixed for a permanency. Since this Court held electric and telephone wires to be immovable on the basis of this rule, appellant's wires, cables and amplifiers would certainly be immovable by nature if they were attached to poles owned by appellant. There is, however, no reason to conclude otherwise simply because the poles belong to Hydro-Quebec or Bell Canada. This separation of ownership is not a physical characteristic but a legal characteristic, which is irrelevant to whether a thing is immovable by nature. 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. The fact that there are three networks, whereas in previous cases there had been only one, does not mean that we can conclude otherwise, as did the majority on the Court of Appeal. The fact that the three networks are not complementary is of no importance: where the three follow the same route, they form three superimposed constructions, which are attached to each other and each of which is immovable by nature because one of them, it is unimportant which one, is attached to the ground.

As for the antenna on the roof of Place Ville Marie, it is mounted on a tower and must therefore be regarded as a structure that is attached to the roof as securely as the wires are attached to the poles. It is therefore immovable by nature and consequently the entire network is immovable by nature, particularly in view of the fact mentioned by the dissenting judge in the Court of Appeal that "the component parts of [the] network cannot be removed without being deteriorated".

Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. The City of Westmount, [1926] S.C.R. 515; *Lower St. Lawrence Power Co. v. L'Immeuble Landry Ltée*, [1926] S.C.R. 655, applied; *La Banque d'Hochelaga v. Water-*

Le réseau de diffusion en l'espèce ne peut être immeuble par destination parce que l'appelante n'est propriétaire que des antennes, fils et câbles alors que les poteaux et le sol auxquels ils sont attachés appartiennent à d'autres. Le réseau ne peut donc être immeuble que par nature. Pour déterminer s'il l'est ou non, la Cour se fonde sur les conséquences juridiques qu'entraîne le rattachement du réseau au sol. Ce rattachement, dans le cas de réseaux d'électricité, de téléphone ou de diffusion, peut être examiné sur le plan horizontal ou vertical. La jurisprudence a reconnu, ce qui suffit aux fins de la présente cause, que le rattachement vertical d'un réseau de fils au sol entraîne à lui seul l'immobilisation de ces fils. Le principe est qu'une construction qui adhère au sol est un immeuble, même si elle n'est pas fixée à perpétuelle demeure. Cette Cour ayant appliqué cette règle pour déclarer immeubles des fils électriques et des fils téléphoniques, les fils, câbles et amplificateurs de l'appelante seraient certainement immeubles par nature s'ils étaient fixés à des poteaux appartenant à cette dernière. Il n'y a pas toutefois raison de conclure autrement parce que les poteaux appartiennent à l'Hydro-Québec ou à Bell Canada. Cette dissociation de la propriété n'est pas une particularité physique, mais une particularité juridique sans pertinence en matière d'immobilisation par nature. 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. Le fait qu'il y ait trois réseaux, alors que dans les affaires décidées antérieurement il n'y en avait qu'un, ne constitue pas un facteur qui permettrait d'en arriver à une conclusion différente comme l'a fait la majorité de la Cour d'appel. L'absence de complémentarité des trois réseaux est sans importance: là où ils empruntent la même voie, ces trois réseaux constituent trois constructions superposées rattachées l'une à l'autre et constituent chacune un immeuble par nature grâce à l'une d'entre elles, peu importe laquelle, qui est rattachée au sol.

Quant à l'antenne sur le toit de Place Ville Marie, elle était montée sur une tour et il faut conclure qu'il s'agit d'un ouvrage attaché au toit aussi fermement que les fils sur les poteaux. Pour ce motif, c'est un immeuble par nature et, par conséquent, tout le réseau l'est. D'autant plus, comme le mentionnait le juge dissident de la Cour d'appel, que les «parties composantes du réseau n'en peuvent être enlevées sans être détériorées».

Arrêts appliqués: *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; arrêts mentionnés: *La*

ous Engine Works Co. (1897), 27 S.C.R. 406; *Bell Telephone Company of Canada v. Ville Saint-Laurent* (1935), 60 Que. K.B. 101, [1936] A.C. 73; *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. City of Outremont* (1932), 53 Que. K.B. 133, [1932] A.C. 423; *La Cité de Sherbrooke v. Le Bureau des Commissaires d'écoles catholiques romains de la Cité de Sherbrooke*, [1957] S.C.R. 476; *Bélair v. The City of Ste-Rose* (1922), 63 S.C.R. 526; *Aluminium du Canada Ltée v. La Corporation municipale du village de Melocheville*, [1973] S.C.R. 792, referred to.

APPEAL from a decision of the Court of Appeal of Quebec¹ reversing a judgment of the Provincial Court. Appeal allowed.

André Brossard, Q.C., and *Michel Gagnon*, for the appellant.

Gaétan Ouellet, Pierre Fortin and Paul Veillette, for the respondent.

The judgment of the Court was delivered by

BEETZ J.—The issue is whether a cable distribution network attached to other networks that are immovable by nature is movable or immovable.

In 1965 appellant, (*“Cablevision”*), bought the assets of a company called Dupont Television Corporation and three of its subsidiaries. These assets included the cablevision network concerned in this dispute. In 1969, respondent sent *Cablevision* a notice of assessment claiming \$50,719.93 in taxes on the purchase of the network, plus \$6,093.59 in interest. The assessment was based on s. 6 of the *Retail Sales Tax Act*, (R.S.Q. 1964, c. 71):

In order to provide for the exigencies of the public service of the Province, every purchaser shall pay to Her Majesty in the rights of the Province, at the time of making a purchase at a retail sale in the Province, a tax equal to 6% of the purchase price of any moveable property.

Section 2(3) of the same Act gives the meaning of the phrase “moveable property”.

“moveable property” means all property which is not considered immovable by the laws of this Province, and includes gas and electricity, and also telephone service.

¹ [1975] C.A. 81.

Banque d'Hochelaga c. Waterous Engine Works Co. (1897), 27 R.C.S. 406; *Bell Telephone Company of Canada c. Ville Saint-Laurent* (1935), 60 B.R. 101, [1936] A.C. 73; *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. City of Outremont* (1932), 53 B.R. 133, [1932] A.C. 423; *La Cité de Sherbrooke c. Le Bureau des Commissaires d'écoles catholiques romains de la Cité de Sherbrooke*, [1957] R.C.S. 476; *Bélair c. La Ville de Ste-Rose* (1922), 63 R.C.S. 526; *Aluminium du Canada Ltée c. La Corporation municipale du village de Melocheville*, [1973] R.C.S. 792.

