

Le mot « immeuble » : une définition à la dérive sur les flots de la jurisprudence

Louis Bouchart d'Orval*

I.	Introduction	281
II.	Un peu d'histoire	283
III.	La <i>Loi sur l'évaluation foncière</i> (1971)	285
IV.	Le <i>Code civil du Bas Canada</i>	288
V.	L'avènement de la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i> (1979)	298
VI.	Les premières décisions du TAQ	303
VII.	La première modification (1985)	304
VIII.	La deuxième modification (1986)	304
IX.	L'adoption (1991) et l'entrée en vigueur du <i>Code civil</i> <i>du Québec</i> (1994)	309
X.	La trilogie <i>La Laurentienne</i> (1995)	314
XI.	L'arrêt <i>Ministère des Affaires municipales</i> (1999)	321
XII.	La troisième modification (1999)	327

* Avocat de l'étude Bélanger Sauvé avocats.

XIII. La quatrième modification (2000)	330
XIV. La trilogie <i>Coimac</i> (2001)	334
XV. La cinquième modification (2001)	341
XVI. Interprétation du texte en vigueur (2015)	345
XVII. Conclusion	357
Bibliographie	360

I. INTRODUCTION

Le 21 décembre 1979, le législateur québécois adoptait la *Loi sur la fiscalité municipale*¹ laquelle est toujours en vigueur. Cela constituait l'aboutissement de la réforme envisagée par la Commission Bélanger² et dont l'adoption en 1971 de la *Loi sur l'évaluation foncière*³ et celle en 1974 du *Manuel d'évaluation du Québec* avaient été les premiers volets⁴. Lors de son adoption, la L.F.M. comporte la définition suivante du mot « immeuble » :

Un immeuble par nature au sens du Code civil ou un objet placé à perpétuelle demeure par n'importe qui sur ou dans un immeuble par nature.

Bien qu'elle fasse référence alors à des concepts de droit civil bien connus, cette définition subira l'assaut des plaideurs. Malgré plusieurs arrêts de la Cour d'appel du Québec et vingt ans après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*⁵, il n'y a toujours pas de consensus quant à la portée de cette définition qui, après cinq modifications⁶, se lit comme suit :

« immeuble » :

1^o tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil ;

2^o tout meuble, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1^o ;

[...]

1. RLRQ, c. F-2.1. Ci-après « L.F.M. ».

2. QUÉBEC, Gouvernement du Québec, *Rapport de la Commission royale d'enquête sur la fiscalité*, Québec, 1965.

3. RLRQ, c. C-16. Ci-après « L.E.F. ».

4. Normand GODBOUT, « Le système d'évaluation foncière québécois a-t-il répondu aux objectifs des réformes de la fiscalité municipale de 1969-71 et 1979 », dans *Le Faisceau*, automne 1995.

5. RLRQ, c. C-12. Ci-après « C.c.Q. ».

6. Ces modifications ont été adoptées en 1985, 1986, 1999, 2000 et 2001.

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1^o de la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204, le paragraphe 2^o de cette définition vise uniquement un meuble qui, en outre d'être attaché à demeure à l'immeuble, assure l'utilité de celui-ci. Toutefois, ce paragraphe ne vise pas un tel meuble qui sert, dans quelque mesure que ce soit, à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble.

En interprétant les mêmes dispositions législatives, la jurisprudence actuelle du Tribunal administratif du Québec⁷ considère tantôt meubles, tantôt immeubles des biens identiques et servant aux mêmes fins. C'est notamment le cas d'étagères, d'appareils à résonance magnétique⁸ et d'aménagements de centre de données informatiques⁹. Au moment d'écrire ces lignes, la Cour du Québec est saisie d'au moins trois dossiers¹⁰ où il lui est demandé de se prononcer sur la définition du mot « immeuble » de l'article 1 L.F.M.

Pour tenter d'y voir clair, nous dresserons dans un premier temps un historique de l'évolution du concept d'immeuble depuis 50 ans. Celui-ci nous permettra d'examiner les orientations législatives prises par le législateur et l'analyse faite par la doctrine et les tribunaux des textes devant cristalliser ces orientations. Cette présentation sera faite chronologiquement, et ce, en dépit du fait qu'en raison des modifications apportées au texte de loi, les tribunaux n'interprètent pas en temps réel les dispositions législatives qui leur sont soumises. Dans un deuxième temps, nous procéderons à un examen du texte de la définition en vigueur et proposerons une grille d'application de la définition.

7. Ci-après « T.A.Q. ».

8. *Les Placements Mailloux enr. c. Ville de Québec*, TAQ SAI-Q-103349-0312, 19 mai 2004, confirmée par *Québec (Ville de) c. Les Placements Mailloux, C.Q.*, 200-80-001292-042, 2 août 2005 ; *Boehringer Ingelheim (Canada) Ltée c. Ville de Laval*, 2007 QCTAQ 12310, 19 décembre 2007, décision infirmée sur une autre question par la Cour du Québec le 6 mars 2009 mais rétablie par la Cour supérieure le 30 juin 2010.

9. *Société en commandite Locoshop Angus c. Ville de Montréal*, 2004 QCTAQ 06629 ; *Société Immobilière Imso inc. et Group iWeb c. Ville de Montréal*, 2013 QCTAQ 1070.

10. *Société en commandite Locoshop Angus c. Ville de Montréal*, *ibid.* ; *Société Immobilière Imso inc. et Group iWeb c. Ville de Montréal*, *ibid.* ; *Vidéotron Ltée c. Ville de Laval*, *Ville de Longueuil*, *Ville de Montréal*, *Ville de Québec* et *Ville de Saint-Bruno-de-Montarville*, 2014 QCTAQ 06354 ; la permission d'en appeler de la décision du T.A.Q. a déjà été accordée dans ces trois affaires.

II. UN PEU D'HISTOIRE

C'est dans la foulée de la Révolution Tranquille que le gouvernement du Québec amorce au début des années 1960 une réflexion quant au monde municipal, un monde alors juridiquement immuable depuis plus d'un siècle. C'est ainsi, à titre d'illustration, que le ministre des Affaires municipales de l'époque, monsieur Pierre Laporte, projette de regrouper des municipalités. Issue de la fusion forcée¹¹ des 14 municipalités de l'Île-Jésus, la Ville de Laval est ainsi créée en 1965. Cette réflexion comporte bien sûr un volet fiscal lequel sera traité par la Commission royale d'enquête sur la fiscalité créée en 1963 aux fins de revoir toute la fiscalité tant provinciale, municipale que scolaire. Cette commission dite « Commission Bélanger », du nom de son président, dépose son rapport en 1965.

Au chapitre de la fiscalité municipale, les dispositions législatives pertinentes se retrouvent alors dans plusieurs lois dont notamment le *Code municipal* et la *Loi des cités et villes*¹². Certaines municipalités – c'est le cas pour la Ville de Montréal et pour la Ville de Québec – ont leur propre charte qui, le remarque la Commission, relève d'un mélange des deux lois précitées et de dispositions qui leur sont propres. Sans définition du mot « immeuble », ces lois comportent notamment des prescriptions divergentes quant aux biens imposables. La Cour suprême le souligne dans l'affaire *Richmond Pulp and Paper Co. of Canada Ltd. et al.*¹³ en rappelant que les machines sont des immeubles imposables sous le régime de la *Loi des cités et villes* alors qu'elles ne le sont pas sous celui du *Code municipal*.

Le rapport Bélanger constate cet état de fait et recommande tant l'uniformité législative quant à l'identification des biens imposables¹⁴ que l'adoption d'une définition de ceux-ci¹⁵. Il suggère notamment au législateur de considérer comme imposables, outre les terrains et les bâtiments, certains immeubles par destination :

Les dispositions légales, relatives à l'évaluation foncière, devraient contenir une définition, claire et précise, des biens à

11. « L'histoire ne se répète pas, elle bégaie » – Karl Marx.

12. *Loi des cités et villes*, S.R.Q. 1964, c. 193.

13. *Richmond Pulp and Paper Co. Of Canada Ltd. La Corporation de la Ville de Bromptonville et al.*, [1970] R.C.S. 453.

14. Précité, note 2, recommandation XII-1.

15. *Ibid.*, recommandation XII-2.

imposer, de façon à guider les estimateurs. Ceux-ci peuvent difficilement échapper aujourd'hui à la confusion qu'entraînent en pratique le laconisme et la diversité des lois, l'application des règles d'interprétation donnée par les tribunaux ou l'absence de jurisprudence sur plusieurs cas particuliers.

[...]

Nous proposons la liste suivante de catégorie de biens imposables au titre de la taxe foncière :

[...]

Certains biens immeubles par destination, c'est-à-dire ceux dont le caractère immobilier peut être constaté ou existe à cause de leur incorporation ou liaison à un immeuble, de manière à en faire partie au point de ne pouvoir en être enlevés sans rendre l'immeuble incomplet ou imparfait. On devrait étendre l'acceptation de biens immeubles par destination aux biens de même nature appartenant à toute autre personne que le propriétaire du fonds. À titre d'exemple, ces biens devraient inclure les cloisons amovibles des immeubles à bureaux, les systèmes de climatisation d'air dont les conduits, moteurs et compresseurs ne pourraient être enlevés sans détériorer la bâtisse ; les fils et les installations électriques pour les besoins industriels, les chaudières à vapeur servant aux mêmes fins, la tuyauterie, les réservoirs et les citernes ; les chambres frigorifiques faites de cloisons amovibles ; les maisons mobiles ou roulottes placées en un lieu pour une période prolongée ; les pièces de mobilier attachées aux bâtisses de façon permanente telles que les armoires, les comptoirs et les fauteuils fixes. Ces quelques exemples, qu'on pourrait multiplier, sont loin d'épuiser la liste des biens meubles liés à l'immeuble et susceptibles d'être imposés.¹⁶

Les commissaires ajoutent que certains types de biens devraient cependant faire l'objet d'exemption, notamment les immeubles destinés à la lutte contre la pollution et les biens-fonds industriels. Cette dernière proposition vise essentiellement à soustraire de la juridiction des conseils municipaux toute question

16. *Ibid.*, p. 293.

d'exemption de taxes pouvant être accordées à la machinerie industrielle¹⁷.

Le Parti libéral du Québec, au pouvoir depuis six ans, perd les élections générales de 1966. Les priorités gouvernementales n'étant plus les mêmes, aucune suite n'est donnée au rapport Bélanger et il faut attendre le retour au pouvoir du Parti libéral en 1970 avec à sa tête M^e Robert Bourassa, pour rouvrir le chantier de la fiscalité municipale. Or, il s'avère que le nouveau premier ministre est l'ancien secrétaire et âme dirigeante de la Commission Bélanger. Le nouveau ministre des Affaires municipales, député de Rimouski et maire de la ville du même nom, M^e Maurice Tessier, pilote le dossier.

III. LA LOI SUR L'ÉVALUATION FONCIÈRE

Première loi pan-qubécoise en matière d'évaluation foncière, la L.E.F. est adoptée en 1971 et entre en vigueur le 1^{er} janvier 1972. Son article 8 énonce une règle générale quant à l'inscription au rôle d'évaluation de tous les immeubles, lesquels sont définis comme suit à l'article 1 :

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

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

« Par n'importe qui »

Le législateur retient ainsi deux catégories d'immeubles correspondant à autant de concepts de droit civil largement étudiés tant par la doctrine que par la jurisprudence : les immeubles par nature et les immeubles par destination. Alors que la première catégorie correspond parfaitement à celle du *Code civil du Bas Canada*¹⁸, la deuxième se voit recevoir une définition propre reprenant les notions de « placé » et de « perpétuelle demeure » du C.c.B.C. mais sans toutefois exiger que les objets mobiliers ainsi immobilisés aient été placés

17. *Ibid.*, note 2, p. 301 ; voir aussi *Ultramar Canada Inc. c. Ville de Saint-Romuald d'Etchemin*, [1980-1984] B.R.E.F. 883, 888, conf. par [1985] C.P. 212, appel accueilli par C.A. 1988-11-07 selon requête pour acquiescement.

18. Ci-après « C.c.B.C. ».

par le propriétaire du fonds. Le « par n'importe qui » doit ainsi contrer l'exigence du C.c.B.C. quant à ce que le propriétaire du bien mobilier soit aussi de celui de l'immeuble par nature ; la Cour suprême le soulignera dans l'affaire *Ciment Québec*¹⁹ :

Par ailleurs, à l'instar de la *Loi des cités et villes* et de la *Loi sur l'évaluation foncière*, la *Loi sur la fiscalité municipale* définit l'objet mobilier placé à perpétuelle demeure en écartant l'exigence du droit civil que celui-ci soit placé à perpétuelle demeure et appartienne au propriétaire de l'immeuble par nature (*Banque d'Hochelaga c. Waterhouse Engine Works Co.* (1897), 27 R.C.S. 406 ; *Bell Telephone Co. of Canada c. Ville St-Laurent*, précité ; *Cité de Sherbrooke c. Commissaires d'écoles de Sherbrooke*, [1957] R.C.S. 476, et *Cablevision (Montréal) Inc. c. Sous-ministre du Revenu du Québec*, [1978] 2 R.C.S. 64). Sous ce dernier angle, les lois successives s'écartent donc d'un critère qui est propre au droit civil.

L'existence d'un bail

L'ajout des mots « par n'importe qui » permet à M^e Thierry Dorval de rappeler que « L'existence d'un bail est un fait neutre et immatériel qui ne doit pas être pris en compte pour apprécier la perpétuelle demeure en contexte d'immobilisation »²⁰. Dans *Société télévision du Québec c. Centre de la Mauricie*²¹, la Cour d'appel le confirme :

L'appelante, outre les moyens soulevés par Télévision St-Maurice dans le pourvoi C.A.Q. 200-09-000177-912, décision rendue ce jour, plaide que son statut de locataire rend impossible l'exigence de perpétuelle demeure établie par le législateur à l'article 1 de la Loi sur la Fiscalité municipale (L.R.Q. ch. F-2.1). Pour l'appelante, ces deux notions sont incompatibles et l'appelante ne peut pas être

19. *Saint-Basile, Village Sud (Corporation municipale de) c. Ciment Québec Inc.*, [1993] 2 R.C.S. 823 ; voir aussi : *Société de radio-télévision du Québec c. Le Centre de la Mauricie (Municipalité régionale de comté)*, 1993 CanLII 4114 (QC C.A.).

20. Thierry DORVAL, « La mise au rôle d'évaluation foncière du Québec », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 72 ; voir aussi : Pierre-Claude LAFOND, « Précis de droit des biens » 1^{re} éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 103 et 104.

21. Précité, note 19 ; pour une revue de la jurisprudence, voir : *Harman Development Inc. c. Kirkland (Ville de)*, B.R.E.F., n° M94-0411, 1994-02-17, M^e Paul Laliberté et M^e Yvon Genest.

« n'importe qui » au sens de la définition d'immeuble de l'article précité. Elle soutient donc que ses installations sont essentiellement demeurées des objets mobiliers. Les intimées répondent à cet argument qu'il n'y a pas d'expression plus large que les mots « par n'importe qui » employés par le législateur et que, si ce dernier avait voulu en réduire la portée en restreignant à un groupe de personnes précis, il l'aurait mentionné.

[...]

L'appelante ne nous a pas convaincus qu'il y avait lieu d'intervenir dans la décision rendue. La fiction légale créée par le législateur, lorsqu'il définit le mot immeuble à la Loi sur la Fiscalité municipale doit, pour recevoir toute son application, être interprétée comme l'ont fait le Bureau de révision de l'évaluation foncière et le juge de la Cour de Québec. (caractère gras ajouté)

Principe général et exception générale

Si la L.E.F. énonce un principe général de mise au rôle de tous les immeubles, elle prévoit à son article 12 une exclusion fort générale :

12. Ne sont pas portés au rôle les **immeubles destinés ou utilisés** principalement à des fins de recherche, **de commerce, d'industrie**, de prévention ou de réduction du bruit, de lutte contre la pollution de l'eau, de l'air ou du sol ou d'exploitation d'une ferme ou d'un boisé, sauf les suivants [...]
(caractère gras ajouté)

Il faut comprendre que n'eût été de cette exclusion, tout bien répondant à la définition de l'article 1 doit être porté au rôle, et ce, quelle que soit sa destination ou l'utilisation qui en est faite.

La définition que comporte la L.E.F. ne fit pratiquement pas l'objet de débats judiciaires. Si certains peuvent penser que cela est dû au fait que les concepts d'immeuble par nature et d'immeuble par destination avaient été bien circonscrits par la doctrine et la jurisprudence, nous comprenons plutôt que l'exception très large de l'article 12 en diminuait sensiblement l'enjeu financier et donc l'intérêt à s'adresser aux tribunaux pour une interprétation de la définition.

IV. LE CODE CIVIL DU BAS-CANADA

Tout examen de la définition du mot « immeuble » de la L.F.M., laquelle succédera à compter de 1980 à la L.E.F., passe par celui de sa genèse, à savoir les dispositions du C.c.B.C. Aussi, croyons-nous ici utile de faire un bref rappel quant aux concepts d'immeuble par nature et d'immeuble par destination véhiculés par ce dernier.

Alors que l'article 375 C.c.B.C. prévoit que « les biens sont immeubles, ou par leur nature, ou par leur destination, ou par l'objet auquel ils s'attachent, ou enfin par la détermination de la loi », les dispositions pertinentes ici sont les articles 376 à 378 pour les immeubles par nature et les articles 379 et 380 pour les immeubles par destination :

376. Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature.

377. Les moulins à vent, ou à eau, fixés sur des piliers et faisant partie du bâtiment, sont aussi immeubles par leur nature, lorsqu'ils y sont édifiés pour perpétuelle demeure.

378. Les récoltes pendantes par les racines, et les fruits des arbres non encore recueillis sont pareillement immeubles.

Au fur et à mesure que les grains sont coupés et que les fruits sont détachés, ils deviennent meubles pour la partie ainsi coupée et détachée. Il en est ainsi des arbres ; ils sont immeubles tant qu'ils tiennent au sol par les racines et deviennent meubles dès qu'ils sont abattus.

379. Les objets mobiliers que le propriétaire a placés sur son fonds à perpétuelle demeure, ou qu'il y a incorporés, sont immeubles par destination tant qu'ils y restent.

Ainsi sont immeubles, sous ces restrictions, les objets suivants et autres semblables :

1. Les pressoirs, chaudières, alambics, cuves et tonnes ;
2. Les ustensiles nécessaires à l'exploitation des forges, papeteries et autres usines.

Sont aussi immeubles par destination les fumiers ainsi que les pailles et autres substances destinées à le devenir.

380. Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés par le propriétaire qui tiennent à fer et à clous, qui sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qui ne peuvent être enlevés sans être fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Les glaces, les tableaux et autres ornements sont censés mis à perpétuelle demeure, lorsque, sans eux, la partie de l'appartement qu'ils couvrent demeurerait incomplète ou imparfaite.

Immeubles par nature

Deux types de biens peuvent donc être essentiellement qualifiés d'immeubles par nature : les fonds de terre et les bâtiments. Pour bien des auteurs²², les premiers sont d'ailleurs seuls véritables immeubles par nature puisqu'ils le sont « intrinsèquement ». Quant aux bâtiments, M^e Thierry Dorval en résume les caractéristiques dans son ouvrage *La mise au rôle d'évaluation foncière du Québec*²³ :

- 1) Il s'agit de biens meubles adhérant de façon fixe aux fonds de terre sur lesquels ils sont situés ;
- 2) Leur immobilisation dépend de la loi et non de l'intention de son propriétaire ;
- 3) La propriété du fonds sur lequel ils sont fixés n'est pas pertinente ;
- 4) Ils n'ont pas à être immobilisés à perpétuelle demeure : il suffit que leur incorporation ne soit pas passagère ou accidentelle.

Immeubles par destination

Les immeubles par destination sont des meubles qui ont été immobilisés par le fait de leur propriétaire. Ils sont aussi de deux types : ceux que le propriétaire a placés à perpétuelle demeure sur

22. À titre d'exemple : Pierre-Basile MIGNAULT, *Le Droit civil canadien basé sur les « Répétitions écrites sur le code civil »*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1906-1916, p. 400.

23. Précité, note 20, p. 13 et s.

son fonds et ceux qu'il a incorporés. La doctrine²⁴ est unanime quant aux trois conditions requises pour une telle immobilisation :

- 1) L'immobilisation doit être faite sur un immeuble par nature (fonds de terre ou bâtiment) ;
- 2) L'immobilisation doit être faite par le propriétaire de l'immeuble par nature ;
- 3) Le propriétaire doit également être propriétaire du bien meuble au moment de l'immobilisation.

C'est donc le type de lien entre le bien mobilier et l'immeuble par nature qui permet de distinguer les deux types d'immeubles par destination. Alors que ce lien est plutôt d'ordre fictif et intellectuel dans le cas des immeubles placés à perpétuelle demeure, il est nécessairement physique dans le cas des immeubles par destination incorporés à perpétuelle demeure à l'immeuble par nature.