POURVOI à l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel du Québec¹ qui a infirmé un jugement de la Cour provinciale. Pourvoi accueilli.

André Brossard, c.r., et *Michel Gagnon*, pour l'appelante.

Gaétan Ouellet, Pierre Fortin et Paul Veillette, pour l'intimé.

Le jugement de la Cour a été rendu par

LE JUGE BEETZ—Il faut décider si un réseau de diffusion par câble, attaché à d'autres réseaux immeubles par nature, est meuble ou immeuble.

L'appelante, (*«Cablevision»*), achète en 1965 l'actif d'une compagnie appelée Dupont Télévision Corp. et de trois de ses filiales. Cet actif comprend le réseau de diffusion par câble qui fait l'objet du litige. En 1969, l'intimé fait parvenir à *Cablevision* un avis de cotisation lui réclamant \$50,719.93 de taxe sur le prix d'achat du réseau, plus \$6,093.59 d'intérêts. La cotisation était prélevée en vertu de l'art. 6 de la *Loi de l'impôt sur la vente en détail*, (S.R.Q. 1964, c. 71):

Afin de pourvoir aux besoins du service public de la province, chaque acheteur doit, lors d'une vente en détail, en cette province, payer à Sa Majesté aux droits de la province une taxe égale à 6% du prix d'achat de tout bien mobilier.

L'article 2, al. 3, de cette loi détermine le sens de l'expression «bien mobilier»:

«bien mobilier» signifie tout bien qui n'est pas un immeuble d'après les lois de cette province et comprend le gaz et l'électricité, et aussi le service de téléphone.

¹ [1975] C.A. 81.

Cablevision objected to the assessment on various grounds, including the immovable nature of the network. Respondent dismissed this objection and confirmed the assessment. *Cablevision* then submitted a petition to the Provincial Court requesting that the assessment be vacated. Counsel for the parties placed the following statement in the record:

[TRANSLATION] The parties, through their undersigned counsel, state that the only question at issue is whether the cable network sold to petitioner by the intervenor and valued at \$845,332.01 constitutes movable property subject to the provincial sales tax, or immovable property exempt from such a tax.

(Dupont Television Corporation was the intervenor. The dismissal of its intervention by the Provincial Court has not been appealed.)

The Provincial Court (Judge Halpin) concluded that the network was immovable and therefore granted *Cablevision's* petition and vacated the assessment. Respondent appealed. In a majority decision (Lajoie and Bélanger J.J.A.), the Court of Appeal held that, with the exception of one of its two antennas, the network was movable; it quashed the judgment of the Provincial Court, allowing *Cablevision's* petition only to the extent of reducing the tax assessment from \$50,719.93 to \$49,451.93 and reducing the interest by \$164.84 in view of the antenna that was regarded as immovable. Crête J.A., dissenting, held that the entire network was immovable.

The following is the trial judge's description of the cable network purchased by *Cablevision*:

[TRANSLATION] The only evidence presented was that of petitioner, which showed that this network is composed of two receiving antennas, one anchored to the ground and located at the corner of Sherbrooke and Atwater and the other on the roof of the Place Ville Marie building, in Montreal. The waves and electrical signals are picked up by the devices attached to these antennas and then carried by cables and wires to the buildings of users where they are transmitted to receiving sets. Getting the waves to the receivers in this way requires amplifiers, transformers and other equipment. These are located along the same route and are attached to the wires and are all permanently installed.

These conductors follow the same routes as those of Hydro-Quebec and Bell Canada, since petitioner has

Cablevision fait une opposition fondée, entre autres, sur le caractère immobilier du réseau; l'intimé rejette cette opposition et confirme la cotisation. *Cablevision* présente alors une requête à la Cour provinciale demandant l'annulation de la cotisation. Les procureurs des parties versent au dossier la déclaration suivante:

Les parties, par leurs procureurs soussignés, déclarent que la seule question en litige est de déterminer si le réseau de diffusion par câble (Cable system), vendu par l'intervenante à la requérante et évalué à la somme de \$845,332.01 constitue un meuble sujet à la taxe de vente provinciale ou un immeuble exempt de telle taxation.

(C'est Dupont Télévision Corp. qui était l'intervenante. Le rejet de son intervention par la Cour provinciale n'a pas été porté en appel.)

La Cour provinciale (le juge Halpin), a conclu que le réseau est un immeuble. Elle a donc accueilli la requête de *Cablevision* et annulé la cotisation. L'intimé s'est porté en appel. Dans un arrêt majoritaire (les juges Lajoie et Bélanger), la Cour d'appel a décidé que le réseau, sauf une de ses deux antennes, est un meuble; elle a cassé le jugement de la Cour provinciale, n'accueillant la requête de *Cablevision* que pour réduire de \$50,719.93 à \$49,451.93 l'impôt cotisé, et réduire les intérêts de \$164.84, compte tenu de l'antenne considérée comme immeuble; le juge Crête, dissident, a jugé que le réseau entier est immeuble.

Voici comment le premier juge décrit le réseau de diffusion par câble acheté par *Cablevision*:

La seule preuve offerte a été celle de la requérante. Elle démontre que ce réseau est composé de deux antennes réceptrices. La première fixée au sol est située coin Sherbrooke et Atwater, et l'autre est sur le toit de l'immeuble Place Ville Marie, à Montréal. Les ondes et signaux électriques sont captés par les dispositifs fixés à ces antennes pour être acheminés par câbles et fils jusqu'aux immeubles des usagers où ils sont transmis aux appareils récepteurs. Pour ainsi amener les ondes jusqu'aux récepteurs, des amplificateurs, transformateurs et autres appareils sont nécessaires; on les retrouve sur le même parcours rattachés aux fils. Tous sont fixés à demeure permanente.

Les voies empruntées par ces conducteurs chevauchent celles de l'Hydro-Québec et de Bell Canada puis-

contracts with these corporations to rent the use of their poles, ducts, conduits and so on, to the point where the layman can see no distinction between the three networks.

Finally, it was established that if any part of this network were removed, that part would no longer have any value or usefulness and would have to be discarded. The main reason advanced was based on both obsolescence and the new techniques which are greatly preferable and much more profitable.

The description summarizes the testimony of the only witness heard and it was accepted by the Court of Appeal. Bélanger J.A. did not find the evidence that the two antennas were included in the sale to be clear. Lajoie J.A. noted, however, that this fact was taken for granted by the trial judge and by both parties. Crête J.A. held the trial judge's description of the network to be accurate since respondent neither alleged nor showed that it was manifestly incorrect. The matter must be seen from this point of view. The following points, established by uncontradicted evidence, may, however, be added to this description: the *Cablevision* wires follow the same routes as those of Hydro-Quebec and sometimes those of Bell Canada, and in some places the wires belonging to the three networks—*Cablevision*, Hydro-Quebec and Bell Canada—are attached to the same poles, which belong to either Hydro-Quebec or Bell Canada; in some places also the *Cablevision* and Bell Canada wires are both attached to the same messenger cable; the ducts and conduits mentioned by the trial judge make up an overhead rather than an underground distribution network; the burying of certain branches of the network, which is mentioned in the evidence, apparently took place after the circumstances involved in the dispute; finally, although the evidence does not reveal the exact size of the area served by the *Cablevision* network, the photographs of various poles located at Notre-Dame de Grâce and Candiac, as well as the distance between the Place Ville Marie building and the intersection of Sherbrooke and Atwater, leave no doubt that it is a large one.

The trial judge based his finding regarding the immovable nature of the cablevision network on,

que par contrats la requérante loue de ces corporations l'usage de leurs poteaux, canaux, conduits, etc., au point que pour le profane il n'y a aucune distinction apparente entre les réseaux de l'un ou de l'autre.

Enfin il a été établi que toute partie de ce réseau qui serait enlevée ne serait plus d'aucune valeur ou utilité et devrait être jetée. La principale raison avancée repose tant sur la vétusté que sur les nouvelles techniques de beaucoup préférables et certainement plus rentables.

Cette description résume le témoignage de l'unique témoin entendu. Elle a été acceptée par la Cour d'appel: le juge Bélanger ne trouve pas claire la preuve que les deux antennes ont été incluses dans la vente; mais le juge Lajoie note que ce fait a été pris pour acquis par le premier juge et par les deux parties; quant au juge Crête, il tient la description du réseau faite par le premier juge pour conforme à la réalité, l'intimé n'ayant ni allégué ni démontré qu'elle est manifestement erronée. C'est le point de vue qu'il faut retenir. A cette description, on peut cependant ajouter les précisions suivantes, révélées par une preuve non contredite: quoique les voies empruntées par les fils de *Cablevision* chevauchent celles de l'Hydro-Québec et parfois celles de Bell Canada, cependant, à certains endroits, les fils des trois réseaux, celui de *Cablevision*, celui de l'Hydro-Québec et celui de Bell Canada, sont fixés aux mêmes poteaux appartenant soit à l'Hydro-Québec, soit à Bell Canada; à certains endroits également, les fils de *Cablevision* et ceux de Bell Canada sont attachés ensemble à un même câble porteur; les canaux et conduits dont parle le premier juge constituent une canalisation aérienne et non souterraine: l'enfouissement de certaines branches du réseau, dont il est question dans la preuve, aurait apparemment eu lieu à une époque subséquente aux circonstances du litige; enfin, si la preuve ne révèle pas les dimensions exactes du territoire desservi par le réseau de *Cablevision*, les photographies de différents poteaux situés à Notre-Dame de Grâce et à Candiac, ainsi que la distance entre l'édifice Place Ville Marie et l'intersection Sherbrooke et Atwater ne permettent pas de douter qu'il s'agit d'un territoire important.

Pour décider du caractère immobilier du réseau de diffusion par câble, le premier juge s'appuie,

inter alia, the *Charter of the City of Montreal*, the *Cities and Towns Act*, the *Municipal Code* and the *Education Act*. This was an error as was unanimously decided by the three judges of the Court of Appeal: when the legislator, in defining movable property, refers to the "laws of this Province", he is referring to the general civil laws, not to laws regarding municipalities or education, which may, for taxation or other special purposes, define as immovable property that is not necessarily so. The determination of whether the *Cablevision* network is movable or immovable must therefore be based on arts. 374 *et seq.* of the *Civil Code*.

The trial judge also expressed the opinion that if the cablevision network is not immovable by nature, it is at least immovable by its destination. This is also an error, as the two parties acknowledged in the Court of Appeal. One cannot make movable property immovable by its destination unless one owns both the movable property and the land: *La Banque d'Hochelaga v. Waterous Engine Works Co.*². *Cablevision* owns only its antennas, wires or coaxial cables and amplifiers. The poles to which its cables are attached and the land belong to others. The network can therefore be immovable only by its nature.

Finally, the fact that the antenna located at the corner of Sherbrooke and Atwater is immovable by its nature is no longer disputed: this antenna is bolted to a tower that rests on cement plinths set in the ground. It is this antenna only that the Court of Appeal finds to be immovable and the sale of which is exempted from tax.

Cablevision objects to this method of proceeding, which breaks the network down into its constituent parts and thereby destroys the functional integrity of the whole. *Cablevision* maintains that the network as a whole must be regarded as an integrated system. Removal of a single part renders the entire system inoperative. *Cablevision* further argues that the assessment is based on the sale of the entire network and that the joint statement which the parties placed in the record, and

entre autres, sur la *Charte de la Ville de Montréal*, la *Loi des cités et villes*, le *Code municipal* et la *Loi de l'instruction publique*. C'est là une erreur que les trois juges de la Cour d'appel sont unanimes à relever: lorsqu'en définissant ce qu'est un bien mobilier le législateur renvoie aux «lois de cette province», c'est aux lois civiles générales qu'il réfère, et non pas aux lois municipales et scolaires qui, à des fins particulières, fiscales ou autres, peuvent immobiliser des biens qui ne sont pas nécessairement immeubles. Il faut donc s'en rapporter aux art. 374 *et ss.* du *Code civil* pour décider si le réseau de *Cablevision* est meuble ou immeuble.

Le premier juge exprime également l'avis que, si le réseau de diffusion par câble n'est pas immeuble par nature, il l'est à tout le moins par destination. C'est là une autre erreur. Les deux parties l'ont reconnu en Cour d'appel. On ne peut immobiliser un meuble par destination sans être propriétaire et du meuble et du fonds: *La Banque d'Hochelaga c. Waterous Engine Works Co.*². Or *Cablevision* n'est propriétaire que de ses antennes, fils ou câbles coaxiaux et amplificateurs. Les poteaux auxquels ses câbles sont attachés et le sol appartiennent à d'autres. Le réseau ne peut donc être immeuble que par nature.