La doctrine et la jurisprudence reconnaissent donc qu'un bien incorporé à un immeuble par nature peut être considéré comme immeuble par nature même si le libellé de l'article 379 pourrait laisser croire, sans discussion, à une immobilisation par destination en raison d'une incorporation. Dans ce dernier cas, la distinction entre un bien mobilier devenu immeuble par nature (une feuille de contre-plaqué) et un bien mobilier devenu immeuble par destination (une plinthe électrique) n'en est pas une de nature mais de degré²⁵. Elle peut s'avérer subtile. Tous s'entendent que dans le cas d'une immobilisation par destination, le bien mobilier ne perd pas son individualité, et ce, même si le C.c.B.C. emploie le mot « incorporé ».

La notion d'immeuble par destination a longuement été étudiée par la doctrine et la jurisprudence. La Cour du banc de la Reine et la Cour suprême, dans l'affaire *Bureau des commissaires d'écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke*²⁶, ont particulièrement fixé le droit

24. P.B. MIGNAULT, précité, note 22, p. 416 ; Raymond BEAUDET, « Les immeubles par destination », (1975) 35 *R. du B.* 339, 345 ; André MONTPETIT et Gaston TAILLEFER, *Traité de droit civil du Québec*, tome troisième, Montréal, Wilson et Lafleur, 1945, p. 36 ; Pierre-Claude LAFOND, précité, note 20, p. 66.

25. François HÉLEINE, « De la perméabilité des catégories juridiques dans la mise en œuvre de l'immobilisation par incorporation », (1975) 35 *R. du B.* 501.

26. *Bureau des commissaires d'écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke c. Ville de Sherbrooke et Canadian Ingersoll-Rand Company et al.*, [1956] B.R. 639, confirmé par [1957] B.R. 476.

sur la question, notamment sur le rapport de destination d'un objet mobilier pouvant ainsi être immobilisé et sur la signification de l'expression à « perpétuelle demeure ». La Cour du banc de la Reine et la Cour suprême y dressent un parallèle entre les dispositions du C.c.B.C. et du Code Napoléon tout en rappelant d'entrée de jeu que la raison d'être des immeubles par destination est d'éviter la dissociation de biens qui économiquement forment un tout devenant « soumis au même régime juridique, en cas de saisie, de constitution d'hypothèque, de partage, de legs, ou pour l'application des règles des régimes matrimoniaux »²⁷.

Le rapport de destination

Ces tribunaux supérieurs ont vu dans le libellé de l'article 379 et l'énumération non exhaustive que celui-ci comprend, le désir du législateur de considérer immobilisés tant les objets mobiliers placés sur l'immeuble par nature et affectés au service de celui-ci que ceux affectés à son exploitation, reprenant ainsi les notions de destination industrielle, agricole, commerciale et civile du droit français²⁸. L'honorable juge Martineau de la Cour du banc de la Reine écrit ce qui suit :

Il faut qu'il y ait entre eux et le fonds un rapport de destination, c'est-à-dire qu'ils soient affectés au service de l'immeuble, pour me servir des expressions de Planiol et Ripert. **J'ajouterai que ce rapport de destination peut être aussi entre ces objets et l'utilisation du fonds**, ainsi qu'il apparaît clairement des deux catégories d'objets mentionnés au deuxième paragraphe de l'art. 379 C.C.

Il a été dit souvent, j'en ai parlé précédemment, que la loi française est différente de la nôtre, et les mis en cause en ont conclu que l'on ne pouvait appliquer en la matière la théorie française qui veut qu'un meuble nécessaire à une exploitation industrielle devienne immeuble par destination. Il me semble que cette affirmation est trop absolue et qu'une partie de la jurisprudence et de la doctrine françaises peut nous être utile en l'occurrence parce qu'indirectement mais clairement, **notre Code reconnaît que certains meubles affectés à l'exploitation agricole ou industrielle d'un fonds deviennent immeubles**

27. *Ibid.*, p. 481 (C.S.C.).

28. *Ibid.*, p. 650 (C.B.R.).

par destination, s'ils y sont placés à perpétuelle demeure ou incorporés à lui.

En effet, les objets mentionnés aux sous-paragraphes 1 et 2 du deuxième paragraphe de l'art. 379 C.C. sont évidemment des objets affectés soit à l'exploitation agricole, soit à l'exploitation industrielle du fonds et non au fonds lui-même. C'est d'ailleurs ainsi que l'ont compris **les juges de nos Cours qui ont déclaré immeubles par destination des meubles qui n'étaient nécessaires qu'à l'exploitation soit agricole, soit industrielle du fonds.**²⁹ (caractère gras ajouté)

Dans l'affaire *Aluminium du Canada Ltée*³⁰, la Cour suprême rappellera que des biens qui ne complètent pas un bâtiment mais « en complètent l'entreprise » sont des immeubles par destination.

Dans le même ordre d'idées, il est intéressant de noter que la doctrine et la jurisprudence font de la complémentarité du meuble avec l'immeuble une variable à considérer dans la détermination de la catégorie d'immeuble à laquelle appartient un meuble incorporé à un immeuble par nature. Les propos suivants du professeur François Héleine confirment une fois de plus que, sous le C.c.B.C. des biens ne desservant, ni ne complétant un immeuble peuvent constituer des immeubles par destination :

Parler de cet effet, c'est parler du caractère complémentaire du meuble par rapport à l'immeuble et l'on conçoit fort bien que cette complémentarité puisse être plus ou moins grande et que, dans le degré de complémentarité, le meuble puise sa nature d'immeuble par nature ou par destination. Lorsque cette complémentarité prendra une coloration d'indispensabilité, indispensable qui fera que le meuble ne pourra plus être séparé de l'immeuble sans porter atteinte à l'intégrité de celui-ci, le meuble aura troqué sa nature mobilière pour une nature immobilière par nature. [...] Lorsque cette complémentarité fera que le meuble n'est pas essentiel à l'immeuble, qu'il en accroît seulement les possibilités d'exploitation (destination économique commerciale, industrielle ou agricole) ou la commodité ou

29. *Ibid.*, p. 674 (C.B.R.).

30. *Aluminium du Canada Ltée c. La Corporation municipale du village de Melocheville*, [1973] R.C.S. 792, 796.

l'agrément d'utilisation (destination de convenance personnelle) le meuble échangera sa nature mobilière pour une autre immobilière par destination.³¹

Notons finalement que dans l'affaire *Bureau des commissaires d'écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke*, la Cour suprême précise que le libellé de l'article 379 C.c.B.C. ne permet pas de limiter les cas de destination aux fins de l'exploitation du fonds aux cas d'immeubles construits pour un type particulier d'entreprise :

It is this principle which is invoked, in my opinion, by art. 379 in the case of the classes of things described in para. "2". What is envisaged is a building designed for the carrying on of the enterprises therein mentioned. A paper-mill building without "all utensils necessary for working" the mill would not be a complete paper-mill. **The words "other manufactories", in my opinion, make it clear that a factory used for a particular manufacturing purpose is none the less within the intentment of the paragraph although it is capable of being used for other kinds of manufacturing processes with other machinery. Without the necessary machinery a factory is not a factory. The building is merely a shell.**

In my opinion, therefore, if the proprietor of a building suitable for an industrial process places in it machinery for the purpose of carrying on that process permanently and not merely temporarily, such machinery becomes immobilized under art. 379 whether any part of it does or does not fall within the first paragraph of art. 380. The principle is not displaced merely because the same building could be devoted equally well to some other industrial purpose.³² (caractère gras ajouté)

C'est ainsi l'expression « les objets suivants et autres semblables » de l'article 379 qui permet de conclure que l'immobilisation par destination de biens placés à perpétuelle demeure doit être considérée sous l'angle d'un rapport d'exploitation de l'immeuble faisant en sorte que sont immeubles par destination des biens meubles affectés à perpétuelle demeure au service d'une industrie ou d'un commerce³³.

31. Précité, note 25, p. 225.

32. Précité, note 26, p. 506 (C.S.C.).

33. Pierre-Claude LAFOND, précité, note 20, p. 75.

La perpétuelle demeure

Quant à la perpétuelle demeure, il s'agit essentiellement d'une question d'intention de relier l'objet mobilier au fonds ou à l'exploitation du fonds. L'expression est synonyme de « indéfiniment », d'une « manière permanente », et ce, à l'exclusion de tout lien provisoire ou passager. Il est intéressant de constater que la version anglaise utilise l'expression « attached for a permanency ». Malgré le sens usuel du mot « perpétuité », cette expression ne signifie donc pas « pour toujours », preuve en étant que le C.c.B.C. prévoit qu'un objet mobilier ainsi immobilisé peut redevenir meuble³⁴.

Dans le cas d'un immeuble par destination par voie d'incorporation, la question de la perpétuelle demeure ne se pose pas. Le premier alinéa de l'article 380 C.c.B.C. crée dans ce cas une présomption *juris tantum* qu'il y a intention de perpétuelle demeure. En l'absence du bénéfice de cette présomption, la Cour du banc de la Reine indique que plusieurs facteurs peuvent être considérés pour en conclure à la perpétuelle demeure :

Bien des facteurs doivent être pris en considération pour décider de ce point, entre autres l'intention des propriétaires, l'utilisation particulière des lieux, la nature du bâtiment, la nécessité de l'objet **au bâtiment ou à l'industrie qu'il habite**.³⁵
(caractère gras ajouté)

Se référant à Mignault, le professeur Pierre-Claude Lafond écrit ce qui suit à ce sujet :

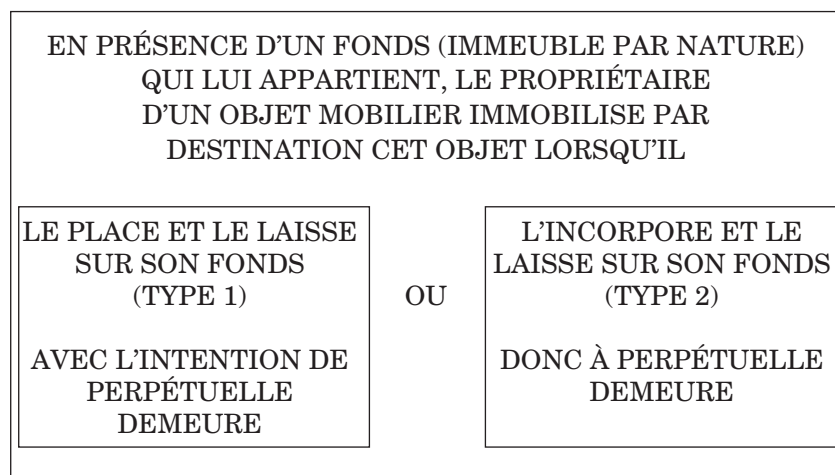
– L'incorporation doit-elle être faite à perpétuelle demeure ? Le concept d'incorporation contient déjà implicitement cette intention du propriétaire de laisser le bien attaché à l'immeuble pour une période indéterminée. La perpétuelle demeure constitue une composante de l'incorporation plutôt qu'une condition en soi. Exiger l'incorporation à perpétuelle demeure constitue, à toutes fins pratiques, une redondance.³⁶

34. Art. 379 : « tant qu'ils y restent ».

35. Précité, note 26, p. 673 (C.B.R.).

36. Pierre-Claude LAFOND, « Droit des biens », Montréal, Éditions Thémis, 1991, p. 72 ; voir aussi Louise BÉLANGER, « La notion d'immeuble en fiscalité municipale », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit administratif*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1987, p. 230 et s.

Cela nous amène à schématiser ainsi la notion d'immeuble par destination du C.c.B.C. :



Le bref rappel de ces règles nous permet notamment de mieux comprendre pourquoi le libellé de l'article 12 L.E.F. quant à l'exemption des « immeubles destinés ou utilisés principalement à des fins de recherche, de commerce, d'industrie... » : le législateur ne fait que prendre acte que de tels biens sont des immeubles par destination ou par nature et donc des « immeubles » au sens de cette loi.

Le lien intellectuel

L'examen d'un nombre considérable d'autorités nous incite à discuter ici du « lien intellectuel » dont l'utilisation nous apparaît être source de confusion. Il est tantôt utilisé pour qualifier l'attache de l'immeuble par destination non visé par l'article 380 C.c.B.C. (celui qui n'est que placé), tantôt pour qualifier les facteurs de durée, d'importance et de nécessité de l'objet mobilier qui constituent l'essence de la « perpétuelle demeure ».

Si l'on consulte la vieille doctrine française et québécoise, c'est en vain que nous chercheront une référence à quelque lien « intellectuel » que ce soit : Faribault, Mignault, Montpetit & Taillefer, Planiol & Ripert. Pour sa part, Mignault parle « d'une attache purement morale », et ce, dans les termes suivants.

La loi appelle immeuble par destination les objets mobiliers qui prennent la nature du fonds auquel ils sont unis, soit par **une**

attache purement morale, soit par une attache physique ou matérielle³⁷. (caractère gras ajouté)

L'un des premiers auteurs à utiliser l'expression est M^e Pierre-Claude Lafond dans la première édition de son traité. Après avoir identifié les deux façons d'immobiliser par destination (1^o le placement et 2^o l'incorporation), il écrit ce qui suit :

– La première manière vise le bien placé sur un immeuble et ce, à perpétuelle demeure. « Le « placement sur » n'implique pas nécessairement un lien physique entre le bien meuble et l'immeuble par nature. La jurisprudence n'exige pas une adhérence ou une attache matérielle du meuble à l'immeuble. Il suffit que le propriétaire ait eu l'intention de faire du bien meuble un accessoire permanent de l'immeuble. **Le lien unissant le meuble et l'immeuble est plutôt d'ordre fictif et intellectuel**.³⁸ (caractère gras ajouté)

Quant à la jurisprudence, l'expression est utilisée pour la première fois par la Cour suprême dans l'affaire *Bureau des commissaires d'écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke*³⁹ :

Les mots « ou incorporé » que l'on trouve à l'art. 379 C.G., suggèrent l'idée qu'il existe **un moyen** d'immobilisation sans *incorporation*, mais uniquement par **un lien intellectuel**, sans les attaches dont je parlais tout à l'heure. (caractère gras ajouté)

Par contre, la Cour d'appel dans un arrêt rendu en 1995 dans la trilogie *La Laurentienne* dont nous discuterons plus loin relie ce concept non pas à l'attache mais à la perpétuelle demeure :

Ceci dit, et avec beaucoup d'égards pour l'opinion contraire, il me semble que les thèses longuement développées dans les jugements et décisions entrepris relativement au concept d'un « attachement intellectuel » constituent un faux débat qui ne nous aide nullement à résoudre le problème en l'instance. Ce concept, en effet, est lié essentiellement à l'interprétation et à la portée des termes « à perpétuelle demeure » et n'a rien à voir au sens qu'il faut donner au mot « attaché » dans le contexte de la

37. Précité note 22, p. 412.

38. Précité note 36, p. 69. 1991

39. Précité, note 26, p. 486 (C.S.C.).

loi. **Ce sont les mots « à perpétuelle demeure » et non les mots « placé » ou « attaché » qui introduisent, intellectuellement, les facteurs de durée, d'importance et de nécessité de l'objet mobilier en cause et d'intégration ou de nécessité de cet objet à la destination de l'immeuble ou de l'une de ses composantes.** C'est le caractère essentiel de l'objet mobilier qui devient immeuble par destination, tel qu'il appert de l'article 379 C.c.B.-C. Ainsi, c'est ce lien intellectuel qui amène le législateur à décréter que pressoirs, chaudières, alambics, cuves, etc. et la jurisprudence antérieure à décréter que les fournaies et autres types d'équipement ou de composantes essentielles à la destination même de l'immeuble constituent eux-mêmes des immeubles par destination.⁴⁰ (caractère gras ajouté)

Or, ce dernier passage de l'arrêt *La Laurentienne* sera cité avec approbation par la Cour d'appel quelques années plus tard dans les termes suivants :

Or, la Cour d'appel, sous la plume du juge André Brossard, dans les affaires précitées, a clairement énoncé qu'une attache intellectuelle suffisait pour conclure qu'un objet mobilier peut être attaché à un immeuble [...] ⁴¹

Mentionnons finalement que dans un arrêt rendu en 2010, la Cour d'appel est d'opinion que l'article 903 C.c.Q. bien qu'il fasse encore référence au concept de « demeure » a, par l'utilisation du mot « attaché », rendu caduque la simple présence d'un lien intellectuel du C.c.B.C. :

[26] L'appelante ne fait pas voir d'erreur dans cette conclusion de la juge de première instance. La preuve démontre que les biens saisis n'étaient que déposés sur le sol, sans y être autrement fixés de quelque manière que ce soit. Le fait qu'ils y demeurent de façon continue, voire permanente, et que certains des biens soient lourds ne permet pas d'occulter l'absence de lien

40. *Québec (Ville) c. Corporation d'assurance de personne la Laurentienne*, [1995] R.J.Q. 731 ; le professeur Pierre-Claude Lafond utilise l'expression « dimension intellectuelle » : Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, p. 94.

41. *Ministère des Affaires municipales & Procureur général du Québec c. Sillery (Ville de)*, 1999 CanLII 13174 (QC C.A.).

matériel et concret. **La simple présence d'un lien intellectuel de rattachement ne suffit plus**⁴². (caractère gras ajouté)

Tel que nous le verrons plus loin, cette apparente confusion nous apparaît prendre sa source dans la considération des éléments constitutifs d'un immeuble par destination. Outre les conditions de propriété de l'objet mobilier et de la nature de l'immeuble auxquelles ce dernier est attaché, nous sommes d'avis qu'il importe de considérer trois éléments propres à l'attache à perpétuelle demeure : la nature de l'attache, sa durée et la destination devant exister entre l'objet mobilier et l'immeuble auquel ce dernier est attaché.

V. L'AVÈNEMENT DE LA LOI SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE (1980)

La L.E.F. n'aura pas une grande longévité. Le 23 décembre 1979, le législateur adopte la L.F.M. laquelle entre vigueur le 1^{er} janvier 1980. Si son avènement n'est pas une refonte mais une réforme en profondeur du régime d'évaluation et de taxation municipale⁴³, la définition du mot « immeuble » qu'elle comporte nous apparaît n'être qu'une reformulation de celle de la L.E.F. :

VERSION ORIGINALE

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

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

Le législateur considère toujours deux catégories d'immeubles : les immeubles par nature et les immeubles par destination, et ce, bien que ces derniers ne soient plus qualifiés comme tels. Le Code auquel fait référence la définition est celui du Bas-Canada, le seul alors en vigueur au Québec. La spécification « par n'importe qui » est aussi conservée. La définition de la L.F.M. est donc, sans l'ombre d'un doute, d'inspiration bas-canadienne.

42. *155707 Canada inc. c. Béton Laurier*, 2010 QCCA 472.

43. *Communauté Urbaine de Montréal c. Dorchester Commerce Realty Ltd.*, [1984] C.A. 426, 433 ; voir aussi : *Northern Telecom ltée c. Cormier*, [1988] 1 R.C.S. 996, 1004.

Au nom de l'intégrité fiscale⁴⁴, la L.F.M. reprend à son article 31 le principe général de mise au rôle de tous les immeubles sans toutefois prévoir une exclusion de l'ampleur de celle prévue à la L.E.F. :

22. La réforme de la fiscalité municipale de 1980 est le fruit de plusieurs années de consultations et d'études. Cette réforme répondait à de nombreux changements survenus dans le monde municipal et nécessitait une redéfinition des rôles, fonctions et, conséquemment, du mode de financement des municipalités.⁽¹⁾ L'augmentation des services rendus par les municipalités et les difficultés résultant des interventions ponctuelles du gouvernement provincial ont amené le législateur à opter pour un système impliquant une autonomie accrue des municipalités. Plusieurs principes ont présidé à l'adoption de la Loi sur la fiscalité municipale notamment l'élargissement de l'assiette fiscale des municipalités et l'assujettissement aux taxes foncières municipales d'un plus grand nombre d'immeubles. [...]

23. Sous l'empire de l'ancienne *Loi sur l'évaluation foncière* (1971 L.Q. c. 50), l'intégrité de l'assiette fiscale des municipalités n'était pas affirmée avec autant de rigueur qu'elle ne l'est aujourd'hui. [...]

24. L'objet de la *Loi sur la fiscalité municipale* est donc, en premier lieu, d'accorder aux municipalités des ressources financières afin de répondre aux besoins des citoyens et ce, essentiellement, par l'imposition de taxes foncières. Le principe est d'ailleurs bien affermi par le législateur à l'art. 31 de la loi qui prévoit l'inscription au rôle d'évaluation des immeubles se trouvant sur le territoire de la municipalité. Cependant, en adoptant les articles de la section IV, l'intention du législateur était de soumettre certaines constructions à un régime fiscal particulier. (note omise)⁴⁵

Une série d'exceptions spécifiques est prévue à la section IV du chapitre V de la L.F.M.⁴⁶, soit aux articles 63 et suivants lesquelles

44. « La revalorisation du pouvoir municipal » – Révision – Rapport du comité conjoint Québec-municipalités, 1^{er} décembre 1978 : cinq principes directeurs devant donner lieu à l'adoption de la L.F.M. sont identifiés : 1) l'autonomie municipale, 2) l'exclusivité du champ de l'impôt foncier, 3) l'équité fiscale, 4) l'intégrité de l'assiette et 5) la simplicité administrative.

45. *Hydro-Québec c. Montréal (Communauté urbaine de)*, AZ-50121815 (C.A.).

46. Cette section est intitulée « Immeubles non portés au rôle ».

concernent pour la plupart des biens appartenant à des organismes publics. En ce qui a trait aux biens privés, l'article 65 prévoit certaines exceptions dont celle-ci bien connue des plaideurs et des tribunaux :

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

1^o une machine, un appareil, et leurs accessoires utilisés principalement à des fins de production industrielle ou d'exploitation d'une ferme, ou destinés à être ainsi utilisés, et qui n'ont pas pour objet d'assurer un service à un terrain ou à un bâtiment, compte tenu de l'utilisation qui est faite de celui-ci où à laquelle il est destiné ; [...]

Dans l'affaire *Ciment Québec*, la Cour suprême prendra acte de cette orientation législative comme suit :

Ce bref aperçu historique appelle, à mes yeux, trois remarques. En premier lieu, il m'apparaît incontestable que le paragraphe introductif de l'art. 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière* était d'application plus large que l'art. 65 L.F.M. Tout en excluant du rôle les immeubles destinés ou utilisés principalement à des fins d'industrie, il englobait également ceux utilisés ou destinés à des fins de recherche, de commerce, de prévention ou de réduction de bruit et de lutte contre la pollution. Le nouveau texte est donc plus restrictif au chapitre des exemptions (M. Poirier et J.-M. Lavoie, « La réforme de la fiscalité municipale : taxation et paiements de transfert » (1981), 12 *R.D.U.S.* 141, à la p. 156) :

Au départ, il est important de noter que le premier paragraphe de l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière* portait sur des immeubles destinés ou utilisés à des fins de recherche, de commerce, d'industrie, de lutte à la pollution de l'eau, de l'air, du sol ou par le bruit de même que ceux servant à l'exploitation d'une ferme ou d'un boisé. Les dispositions pertinentes de l'article 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale* sont restreintes à certains biens utilisés à des fins de production industrielle, d'exploitation d'une ferme ou de transport seulement. En second lieu, les nouvelles dispositions législatives inversent totalement les règles qui prévalaient antérieurement. En vertu de l'article 12 de la *Loi sur l'évaluation foncière*, il y avait non inscription en principe des immeubles destinés ou utilisés principalement

à des fins de commerce, d'industrie, de lutte à la pollution ou d'exploitation d'une ferme ou d'un boisé sauf certaines exceptions prévues par la loi. En vertu des articles 31 et 65 de la *Loi sur la fiscalité municipale*, ces immeubles sont, en principe, portés au rôle sauf les exceptions expressément mentionnées à l'article 65 de la Loi. Il va de soi que ces changements entraînent l'assujettissement à l'impôt foncier de nombreux biens qui ne l'étaient pas auparavant. L'évaluateur inscrira ces immeubles au rôle d'évaluation et ces nouvelles inscriptions auront effet à compter du 1^{er} janvier 1980. [Je souligne.]⁴⁷

Dans un article publié en 1980 dans le cadre du programme de formation permanente du Barreau du Québec, M^e Jean-Marie Pâquet a tôt fait de signaler ce changement de cap quant à l'imposabilité d'immeubles par destination et d'en mesurer l'impact :

Il faut noter également qu'en vertu de la nouvelle Loi, même une machine ou un appareil qui sont devenus immeubles par destination, s'ils servent à d'autres fins qu'à des fins de production industrielle, par exemple s'ils servent à des fins de recherche, à des fins de commerce, à des fins professionnelles ou à des fins d'affaires en général devront être portés au rôle et deviendront imposables.

[...]

Il faut également se rappeler que l'immeuble est défini, dans la Loi 57, comme étant non seulement un immeuble par nature, mais également un objet mobilier placé à perpétuelle demeure (la jurisprudence a décidé que la perpétuelle demeure est synonyme de « pour une période indéterminée ») par n'importe qui ou dans un immeuble par nature.

On pourrait donc se retrouver, par le biais de cette définition jointe à la jurisprudence en matière civile qui indique que l'incorporation physique n'est pas un critère essentiel à l'immobilisation par destination, avec une foule de biens meubles au rôle d'évaluation.⁴⁸

47. Précité, note 19, p. 839.

48. Jean-Marie PÂQUET, « Les aspects juridiques », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *La réforme de la fiscalité municipale*, cours 51, 1980, p. 29 et 30.

L'inquiétude de M^e Pâquet n'est alors pas sans fondement puisqu'un document d'information publié par le ministère des Affaires municipales soumet une liste de biens qui, à son avis, à titre indicatif et sous réserve de l'interprétation des tribunaux, devraient être portés au rôle. L'expert Claude Caumartin, E.Ad. y fait des découvertes :

Tous les bâtiments sont également évalués et évaluables, quelles que soient leur forme, leur nature ou leur destination. Ceci comprend les bâtiments servant à la lutte contre la pollution, c'est-à-dire les bâtiments ou les installations que le ministère de l'Environnement pourrait exiger ou a exigés et qui ont pour but principal d'empêcher la pollution. Ceci inclut les élévateurs à grain, les réservoirs souterrains ou hors terre, et les silos. Dans les accessoires reliés directement au bâtiment, la liste est encore plus importante et aussi surprenante. Mentionnons entre autres les appareils d'air climatisé qui sont fixés dans le mur ou qui sont des systèmes intégrés, les chambres fortes de banques, de fourreurs, ainsi que les portes de chambres fortes, la structure composant les chambres froides ou pour ordinateur ainsi que tous les équipements intégrés fixes qui s'y retrouvent, les comptoirs et étagères de magasins ou d'entrepôts qui sont fixes, les fondations et assises de machineries, les systèmes de son qui sont fixes ainsi que les systèmes de télévision en circuit fermé dont une installation intégrée, les vitrines sous forme de comptoirs, etc.⁴⁹

Bien que l'intention du législateur ait pu apparaître claire, le chemin était pavé pour un débat judiciaire quant à l'interprétation des dispositions législatives relatives à l'identification des biens devant être portés au rôle d'évaluation. Il se mènera sur deux fronts : celui de l'interprétation de la définition du mot « immeuble » de l'article 1 et celui quant à la portée du premier alinéa de l'article 65 quant à l'exclusion du rôle de certains biens industriels. Trente-cinq ans après l'avènement de la L.F.M., ces deux fronts demeurent ouverts. Si le débat judiciaire autour de l'article 65 n'est plus ce qu'il a été, il n'en est pas de même de celui de la définition du mot « immeuble ».

49. Claude CAUMARTIN, « Certains aspects techniques », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *La réforme de la fiscalité municipale*, cours 51, 1980, p. 63 à 82.

VI. LES PREMIÈRES DÉCISIONS DU B.R.E.F.

L'examen des recueils de jurisprudence du Bureau de révision de l'évaluation foncière⁵⁰ pour les premières années d'application de la L.F.M. permet de conclure que l'élargissement de l'assiette fiscale que celle-ci procure aux municipalités ne soulève alors pas véritablement de débat. Pourquoi ? Nous nous permettons de suggérer une réponse : pris dans le tourbillon de leur quotidien, les évaluateurs municipaux sont timides quant à la mise au rôle de nouveaux biens imposables.

La première décision véritablement digne de mention est celle rendue par le B.R.E.F. dans l'affaire *Ultramar Canada Inc. c. Saint-Romuald-d'Etchemin*⁵¹ où M^e Jacques Forgues dresse un bref historique de l'évolution législative pour discuter essentiellement de l'exception prévue à l'article 65⁵². Puis, en 1985, les appréhensions de M^e Pâquet⁵³ se voient en effet confirmées lorsque dans l'affaire *Langéclau*⁵⁴, le B.R.E.F. en arrive à la conclusion que des objets mobiliers d'un établissement hôtelier tels des ustensiles, cendriers et nappes sont donc des immeubles au sens de la Loi puisque objets placés à perpétuelle demeure dans un immeuble par nature.

S'appuyant notamment sur l'arrêt rendu par la Cour d'appel dans l'affaire *Bureau des commissaires des écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke*⁵⁵, le B.R.E.F. conclut qu'est immeuble au sens de la L.F.M. un objet mobilier simplement placé pour une période indéterminée, sur ou dans un immeuble par nature où fonctionne une entreprise commerciale ou industrielle, et dont la présence est essentielle pour l'exploitation de cette entreprise.

Le législateur ne tardera pas à réagir au vent de panique soufflant sur l'industrie touristique au lendemain de cette décision et n'attendra pas le résultat de l'appel logé en Cour du Québec de la

50. Institué en 1973, le Bureau de révision de l'évaluation foncière du Québec [B.R.E.F.] a été le tribunal administratif responsable de l'évaluation foncière jusqu'en 1998, date d'entrée en fonction du T.A.Q.

51. Précité, note 17.

52. *Ibid.*, p. 889 : « 1) Immeuble – Il est défini à l'article 1 de la L.F.M. et il ne semble pas que cette définition soulève des difficultés dans le cas sous étude... ».

53. Précité, note 48 : M^e Pâquet avait fait référence à de la jurisprudence concernant l'immobilisation d'équipements hôteliers.

54. *Les Immeubles Langéclau c. Ville de Shawinigan*, [1985] B.R.E.F. 37, conf. par *Les Immeubles Langéclau c. Ville de Shawinigan, C.P.*, Saint-Maurice, n° 410-02-000079-852, 25 février 1987.

55. Précité, note 26.

décision *Langéclau*⁵⁶ pour intervenir, et ce, d'autant plus que le B.R.E.F. rend une seconde décision sans le même sens dans l'affaire *Hilton Québec*⁵⁷. Il tente d'intervenir dès 1985 mais la deuxième session de la 32^e législature est prorogée et des élections sont déclenchées. Cette modification sera adoptée en 1986.

VII. LA PREMIÈRE MODIFICATION (1985)

La définition qui nous concerne avait entre-temps été modifiée une première fois⁵⁸ pour tenir compte de l'adoption en 1980 des premiers articles du C.c.Q.⁵⁹. On y précise que le Code civil auquel fait référence la définition est bien celui du Bas-Canada. La définition se lit dorénavant comme suit :

VERSION 1985 (ISSUE DE LA PREMIÈRE MODIFICATION)

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

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

Il n'y a donc ici aucune volonté du législateur de modifier la portée de la définition.

VIII. LA DEUXIÈME MODIFICATION (1986)

Adoptée le 19 juin 1986, la *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale*⁶⁰ apporte une modification à la définition du mot « immeuble » : le mot « placé » est remplacé par le mot « attaché ». La

56. La décision du B.R.E.F. sera confirmée par la Cour du Québec : précité, note 53.

57. *Hilton Place Québec Ltée*, [1985] B.R.E.F. 392.

58. *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les municipalités*, L.Q. 1985, c. 27, art. 87 et 163.

59. *Loi instituant un nouveau Code civil et portant réforme du droit de la famille*, L.Q. 1980, c. 39 ; en 1982 et en 1983, des projets de loi visant la réforme du droit des personnes, des successions et des biens sont à leur tour présentés à l'Assemblée nationale du Québec avant d'être fondus en un seul projet de loi, lequel est adopté en avril 1987.

60. *Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale*, L.Q. 1986, c. 34, art. 1, 5 et 7.

locution « à perpétuelle demeure » demeure inchangée. Cette loi crée de plus pour certains immeubles une exception additionnelle à la règle générale de l'article 31 quant à la mise au rôle des immeubles : c'est l'objet du nouvel article 68.1.

La définition se lit dès lors comme suit :

VERSION 1986 (ISSUE DE LA DEUXIÈME MODIFICATION)

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

« **immeuble** » : un immeuble par nature au sens du Code civil du Bas-Canada ou un objet mobilier **attaché** à perpétuelle demeure par n'importe qui **à** un immeuble par nature ;

Le remplacement du mot « placé » par le mot « attaché »

Adoptée en réaction aux décisions *Langéclau et Hilton Québec*, cette modification vient restreindre le bassin de objets mobiliers pouvant correspondre à la deuxième catégorie d'immeubles prévue par la définition lesquels, malgré le libellé de celle-ci, continuent d'être qualifiés d'« immeubles par destination ». Le ministre des Affaires municipales présente ainsi cette modification à l'Assemblée nationale.

M. le Président, en plus des terrains et des bâtiments, la loi avait toujours prévu que pouvaient être considérés comme des immeubles des biens meubles qui étaient rattachés à l'immeuble d'une façon fixe. On employait toujours les termes « fixés à fer et à clous ». C'était une façon de faire en sorte que les biens, qui étaient des meubles au départ, des objets, devenaient par immeubles destination du propriétaire des immeubles. Subséquemment, la jurisprudence et aussi certains textes de loi dont allés un peu plus loin et ont également prévu que des meubles qui y étaient placés dans l'immeuble, des objets qui étaient placés dans l'immeuble, qui étaient placés par le propriétaire et qui étaient essentiels aux activités qui étaient menées dans l'immeuble pouvaient également, par une fiction de la loi, par ce qu'on a appelé un lien intellectuel, devenir des immeubles par destination, de sorte qu'au fur et à mesure qu'a progressé la

jurisprudence, les cours de justice en sont venues à décider que devenaient des immeubles par destination également ces objets qui étaient placés à perpétuelle demeure par les propriétaires. On a récemment, lors des jugements prononcés par le Bureau de révision de l'évaluation foncière, décidé que des objets tels, dans les hôtels : les couteaux, fourchettes, cuillers, taies d'oreillers, draps, pouvaient, en vertu de cette fiction, de ce lien intellectuel, si je peux dire, être considérés comme des immeubles par destination et, forcément, par voie de conséquence, être portés au rôle d'évaluation des municipalités.⁶¹

À quelques reprises, la Cour d'appel prendra d'ailleurs acte de l'intention du législateur de contrer la portée très large donnée au mot « placé » par le B.R.E.F. et qui, selon elle, avait mené des « conséquences presque absurdes »⁶².

Il est reconnu, de part et d'autre, que l'objet de l'amendement de 1986 était bel et bien de rectifier une situation juridique susceptible de devenir hors de contrôle et que, par voie de conséquence, il est évident qu'il est de l'intention du législateur de conférer au mot « attaché » un sens et une portée beaucoup plus restrictifs que le mot « placé » dans l'ancienne terminologie.⁶³

Force est de constater que face à des décisions du B.R.E.F. qui considèrent « immeubles » des biens visiblement destinés à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités au sein d'un immeuble par nature, la réaction du législateur est de dire : fort bien mais il faudra dorénavant que ces biens soient attachés à l'immeuble par nature.

L'article 68.1 L.F.M.

Ce nouvel article se lit comme suit :

68.1. Un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature visé au paragraphe 1, 1.2, 2.1, 13, 14, 15, 16 et 17 de l'article 204 n'est porté au rôle que dans la proportion

61. Journal des débats de l'Assemblée nationale du Québec, 33^e législature, 1^{re} session, Commission permanente de l'aménagement et des équipements, jeudi le 12 juin 1986, n^o 17, p. CAE-827.

62. *Québec (Ville) c. Corporation d'assurance de personne la Laurentienne*, précité, note 40, p. 3.

63. *Ibid.*, p. 11.

suivant laquelle il a pour objet de fournir un service à l'immeuble par nature.

Le législateur crée ici une exception pour les immeubles dits « institutionnels »⁶⁴ : alors que la règle générale est la mise au rôle de tout objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature, ceux qui sont ainsi attachés aux immeubles par nature dits institutionnels ne seront portés au rôle que dans la proportion où ils fournissent un service à cet immeuble. Voici la présentation qu'en fait en commission parlementaire le ministre des Affaires municipales.

M. Bourbeau. [...] Maintenant, M. le Président, j'aimerais introduire une modification et proposer l'adoption de l'article 3.1 qui se lirait comme suit : Le projet de loi 40 est modifié par l'insertion, après l'article 3, du suivant : 3.1. Cette loi est modifiée par l'insertion après l'article 68 du suivant : « 68.1 Un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature visé aux paragraphes 1, 1.2, 2.1, 13, 14, 15, 16 ou 17 de l'article 204, n'est porté au rôle que dans la proportion suivant laquelle il a pour objet de fournir un service à un immeuble par nature.

Monsieur le Président, cette modification prévoit qu'un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature et visé par l'article 204, qui énumère les immeubles exempts de la taxe foncière, n'est inscrit au rôle que s'il a pour fonction de fournir un service à l'immeuble par nature. D'autre part, elle prévoit que si cet objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature n'a que partiellement cette fonction de fournir un service à l'immeuble par nature, il n'est évalué que pour la proportion de sa valeur correspondant aux services fournis par l'immeuble par nature.

L'article 204 dont il est fait mention ici, c'est l'article qui traite des immeubles qui appartiennent au gouvernement, aux commissions scolaires, aux hôpitaux et sur lesquels des « en lieu » de taxes sont payés.

[...]

64. Il s'agit d'une série d'immeubles dont la caractéristique générale est celle d'être inscrits au nom d'un organisme public ou, à tout le moins, d'être utilisés à des fins publiques.

M. Bourbeau : C'est un corollaire à l'autre article en ce sens qu'à l'égard des immeubles du gouvernement, ceux sur lesquels le gouvernement paie des « en lieu » de taxes, on stipule que les objets mobiliers qui y sont situés ne seront inscrits au rôle d'évaluation que dans la mesure où ces objets mobiliers fournissent un service à l'immeuble par nature. Exemple, une fournaise qui fournit un service à l'immeuble lui-même et non pas un service à l'activité qui est exercée.

Un autre exemple, dans une salle d'opération qui serait même fixée au sol par des clous ne serait pas un immeuble par destination en vertu de cet article. De même dans les écoles, un pupitre qui est un objet mobilier et qui serait fixé par des clous dans le plancher pourrait devenir un immeuble par destination, en vertu de cet article ; il ne serait pas sujet à l'évaluation foncière.

[...]

M. Bourbeau. Je n'aurais pas d'objection, en principe, mais tout à l'heure il s'agissait d'un papillon qui définissait, que amenait [sic] une nouvelle définition à ce qui est un immeuble par destination. Ici, il s'agit de s'assurer que, dans les immeubles gouvernementaux, ne soient pas portés au rôle que les meubles qui fournissent un service. Je pense que c'est très clair et je ne vois pas pourquoi on veut retarder encore l'approbation de cet article. Dans ces immeubles gouvernementaux, tout ce qui est meuble va être exclu à l'exception des meubles, des objets mobiliers qui fournissent un service à l'immeuble. Il me semble que c'est clair.⁶⁵ (caractère gras ajouté)

C'est la version de la définition issue de cette deuxième modification qui fera l'objet d'une volumineuse jurisprudence tant du B.R.E.F. que de la Cour du Québec. En bout de ligne, cette version sera examinée par la Cour d'appel dans les affaires *La Laurentienne* (1995), *Ministère des Affaires municipales* (1999) et *Coimac* (2001) sur lesquelles nous reviendrons.

65. Précité, note 61, p. 836 et s.

IX. L'ADOPTION (1991) ET L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU CODE CIVIL DU QUÉBEC (1994)

L'Assemblée nationale du Québec adopte le 8 décembre 1991⁶⁶ le C.c.Q. lequel entre en vigueur le 1^{er} janvier 1994, soit quarante ans après l'adoption de la *Loi concernant la révision du Code civil*⁶⁷. Plusieurs changements sont apportés au chapitre du droit des biens ; les dispositions définissant les catégories de biens sont les suivantes :

899. Les biens, tant corporels qu'incorporels, se divisent en immeubles et en meubles.

900. Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds. Toutefois, les fruits et autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l'objet.

901. Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble.

902. Les parties intégrantes d'un immeuble qui sont temporairement détachées de l'immeuble, conservent leur caractère immobilier, si ces parties sont destinées à y être replacées.

903. Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent.

904. Les droits réels qui portent sur des immeubles, les actions qui tendent à les faire valoir et celles qui visent à obtenir la possession d'un immeuble sont immeubles.

66. L.Q. 1991, c. 64.

67. *Loi concernant la révision du Code civil*, S.Q. 3-4 Elizabeth II, c. 47 – sanctionnée le 10 février 1955.

905. Sont meubles les choses qui peuvent se transporter, soit qu'elles se meuvent elles-mêmes, soit qu'il faille une force étrangère pour les déplacer.

906. Sont réputées meubles corporels les ondes ou l'énergie maîtrisées par l'être humain et mises à son service, quel que soit le caractère mobilier ou immobilier de leur source.