Enfin, il n'est plus contesté que l'antenne située à l'intersection des rues Sherbrooke et Atwater est immeuble par nature: cette antenne est rivée à une tour qui repose elle-même dans un socle de ciment fixé au sol. C'est seulement cette antenne que la Cour d'appel déclare immeuble et dont la vente est exemptée de taxe.

Cablevision se plaint de cette façon de procéder qui, en décomposant le réseau dans ses éléments constituants, détruit l'intégrité fonctionnelle de l'ensemble. Il faut, soutient *Cablevision*, considérer le réseau global comme un système intégré. La suppression d'un seul élément rend tout le système inopérant. *Cablevision* plaide au surplus que la cotisation frappe la vente de tout le réseau et que la déclaration conjointe versée au dossier par les parties et qui délimite le litige, traite du réseau

² (1897), 27 S.C.R. 406.

² (1897), 27 R.C.S. 406.

which defines the issue, speaks of the network as a whole.

There is no need for me to express an opinion on this argument. I prefer to limit my analysis to the legal consequences of the network being attached to the ground.

This attachment can be examined both horizontally and vertically. For example, the wires of an electric power distribution network are linked horizontally to the generating station, dam or electric plant, which may themselves be immovable by nature. If this form of attachment is sufficient to make the wires immovable, then *Cablevision's* wires would be immovable because they are attached to at least one antenna that is immovable by nature. The wires in a network may also be attached, all along their route, to poles fixed in the ground: this is vertical attachment.

In *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. The City of Westmount*³, Anglin C.J., delivering the judgment of the majority, referred to these two kinds of attachment (at p. 521):

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*. 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.

Is horizontal attachment different from the concept of an integrated network stressed by *Cablevision* or from that of an undertaking or industry, which are more intellectual forms of attachment? One might so argue, since horizontal attachment is a material link that ensures physical continuity. One thing is certain at least, and it is enough for the purposes of the case at bar: the vertical attach-

comme d'un tout.

Il n'est pas nécessaire que je me prononce sur ce moyen. Je préfère limiter mon analyse aux conséquences juridiques qu'entraîne le rattachement du réseau au sol.

Ce rattachement peut être examiné sur deux plans, le plan horizontal et le plan vertical. Par exemple, les fils d'un réseau de distribution d'énergie électrique sont horizontalement reliés à la centrale d'énergie, barrage ou usine électrique, qui peuvent être eux-mêmes immeubles par nature. Si cette forme de rattachement suffit à entraîner l'immobilisation des fils, ceux de *Cablevision* seraient immeubles parce que reliés à au moins une antenne qui est immeuble par nature. Les fils d'un réseau peuvent également adhérer, tout le long de leur tracé, à des poteaux incorporés au sol. C'est le rattachement vertical.

Dans *Montreal Light, Heat and Power Consolidated c. La Cité de Westmount*³, le juge en chef Anglin, qui rend le jugement de la majorité, réfère à ces deux formes de rattachement (à la p. 521):

[TRADUCTION] Il importe peu, aux fins de l'espèce, que le caractère immobilier des tuyaux, poteaux et câbles soit attribuable à leur rattachement physique à la terre sur laquelle ils sont placés, ou aux édifices dont ils partent comme partie d'un système de distribution. Dans les deux cas, ce sont effectivement des immeubles (au sens physique du mot) situés dans la municipalité et ainsi «sont conformes à la lettre de la loi» qui confère le pouvoir de taxation. *Affaire Partington*. Le caractère immobilier des transformateurs peut ne pas être aussi clair. Mais ils sont habituellement fixés aux poteaux de la compagnie et forment partie intégrante du système tout autant que les câbles reliés aux poteaux pour transmettre le courant.

Le rattachement horizontal se distingue-t-il de la notion de système intégré, sur laquelle *Cablevision* insiste, ou de celle d'entreprise ou d'industrie, formes plus intellectuelles de rattachement? On pourrait peut-être le soutenir puisque le rattachement horizontal est un lien matériel assurant une continuité physique. Une chose à tout le moins est certaine et suffit aux fins de la présente cause: le

³ [1926] S.C.R. 515.

³ [1926] R.C.S. 515.

ment of a network of wires to the ground is in itself enough to make these wires immovable. This is the conclusion that emerges from *Lower St. Lawrence Power Company v. L'Immeuble Landry, Limitée*⁴, decided on the same day as *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. The City of Westmount* (*supra*). In that judgment, this Court held an electric lighting network comprising poles, wires and transformers to be immovable by nature. This network had to be detached from a generator belonging to the seller in order to be attached to appellant's generator, but this did not prevent its being immovable. Rinfret J., as he then was, speaking for the Court, said the following on this point (at p. 670):

[TRANSLATION] The network of installations for distributing electric light in the village of Mont-Joli, which was sold by Landry to Rouleau, Limitée, was therefore an immovable at the time of that sale, and since it has always continued to be attached 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 network. According to the most widely held opinion, this network is an immovable in itself, as a construction attached to the ground, and not only as forming an integral part of the electric generating plant. (The emphasis is mine.)

In an earlier passage, Rinfret J. states the rule that should guide us (at p. 668):

[TRANSLATION] The overwhelming majority of commentators maintain that in order for the construction to be regarded as an immovable it is not necessary that it be fixed to the ground for a permanency. It is enough that the attachment is not purely transitory and accidental. It is the fact of attachment to the ground that the law considers. The absolutely necessary condition is that "the construction, whatever it may be, is an integral part of the land"; that it is "cohérente" (coherent) with the land, to use Pothier's expression, or "adhérente" (adherent) to it, to use that of Laurent. The rule is always: *Quod solo inaedificatur solo cedit*.

rattachement vertical d'un réseau de fils au sol entraîne à lui seul l'immobilisation de ces fils. C'est ce qui ressort de l'arrêt *Lower St. Lawrence Power Company c. L'Immeuble Landry, Limitée*⁴, rendu le même jour que l'arrêt *Montreal Light, Heat and Power Consolidated c. La Cité de Westmount* (*supra*). Cette Cour y déclare immeuble par nature un réseau d'éclairage électrique comprenant des poteaux, fils et transformateurs. Or ce réseau devait être détaché d'un générateur d'électricité appartenant au vendeur pour être relié au générateur d'électricité de l'appelante. Une telle coupure n'a pas empêché l'immobilisation. Voici comment s'exprime à ce sujet le juge Rinfret,—il n'était pas encore juge en chef—, qui rend le jugement de la Cour (à la p. 670):

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 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. (C'est moi qui souligne.)