907. Tous les autres biens que la loi ne qualifie pas sont meubles.

Il importe ici de mentionner que l'article 903 doit, dès son entrée en vigueur, alors se lire en conjonction avec l'article 48 de la *Loi d'application sur la réforme du Code civil* :

48. L'article 903 du nouveau code est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble, les meubles qui, dans l'immeuble servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censés demeurer meubles.⁶⁸

En 2013⁶⁹, le législateur corrigera cette incongruité législative⁷⁰ en abrogeant cette dernière disposition pour l'incorporer à l'article 903 afin que ce dernier se lise dorénavant comme suit :

903. Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y

68. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57 ; selon le professeur Robert P. Godin, il constitue une modification indirecte, presque sournoise : R.P. GODIN, « *Ciment Québec inc. c. Saint-Basile, Village Sud (Corporation municipale de)* : incertitude dans l'interprétation de dispositions statutaires portant sur la distinction entre les biens meubles et immeubles », (1994) 39 *McGill L.J.* 914, 930 ; pour son adoption, voir : *Journal des débats de la Commission permanente des institutions*, mardi le 15 décembre 1992, n° 28.

69. L.Q. 2013, c. 27, art. 28 et 39 ; pour les raisons de la modification, voir : *Journal des débats de la Sous-commission des institutions*, jeudi le 12 septembre 1991, vol. 31 n° 9.

70. Tous les auteurs s'entendent pour qualifier cet article 48 de disposition substantielle et non de disposition transitoire : voir notamment : *Axor Construction Canada ltée c. 3099-2200 Québec inc.*, REJB 2002-27758 (C.A.) ; J.-C. PICARD, « La machinerie industrielle et l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil du Québec* : meuble ou immeuble ? », dans *Repères*, janvier 2005, *La Référence Droit civil*, EYB2005REP304 ; dans les *Commentaires du ministre de la Justice sur l'article 903 C.c.Q.* (EYB1993CM904), on parle d'article interprétatif à vocation permanente.

être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent et assurent l'utilité de l'immeuble.

Toutefois, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités demeurent meubles.

Des nouveaux immeubles par destination

Lors de cette réforme, le législateur tourne particulièrement la page avec le passé quant aux immeubles par destination, lesquels font place⁷¹ aux immeubles par attache et réunion matérielle. Les distinctions sont les suivantes :

- 1) On renonce à toute destination purement industrielle ou commerciale ;
- 2) On abandonne toute idée de lien intellectuel⁷² : non seulement devra-t-il y avoir une attache physique mais celle-ci devra être matérielle ;
- 3) On abandonne l'exigence que l'objet mobilier maintenant appelé « meuble » soit aussi la propriété de la personne détenant le bien auquel il s'attache ; cette nouvelle règle étant conséquente avec l'instauration de l'hypothèque mobilière.

Finalement, on met fin à l'ambiguïté que comportait le C.c.B.C. quant aux biens mobiliers incorporés à un immeuble par nature qui selon leur degré d'incorporation devenaient soit immeubles par nature, soit immeubles par destination : selon qu'ils perdent ou non leur individualité, les biens mobiliers sont immobilisés par adhérence au sol (art. 901) ou par attache et réunion matérielle (art. 903).

Dans un arrêt dont nous discuterons plus loin, la Cour d'appel reconnaît ces trois distinctions :

[27] C'est ce dernier cas qui nous intéresse, l'immobilisation par attache ou réunion matérielle, notion qui se retrouve à l'article

71. Gouvernement du Québec, *Commentaires du ministre de la Justice – Le Code civil du Québec*, tome 1, Québec, Publications du Québec, 1993, art. 903, p. 530.

72. Le mot « placé » disparaît alors du droit civil comme il avait disparu de la fiscalité municipale en 1986 lors de la deuxième modification de la définition.

903 C.c.Q. et que complète l'article 48 LARCC. Par rapport au C.c.B.C., on peut noter trois distinctions. Premièrement, le législateur a choisi d'exclure l'immobilisation par destination commerciale et industrielle. Deuxièmement, il a rendu ce type d'immobilisation plus exigeant que celui qui prévalait sous le C.c.B.C., en rendant obligatoire le lien matériel. Troisièmement, l'immobilisation du bien meuble peut être faite par une personne autre que le propriétaire de l'immeuble.⁷³

La distinction relative à la destination de l'immeuble sera particulièrement remarquée par la doctrine et la jurisprudence. Tous s'entendent qu'il y a rupture avec le passé :

Aux termes de l'article 48 *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* (L.Q. 1995, c. 57), qui modifie indirectement l'article 903 C.c.Q., le bien meuble qui, dans l'immeuble, sert à l'exploitation d'une entreprise (1525 C.c.Q.) ou à la poursuite d'activités (économiques, professionnelles, sociales) est censé demeurer meuble pour fins d'application de cet article 903. Il n'importe pas que le meuble soit lié physiquement (machine, etc.) ou intellectuellement (véhicule moteur, etc.) à l'immeuble par nature : il reste meuble dans les deux cas, ce qui a pour effet de réduire l'impact de l'article 1843 C.c.Q., le crédit-bail ne pouvait être consenti qu'à des fins d'entreprise (1842 C.c.Q.). L'extension du domaine de l'hypothèque mobilière (2696 C.c.Q.) explique donc vraisemblablement **la nouvelle orientation législative**. Celle-ci est d'autant plus évidente que le législateur n'a pas reconduit les dispositions de l'article 902 du Projet de loi 125, qui reprenaient le droit antérieur en matière d'immobilisation par destination.⁷⁴ (caractère gras ajouté)

Dans l'affaire *Axor construction Canada ltée*, la Cour d'appel réitère son constat :

[18] Tant à l'article 901 qu'à l'article 903 C.c.Q. le législateur emploie le même critère : le bien meuble doit assurer l'utilité de l'immeuble. Une première distinction m'apparaît essentielle : le

73. *Laval (Ville de) c. Coimac Inc.*, [2001] R.J.Q. 342.

74. Denys-Claude LAMONTAGNE, « Distinction des biens, domaine, possession et droit de propriété », dans *La réforme du Code civil*, vol. 3, Les Presses de l'Université Laval, 1993, p. 475.

code ne parle pas de nécessité, mais bien d'utilité. L'utilité est le caractère « avantageux d'un bien ». Le professeur Lafond ajoute : « celui qui le rend serviable ou qui en facilite l'usage ». Il ne s'agit donc pas de savoir si le bien est indispensable parce que nécessaire à l'immeuble, mais bien d'examiner s'il est utile.

[19] Cet exercice de qualification ne va pas de soi. L'article 48 nous invite à distinguer entre un bien meuble qui assure l'utilité de l'immeuble et celui qui sert à l'exploitation d'une entreprise. Il est indéniable que le législateur a voulu rompre avec un mécanisme traditionnel d'immobilisation : le bien meuble relié par un lien intellectuel, à un immeuble pour l'exploitation d'une industrie, d'un commerce ou d'une entreprise. **Cette destination industrielle, commerciale est dorénavant bannie.** Seule est autorisée la destination civile soit celle reliée à l'immeuble même⁷⁵. (références omises/ caractère gras ajouté)

Un amendement du projet de loi

En droit civil, le rapport de destination n'est donc dorénavant plus qu'entre le meuble et l'immeuble, c'est-à-dire le fonds lui-même : il n'y a plus de rapport de destination à l'exploitation du fonds (destination agricole, industrielle ou commerciale). Comme le souligne le professeur Pierre-Claude Lafond dans le texte reproduit ci-dessus, l'adoption de cette nouvelle règle de droit n'était pas envisagée au moment du dépôt du projet de loi comportant le chapitre des biens du C.c.Q. : on prévoyait plutôt une codification du droit antérieur quant aux immeubles par destination. L'article 902 du projet de loi 125⁷⁶ (qui après amendement et adoption deviendra le 903) se lisait en effet comme suit :

902. Les meubles qui, sans perdre leur individualité, sont placés à perpétuelle demeure par leur propriétaire sur son immeuble, pour le service et l'exploitation de celui-ci, sont immeubles tant qu'ils y restent. Il en est de même des meubles qui y sont incorporés.

75. Précité, note 70 : voir aussi : *Montréal (Ville de) c. 129004 Canada Inc. et 9013-5286 Québec Inc.*, 2002 CanLII 41155 (QC C.A.).

76. Assemblée nationale du Québec, 34^e législature, 1^{re} session, Projet de loi 125 « Code civil du Québec ».

Les débats parlementaires ont donc été l'occasion pour le législateur de changer totalement d'orientation en :

- Remplaçant le mot « placé » par « matériellement attaché » et l'expression « à perpétuelle demeure » par « à demeure » ;
- Laisant tomber la condition relative au placement par le propriétaire ;
- Abandonnant l'immobilisation de meubles servant à l'exploitation d'un immeuble.

X. LA TRILOGIE *LA LAURENTIENNE* (1995)

En 1995, la Cour d'appel est appelée pour la première fois à se pencher sur la version de la définition issue de sa deuxième modification. Rendu dans le cadre d'une trilogie, l'arrêt *La Laurentienne*⁷⁷ concerne des inscriptions à des rôles d'évaluation antérieurs à l'avènement du C.c.Q. La Cour d'appel doit alors statuer sur le caractère immobilier ou non d'un guichet automatique, d'allées de quilles et de différents comptoirs et équipements de supermarchés, tous des objets dont l'attache à l'immeuble par nature n'en est pas une matérielle au sens strict du terme.

Le concept d'attachement

Rendant jugement pour la Cour, l'honorable juge André Brossard conclut comme suit quant au concept d'attachement :

De l'ensemble de ces définitions, je retiens un élément commun qui, par « coïncidence », constitue l'essence même de la question en litige, et c'est le caractère d'immobilisation. Ce qui fait qu'un objet peut être dit « attaché » à quelque chose, c'est d'abord et avant tout qu'il est retenu par un lien quelconque ou, pour utiliser le terme du premier alinéa de l'article 380 C.C., placé ou fixé de façon telle à être immobilisé. Ceci, à mon avis, exige davantage qu'une simple adhérence au sol et qu'une simple difficulté à bouger l'objet comme conséquence de son poids, de sa masse ou

77. *Québec (Ville) c. Corporation d'assurance de personne la Laurentienne*, précité, note 40 ; cet arrêt dispose aussi des deux affaires suivantes : *Banque nationale du Canada c. Ville de Victoriaville*, 200-09-000246-923 et *Location Morissette inc. c. Québec (Communauté urbaine de) et al.*, 200-09-000688-892.

de son volume. La simple adhérence, en ce sens, ne saurait être assimilée à une attache ou au fait d'être attaché. Par ailleurs, j'en conclus également qu'il n'est pas absolument nécessaire qu'il y ait une attache physique, c'est-à-dire un tiers objet qui serve d'attache, pour conclure qu'un objet est « attaché » dans la mesure où il est autrement immobilisé.

Bref, un objet mobilier immobilisé sur ou dans un immeuble ou une partie d'immeuble devient un objet mobilier « attaché » à cet immeuble. C'est très simplement son immobilisation qui établit le fait qu'il est « attaché ». ⁷⁸

Ce sens donné au mot « attaché » est précisément celui que M^e Louise Bélanger suggérait au lendemain de l'adoption de la deuxième modification lors d'une conférence prononcée dans le cadre des *Développements récents en droit administratif*. Cette dernière en arrivait alors à la conclusion que l'interprétation soulevant le moins de contradictions menait à une notion qui « ne reconnaît pas l'immobilisation d'un bien mobilier par simple attache morale à un immeuble, mais qui n'exige pas que l'attache matérielle résulte de liens physiques » ⁷⁹, soit le concept, faisait-elle remarquer, largement reconnu dans les autres provinces canadiennes.

Force est de reconnaître aujourd'hui que cette interprétation du mot « attaché » a mis fin à toute controverse puisqu'elle n'a fait l'objet d'aucun débat depuis 20 ans ⁸⁰. Elle épouse en tous points l'intention exprimée par le ministre des Affaires municipales lors des débats parlementaires de mettre fin aux conséquences aberrantes, sur le plan de la fiscalité municipale, de la définition d'origine. Tous s'entendent cependant que l'interprétation civiliste retenue par le B.R.E.F. dans l'affaire *Langéclau*, d'ailleurs ultérieurement confirmée par la Cour du Québec, était juridiquement correcte compte tenu tant du texte original de la définition, de son origine bas-canadienne que de l'intention avouée du législateur d'élargir l'assiette fiscale municipale lors de l'adoption de la L.F.M.

78. *Ibid.*, p. 15.

79. Louise BÉLANGER, « La notion d'immeuble en fiscalité municipale », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit administratif*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1987, p. 244.

80. Il faut mentionner que le professeur et auteur Jacques L'Heureux se dit peu convaincu du raisonnement de la Cour d'appel : Jacques L'HEUREUX, « L'effet du Code civil du Québec sur les municipalités : les règles générales et leur application », (1995) 36(4) *C. de D.* 859.

Le concept de perpétuelle demeure

C'est un autre passage de l'arrêt *La Laurentienne* qui suscite alors et encore de nos jours une controverse : celui portant sur les conditions requises pour la perpétuelle demeure. Après avoir statué sur le concept d'attachement, l'honorable juge Brossard écrit :

Ceci dit, et avec beaucoup d'égards pour l'opinion contraire, il me semble que les thèses longuement développées dans les jugements et décisions entrepris relativement au concept d'un « attachement intellectuel » constituent un faux débat qui ne nous aide nullement à résoudre le problème en l'instance. Ce concept, en effet, est lié essentiellement à l'interprétation et à la portée des termes « à perpétuelle demeure » et n'a rien à voir au sens qu'il faut donner au mot « attaché » dans le contexte de la loi. Ce sont les mots « à perpétuelle demeure » et non les mots « placé » ou « attaché » qui introduisent, intellectuellement, les facteurs de durée, d'importance et de nécessité de l'objet mobilier en cause et d'intégration ou de nécessité de cet objet à la destination de l'immeuble ou de l'une de ses composantes. C'est le caractère essentiel de l'objet mobilier qui devient immeuble par destination, tel qu'il appert de l'article 379 C.c.B.-C. Ainsi, c'est ce lien intellectuel qui amène le législateur à décréter que pressoirs, chaudières, alambics, cuves, etc. et la jurisprudence antérieure à décréter que les fournaies et autres types d'équipement ou de composantes essentielles à la destination même de l'immeuble constituent eux-mêmes des immeubles par destinations.

[...]

Par ailleurs, pour déterminer s'il est ainsi attaché à perpétuelle demeure, on peut alors soit faire appel à la présomption édictée par l'article 380 C.C., suivant le cas, soit au lien intellectuel qui permet de conclure à la perpétuelle demeure en fonction de la nécessité de l'objet ou à son caractère indispensable pour que l'immeuble ou sa composante soit complet. **Mais il faut prendre garde, dans l'appréciation de cette qualification de perpétuelle demeure, de bien la relier à l'immeuble ou à la composante de l'immeuble et non à l'entreprise qui est opérée dans cet immeuble et qui n'est pas nécessairement, en soi, essentielle à la destination ou à la vocation**

de cet immeuble. C'est le lien avec l'immeuble ou ses composantes et non avec l'entreprise qui doit être considéré pour conclure à perpétuelle demeure.⁸¹

(caractère gras ajouté)

Ces deux dernières phrases du jugement Brossard feront couler beaucoup d'encre, preuve en est le présent texte. Cette obligation de relier la perpétuelle demeure à l'immeuble et non à l'entreprise qui est opérée dans l'immeuble apparaît, de prime abord, pour le moins surprenante dans le cadre d'une loi qui, à titre d'exemple, prévoit spécifiquement l'exception suivante :

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

1^o une machine, un appareil et leurs accessoires, autres que ceux d'une raffinerie de pétrole, qui sont utilisés ou destinés à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole ;
[...]

Le monde juridique est étonné que l'honorable juge Brossard ait voulu modifier le droit quant au rapport de destination de biens meubles immobilisés sans aucune discussion des autorités l'ayant établi, notamment des arrêts de la Cour du banc de la Reine et de la Cour suprême dans l'affaire *Bureau des commissions d'école catholiques de la Cité de Sherbrooke* auquel il fait référence d'ailleurs avec approbation quelques lignes auparavant. Dans son ouvrage sur la mise au rôle d'évaluation, M^e Thierry Dorval écrit ce qui suit :

Il est vrai que l'utilité d'un meuble pour un fonds peut-être un indice de son attache à perpétuelle demeure. Toutefois, avec respect, nous croyons que la Cour d'appel va trop loin en rejetant l'indice d'utilité pour une entreprise.

Il faut bien se souvenir que la perpétuelle demeure résulte de l'intention d'une personne d'attacher un bien de façon indéfinie. Que ce bien ait été attaché pour servir l'immeuble ou l'entreprise située dans l'immeuble, cela ne change rien au fait que si le meuble a été fixé pour une période de temps indéfinie, il devra être considérée comme ayant été attaché à perpétuelle demeure.⁸²

81. Précité, note 40, p. 9 et 16.

82. Précité, note 20, p. 76.

Dans ce dernier passage, M^e Dorval fait référence à la présomption *juris tantum* de l'article 380 C.c.B.C., laquelle ne peut être renversée que par la preuve que les objets ont été placés pour une période déterminée, ou de façon passagère⁸³. Certains seront d'opinion que les deux phrases controversées de l'honorable juge Brossard ne concernent que le cas où l'attache n'est pas de celles prévues à l'article 380, prenant appui sur le début du paragraphe en question se lisant en effet comme suit :

Par ailleurs, pour déterminer s'il est ainsi attaché à perpétuelle demeure, on peut alors **soit** faire appel à la présomption édictée par l'article 380 C.C., suivant le cas, **soit** au lien intellectuel qui permet de conclure à la perpétuelle demeure en fonction de la nécessité de l'objet ou à son caractère indispensable pour que l'immeuble ou sa composante soit complet.
(caractère gras ajouté)

Dès lors, deux interprétations auront cours. Elles sont bien exposées par l'honorable juge Raoul P. Barbe dans l'affaire *Hewquip Holdings Ltée* :

175. Deux courants de pensée semblent avoir vu le jour dans l'interprétation de ce passage de l'arrêt. Le premier courant opine que, dans tous les cas, l'objet mobilier attaché doit être essentiel à la vocation du bâtiment ou de sa composante pour que l'on puisse statuer qu'il est attaché à perpétuelle demeure. Le deuxième courant considère que lorsqu'il existe une attache physique de la nature de celles énoncées à l'article 380 C.c.B.C., la perpétuelle demeure est présumée ; mais à défaut de cette attache physique et en présence d'une immobilisation équivalant à attache, il faudra vérifier si l'objet mobilier ainsi attaché l'est de façon qui n'est ni passagère, ni accidentelle et en plus si cet objet mobilier est essentiel à la vocation du bâtiment ou de sa composante et non seulement à l'entreprise qui y est exploitée.⁸⁴

Si la première de ces interprétations sous-entend que la Cour d'appel aurait modifié le droit quant à la nature de la destination d'un bien immobilisé à perpétuelle demeure sans en discuter véritable-

83. *Bureau des commissaires des écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke*, précité, note 26, notamment p. 650 (C.B.R.).

84. *Montréal (Communauté urbaine de) c. Hewquip Holdings Ltée*, 1997 CanLII 6578 (QC C.Q.).

ment, la deuxième suggère que dépendamment du type de lien avec l'immeuble par nature (placé ou incorporé), une machine utile à l'exploitation du fonds et non au fonds lui-même serait meuble ou immeuble. Que fallait-il comprendre des propos de l'honorable juge Brossard ? La Cour d'appel aura, quelques années plus tard, l'occasion de se prononcer sur la question. Contentons-nous pour l'instant de constater l'application faite de ces propos par l'honorable Brossard dans les cas qui lui étaient alors soumis pour y rechercher un indice nous permettant d'y voir plus clair.

Quant aux allées de quilles (affaire *La Laurentienne-Vie*), l'honorable Brossard écrit ce qui suit :

À la lumière de ces faits, je n'ai, quant à moi, aucune hésitation à conclure que toute cette structure est incontestablement « immobilisée », sans pouvoir être bougée ni déplacée à moins d'être démantelée. Sans elle, les lieux n'ont plus de plancher autre qu'une dalle de béton qui devrait à nouveau être recouverte d'un autre plancher pour qu'ils puissent être utilisés à d'autres fins ou par un autre locataire.

Je suis d'opinion, compte tenu des remarques qui précèdent quant à mon interprétation du sens et de la portée du mot « attaché », que cette structure modulaire est suffisamment intégrée à l'immeuble et immobilisée pour conclure qu'elle lui est attachée au sens de la définition de la Loi sur l'évaluation foncière (sic).

Quant à la « perpétuelle demeure », il me paraît également clair que le législateur réfère à une installation pour une durée de temps indéterminée et non nécessairement pour une durée de temps indéfinie. En effet, le simple fait que la loi prévoit le titre « précaire » de cette structure en stipulant qu'elle peut avoir été installée par un tiers, c'est-à-dire par quelqu'un qui ne dispose que d'un titre précaire ou à durée limitée, confirme ce caractère indéterminé sans être nécessairement indéfini de l'installation en litige. (*Cité de Sherbrooke c. Le Bureau des commissaires d'écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke ; Cablevision Montréal c. Sous-ministre du revenu du Québec*).⁸⁵

85. Précité, note 40, p. 19.

Pour les guichets automatiques (affaire *Banque Nationale*), il écrit ce qui suit :

Avec beaucoup d'égards pour l'opinion contraire, je serais enclin à conclure que ce guichet automatique est « attaché » à l'immeuble, au sens donné au terme dans l'analyse qui précède, et ce, pour deux raisons :

- Même s'il n'y a aucun contact physique entre le mur et l'installation, il me paraît que la fonction du cadre n'est pas uniquement de boucher complètement le trou mais également d'immobiliser l'objet en rendant impossible son déplacement de l'avant vers l'arrière ;
- Même s'il est possible d'enlever le cadre et de déplacer alors le guichet vers l'arrière et de l'enlever par la suite, cette opération aurait comme résultat de laisser dans le mur de l'immeuble un trou béant inévitablement inconciliable avec l'usage et la destination des lieux.

En ce sens, il me paraît que le guichet automatique, une fois installé, devient partie intégrante du mur de la banque et que son immobilisation nous permet de conclure qu'il lui est attaché même en l'absence d'une attache physique spécifique.

Quant au caractère « perpétuelle demeure », il me paraît également établi par les effets de son enlèvement et du trou béant qu'il laisserait dans le mur⁸⁶.

Et finalement, pour les équipements de restauration (affaire *Location Morissette Inc.*), il cite avec approbation ce passage du B.R.E.F. :

[...] Toutefois, il y aurait lieu de distinguer les objets fixés à l'immeuble par nature, de ceux qui sont simplement reliés à un filage électrique ou à une tuyauterie pour assurer leur fonctionnement et leur alimentation.

En effet, la définition précitée du verbe attacher : « faire tenir au moyen d'une attache », implique une fixation qui fait tenir

86. *Ibid.*, p. 23.

l'objet, une attache destinée à immobiliser l'objet et à le faire tenir à un endroit précis. Un fil téléphonique, par exemple, même lorsque fixée par des vis, ne fait pas tenir l'appareil de téléphone ou l'ordinateur ainsi raccordé. Le raccordement électrique ou le simple raccordement d'un tuyau n'ont pas pour effet de fixer un objet, même s'ils en limitent le déplacement, tout comme le fil d'un appareil de téléphone ordinaire. Le fait que le raccordement électrique par fil vissé puisse être facilement modifié pour en faire un il enfichable est un exemple qui montre bien qu'il ne s'agit pas d'un mode de fixation.

Et l'article 68.1 ?

Il importe ici de mentionner que le nouvel article 68.1 ne fait ici l'objet d'aucun examen par la Cour d'appel dans son analyse de la définition du mot « immeuble ». Même si les trois affaires constituant la trilogie ne concernaient pas des meubles attachés à des immeubles par nature visés par cet article, la Cour d'appel s'est peut-être là privée d'un élément essentiel d'interprétation de la volonté du législateur. Il eût été intéressant de connaître l'opinion de l'honorable Brossard d'autant plus que ce dernier a maintenu le jugement de la Cour du Québec ayant confirmé une décision du B.R.E.F. comportant le passage suivant :

Enfin l'article 68.1 confirme de façon évidente que les objets mobiliers attachés à perpétuelle demeure à un immeuble par nature doivent être portés au rôle même s'ils ne rendent pas service à l'immeuble, sinon il ne serait pas nécessaire de créer une exception pour ces objets mobiliers dans le cas des immeubles du gouvernement.⁸⁷
(caractère gras ajouté)

XI. L'ARRÊT *MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES* (1999)

Cette affaire⁸⁸ origine d'une contestation par le ministère des Affaires municipales de la mise au rôle par l'évaluateur de la Communauté urbaine de Québec de différents biens mobiliers situés sur le

87. *Location Morissette inc. c. Québec (Communauté urbaine de)*, B.R.E.F., Q-88-0705, 14 décembre 1988, p. 199.

88. Précité, note 41.

campus de l'Université Laval (amphithéâtre, laboratoires, cafétérias, etc.). Il s'agissait dans un premier temps d'identifier quels étaient les biens pouvant être qualifiés d'immeubles au sens de la définition de l'article 1 et dans un deuxième temps de déterminer si ceux-ci étaient visés par l'exception de mise au rôle prévue à l'article 68.1, les immeubles du campus étant visés par le paragraphe 13 de l'article 204 :

68.1. Un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature visé au paragraphe 1, 1.2, 2.1, 13, 14, 15, 16 et 17 de l'article 204 n'est porté au rôle que dans la proportion suivant laquelle il a pour objet de fournir un service à l'immeuble par nature.

On se rappellera que l'article 68.1 avait été ajouté à la L.F.M. à l'occasion de l'adoption en 1986 de la deuxième modification de la définition du mot « immeuble ».

La Cour d'appel y confirmera le jugement de la Cour du Québec ayant infirmé la décision rendue par la majorité du B.R.E.F. et conclut en fonction de la dissidence de Me Pierre Boileau.

La décision du B.R.E.F.

Les cinq membres de la formation du B.R.E.F. divergent d'opinion essentiellement sur deux questions : le sens que doit recevoir le remplacement du mot « placé » par le mot « attaché » et celui à attribuer à l'expression « service à un immeuble ». Il est ici à noter que la décision du B.R.E.F. est rendue en 1993 et que l'on ne bénéficie pas de l'arrêt *La Laurentienne*.

Quant au mot « attaché », la majorité est d'opinion que l'attache doit être nécessairement matérielle notamment puisque selon elle :

Le législateur a donc estimé que la tâche de l'évaluateur ne doit pas devenir insurmontable d'où la nécessité pour ce dernier de contrôler l'intention de la perpétuelle demeure par un mode de fixation impliquant un lien matériel qu'il peut déceler par une simple visite des lieux.⁸⁹

89. *Ministère des Affaires municipales c. Sillery (Ville de)*, B.R.E.F. Q-93-0915, p. 24

Le membre dissident, M^e Pierre Boileau suggère plutôt qu'il y a attache dès que le meuble est immobilisé, donc sans nécessité d'une attache matérielle.

Quant à l'expression « service au bâtiment » utilisés à l'article 68.1, la majorité est d'opinion qu'elle ne concerne que les meubles qui ont trait à l'entretien et à la conservation du bâtiment :

Pour comprendre la portée de l'article 68.1 de la Loi, il y a lieu d'établir la distinction entre l'expression « *service à l'exploitation* » et *service à l'immeuble* ». Le fondement de la notion d'exploitation repose sur l'intention du propriétaire d'un immeuble d'en retirer un plus grand profit (théorie de l'entité économique). Elle implique l'idée de production de bénéfices. Le service de l'immeuble, pour sa part, fait référence à l'équipement qui tend à assurer la conservation et l'entretien de l'immeuble exploité.⁹⁰

M^e Boileau est plutôt d'avis que l'expression « service au bâtiment » ne peut être qu'une traduction des « building services » puisque ceux-ci constituent généralement des immeubles par nature. Se référant au droit civil et particulièrement au libellé du C.c.Q. récemment adopté, M^e Boileau est ainsi amené à conclure que l'expression de « service à l'immeuble » est équivalente à celle de « service à l'exploitation de l'immeuble » :

Quant à la notion d'objet mobilier au service de l'immeuble par nature, il n'y a pas de jurisprudence établie dans le cadre de l'article 68.1 L.F.M. mais cela correspond à une notion classique en droit civil. Dans le contexte de l'article 68.1 ne visant que des objets mobiliers, cette expression ne peut être interprétée comme une mauvaise traduction des « building services » du Code du bâtiment, lesquels concernent surtout des biens immeubles par nature tels que les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation. La plupart des objets mobiliers en cause sont attachés et sont au service d'immeubles spécialisés dont ils sont des éléments fonctionnels.

[...]

90. *Ibid.*, p. 51.

Tel que l'indique cette plaidoirie, la notion de service ou d'utilité à un immeuble par nature est classique en droit civil. Cette notion revient d'ailleurs à quelques reprises dans un nouveau Code civil, souvent en opposition à celle du service ou de l'exploitation d'une entreprise. Dans l'article 909 C.c.Q. : « les biens affectés au service ou à l'exploitation d'une entreprise ». À l'article 1468 C.c.Q. premier alinéa, on semble se rapprocher de la notion définie à l'article 68.1 L.F.M., il suffirait peut-être de remplacer le mot « placé » dans le texte de cet article 1468 C.c.Q., par le mot « attaché » :

1468. Le fabricant d'un bien meuble, même si ce bien est incorporé à un immeuble ou y est placé pour le service ou l'exploitation de celui-ci est tenu de réparer le préjudice causé à un tiers par le défaut de sécurité du bien.

Bien sûr, l'article 48 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil (1992, c. 57) édicte une disposition interprétative également fondée sur une distinction classique :

48. L'article 903 du nouveau code est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censés demeurer meubles.

La notion de meubles attachés ou réunis à l'immeuble de l'article 903 C.c.Q. rejoint ainsi sensiblement le libellé de l'article 1468 C.c.Q. précité :

903. Les meubles qui sont, à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble [et qui assurent son utilité], sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent.

On doit donc conclure que cette notion d'objet mobilier attaché pour fournir un service à (art. 1468 C.c.Q.) ou pour assurer l'utilité (1992, ch. 57, art. 48) d'un immeuble restera encore longtemps dans notre droit civil.

[...]

Quant à la notion d'ayant pour objet de fournir un service à l'immeuble par nature auquel il est attaché, il s'agit d'une notion classique en droit civil. Il ne s'agit pas des « building services » de la version anglaise du Code du bâtiment : des systèmes de chauffage, de ventilation, de climatisation, etc. étant généralement immeuble par nature.

Plutôt qu'un renvoi à la technique du bâtiment, l'expression « fournir un service à l'immeuble par nature » doit être entendue comme un renvoi à la jurisprudence et à la doctrine du droit civil, notamment en matière d'objet placé à perpétuelle demeure au chapitre de l'immeuble par destination.⁹¹

En retenant un sens libéral tant au mot « attaché » qu'à l'expression « service à l'immeuble », M^e Boileau vient donc de restreindre l'exception prévue par le législateur à l'article 68.1 et à suggérer de porter au rôle une série de biens mobiliers tels des comptoirs de laboratoire.

La première erreur

Rendant jugement pour la Cour, l'honorable juge Nuss confirme sans surprise sur la question de l'attache le jugement de la Cour du Québec ayant retenu la dissidence de M^e Boileau, lequel jugement reposait sur l'arrêt *La Laurentienne* rendu entre-temps par la Cour d'appel. Il est cependant curieux de constater que l'honorable juge Nuss identifie comme suit l'erreur qu'aurait commise la majorité :

La première erreur de la majorité des membres du BREF est de considérer que l'immobilisation par destination qui permettait l'inclusion de certains objets mobiliers au rôle d'évaluation des villes, nécessitait une adhérence intellectuelle et physique à l'immeuble, alors que les arrêts de notre Cour dans les affaires *Ville de Québec c. Corporation d'assurance La Laurentienne* ; *Banque nationale du Canada c. Ville de Victoriaville* ; *Communauté urbaine de Québec c. Location Morissette inc.* ont clairement établi qu'une simple attache intellectuelle était suffisante⁹².

91. *Ibid.*, p. 56 et s.

92. Précité, note 41, p. 13.

Ce reproche est en effet étonnant à deux égards. Il faut d'abord se rappeler que dans l'arrêt *La Laurentienne*, l'honorable juge Brosard ne rattache pas (!) le lien intellectuel à l'attache mais à la perpétuelle demeure : pour lui, l'objet mobilier doit être immobilisé physiquement, à savoir attaché matériellement ou autrement immobilisé. Une lecture attentive de la décision du B.R.E.F. permet d'autre part de constater que l'opinion de la majorité, fautive selon la Cour d'appel, est pourtant bien celle qui sera retenue par cette dernière dans l'arrêt *La Laurentienne*, à savoir la nécessité d'un lien intellectuel dans l'intention que cette attache soit à perpétuelle demeure pour le service et l'exploitation du bien.

Avec déférence pour l'opinion contraire, le remplacement de l'expression « *placé à perpétuelle demeure* » par « *attaché à perpétuelle demeure* » ne pouvait avoir comme unique but de restreindre au seul sens de lien matériel, le lien unissant les biens meubles à l'immeuble par nature. Il visait l'ajout du lien matériel au lien intellectuel. **Le lien matériel découle de l'attache, tandis que le lien intellectuel est relié à l'intention d'immobiliser un objet mobilier de façon permanente pour le service et l'exploitation de l'immeuble.** Nier le lien intellectuel, c'est nier le lien de destination retenu comme critère d'immobilisation par les tribunaux supérieurs lors de l'immobilisation des objets mobiliers incorporés (art. 379 C.C.) ou attachés à perpétuelle demeure (art. 380 C.C.).⁹³ (caractère gras ajouté)

La deuxième erreur

Monsieur le juge Nuss identifie comme suit la deuxième erreur commise par la majorité :

La seconde erreur a été de conclure que l'art. 68.1 de la Loi sur la fiscalité municipale vise à exclure des rôles d'évaluation des villes des objets mobiliers qui fournissent exclusivement un service à l'exploitation d'un immeuble par nature et de porter au rôle ceux qui ont pour objet de fournir un service à un tel immeuble.

La Cour maintiendra donc le jugement de la Cour du Québec avec pour conséquence, que contrairement à l'intention exprimée au

93. Précité, note 89, p. 18.

Journal des débats, les comptoirs, laboratoires, marmites et autres meubles liées à l'exploitation des immeubles universitaires se verront portés au rôle.

Le législateur interviendra de nouveau : la définition du mot immeuble sera retouchée deux fois plutôt qu'une (quatrième et cinquième modifications).

XII. LA TROISIÈME MODIFICATION (1999)

Au lendemain de l'abrogation du C.c.B.C. et de l'entrée en vigueur du C.c.Q., la fiscalité municipale n'échappe pas à l'harmonisation nécessaire des lois du Québec. Sanctionnée le 22 octobre 1999, la *Loi concernant l'harmonisation au Code civil des lois publiques* entre en vigueur le même jour⁹⁴.

Il est à noter que ce n'est pas par cette loi que le législateur viendra contrecarrer l'arrêt *Ministère des Affaires municipales*. Ce dernier fait alors l'objet d'une demande pour permission d'en appeler à la Cour suprême par Ville de Sainte-Foy et la Communauté urbaine de Québec et on attend le résultat du pourvoi pour décider de l'opportunité d'intervenir législativement.

Les modifications

Par cette troisième modification, l'article 1 de la L.F.M. est modifié afin que la définition du mot « immeuble » fasse dorénavant référence au C.c.Q. et que le vocabulaire utilisé soit celui de la nouvelle terminologie du droit des biens : les expressions « objet mobilier » et de « perpétuelle demeure » font place à celles de « meuble » et de « demeure ». La définition de la L.F.M. se lit dès lors comme suit :

VERSION 1999 (VERSION ISSUE DE LA TROISIÈME MODIFICATION)

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

« **immeuble** » : un immeuble au sens de l'article 900 du Code civil ou un meuble attaché à demeure à un tel immeuble ;

94. Le projet de loi qui y donne lieu est présenté une première fois en juin 1998 ; n'ayant cependant pu être adopté compte tenu de la prorogation de la session provoquée par le déclenchement d'élections, il revit en 1999.

L'article 68.1 est aussi modifié pour y utiliser la nouvelle terminologie :

68.1. Un *meuble attaché à demeure à un immeuble visé par l'article 900 du Code civil* et au paragraphe 1, 1.2, 2.1, 13, 14, 15, 16 et 17 de l'article 204 n'est porté au rôle que dans la proportion suivant laquelle il a pour objet de fournir un service à l'immeuble.

La première catégorie d'immeubles

Tout comme auparavant, la L.F.M. identifie deux catégories d'immeubles : la première issue du concept d'immeuble par nature et la seconde issue de celui d'immeuble par destination. Lorsqu'elle identifie la première catégorie, la L.F.M. ne fait plus référence à la notion d'immeuble par nature du C.c.B.C., maintenant désuète mais bien à la disposition équivalente du nouveau Code : « un immeuble au sens de l'article 900 du Code civil ». Dès lors, l'expression « immeuble par nature » disparaît du droit québécois.

L'article 900 est à l'effet que sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et « tout ce qui en fait partie intégrante ». Cette dernière locution est précisée à l'article 901 : « Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble ».

La deuxième catégorie d'immeubles

Le « bien mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature » est remplacé par le « meuble attaché à demeure à un tel immeuble ». Lorsqu'elle identifie la deuxième catégorie d'immeuble, cette nouvelle version ne fait donc pas plus référence au C.c.Q. qu'elle ne le faisait au C.c.B.C. Il importe de mentionner ici que lors du dépôt du projet de loi proposant cette troisième modification de la définition, le mot « matériellement » était accolé au mot « attaché ». Le mot « matériellement » est celui que l'on retrouve à l'article 903 C.c.Q. Le projet de loi sera amendé et le mot « matériellement » n'apparaîtra jamais au texte de la L.F.M.

Outre le remplacement de la locution « bien mobilier » par le mot « meuble », deux modifications sont donc apportées :

- 1) L'attache est « à demeure » et non plus « à perpétuelle demeure » ;
- 2) Les mots « par n'importe qui » disparaît.

Examinons-les.

La nature de ces modifications

Le remplacement de « perpétuelle demeure » par « demeure » ne pose pas de problème car on comprend que ces expressions sont synonymes⁹⁵.

Pourquoi le législateur fait-il disparaître les mots « par n'importe qui » ? La réponse est simple. Cette référence était autrefois nécessaire pour apporter une distinction avec l'article 380 C.c.B.C. lequel allait comme suit :

380. Sont censés avoir été attachés à perpétuelle demeure les objets placés **par le propriétaire** qui tiennent à fer et à clous, qui sont scellés en plâtre, à chaux ou à ciment, ou qui ne peuvent être enlevés sans être fracturés, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont rattachés.
(caractère gras ajouté)

Dans la mesure où la définition d'immeuble issue de cette troisième modification ne comporte plus aucune référence au C.c.B.C., la spécification à l'effet que les objets attachés peuvent l'avoir été par n'importe qui devient superflue, d'où sa disparition.

Un son de cloche de la Cour d'appel

Bien qu'elle n'ait pas eu à trancher un litige où l'interprétation de cette troisième modification était en cause, la Cour d'appel a dans l'affaire *Coimac*, eu l'occasion de se pencher sur celle-ci. Elle constate que manifestement le législateur refuse d'adopter intégralement en

95. *Gratien Laliberté c. Municipalité de Mont-Carmel et al.*, 10 juillet 2002, SAI-Q-066877-0008 (TAQ).

matière de fiscalité municipale la notion d'« immeuble » du nouveau Code.

[37] D'ailleurs, la *Loi concernant l'harmonisation au Code civil des lois publiques*⁹⁶, en vigueur depuis le 22 octobre 1999, prévoit, à son article 133, le remplacement dans la LFM de la définition de l'immeuble par la suivante : « immeuble » : un immeuble au sens de l'article 900 du Code civil ou un meuble attaché à demeure à un tel immeuble ». Ainsi, le législateur a modifié l'immeuble par nature de l'article 1 LFM pour référer exclusivement à l'immeuble au sens de l'article 900 C.c.Q., sans aucune référence aux autres articles. De plus, on retrouve maintenant l'expression à demeure, alors que, jusque-là, c'était la perpétuelle demeure qui prévalait. **Deux constatations en découlent : 1^o la LFM ne réfère pas uniquement à l'attache matérielle comme c'est le cas à l'article 903 C.c.Q. et 2^o elle n'exclut pas spécifiquement l'immobilisation par destination commerciale et industrielle comme le fait l'article 48 LARCC.**⁹⁷ (caractère gras ajouté)

XIII. LA QUATRIÈME MODIFICATION (2000)

Une quatrième modification est apportée à la définition par l'article 37 de la *Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*⁹⁸. Elle entre en vigueur le 20 décembre 2000 et a effet pour tout exercice financier municipal à compter de celui de 2001. Cette loi apporte les deux modifications suivantes à la définition :

- La description des deux catégories d'immeuble est scindée en deux sous-alinéas ;
- L'article 68.1 est abrogé et son texte, totalement remanié, est inséré comme troisième alinéa de l'article 1.

La définition de la L.F.M. du mot « immeuble » se lit dorénavant comme suit :

96. L.Q. 1999, c. 40.

97. Précité, note 73.

98. L.Q. 2000, c. 54.

VERSION 2000 (VERSION ISSUE DE LA QUATRIÈME MODIFICATION)

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

« **immeuble** » :

1^o tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil ;

2^o tout meuble, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1^o ;

[...]