Dans un passage antérieur, le juge Rinfret énonce la règle qui doit nous guider (à la p. 668):

La très grande majorité des commentateurs enseigne qu'il n'est pas nécessaire que la construction, pour être considérée comme immeuble par nature, soit fixée au sol à perpétuelle demeure. Il suffit que l'incorporation ne soit pas purement passagère et accidentelle. C'est le fait de l'attachement au sol que la loi considère. La condition de rigueur est que «la construction, quelle qu'elle soit, fasse corps avec le sol»; qu'elle y soit «cohérente», suivant l'expression de Pothier, ou «adhérente» suivant celle de Laurent. C'est toujours la règle: *Quod solo inaedificatur, solo cedit*.

⁴ [1926] S.C.R. 655.

⁴ [1926] R.C.S. 655.

This passage, as well as the underlined portion of the preceding passage, were approved by the Judicial Committee in *Bell Telephone Company of Canada v. Ville Saint-Laurent*⁵, at p. 110. Similarly, *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. The City of Westmount (supra)* was approved by the Judicial Committee in *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. City of Outremont*⁶ (at p. 142).

It was also specified in a subsequent decision of this Court that the wires and poles in question in *L'Immeuble Landry Limitée (supra)* must be regarded as immovable by nature, and that the wires are not immovable by destination while the poles are immovable by nature: *La Cité de Sherbrooke v. Le Bureau des Commissaires d'écoles catholiques romains de la Cité de Sherbrooke*⁷ (at p. 491).

In the case at bar, *Cablevision's* wires and amplifiers are attached to Hydro-Quebec poles, which are immovable by nature, or to poles or cables belonging to Bell Canada, which are also immovable, in the same way as the electric and telephone wires. In some places, the telephone wires and the *Cablevision* wires were put up at the same time and are joined together. As the trial judge pointed out, a layman would be unable to tell them apart since there is no apparent distinction between one network and the other. In view of the decisions of this Court in *The City of Westmount (supra)* and *L'Immeuble Landry Limitée (supra)*, *Cablevision's* wires and amplifiers would certainly be immovable by nature if they were attached to poles owned by that company. Should it be otherwise because the poles to which they are attached belong to Hydro-Quebec or Bell Canada? I think not: this separation of the ownership of the poles and the wires is not a physical characteristic, the only thing that can be taken into account, but a legal characteristic, which is irrelevant to whether a thing is immovable by nature.

Ce passage, de même que la partie soulignée de celui qui précède, ont été approuvés par le Comité judiciaire dans *Bell Telephone Company of Canada c. Ville Saint-Laurent*⁵, à la p. 110. De même, l'arrêt *Montreal Light, Heat and Power Consolidated c. La Cité de Westmount (supra)* a été approuvé par le Comité judiciaire dans *Montreal Light, Heat and Power Consolidated v. City of Outremont*⁶ (à la p. 142).

Il a de plus été précisé dans un arrêt subséquent de cette Cour que les fils et les poteaux dont il est question dans l'affaire *L'Immeuble Landry Limitée (supra)* doivent être considérés comme immeubles par nature, et non pas que les fils sont immeubles par destination tandis que les poteaux le sont par nature: *La Cité de Sherbrooke c. Le Bureau des Commissaires d'écoles catholiques romains de la Cité de Sherbrooke*⁷ (à la p. 491).

Dans la présente affaire, les fils et amplificateurs de *Cablevision* sont attachés aux poteaux de l'Hydro-Québec—qui sont immeubles par nature—ou aux poteaux ou câbles de Bell Canada—qui sont pareillement immeubles—de la même façon que les fils électriques et les fils téléphoniques. A certains endroits, les fils téléphoniques et ceux de *Cablevision* ont été posés en même temps et sont liés les uns aux autres. Comme le remarque le premier juge, un profane s'y tromperait, ne pouvant voir aucune distinction apparente entre un réseau et un autre. Vu les deux arrêts rendus par cette Cour dans l'affaire *La Cité de Westmount (supra)* et dans celle de *L'Immeuble Landry Limitée (supra)*, les fils et amplificateurs de *Cablevision* seraient sûrement immeubles par nature s'ils étaient fixés à des poteaux appartenant à cette entreprise. Doit-il en aller autrement parce que les poteaux auxquels ils sont fixés appartiennent à l'Hydro-Québec ou à Bell Canada? Je ne le crois pas: cette dissociation de la propriété des poteaux et de celle des fils n'est pas une particularité physique, qui seule pourrait compter, mais une particularité juridique sans pertinence en matière d'immobilisation par nature.

⁵ (1935), 60 Que. K.B. 101, [1936] A.C. 73.

⁶ (1932), 53 Que. K.B. 133, [1932] A.C. 423.

⁷ [1957] S.C.R. 476.

⁵ (1935), 60 B.R. 101, [1936] A.C. 73.

⁶ (1932), 53 B.R. 133, [1932] A.C. 423.

⁷ [1957] R.C.S. 476.

In *Bélair v. The City of Ste-Rose*⁸, it was held that a bridge incorporated in a riverbed is immovable by nature, even though it does not belong to the owner of the land. Anglin J., as he then was, also expressed the opinion that the word "building" in art. 376 C.C. should be given a broad interpretation, and that it includes a structure such as a bridge. This interpretation of the word "building" and the possible separation of the ownership of the land from the ownership of structures attached to the land were reaffirmed in *The City of Westmount* (*supra* at p. 520) and *L'Immeuble Landry Limitée* (*supra* at pp. 665 to 669).