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1^o de la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204, le paragraphe 2^o de cette définition est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censés demeurer meubles.

68.1. [Abrogé]

La première de ces modifications est d'ordre cosmétique et n'apporte ainsi aucun nouvel éclairage quant à l'intention du législateur. Il n'est cependant pas de même de la deuxième qui est destinée à contrer l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire *Ministère des Affaires municipales*. Rendu en 1999, cet arrêt est devenu final en mai 2000 après que la Cour suprême ait refusé au ministère des Affaires municipales la permission d'en appeler. Bien que l'arrêt *Coimac* (2001) dont nous discuterons plus loin lui soit postérieur, cette version n'a jamais été examinée par la Cour d'appel.

Les notes explicatives du projet de loi indiquent en effet que l'on entend « clarifier le régime applicable à certains biens, comme l'équipement installé dans des immeubles sujet à compensations tenant lieu de taxes ». À l'occasion du débat concernant une modification postérieure dont nous discuterons plus loin (la cinquième), la

ministre des Affaires municipales rappelle clairement le motif de cette quatrième modification :

M^{me} Harel [...]

Alors, en décembre dernier, donc il y a déjà un an, La Loi sur la fiscalité municipale a été modifiée afin que le gouvernement du Québec ne soit plus tenu de payer des compensations tenant lieu de taxes à l'égard des objets mobiliers. Alors, par objet mobilier, pensons à un scanner dans un hôpital ou pensons à un laboratoire dans une faculté de chimie. Et bon, la Cour d'appel du Québec, dans un jugement, avait considéré que les objets mobiliers tel un scanner, tel un laboratoire, telle une salle de cours, par exemple, pouvait être considéré comme immeubles, au sens de la Loi sur la fiscalité municipale, servant à l'exploitation de l'activité qu'on exerçait dans cet immeuble.

Alors, il y a donc eu modification dès décembre 2000, il y a déjà un an, modification pour s'assurer que les équipements de laboratoire ou les appareils médicaux ou tout autre appareil de formation professionnelle, technique ou universitaire ne soient pas considérés comme étant des immeubles pour lesquels le gouvernement devait payer des « en lieu » de taxes, à défaut de quoi tout nouvel équipement dans un hôpital, tout nouvel équipement dans un CEGEP, dans une université pourrait être soumis à une évaluation foncière, être inscrit au rôle et donner lieu à un paiement d' « en lieu » de taxes.⁹⁹ (caractère gras ajouté)

Le remaniement et le déplacement du texte de l'article 68.1

Le texte de l'article 68.1 qui allait comme suit :

68.1 Un objet mobilier attaché à perpétuelle demeure à un immeuble par nature visé au paragraphe 1^o, 1.2^o 2.1^o, 13, 14, 15, 16 ou à 17^o de l'article 204, n'est porté au rôle que dans la proportion suivant laquelle il a pour objet de fournir un service à l'immeuble.

99. Journal des débats de l'Assemblée nationale du Québec, 36^e législature, 2^e session, mardi le 27 novembre 2001.

est remanié puis introduit comme troisième alinéa de l'article 1 :

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1^o de la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204, le paragraphe 2^o de cette définition est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censés demeurer meubles.

On se souviendra que dans l'affaire *Ministère des Affaires municipales*, la portée de l'exception prévue à l'article 68.1 avait été restreinte en raison d'une interprétation libérale des mots « un service à l'immeuble ». Désormais, on ne fait plus référence au concept de « service à l'immeuble » mais à celui d'« utilité à l'immeuble » lequel est mis en opposition à celui de service « à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble ». Il s'ensuit que dès lors, tant la L.F.M. (art. 1) que le C.c.Q. (art. 903 / art. 48 L.A.R.C.C.Q.) utilisent les trois mêmes expressions :

« Utilité à l'immeuble »

« Exploitation d'une entreprise »

« Poursuite d'activités dans l'immeuble »

Mais alors que le C.c.Q. considère que les meubles servant à l'exploitation d'une entreprise et à la poursuite d'activités dans l'immeuble par nature demeurent meubles, la L.F.M. ne retient cette règle que pour les immeubles institutionnels. Dès lors, un meuble non intégré à un immeuble visé par l'article 900 C.c.Q. (puisque ne répondant pas aux critères de l'article 901) doit, pour être considéré immeuble :

- Sous le C.c.Q. : être attaché matériellement à demeure et assurer l'utilité de l'immeuble auquel il s'attache ;
- Sous la L.F.M. : être simplement attaché à demeure sauf dans le cas des immeubles institutionnels, où il doit assurer l'utilité de l'immeuble.

Le choix du législateur de ne pas restreindre les immeubles de la deuxième catégorie, sauf pour les immeubles institutionnels (« sous réserve du troisième alinéa »), aux seuls meubles utiles à l'immeuble semble se confirmer. Mais alors que la règle particulière aux immeubles institutionnels en était autrefois une exception à la règle générale de mise au rôle de l'article 31 L.F.M., elle constitue dorénavant une restriction apportée à la définition du mot « immeuble » : c'est ce qui explique que cette exception n'est plus formulée à la section IV laquelle concerne les immeubles non portés au rôle mais à l'article 1.

Un autre changement est apporté au libellé de l'exception. Alors que l'article 68.1 indiquait que les meubles ayant la fonction de fournir un service à l'immeuble ne doivent être portés au rôle « que dans la proportion » où ils fournissaient un tel service, le dernier alinéa de la nouvelle version prévoit que toujours dans le cas des immeubles institutionnels, seuls les meubles attachés à demeure assurant l'utilité de l'immeuble sont immeubles. L'œuvre était-elle perfectible : il y aura une cinquième modification.

XIV. LA TRILOGIE *COIMAC* – 2001

En 2001, la Cour d'appel sera appelée une troisième fois à interpréter la définition issue de la deuxième modification mais cette fois-ci dans le cadre d'inscriptions de valeurs apparaissant à des rôles d'évaluation confectionnés postérieurement à l'adoption du C.c.Q. Il s'agit encore ici d'une trilogie¹⁰⁰ où la Cour est donc appelée à se prononcer sur l'applicabilité des dispositions de ce dernier en fiscalité municipale. Quelques auteurs¹⁰¹ avaient alors émis l'opinion que depuis l'avènement du C.c.Q., l'« immeuble » de la L.F.M. ne pouvait être que celui de ce dernier. Cette thèse prenait notamment appui sur l'article 424 L.A.R.C.C. qui indiquait que pour tout renvoi au C.c.B.C. l'on devait se reporter à la disposition correspondante du C.c.Q. Cette thèse sera rejetée par la Cour d'appel dans les termes suivants :

[38] On l'aura aisément compris, les contribuables en matière de fiscalité municipale veulent aligner la définition de

100. *Laval (Ville de) c. Coimac Inc.*, précité, note 73 ; cet arrêt décide aussi des deux affaires suivantes : *Provigo Distribution inc. c. Ville de Laval*, 500-09-006183 et *Provigo Distribution c. Ville de Saint-Léonard et Communauté urbaine de Montréal*, 500-09-006916-985.

101. Voir notamment : Jacques FORGUES, « L'évaluation municipale et la valeur réelle », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1995, p. 16.

l'immeuble de la LFM sur celle du C.c.Q. pour alléger leur fardeau fiscal. Ils plaident ici que les meubles portés au rôle d'évaluation doivent être attachés ou réunis matériellement à l'immeuble et qu'ils doivent être utiles à l'immeuble et non à l'entreprise qui y est exploitée.

[39] Les tenants de la thèse qui favorise une interprétation harmonieuse de la notion d'immeuble, que ce soit en vertu du C.c.Q. ou encore de la LFM, fondent leur interprétation sur deux arguments. D'abord, ils recourent à la disposition préliminaire du C.c.Q. qui établit sa portée comme fondement du droit privé et sa position privilégiée dans notre système législatif :

Le *Code civil du Québec* régit, en harmonie avec la charte des droits et libertés de la personne et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.

Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger.

[40] Ensuite, cette thèse prend appui sur l'article 424 LARCC qui énonce que, pour un renvoi au C.c.B.C., il faut se reporter à la disposition correspondante du C.c.Q.

[41] À mon avis et avec beaucoup d'égards, je favorise l'interprétation qui accorde à la LFM sa propre autonomie en ce qui concerne l'interprétation de la notion d'immeuble, sauf dans la mesure où celle-ci réfère spécifiquement au C.c.Q. et ce, pour les motifs suivants.

[42] Premièrement, la disposition préliminaire du C.c.Q. reconnaît explicitement que les autres lois peuvent y déroger. Comme la LFM comporte sa propre définition de l'immeuble, elle doit prévaloir sur la définition du C.c.Q.

[43] Deuxièmement, l'article 424 LARCC prescrit qu'il faut se reporter à la disposition correspondante du C.c.Q. Ici, l'article 1

LFM réfère à l'immeuble par nature du C.c.B.C. On l'a vu, l'immeuble par nature n'existe plus comme concept dans le C.c.Q., mais il correspond à ceux qui sont énumérés à l'article 900, soit les fonds de terre, les constructions et les ouvrages à caractère permanent. On aurait donc tort, je pense, d'incorporer à la notion d'immeuble telle qu'énoncée à l'article 1 LFM, les objets immobilisés décrits aux articles 901 et suivants C.c.Q.

[44] Troisièmement, la LFM est une loi particulière qui sert à déterminer l'assiette des impôts fonciers ou autres. La notion d'immeuble qu'on y retrouve est conçue pour cette fin propre et elle n'est pas dépendante du C.c.Q., sauf dans la mesure où la LFM y réfère, comme c'est le cas pour l'immeuble par nature.

[45] Quatrièmement, si le législateur avait voulu une adéquation parfaite entre la notion d'immeuble de la LFM, celle du C.c.B.C. ou encore du C.c.Q., il n'aurait pas énoncé une définition qui comporte les deux éléments que l'on connaît – immeuble par nature au sens du C.c.B.C. et objet mobilier attaché à perpétuelle demeure par n'importe qui à un immeuble par nature – mais il aurait plutôt référé à l'immeuble au sens du C.c.Q.¹⁰²

L'honorable juge France Thibault conclut donc que les dispositions du nouveau Code ne peuvent recevoir application en ce qui a trait aux meubles attachés à demeure.

[42] En somme, je conclus que la définition d'immeuble de l'article 903 C.c.Q. ne peut servir à interpréter la définition d'immeuble de la LFM. En conséquence, l'article 48 LARCC qui le complète en mentionnant que les meubles qui servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble conservent leur caractère mobilier n'est pas davantage applicable.

Nous devons dès lors comprendre que les distinctions mentionnées par elle quant aux deux textes législatifs doivent être considérées. Or, comme nous l'avons plus haut, celles-ci sont les suivantes :

[26] C'est ce dernier cas qui nous intéresse, l'immobilisation par attache ou réunion matérielle, notion qui se retrouve à l'article 903 C.c.Q. et que complète l'article 48 LARCC. Par rapport au

102. Précité, note 73.

C.c.B.C., on peut noter trois distinctions. **Premièrement, le législateur a choisi d'exclure l'immobilisation par destination commerciale et industrielle.** Deuxièmement, il a rendu ce type d'immobilisation plus exigeant que celui qui prévalait sous le C.c.B.C., en rendant obligatoire le lien matériel. Troisièmement, l'immobilisation du bien meuble peut être faite par une personne autre que le propriétaire de l'immeuble.¹⁰³ (caractère gras ajouté)

Confirmant son constat quant aux distinctions devant être faites entre l'immeuble attaché à perpétuelle demeure de la L.F.M. et l'immeuble par attache et réunion du C.c.Q., l'honorable juge Thibault dira adhérer « entièrement » à l'opinion de l'honorable juge Barbe quant à l'obligation de donner un sens devant être à plusieurs articles de la L.F.M.¹⁰⁴ ayant pour prémisse qu'un meuble utile qu'à une entreprise peut être attaché à perpétuelle demeure :

[38] Cinqüièmement, si l'on devait retenir que l'immeuble de la *LFM* et celui du C.c.Q. ne font qu'un, certaines dispositions de la *LFM* n'auraient plus de pertinence. À cet égard, je réfère au raisonnement développé par M. le juge Raoul P. Barbe dans *Pointe-Claire (Ville de) c. Hewquip Holdings inc.*[19] auquel **j'adhère entièrement** :

Si seuls les biens utiles à l'immeuble par nature peuvent être immobilisés, les questions suivantes se posent à la lecture de ces articles [65 à 68.1 LFM].

Au paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 65 LFM, pourquoi dans *Ciment Québec*, la Cour suprême du Canada aurait pris la peine de spécifier que le mot « immeuble » incluait tant les immeubles par nature au sens du C.c.B.C. que les objets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, puisque, s'ils servent à des fins de production industrielle ou d'exploitation agricole, ces derniers ne rencontrent pas le critère d'utilité à l'immeuble requis par la perpétuelle demeure ?

103. *Ibid.*

104. Voir aussi : R.P. GODIN, « *Ciment Québec inc. c. Saint-Basile, Village Sud (Corporation municipale de)* : incertitude dans l'interprétation de dispositions statutaires portant sur la distinction entre les biens meubles et immeubles », précité, note 67, p. 925 et s.

La même question se pose à l'égard de l'équipement d'une mine du paragraphe 4 du premier alinéa de l'article 65.

Au paragraphe 2 du premier alinéa de l'article 65, le matériel roulant ne pouvant être qualifié d'immeuble par nature, celui servant à des fins d'industrie ou de transport ne pourrait pas être qualifié d'immeuble, car il ne rencontrerait pas le critère d'utilité à l'immeuble requis par la perpétuelle demeure. Quelle serait alors l'utilité de cette disposition ? (Provigo Distribution inc. c. Ville de Laval, Q97-023, 1997-01-27.)

Au paragraphe 3 du deuxième alinéa de l'article 65, pourquoi référer à des immeubles utiles à d'autres immeubles si les objets mobiliers ayant une utilité pour l'entreprise ne peuvent être immobilisés ?

Dans le cas des réseaux de distribution de gaz de l'article 66 LFM, les immeubles par nature devant être inclus au rôle, les autres constructions doivent être des objets mobiliers attachés à perpétuelle demeure ; s'ils font partie du réseau, ne seraient-ils pas utiles à l'entreprise plutôt qu'à l'immeuble ? Et alors cette exclusion ne deviendrait-elle pas inutile ?

Les mêmes questions se posent à l'égard de l'article 67 LFM concernant les réseaux de télécommunications et, en les adaptant, le réseau d'énergie électrique.

Mais surtout, pourquoi l'article 68.1 LFM, spécifie la nécessité du service à l'immeuble, si tel objet mobilier n'a jamais pu devenir immeuble parce qu'ayant une utilité pour l'entreprise ? (caractère gras ajouté) (note omise)

Le Cour d'appel, toujours sous la plume de l'honorable juge Thibault, ajoutera¹⁰⁵ finalement que l'on peut, à moins d'indices significatifs, déduire que le législateur ait voulu que résulte de la simple adoption du *Code civil du Québec* une modification si importante de l'assiette fiscale des municipalités.

105. Précité, note 73, par. 40.

Précision sur l'arrêt *La Laurentienne*

Manifestement, cette conclusion de la Cour d'appel dans cette affaire *Coimac* heurte de plein fouet les propos tenus par l'honorable juge Brossard dans l'affaire *La Laurentienne*. C'est peut-être pourquoi madame la juge France Thibault se sent obligée de préciser le sens de ces propos :

[43] **Ceci m'amène à préciser le sens du test élaboré par M. le juge Brossard** dans *La Laurentienne*, selon lequel il faut considérer le lien avec l'immeuble ou ses composantes et non avec l'entreprise pour conclure à une attache à perpétuelle demeure. À mon avis, il est erroné de considérer que ce test signifie que la destination ou la vocation particulière de l'immeuble ne peuvent être considérées dans le cadre de la détermination du caractère immobilier d'un objet et ce, nonobstant l'applicabilité de l'article 48 LARCC. L'auteur Pierre-Claude Lafond abonde dans le même sens :

Il importe de ne pas confondre les accessoires qui sont intimement liés au service de l'immeuble et à son existence en tant qu'immeuble possédant une vocation particulière, lesquels sont immobilisés, de ceux qui servent à développer une activité d'entreprise, commerciale ou non, à l'intérieur dudit immeuble, lesquels restent meubles. Le cap sur la distinction « utilité de l'immeuble » versus « exploitation d'une entreprise ou exercice d'une activité » doit guider celui qui cherche à qualifier un bien.

Ce que le Code [C.c.Q.] ne reconnaît plus dorénavant, et les Commentaires du ministre le confirment, c'est l'immobilisation des immeubles qui desservent l'entreprise exploitée à l'intérieur de l'immeuble.

Le reste ne fait pas l'objet de restriction. Il est permis de considérer la destination ou la vocation particulière de l'immeuble (édifice militaire, centre sportif, église, institution d'enseignement, observatoire, gare, etc.).

(caractère gras ajouté)

Il est intéressant de noter que M^e Vincent Piazza a constaté lui aussi une contradiction entre les arrêts *La Laurentienne* et *Coimac*.

Cette affirmation pouvait paraître contradictoire avec la conclusion à laquelle était arrivée la Cour dans l'affaire *La Laurentienne*, selon laquelle c'est le lien avec l'immeuble et ses composantes et non avec l'entreprise qui doit être considérée pour conclure à la perpétuelle demeure. La Cour a donc tenu à préciser le sens du test élaboré par l'honorable juge Brossard dans ce dernier arrêt.¹⁰⁶

Dans sa précision, l'honorable Thibault se dit donc du même avis que le professeur Lafond quant à la portée des dispositions du C.c.Q. quant aux immeubles par attache :

- Les meubles (« accessoires ») qui sont intimement liés au service d'un immeuble et à son existence en tant qu'immeuble possédant une vocation particulière sont des immeubles par attache ;
- Les meubles qui desservent l'entreprise exploitée à l'intérieur de l'immeuble demeurent meubles.

Après avoir mentionné que les règles nouvelles du C.c.Q. ne devaient pas recevoir application en fiscalité municipale, l'honorable juge Thibault semble, par cette précision, néanmoins les retenir aux fins de l'application de la définition du mot « immeuble » de la L.F.M. Cela se confirme lorsque cette dernière complète comme suit sa précision :

[44] Dans l'affaire *Sillery (Ville de) c. Québec (Ministère des Affaires municipales)*[27], M. le juge Gérald Bossé apporte un éclairage supplémentaire sur l'analyse de la notion de perpétuelle demeure que l'on retrouve dans *La Laurentienne*. La conformité de son raisonnement avec les principes dégagés dans cet arrêt a d'ailleurs été confirmée par notre Cour :

La notion de « perpétuelle demeure » doit être analysée en fonction de la nécessité de l'objet avec l'immeuble ou sa composante. Ceci ne signifie pas, à mon avis, qu'on ne doit pas tenir compte de la destination ou de la vocation d'un immeuble ou de sa composante. Prenons l'exemple d'une

106. Vincent PIAZZA, « La communication de renseignements à l'évaluateur municipal », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit municipal 2004*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 161.

hotte de ventilation dans un immeuble ou partie d'immeuble destiné à l'opération d'un restaurant. On peut conclure qu'elle complète l'immeuble et lui est nécessaire si on tient compte de la destination ou de la vocation de l'immeuble et on peut alors déduire que la hotte est attachée à perpétuelle demeure. Une telle hotte de ventilation ne compléterait pas nécessairement un immeuble destiné à servir d'entrepôt. Ceci dit, un objet peut à la fois être utile à l'immeuble selon sa destination et au commerce exploité dans l'immeuble. L'objet est alors un immeuble par attache. Si l'objet n'est toutefois utile qu'à l'exploitation du commerce, sans qu'il soit utile à l'immeuble lui-même dans lequel on veut exploiter le commerce, on ne peut alors conclure que cet objet est attaché à perpétuelle demeure : ce serait par exemple le cas d'une caisse enregistreuse qui, bien qu'étant utile à l'exploitation d'un restaurant, n'ajoute rien à l'immeuble lui-même, ne le complète en rien, même en tenant compte de la vocation spécialisée de l'immeuble.

En somme, la complémentarité qu'apporte à l'immeuble un objet meuble « ascendera d'autant plus à l'indispensabilité que le meuble et l'immeuble auront une vocation spécialisée dans la même voie ».

Il faut donc, comme le précise Me Pierre Boileau, tenir compte de la destination d'un immeuble ou même d'une partie d'immeuble pour déterminer l'utilité ou l'indispensabilité d'un meuble par rapport à l'immeuble, sans quoi il deviendrait impossible de savoir quels objets intégrés sont devenus attachés à perpétuelle demeure à l'immeuble. (note omise)

XV. LA CINQUIÈME MODIFICATION (2001)

Le 19 décembre 2001, l'Assemblée nationale adoptera la *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*¹⁰⁷ par laquelle la définition du mot « immeuble » de l'article 1 sera modifiée pour une cinquième fois.

107. L.Q. 2001, c. 68.

VERSION 2001 (ISSUE DE LA CINQUIÈME MODIFICATION)

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

« **immeuble** » :

1° tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil ;

2° tout meuble, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1° ;

[...]

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1° de la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1°, 1.2°, 2.1° et 13° à 17° de l'article 204, le paragraphe 2° de cette définition vise uniquement un meuble qui, en outre d'être attaché à demeure à l'immeuble, assure l'utilité de celui-ci. Toutefois, ce paragraphe ne vise pas un tel meuble qui sert, dans quelque mesure que ce soit, à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble.

Cette modification de L.F.M. consiste à remplacer :

est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censés demeurer meubles.

par

vise uniquement un meuble qui, en outre d'être attaché à demeure à l'immeuble, assure l'utilité de celui-ci. Toutefois, ce paragraphe ne vise pas un tel meuble qui sert, dans quelque mesure que ce soit, à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble.

Cette modification a pour objectif de préciser le dernier alinéa de l'article 1 lequel avait été introduit afin de contrer l'arrêt *Ministère*

des Affaires municipales. Cette précision était, aux yeux du législateur, nécessaire compte tenu que l'évaluateur de la Communauté urbaine de Québec persistait à porter au rôle les biens identifiés comme devant l'être par la Cour d'appel dans cet arrêt :

Alors, il semble que la modification introduite il y a déjà un an n'ait pas été suffisamment claire pour qu'elle ne prête pas à interprétation, ce qui amènera la Communauté urbaine de Québec à introduire à nouveau des dispositions au même effet, maintenant au rôle d'évaluation de la Communauté urbaine de Québec les biens meubles qualifiés d'immeubles par les tribunaux sur la base d'une ancienne disposition.

[...] Mais, cette fois-ci, cette modification est introduite pour avoir la certitude que le gouvernement n'a pas à payer des compensations tenant lieu de taxes foncières pour les meubles qui servent soit à une activité dans une université, dans un cégep, dans un hôpital ou tout autre établissement.¹⁰⁸
(caractère gras ajouté)

Penchons-nous donc sur les distinctions apportées par le nouveau texte afin de voir si l'on ne pourrait pas y déceler des indices utiles à la compréhension de la définition du mot « immeuble ».

On constate dans un premier temps que l'on n'emploie plus le verbe « censurer » : les mots « est censé » et « sont censés » disparaissent. Le terme « censé » étant normalement utilisé dans le langage législatif pour créer une fiction ou établir une présomption, son emploi dans un texte qui a simplement valeur de définition n'était ni nécessaire, ni indiqué.

Une deuxième modification nous apparaît plus significative : en faisant suivre l'expression « attaché à demeure » des mots « en outre », le législateur semble confirmer que le rapport de destination ne doit être traité ni à l'étape de l'attache, ni à celle de la détermination de la demeure puisqu'il sous-entend qu'un meuble ainsi attaché peut assurer différentes fonctions : 1) être utile à l'immeuble, 2) servir à l'exploitation d'une entreprise, 3) servir à la poursuite d'activités dans l'immeuble. Les mots « en outre » (« in addition » dans la version

108. Précité, note 99.

anglaise) sont particulièrement révélateurs en ce que l'on ne peut ajouter à un élément à quelque chose qui le contient déjà.

Finalement, une dernière modification consiste en l'insertion des mots « uniquement » et « dans quelque mesure que ce soit » pour s'assurer que dans le cas des immeubles institutionnels, un meuble ne soit immobilisé que si sa seule fonction est d'assurer l'utilité de l'immeuble auquel il est attaché. On vient donc préciser la version précédente qui, pour les meubles destinés à une fonction multiple, pourrait donner place à interprétation.

Cette version n'a pas à notre connaissance été placée sous la loupe de la Cour d'appel. Dans l'affaire *Loblaws*, le T.A.Q. y fait référence

[23] Cette conclusion s'impose pour le rôle triennal 1995 qui, comme on le sait, a été prolongé jusqu'à la fin de l'année 2000, de même qu'au rôle triennal en vigueur le 1^{er} janvier 2001. En effet, l'article 37 de la *Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, entrée en vigueur le 20 décembre 2000 et ayant effet aux fins de tout exercice financier municipal à compter de celui de 2001, est libellé comme suit :

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1^o de la définition du mot "immeuble" prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204, le paragraphe 2^o de cette définition est censé ne permettre de considérer immeubles que les meubles visés qui assurent l'utilité de l'immeuble, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censés demeurer meubles.

[24] À l'instar de l'approche privilégiée par les tribunaux judiciaires, la présente formation doit s'en tenir à une interprétation téléologique de cette nouvelle disposition législative, soit une approche reposant sur la finalité des buts recherchés par le législateur dans la rédaction de la Loi.

[25] Force est de constater qu'ainsi rédigé, cet amendement législatif ne peut viser l'ensemble de tous les biens mobiliers susceptibles de servir à l'exploitation d'une entreprise. Si c'était le sens qu'avait voulu y donner le législateur, il n'aurait pas eu à

faire mention des mots « et l'un des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204 » ; il n'aurait eu, de fait, qu'à s'en tenir à la première partie de la phrase, à savoir : « Dans le cas d'un immeuble que vise le paragraphe 1^o de la définition du mot "immeuble" prévue au premier alinéa. »

[26] Or, ce n'est pas ainsi qu'il a rédigé l'amendement législatif. En référant à certains alinéas de l'article 204 L.F.M., il est clair que le législateur a voulu restreindre le champ d'application de l'amendement. **Si le législateur ne parle pas pour rien dire, c'est le seul sens qu'il faut donner à cette nouvelle disposition législative. Il faut donc en conclure que ce paragraphe doit se lire en entier, tel qu'il est écrit. Cela signifie qu'un bien meuble servant à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités doit, pour demeurer meuble et, en conséquence, être exclu du rôle, être dans un premier temps un bien inclus dans la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa de l'article 1 L.F.M. et – cette conjonction indiquant ici une addition – être compris dans l'un des immeubles visés aux paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204 L.F.M.**¹⁰⁹
(caractère gras ajouté)

XVI. INTERPRÉTATION DU TEXTE EN VIGUEUR (2015)

Si l'historique d'une disposition législative peut s'avérer utile, il reste encore que le praticien doit d'abord et avant tout effectuer un examen sérieux de celle-ci avant de conclure qu'il donne lieu à interprétation. Le professeur Pierre-André Côté¹¹⁰ n'enseigne-t-il pas que c'est dans le texte que l'on doit d'abord rechercher l'intention du législateur ? Cet exercice nous semble d'autant plus pertinent que la définition a été modifiée à trois reprises depuis que la Cour d'appel s'est penchée sur elle.

Reprenons la L.F.M. et examinons-en le texte à la recherche du sens à donner au mot « immeuble ». Que constatons-nous ? D'abord que l'article 1 de cette loi donne une définition de ce mot qui, manifestement, lui est propre. Sous réserve d'une exception prévue au

109. *Loblaw Québec inc. c. Ville Lasalle et al.*, 2002 CanLII 54495 (QC TAQ).

110. Pierre-André COTÉ, « L'interprétation des lois », 4^e éd., Montréal, Éditions Themis, 1999.

troisième alinéa de l'article, cette définition identifie deux catégories d'immeubles ;

- La première est celle des immeubles mentionnés à l'article 900 C.c.Q. : « tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil » ;
- La deuxième est celle des biens mobiliers immobilisés : « tout meuble, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1^o ».

Première catégorie d'immeubles

Le texte de l'article 900 C.c.Q. est le suivant :

900. Sont immeubles les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

Le sont aussi les végétaux et les minéraux, tant qu'ils ne sont pas séparés ou extraits du fonds. Toutefois, les fruits et autres produits du sol peuvent être considérés comme des meubles dans les actes de disposition dont ils sont l'objet.

Quant à « tout ce qui en fait partie intégrante », l'article 901 C.c.Q. en donne la définition :

901. Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble.

Compte tenu que les articles 900 et 901 sont des dispositions gigognes qui auraient pu très bien en constituer une seule, il y a lieu de conclure que l'article 901 doit être considéré en matière de fiscalité municipale.

Deuxième catégorie d'immeubles

Sous réserve de l'exclusion prévue au troisième alinéa de l'article 1, appartient à cette catégorie « tout meuble [...] attaché à demeure » à un immeuble de la première catégorie. Une fois qu'il est établi que l'on est en présence d'un tel immeuble, une question préliminaire se pose légitimement : par qui le meuble doit-il être attaché à

demeure ? La définition de la L.F.M. ne donnant aucune spécification à cet égard, nous devons conclure qu'il peut être attaché par n'importe qui.

Attardons-nous maintenant au libellé de cette description, à la signification des mots « tout meuble », « attaché » et « à demeure ».

Tout meuble

Deux mots. D'abord, l'adjectif indéfini « tout » qui indique que l'intégralité des meubles possédant la seule caractéristique d'être attachés à demeure est visée.

Puis, le mot « meuble » pour lequel la L.F.M. ne donne pas de définition. Que faut-il alors faire ? Avoir recours au dictionnaire ? Dans l'affaire *Ciment Québec*¹¹¹, la Cour suprême nous enseigne que, sous réserve de ne pas perdre de vue le contexte d'énonciation, il convient dans un tel cas de se rapporter au réservoir de concepts que constitue le Code civil.

D'autre part, le cœur du litige ne se résume pas à articuler une définition de la notion de « bâtiment » en termes absolus, mais, plutôt, à cerner le sens et la portée du par. 65(1) L.F.M. en regard de la catégorie de biens visée par cette exemption. **Certes, lorsqu'un terme employé par le législateur n'est pas autrement défini, il convient de se rapporter au réservoir de concepts que constitue le Code civil** (*Bélair c. Ville de Ste-Rose*, précité ; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated c. City of Westmount*, [1926] R.C.S. 515 ; *Montreal Light, Heat & Power Consolidated c. City of Outremont*, précité, et *Bell Telephone Co. of Canada c. Ville St-Laurent*, précité). Toutefois, cette démarche ne saurait éluder l'environnement textuel adopté par le législateur lui-même. En l'espèce, il convient donc de s'interroger, avant tout, sur les jalons posés dans le cadre de l'art. 65 L.F.M. (caractère gras ajouté)

Ce conseil est en l'espèce d'autant plus avisé que cette affaire concernait précisément un litige relatif à la L.F.M. Que nous indique ce réservoir de concepts que constitue le C.c.Q. ? Il en donne une définition :

111. Précité, note 19, p. 842.

905. Sont meubles les choses qui peuvent se transporter, soit qu'elles se meuvent elles-mêmes, soit qu'il faille une force étrangère pour les déplacer.

Le législateur apporte une restriction au mot « meuble » : il doit être « attaché à demeure ».

Attaché

Ce mot n'est pas défini par la L.F.M. À la recherche d'indices pour en saisir le sens, le praticien sera bien avisé de vérifier si la L.F.M. ne lui en fournirait pas. On le retrouve à un seul autre endroit : au troisième alinéa de l'article 1, celui-là même qui circonscrit l'exception à la règle générale :

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1^o de la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204, le paragraphe 2^o de cette définition vise uniquement un meuble qui, en outre d'être attaché à demeure à l'immeuble, assure l'utilité de celui-ci. Toutefois, ce paragraphe ne vise pas un tel meuble qui sert, dans quelque mesure que ce soit, à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités étant censés demeurer meubles.

Le mot « attaché » n'y étant pas plus qualifié à cet alinéa qu'il ne l'est dans la première partie de la définition, il nous faut nous rapporter comme nous l'avons fait précédemment au C.c.Q. On retrouve le mot « attaché » ou le mot « rattaché » aux articles 744, 903, 1053, 1092, 1100, 1129, 1134, 1178, 1200, 1302, 1627, 1843, 2363, 2363, 2384, 2410 2552, 2672, 2847 et 2933. Si l'on exclut les articles où il est utilisé dans un tout autre sens, le mot « attaché » apparaît aux articles 903 et 2672 :

903. Les meubles qui sont, à demeure, **matériellement attachés** ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont immeubles tant qu'ils y restent et assurent l'utilité de l'immeuble.

Toutefois, les meubles qui, dans l'immeuble, servent à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités demeurent meubles.

2672. Les meubles grevés d'hypothèque qui sont, à demeure, **matériellement attachés** ou réunis à l'immeuble, sans perdre leur individualité et sans y être incorporés, sont considérés, pour l'exécution de l'hypothèque, conserver leur nature mobilière tant que subsiste l'hypothèque. (caractère gras ajouté)

Dans ces deux cas, le mot « attaché » est accolé au mot « matériellement ». Le législateur ne parlant pas pour ne rien dire, nous devons donc comprendre que tout meuble attaché ne l'est pas nécessairement matériellement. Tout cela est confirmé par le fait que le projet de loi ayant introduit l'expression « attaché à demeure » prévoyait à l'origine que l'attache devait être matérielle¹¹². Il faut alors se demander comment un meuble peut être attaché autrement que matériellement ? La jurisprudence¹¹³ vient ici à notre rescousse :

Ce qui fait qu'un objet peut être dit « attaché » à quelque chose, c'est d'abord et avant tout qu'il est retenu par un lien quelconque ou, pour utiliser le terme du premier alinéa de l'article 380 C.C., placé ou fixé de façon telle à être immobilisé. Ceci, à mon avis, exige davantage qu'une simple adhérence au sol et qu'une simple difficulté à bouger l'objet comme conséquence de son poids, de sa masse ou de son volume. La simple adhérence, en ce sens, ne saurait être assimilée à une attache ou au fait d'être attaché. Par ailleurs, j'en conclus également qu'il n'est pas absolument nécessaire qu'il y ait une attache physique, c'est-à-dire un tiers objet qui serve d'attache, pour conclure qu'un objet est « attaché » dans la mesure où il est autrement immobilisé.

Bref, un objet mobilier immobilisé sur ou dans un immeuble ou une partie d'immeuble devient un objet mobilier « attaché » à cet immeuble. C'est très simplement son immobilisation qui établit le fait qu'il est « attaché ».

Nous en concluons donc que le meuble de la définition de l'article 1 doit être soit attaché matériellement, soit immobilisé autrement.

112. Voir note 76.

113. *Québec (Ville de) & Québec (Communauté urbaine de) c. Corporation d'assurance de personne La Laurentienne*, précité, note 40.

À demeure

La locution « à demeure » qualifie la durée de l'attache ; elle est apparue en droit québécois lors de l'avènement du C.c.Q., aux articles 903 et 2872. Il remplace la locution « à perpétuelle demeure » du droit antérieur, synonyme d'« indéfiniment ». Rien ne permet de voir dans ce changement autre chose qu'une modification d'ordre purement terminologique, l'adjectif « perpétuelle » étant superflu. L'examen des versions anglaises de ces locutions apporte un dernier argument au soutien de cette conclusion : on utilise « for a permanency » (« à perpétuelle demeure ») et « permanently » (« à demeure »).

Le rapport de destination

Féru de jurisprudence, le praticien se posera sans doute ici la question suivante : quel rapport de destination le meuble doit-il avoir avec l'immeuble auquel il est attaché pour que son attache soit considérée comme étant « à demeure » ? Notons pour l'instant que la règle générale énoncée au premier alinéa de l'article 1 ne prévoit pas que le meuble attaché à demeure exerce quelque fonction que ce soit.

Retournons à l'examen de notre définition. Prochaine étape : déterminer la portée de l'exception prévue au troisième alinéa de l'article 1.

L'exception du troisième alinéa

Face à un meuble attaché à demeure à un immeuble de première catégorie, il faut finalement vérifier si ce dernier est visé par l'exception du troisième alinéa de l'article 1 :

Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1^o de la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204, le paragraphe 2^o de cette définition vise uniquement un meuble qui, en outre d'être attaché à demeure à l'immeuble, assure l'utilité de celui-ci. Toutefois, ce paragraphe ne vise pas un tel meuble qui sert, dans quelque mesure que ce soit, à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble.

Les immeubles institutionnels

Il faut d'abord déterminer si l'immeuble auquel est attaché le meuble est visé par l'un ou l'autre des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204. Ces articles énumèrent une série d'immeubles dont la caractéristique générale est celle d'être inscrite au nom d'un organisme public ou, à tout le moins, d'être utilisé à des fins publiques :

204. Sont exempts de toute taxe foncière, municipale ou scolaire :

1^o un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom de l'État ou de la Société québécoise des infrastructures ;

1.2^o (*paragraphe abrogé*) ;

[...]

2.1^o un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom de la Société de la Place des Arts de Montréal ou de l'École nationale de police du Québec ;

[...]

13^o un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une commission scolaire, d'un collège d'enseignement général et professionnel, d'un établissement universitaire au sens de la Loi sur les investissements universitaires (chapitre I-17) ou du Conservatoire de musique et d'art dramatique du Québec ;

14^o *a*) un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'un établissement public au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2), d'une agence de la santé et des services sociaux visée par cette loi ou d'un établissement public au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux pour les autochtones cris (chapitre S-5) ;

b) un immeuble qui est compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'un établissement privé visé au paragraphe 3^o de

l'article 99 ou à l'article 551 de la première loi mentionnée au sous-paragraphe *a* du présent paragraphe ou visé à l'article 12 de la seconde et où sont exercées, conformément à un permis délivré à l'établissement en vertu de celle de ces lois qui lui est applicable, des activités propres à la mission d'un centre local de services communautaires, d'un centre d'hébergement et de soins de longue durée ou d'un centre de réadaptation au sens de la première de ces lois ou d'un centre d'accueil au sens de la seconde ;

c) un immeuble qui est compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une coopérative ou d'un organisme à but non lucratif titulaire d'un permis de centre de la petite enfance, de garderie ou d'un agrément à titre de bureau coordonnateur de la garde en milieu familial délivré en vertu de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (chapitre S-4.1.1) et qui est utilisé principalement aux fins de l'exercice des fonctions propres à un tel centre, une telle garderie, ou un tel bureau coordonnateur ;

15° un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une personne morale sans but lucratif titulaire d'un permis de tenir un établissement d'enseignement privé délivré en vertu de la Loi sur l'enseignement privé (chapitre E-9.1) et qui est mis à la disposition de cet établissement ;

16° un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'un établissement agréé aux fins de subvention en vertu de la Loi sur l'enseignement privé et qui est mis à la disposition de cet établissement et un immeuble compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'un établissement dont le régime d'enseignement est l'objet d'une entente internationale au sens de la Loi sur le ministère des Relations internationales (chapitre M-25.1.1) ;

17° un immeuble qui est compris dans une unité d'évaluation inscrite au nom d'une institution religieuse et qui est utilisé par une personne visée au paragraphe 13°, 14°, 15° ou 16°, si l'activité qui y est exercée par cette personne fait partie de ses activités normales ;

Le rapport de destination

Si l'immeuble auquel il est attaché n'est pas un immeuble institutionnel, le meuble en question est « immeuble » aux fins de l'application de la L.F.M. Au cas contraire, le meuble n'est immeuble qu'il assure l'utilité de l'immeuble sans assurer de quelque façon que ce soit l'exploitation d'une entreprise dans cet immeuble, ni assurer de quelque façon que ce soit la poursuite d'activités dans cet immeuble. Le texte de l'exception vient ici confirmer que la destination ne peut être traitée ni à l'étape de l'attache, ni à celle de la détermination de la demeure puisqu'il sous-entend qu'un meuble ainsi attaché peut exercer différentes fonctions : 1) être utile à l'immeuble, 2) servir à l'exploitation d'une entreprise, 3) servir à la poursuite d'activités dans l'immeuble. Les mots « en outre » (« in addition » dans la version anglaise) nous apparaissent particulièrement révélateurs à ce sujet.

Nous proposons que les immeubles de deuxième catégorie de L.F.M. et les immeubles par attache et réunion du C.c.Q. – qui ont tous deux pour ancêtres les immeubles par destination du C.c.B.C. – doivent être qualifiés en fonction de trois éléments : la qualité de l'attache, la durée de celle-ci et le rapport de destination avec l'immeuble auquel ils sont attachés :

	C.c.Q.	L.F.M. (règle générale)
Type d'attache	matériellement attaché	matériellement attaché ou autrement immobilisé
Durée de l'attache	à demeure	à demeure
Rapport de destination	utile à l'immeuble	aucune restriction : – utile à l'immeuble – exploitation de l'entreprise – poursuite d'activités

Quant à l'exception du troisième alinéa de l'article, on pourrait la schématiser ainsi :

	L.F.M. (règle générale)	L.F.M. (exception du 3 ^e alinéa)
Type d'attache	matériellement attaché ou autrement immobilisé	matériellement attaché ou autrement immobilisé
Durée de l'attache	à demeure	à demeure
Rapport de destination	aucune restriction : – utile à l'immeuble – exploitation de l'entreprise – poursuite d'activités	utile uniquement à l'immeuble

En résumé

L'exercice auquel nous venons de nous livrer permet, sans difficulté majeure, de considérer « immeuble » au sens de la L.F.M. :

- Tout immeuble visé par l'article 900 C.c.Q. ;
- Tout meuble attaché à demeure à un tel immeuble si celui-ci n'est pas visé par l'un ou l'autre des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204 L.F.M. ;
- Tout meuble attaché à demeure à un tel immeuble visé par l'un ou l'autre des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204 L.F.M. et qui en assure l'utilité sans n'assurer de quelque façon que ce soit à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite des activités dans cet immeuble.