These three decisions undoubtedly stress the incorporation of the structures into the land as a condition for their becoming immovable by nature. We must, however, remember the principle that requires this condition: the structures, such as those involved in these cases, must participate in the fixity or immobility of the land, which is the ultimate measure of whether a thing is immovable by nature. The principle is observed as long as a structure participates in the immovable nature of the land, by adhering directly to it or to another structure, which in turn adheres to the land. In either case the structure is immovable by nature because it is naturally immobile. Most legal writers point out that land is the only tangible property that is really immovable. Nevertheless, according to art. 376 C.C. buildings are immovable by nature just as land is. In my view, the criterion for being immovable by nature is met when a structure that may be described as a building adheres to something that is immovable by nature, whether land or a building, and thereby acquires a fixed foundation. The possibility that the structure adhering to the land and the structure adhering to that structure may not be owned by the same person is of no consequence. An example will illustrate my point: an aviation firm obtains permission from the owner of a skyscraper to build a helicopter landing platform on the roof; the platform is firmly anchored or attached to the roof: it is immovable by nature even though it is distinct from the skyscraper and of no use to it; nevertheless, the plat-

Dans *Bélair c. La Ville de Ste-Rose*⁸, il a été décidé qu'un pont incorporé au lit d'une rivière est immeuble par nature encore qu'il n'appartienne pas au propriétaire du fonds. Le juge Anglin, il n'était pas encore juge en chef, exprime également l'avis que le mot «bâtiment» de l'art. 376 C.c. doit être interprété largement et qu'il comprend une construction telle un pont. Cette interprétation du mot «bâtiment» et cette dissociation possible de la propriété du fonds de terre et de celle des ouvrages qui sont unis au fonds ont été réaffirmées dans l'affaire *La Cité de Westmount* (*supra* à la p. 520) et dans celle de *L'Immeuble Landry Limitée* (*supra* aux pp. 665 à 669).

Sans doute ces trois arrêts mettent-ils l'accent sur l'incorporation des ouvrages au sol comme condition de leur immobilisation par nature. Mais il faut voir le principe qui dicte cette condition: c'est lorsqu'elle sera réalisée que les ouvrages, comme ceux dont il est question dans ces arrêts, participeront à la fixité ou à l'immobilité du sol, critère ultime de l'immobilisation par nature. Le principe est respecté dès lors qu'un ouvrage participe à l'immobilité du sol en y adhérant directement ou en adhérant à un autre ouvrage qui adhère lui-même au sol. Dans l'un et l'autre cas, l'ouvrage est immeuble par nature parce qu'il est naturellement immobile. La plupart des auteurs remarquent que les fonds de terre sont les seuls biens corporels véritablement immeubles. Néanmoins, suivant l'art. 376 C.c. les bâtiments sont immeubles par nature tout autant que les fonds de terre. A mon avis le critère de l'immobilisation par nature est satisfait quand un ouvrage que l'on peut qualifier de bâtiment adhère à un immeuble par nature, fonds de terre ou bâtiment, et qu'il acquiert par là une assiette fixe. La dissociation possible de la propriété de l'ouvrage qui adhère au sol et de celle de l'ouvrage qui adhère à l'ouvrage précédent est sans conséquence. Un exemple illustrera ma pensée: une entreprise d'aviation obtient du propriétaire d'un gratte-ciel le droit d'édifier sur le toit une plate-forme d'atterrissage pour hélicoptères; elle ancre ou attache fortement la plate-forme au toit: la plate-forme est immeuble par nature quoiqu'elle soit distincte du gratte-ciel et

⁸ (1922), 63 S.C.R. 526.

⁸ (1922), 63 R.C.S. 526.

form is joined to the land through the skyscraper and shares in its stability. Similarly, if the electric or telephone cables of a distribution network are attached to the homes of users rather than to poles belonging to the company, as in fact they are in some places, they are nonetheless structures that are immovable by nature.

I am therefore unable to find a relevant difference, in so far as being immovable is concerned, between *Cablevision's* network of cables and the two networks of electrical wires held to be immovable by this Court in 1926 in *La Cité de Westmount (supra)* and *L'Immeuble Landry Limitée (supra)*.

This difference was seen by the majority of the Court of Appeal as the following: each of the two 1926 cases concerned only one network, whereas the case at bar involves several; the *Cablevision* network is not part of the Hydro-Quebec or Bell Canada networks, which are complete immovables without it. Lajoie J.A. expressed the following opinion (at p. 85):

[TRANSLATION] It is my opinion that, with the exception of one of the antennas, which I will discuss later, the network with its constituent parts is not immovable by nature, even though the electricity and telephone distribution systems to which it is attached are immovable by nature because they are incorporated with the land. The cable distribution network is not so incorporated and does not constitute an integral or essential part of the other two systems, or form, with them, an indivisible whole.

Bélanger J.A., after summarizing the case law to which I have also referred, cited passages from the reasons of Fauteux C.J. in *Aluminium du Canada Ltée v. La Corporation municipale du village de Melocheville*⁹, including the following (at p. 795):

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

sans utilité pour lui; mais par lui elle rejoint le sol qui lui prête sa stabilité. De la même façon, si les cables électriques ou téléphoniques d'un réseau de distribution, au lieu d'être attachés à des poteaux qui appartiennent à l'entreprise, sont fixés aux maisons des usagers, comme il arrive à certains endroits, ils n'en constituent pas moins des ouvrages qui sont immeubles par nature.

Je suis donc incapable de trouver une différence pertinente, au plan de l'immobilisation, entre le réseau de câbles de *Cablevision* et les deux réseaux de fils électriques considérés comme immeubles par cette Cour en 1926, dans les affaires *La Cité de Westmount (supra)* et *L'Immeuble Landry Limitée (supra)*.

Cette différence, la majorité en Cour d'appel la voit comme suit: dans chacun des deux arrêts de 1926, il n'y avait qu'un réseau, alors que dans la présente affaire il y en a plusieurs; or le réseau de *Cablevision* ne fait pas partie de ceux de l'Hydro-Québec et de Bell Canada qui sont des immeubles complets sans lui. Voici comment s'exprime le juge Lajoie (à la p. 85):

Sauf pour l'une des antennes dont je parlerai plus loin, je suis d'avis que le réseau et ses parties constituantes, n'est pas un immeuble par nature, quoique les systèmes de distribution d'électricité et de téléphone auxquels il s'attache le soient, parce qu'incorporés au sol. Le réseau de diffusion par câble lui ne l'est pas, ne fait pas partie intégrante ou essentielle des deux autres systèmes, ne forme pas avec eux un tout inséparable.

Quant au juge Bélanger, après avoir résumé la jurisprudence à laquelle je réfère aussi, il cite des passages des notes du juge en chef Fauteux dans *Aluminium du Canada Ltée c. La Corporation municipale du village de Melocheville*⁹, dont le suivant (à la p. 795):

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

⁹ [1973] S.C.R. 792.

⁹ [1973] R.C.S. 792.

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*, [1970] Que. A.C. 438). 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, and 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.

Bélanger J.A. concludes as follows (at p. 84):

[TRANSLATION] Applying these principles to the case at bar after reviewing the evidence, I conclude that it has not been established that the cable distribution network in question is an immovable by nature. However strongly the cables, wires and attachments of the network are fastened to the poles and to the cables of the previously existing networks, they do not form an integral or constituent part of those networks: if they were removed, each of the previously existing networks would be no less complete as a stationary structure incorporated with the land.

With all due respect, it appears to me that by citing the fact that the three networks are not complementary the Court of Appeal reintroduces into the analysis a factor which it at first properly sought to exclude: without actually saying so, it is regarding the *Cablevision* network as a movable that may become immovable by destination, on the assumption that either Hydro-Quebec or Bell Canada, being the owners thereof, had attached it to their primary network in order to complete the latter.

Since the Hydro-Quebec and Bell Canada networks do not appear to complement each other either, the reasoning of the Court of Appeal leads logically to the conclusion that where these two networks are attached to the same poles, one of the two must be movable property (aside from the possibility of being made immovable by horizontal attachment, as discussed above); only the first of the two networks to be installed would be immov-

meuble 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*, [1970] C.A. 438. 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.

Le juge Bélanger conclut ainsi (à la p. 84):

Appliquant ces principes à l'espèce, après avoir revu la preuve, je conclus qu'il n'a pas été établi que le réseau de diffusion par câble en question constitue un immeuble par nature. Si fortes soient les attaches qui unissent les câbles, les fils et les accessoires du réseau aux poteaux et aux câbles des réseaux préexistants, ils n'en font pas partie intégrante ou constitutive; alors même qu'on les enlèverait, chaque réseau préexistant n'en resterait pas moins complet comme construction consolidée à demeure et faisant corps avec le sol.

Avec déférence, il me paraît qu'en invoquant l'absence de complémentarité des trois réseaux, la Cour d'appel réintroduit dans l'analyse une dimension qu'à bon droit elle a d'abord voulu exclure: elle considère sans le dire le réseau de *Cablevision* comme un meuble susceptible de devenir immeuble par destination dans l'hypothèse où l'Hydro-Québec ou Bell Canada, en étant les propriétaires, l'auraient attaché à leur réseau principal pour le compléter.

Comme les réseaux de l'Hydro-Québec et de Bell Canada ne paraissent pas non plus être complémentaires l'un de l'autre, le raisonnement de la Cour d'appel mène logiquement à la conclusion suivante: là où le réseau de l'Hydro-Québec et celui de Bell Canada sont fixés aux mêmes poteaux, l'un des deux doit être un bien meuble (si l'on fait abstraction de la possibilité d'une immobilisation par rattachement horizontal, comme il en

able by nature since it was complete in itself and incorporated with the land without the aid of the other.

However, the immovable nature of a network clearly does not depend on the time of its installation but on its physical links, direct or indirect, with the fixed foundation of the land.

In my view, each of the three networks of wires is a collection of movables forming a coherent whole, a construction or work; where the three follow the same route, they form three superimposed constructions, which are attached to each other and each of which is immovable by nature because one of them, it is unimportant which one, is attached to the ground.

In *Aluminium du Canada Ltée (supra)*, to which Bélanger J.A. refers, movable transformers used in an aluminum manufacturing plant, and absolutely necessary to appellant's industrial activities, were held to be immovable by destination rather than by nature. They were not attached to buildings, however. In this case Fauteux C.J. refers to a test, according to which an object is immovable by nature when it is incorporated into a building to the point of becoming an integral part thereof and of losing its independent existence because the building would be incomplete without it. This test is useful mainly in distinguishing objects that are immovable by nature because they are indispensable complements of a building, such as the staircases and flooring of a house, from those that become immovable by destination as adjuncts or secondary embellishments of a building: Migneault, *Droit civil canadien*, Vol. 2, at pp. 401, 402 and 419 to 423. I do not think the same test is applicable when the question is, not to what extent an object is part of a building, but rather, as in *Bélair (supra)*, whether a structured collection of materials forms a building incorporated with the land: a house or a building which adheres to the land and therefore participates in its immobility is not so completely merged with it that it may be said to lose its independent existence, like the rocks and soil that make up the land. It is nevertheless immovable by nature. If a new structure is added to a building, for example in order to give

est question plus haut); le premier installé de ces deux réseaux serait seul immeuble par nature, étant complet par lui-même et faisant corps avec le sol sans le secours de l'autre.

Or l'immobilisation d'un réseau ne dépend clairement pas du moment de son installation mais de ses liens physiques, directs ou indirects, avec l'assiette fixe du sol.

A mon avis, chacun des trois réseaux de fils est un assemblage de meubles formant un tout cohérent, une construction ou un ouvrage; là où ils empruntent la même voie, ces trois réseaux constituent trois constructions superposées, rattachées l'une à l'autre et constituant chacune un immeuble par nature grâce à l'une d'entre elles, peu importe laquelle, qui est rattachée au sol.

Dans *Aluminium du Canada Ltée (supra)*, auquel réfère le juge Bélanger, des transformateurs mobiles utilisés dans une usine de fabrication d'aluminium, indispensables à la poursuite des activités industrielles de l'appelante, furent trouvés immeubles par destination et non par nature. Mais ils n'étaient pas attachés aux bâtiments. Le juge en chef Fauteux y réfère à un test selon lequel un objet devient immeuble par nature quand il est incorporé à un bâtiment au point d'en faire partie intégrante et de perdre son individualité parce que le bâtiment serait incomplet sans lui. Ce test sert principalement à distinguer les objets qui sont immeubles par nature parce qu'ils sont les compléments indispensables d'un bâtiment, tels les escaliers ou les parquets d'une maison, de ceux qui deviennent immeubles par destination à titre de suppléments ou ornements accessoires d'un bâtiment: Migneault, *Droit civil canadien*, t. 2, aux pp. 401, 402 et 419 à 423. Je ne crois pas que le même test soit utile quand il s'agit de décider, non pas jusqu'à quel point un objet fait partie d'un bâtiment, mais plutôt, comme dans l'affaire *Bélair (supra)*, si un ensemble structuré de matériaux forme un bâtiment relié au sol: une maison, un édifice qui adhèrent au sol et qui, de ce fait, participent à son immobilité, ne se confondent pas totalement avec lui au point que l'on puisse dire qu'ils ont perdu leur individualité comme les pierres et la terre qui forment le sol. Ils n'en sont pas moins immeubles par nature. Que, pour donner

effect to a *superficies*, a servitude or a lease, in principle nothing prevents this structure from being immovable by nature even though it is distinct from the building, which is immovable without the new structure though the latter is not immovable without the building.

It is therefore of no importance whether or not the *Cablevision* network is part of the Hydro-Québec and Bell Canada networks. The issue is not whether it is an indispensable complement or accessory of a building, but whether it is itself a building within the meaning given by the courts to this expression, taken from art. 375 C.C. This Court has already held on two occasions that a similar network was comparable to a building and immovable by nature. I see no reason to reconsider those decisions or to distinguish the case at bar from them.

Another way of resolving the problem is to ask, as did Mignault J. with regard to the bridge in *Bélair* (*supra*, at p. 540), what would be the nature of the *Cablevision* network if it were not immovable, since it must be either movable or immovable. Is it possible to regard a construction that extends over several kilometres, following a specific path, securely attached to one or more other structures which are themselves anchored to the ground, as a transitory structure that can be disassembled, like a movable construction or an object which is designed to be moved in the course of normal use? It begs the question.

There remains the antenna erected on the roof of the Place Ville Marie building. Lajoie J.A. said it was not immovable. I agree that it is not immovable by its destination but, as my foregoing observations adequately demonstrate, I do not see what prevents it from being immovable by nature. The evidence shows that this antenna is also mounted on a tower. It is therefore a structure distinct from the building, but built on it and capable through the latter of being immovable by nature. The evidence does not show how the tower is attached to the building. However, the balance of probabilities is that a tower erected at that altitude and capable of resisting wind and weather is unlikely

suite par exemple à une superficie, à une servitude ou à un bail, on construise un nouvel ouvrage sur un édifice, rien n'empêche en principe que cet ouvrage soit immeuble par nature même s'il est distinct de l'édifice qui est immeuble sans lui quoique le nouvel ouvrage ne le soit pas sans l'édifice.

Il est donc sans importance que le réseau de *Cablevision* complète ou non le réseau de l'Hydro-Québec et celui de Bell Canada. Il ne s'agit pas de savoir s'il est l'accessoire ou le complément indispensable d'un bâtiment mais s'il est lui-même un bâtiment selon le sens donné par la jurisprudence à cette expression de l'art. 375 C.c. Cette Cour a déjà jugé deux fois qu'un réseau semblable est assimilable à un bâtiment et est immeuble par nature. Je ne vois pas de motif de revenir sur ces décisions ni d'en distinguer la présente affaire.

Une autre façon de résoudre le problème, c'est de se demander, comme le juge Mignault le faisait au sujet du pont dans l'affaire *Bélair* (*supra*, à la p. 540), quelle serait la nature du réseau de *Cablevision* s'il n'est pas immeuble, car il faut qu'il soit meuble ou immeuble. Est-il possible qu'une construction s'étendant sur plusieurs kilomètres, suivant un tracé précis, solidement attachée à une ou plusieurs autres constructions elles-mêmes fixées au sol, soit considérée comme un ouvrage démontable et passager, comme une construction volante ou comme un objet qui, suivant l'usage ordinaire, est destiné à changer de place? Poser la question c'est y répondre.

Reste l'antenne érigée sur le toit de l'édifice Place Ville Marie. Le juge Lajoie dit qu'elle n'est pas immeuble. Je veux bien qu'elle ne soit pas immeuble par destination mais, ce que j'ai dit plus haut le montre assez, je ne vois pas ce qui l'empêche d'être immeuble par nature. La preuve révèle que cette antenne est elle aussi montée sur une tour. Il s'agit donc d'un ouvrage distinct de l'édifice mais construit sur lui, et capable, grâce à lui, d'être immeuble par nature. La preuve ne révèle pas comment la tour tient à l'édifice. Néanmoins, la balance des probabilités m'empêche de penser qu'une tour érigée à cette altitude et capable de résister au vent et aux intempéries, soit attachée

to be attached to the roof of the building less securely than *Cablevision's* wires are attached to the Hydro-Quebec and Bell Canada poles.

For these reasons I believe the entire *Cablevision* network to be immovable by nature. I also concur in the following dissenting reasons of Crête J.A. of the Court of Appeal, which summarize the issue.

[TRANSLATION] ... whereas respondent's network is attached to structures that are immovable by nature and the component parts of this network cannot be removed without being deteriorated and in view of the great similarity between respondent's network and distribution networks for electricity, gas and telephone service, which are regarded by case law and legal doctrine as immovable by nature, I conclude that the network involved in the case at bar is also immovable by nature ...

I would allow the appeal, set aside the decision of the Court of Appeal and restore the judgment of the Provincial Court, with costs in all courts.

Appeal allowed with costs.

Solicitors for the appellant: Stikeman, Elliot, Tamaki, Mercier & Robb, Montreal.

Solicitor for the respondent: Gaétan Ouellet Montreal.

au toit de l'édifice moins fermement que les fils de *Cablevision* ne le sont aux poteaux de l'Hydro-Québec et de Bell Canada.

Pour ces motifs, je suis d'opinion que le réseau entier de *Cablevision* est immeuble par nature. Je suis également d'accord avec les raisons suivantes du juge Crête, dissident en Cour d'appel, raisons qui résument le débat:

... considérant que le réseau de l'intimée est rattaché à des immeubles par nature et que les parties composantes de tel réseau n'en peuvent être enlevées sans être détériorées et considérant la grande similitude entre le réseau de l'intimée et les réseaux de distribution de l'électricité, du gaz ou du téléphone, considérés en jurisprudence et en doctrine comme immeubles par nature, j'en viens à la conclusion qu'il s'agit ici aussi d'un immeuble par nature ...

J'accueillerais le pourvoi, casserais l'arrêt de la Cour d'appel et rétablirais le jugement de la Cour provinciale, avec dépens dans toutes les cours.

Pourvoi accueilli avec dépens.

Procureurs de l'appelante: Stikeman, Elliot, Tamaki, Mercier & Robb, Montréal.

Procureur de l'intimé: Gaétan Ouellet, Montréal.