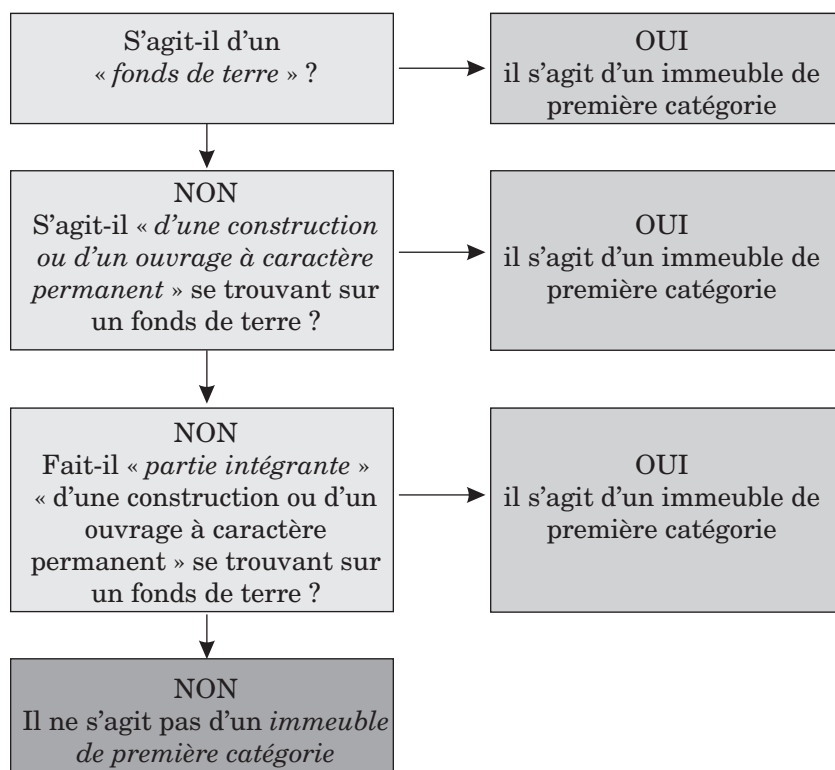
A contrario, n'est pas immeuble au sens de la L.F.M. :

- Un meuble qui n'est pas en présence ou qui n'est pas attaché à un immeuble visé par l'article 900 C.c.Q. ;
- Un meuble attaché à un immeuble visé par l'article 900 C.c.Q. mais non à demeure ;
- Un meuble attaché à demeure à un tel immeuble visé par l'un des paragraphes 1^o, 1.2^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204 qui assure de quelque façon que ce soit l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite des activités dans cet immeuble.

On pourrait schématiser ainsi le processus de qualification d'un meuble susceptible d'être immobilisé.

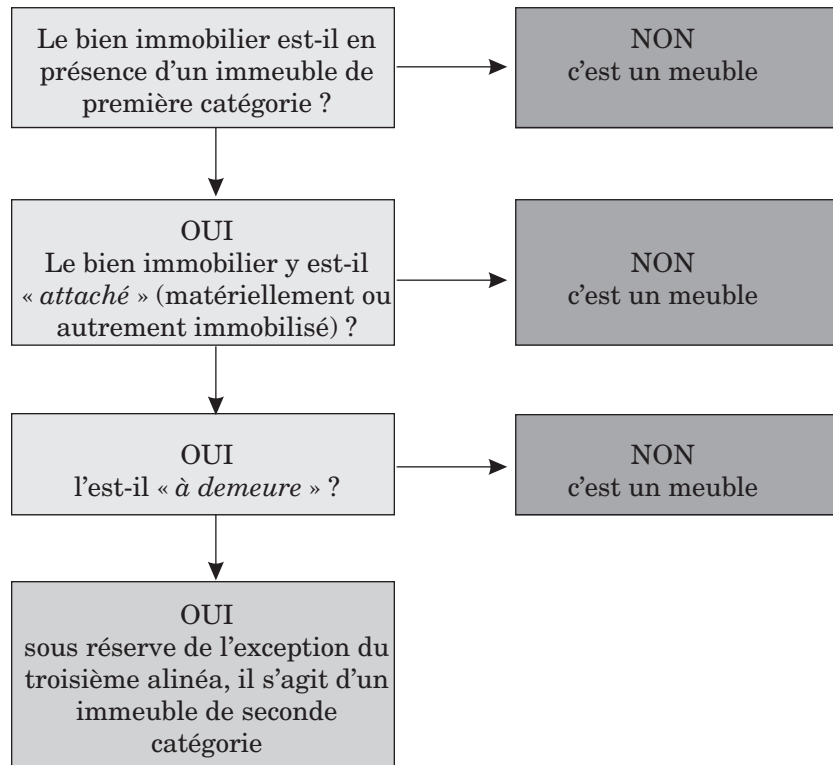
PREMIÈRE CATÉGORIE D'IMMEUBLES

« un immeuble au sens de l'article 900 du Code civil »



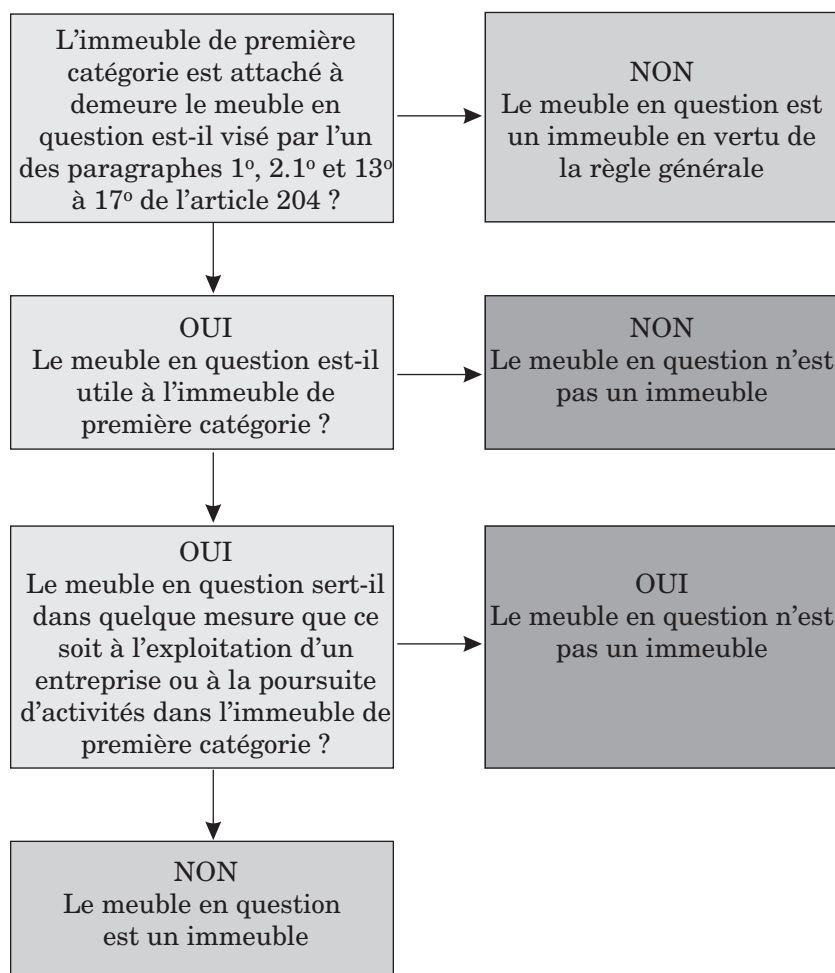
DEUXIÈME CATÉGORIE D'IMMEUBLES

« tout meuble, sous réserve du troisième alinéa, qui est attaché à demeure à un immeuble visé au paragraphe 1^o »



L'EXCEPTION DU TROISIÈME ALINÉA DE L'ARTICLE 1

« Dans le cas d'un immeuble que visent le paragraphe 1^o de la définition du mot « immeuble » prévue au premier alinéa et l'un des paragraphes 1^o, 2.1^o et 13^o à 17^o de l'article 204, le paragraphe 2^o de cette définition vise uniquement un meuble qui, en outre d'être attaché à demeure à l'immeuble, assure l'utilité de celui-ci. Toutefois, ce paragraphe ne vise pas un tel meuble qui sert, dans quelque mesure que ce soit, à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités dans l'immeuble. »



XVII. CONCLUSION

Trente-cinq ans après l'adoption de la L.F.M., les évaluateurs municipaux qui en sont en quelque sorte les administrateurs naviguent toujours à vue quant au concept d'« immeuble », point de départ de leur quotidien. L'exercice que nous venons de faire permet de le comprendre.

Alors que la doctrine et la jurisprudence reconnaissent unanimement que le meuble par attache et réunion de l'article 903 du C.c.Q. se distingue du meuble attaché à demeure de la L.F.M. quant au rapport de destination, le T.A.Q. utilise aujourd'hui, plus souvent qu'autrement, en matière de fiscalité municipale un test similaire pour ne pas dire identique à celui développé par la Cour d'appel pour qualifier d'« immeuble » au sens de l'article 903 C.c.Q.

Il suffit de se poser la question suivante : est-ce que l'immeuble serait complet sans ce meuble ? Dans le cas d'un immeuble à vocation spécifique la réponse s'impose souvent de soi. À l'opposé, s'il s'agit d'un immeuble d'habitation, commercial ou autre, sans caractéristique particulière, il sera plus facile de relier le meuble à l'exploitation de l'entreprise plutôt qu'à l'utilité de l'immeuble.¹¹⁴

Le T.A.Q. refuse en effet de reconnaître le statut d'immeuble à tout meuble servant à l'exploitation d'une entreprise ou à la poursuite d'activités au sein d'un immeuble auquel il est attaché pour une période indéfinie à moins que ce dernier ait une vocation spécifique dont la configuration lui permet de le rattacher à l'immeuble. Cette interprétation de la définition du mot « immeuble », dérivée de quelques phrases d'un arrêt de la Cour d'appel¹¹⁵ portant sur un texte législatif depuis modifié à trois reprises apparaît d'autant plus surprenante qu'elle ne résiste pas à un simple examen du texte législatif aujourd'hui en vigueur. Suivre le courant jurisprudentiel et interpréter un texte de loi ne vont toujours pas de pair...

Les débats judiciaires incessants qui s'ensuivent nuisent non seulement à la stabilité des finances municipales mais aussi à celle des entreprises. Le problème est d'autant plus aigu que depuis

114. *Axor Construction Canada ltée c. 3099-2200 Québec inc.*, précité note 70, p. 5.

115. *Québec (Ville) c. Corporation d'assurance de personne la Laurentienne*, précité, note 40.

l'évolution jurisprudentielle des normes d'intervention en matière de contrôle judiciaire¹¹⁶ et la réforme de la justice administrative de 1998¹¹⁷, les chances de voir un tribunal de niveau supérieur dire le droit en matière de fiscalité municipale sont considérablement réduites.

De plus, force est de constater que les dispositions législatives relatives à l'étendue et à la composition de l'assiette fiscale municipale ont perdu de leur pertinence. Variété du taux de la taxe foncière générale selon le type de bâtiment¹¹⁸, instauration de rôles triennaux¹¹⁹, étalement¹²⁰, dégrèvement¹²¹, gel de rôle sont autant de mesures introduites au cours des vingt-cinq dernières années pour permettre aux élus municipaux de moduler la taxation en fonction de leurs préoccupations. Ne faut-il pas se rappeler qu'un rôle d'évaluation n'est pas une fin en soi mais un outil de taxation ?

La fiscalité municipale québécoise en est arrivée à une croisée de chemins. Dans la mesure où l'on autorise une modulation du taux de taxation, il n'y plus de raison valable pour que la L.F.M. énonce une notion d'immeuble distincte de celle prévue aux articles 900, 901 et 903 du C.c.Q. Mais disons-le clairement. Dès lors, le premier alinéa de l'article 65 L.F.M., lequel prévoit que ne doivent pas être portés au rôle des biens destinés à la production industrielle, perdrait sa raison d'être et pourrait être abrogé.

116. La Cour suprême a amorcé une réflexion sur cette question en 1979, année de l'adoption de la L.F.M. : *Le Syndicat canadien de la Fonction publique, section locale 963 c. La Société des alcools du Nouveau-Brunswick*, [1979] 2 R.C.S. 227 ; 35 ans plus tard, cette discussion a toujours cours.

117. Cette réforme est entrée en vigueur le 1^{er} avril 1998 avec celle des dispositions de la *Loi sur la justice administrative*, RLRQ, c. J-3 et de la *Loi sur l'application de la Loi sur la justice administrative*, L.Q., c. 43 ; depuis cette réforme, il n'y a plus eu d'appel à la Cour d'appel de dossiers de fiscalité municipale : ce n'est donc qu'à l'occasion d'appels de jugements de la Cour supérieure agissant en révision judiciaire que la Cour d'appel est appelée à discuter de l'interprétation des dispositions de la L.F.M.

118. Art. 244.29 L.F.M. et s. – adoptés en 2000.

119. *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les finances des municipalités et des organismes intermunicipaux*, L.Q. 1988, c. 76, art. 17 et s.

120. Art. 253.27 L.F.M. et s. – adoptés en 1988.

121. Art. 244.59 L.F.M. et s. – adoptés en 2000.

BIBLIOGRAPHIE**A – LÉGISLATION**

Code municipal, RLRQ, c. C-27.1.

Loi concernant l'harmonisation au Code civil des lois publiques, L.Q. 1999, c. 40.

Loi concernant la révision du Code civil, S.Q. 3-4 Elizabeth II, c. 47.

Loi instituant un nouveau Code civil et portant réforme du droit de la famille, L.Q. 1980, c. 39.

Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les municipalités, L.Q. 1985, c. 27.

Loi modifiant la Loi sur la fiscalité municipale, L.Q. 1986, c. 34.

Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant les finances des municipalités et des organismes intermunicipaux, L.Q. 1988, c. 76.

Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, L.Q. 2000, c. 54.

Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal, L.Q. 2001, c. 68

Loi sur l'application de la réforme du Code civil, L.Q. 1992, c. 57.

Loi sur l'évaluation foncière, RLRQ, c. E-16.

Loi sur la fiscalité municipale, RLRQ, c. F-2.1.

Loi des cités et villes, S.R.Q. 1964, c. 193.

B – DOCTRINE

BEAUDET, Raymond, « Les immeubles par destination », (1975) 35 *R. du B.* 339.

BÉLANGER, Louise, « La notion d'immeuble en fiscalité municipale », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit administratif*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1987, p. 223.

- BÉLANGER, Louise, « L'évaluation des immeubles industriels au Québec : les hauts et les bas de l'article 65 par. 1 de la *Loi sur la fiscalité municipale* », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit municipal*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1989, p. 151-181.
- BÉLANGER, Lucien, « Modifications législatives importantes en matière de fiscalité municipale », dans *Revue Municipalité*, février 1987, p. 26.
- BELLAVANCE, P. et D. MICHAUD, « Évaluation municipale », *Collection Aide-mémoire*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1993.
- CAUMARTIN, Claude, « Certains aspects techniques », dans Formation permanente, Barreau du Québec, *La réforme de la fiscalité municipale*, cours 51, 1980, p. 63 à 82.
- COTÉ, Pierre-André, « L'interprétation des lois », 4^e éd., Montréal, Éditions Themis, 1999.
- DESCOTEAUX, Gaston, « La notion d'exploitation en regard de la distinction des meubles et des immeubles », (1965-66) *R. du N.* 406.
- DESJARDINS, Jean-Guy, « Traité de l'évaluation foncière », Montréal, Wilson & Lafleur, 1992.
- DORVAL, Thierry, « La mise au rôle d'évaluation foncière du Québec », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999.
- FORGUES, Jacques, « L'évaluation municipale et la valeur réelle », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1995.
- GODBOUT, Normand, « Le système d'évaluation foncière québécois a-t-il répondu aux objectifs des réformes de la fiscalité municipale de 1969-71 et 1979 ? », « *Le Faisceau* », automne 1995.
- GODIN, R.P. « *Ciment Québec inc. c. Saint-Basile, Village Sud (Corporation municipale de)* : incertitude dans l'interprétation de dispositions statutaires portant sur la distinction entre les biens meubles et immeubles », (1994) *39 McGill L.J.* 914
- GOULET, Jean, Ann ROBINSON, Danièle SHELTON et François MARCHAND, « Théorie générale du droit privé, Montréal, Wilson Lafleur, 1986.
- HÉLEINE, François, « D'un ascenseur élevé à la dignité d'immeuble par nature », (1974) *34 R. du B.* 223.

- HÉLEINE, François, « De la perméabilité des catégories juridiques dans la mise en œuvre de l'immobilisation par incorporation », (1975) 35 *R. du B.* 501.
- LAFOND, Pierre-Claude, « Droit des biens », Montréal, Éditions Thémis, 1991.
- LAFOND, Pierre-Claude, « Précis de droit des biens » 1^{re} éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999.
- LAFOND, Pierre-Claude, « Précis de droit des biens » 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007.
- LAMONTAGNE, Denys-Claude, « Distinction des biens, domaine, possession et droit de propriété », dans *La réforme du Code civil*, vol. 3, Les Presses de l'Université Laval, 1993.
- LAMONTAGNE, Denys-Claude, « Biens et propriété », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013.
- LAREAU, Gilles, « L'équité et la fiscalité municipale au Québec », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec, *Développements récents en droit municipal*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 103-130.
- L'HEUREUX, Jacques, « L'effet du *Code civil du Québec* sur les municipalités : les règles générales et leur application », (1995) 36(4) *C. de D.* 843-881.
- L'HEUREUX, Jacques. *Droit municipal québécois*, tome II, Sorel, Wilson & Lafleur, 1984.
- LORTIE, Jean-Pierre, « *Loi sur la fiscalité municipale*, étude analytique et comparative », Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1980.
- MARUNCZAC, James, « Immobilization by Destination of Moveable Industrial Machinery », (1967) 12 *McGill L.J.* 330.
- MARTINEAU, Pierre, « Les biens », Montréal, Éditions Thémis, 1979.
- MIGNAULT, Pierre-Basile, *Le Droit civil canadien basé sur les « Répétitions écrites sur le code civil »*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1906-1916.
- MONTPETIT, André et Gaston TAILLEFER, « *Traité de droit civil du Québec* », tome troisième, Montréal, Wilson et Lafleur, 1945.

- PÂQUET, Jean-Marie, « Les aspects juridiques » dans Formation permanente, Barreau du Québec, *La réforme de la fiscalité municipale*, cours 51, 1980, p. 21 à 59.
- PELLETIER, Jean, « Les immeubles par nature et par destination », (1957-58) 3 *C. de D.* 15.
- PIAZZA, Vincent, « La communication de renseignements à l'évaluateur municipal », dans Service de la formation permanente, Barreau du Québec *Développements récents en droit municipal 2004*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 161.
- PICARD, J.-C., « La machinerie industrielle et l'article 48 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil du Québec* : meuble ou immeuble ? », dans *Repères*, janvier 2005, *La Référence Droit civil*, EYB2005REP304.
- QUÉBEC, Gouvernement du Québec, *Rapport de la Commission royale d'enquête sur la fiscalité*, Québec : La Commission, 1965.
- ROY, Brigitte, « L'affectation des biens en droit civil québécois », (2001) 103 *R. du N.* 383.

C – JURISPRUDENCE

- 155707 Canada inc. c. Béton Laurier et al.*, 2010 QCCA 472.
- 9079-8190 Québec Inc. c. Bertrand Bergeron*, 2005 QCCA 608.
- Aluminium du Canada Ltée c. La Corporation municipale du village de Melocheville*, [1973] R.C.S. 792.
- Axor Construction Canada ltée c. 3099-2200 Québec inc.*, REJB 2002-27758 (C.A.).
- Boehringer Ingelheim (Canada) Ltée c. Ville de Laval*, 2007 QCTAQ 12310.
- Bureau des commissaires d'écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke c. Ville de Sherbrooke et Canadian Ingersoll-Rand Company et al.*, [1956] B.R. 63.
- Bureau des commissaires d'écoles catholiques de la Cité de Sherbrooke c. Ville de Sherbrooke et Canadian Ingersoll-Rand Company et al.*, [1957] B.R. 476.
- Centre d'isolants Calomat inc. c. La Plomberie Fury inc. et al.*, 2010 QCCS 342.

- Gratien Laliberté c. Municipalité du Mont-Carmel et al.*, TAQ 200.
- Harman Development Inc. c. Kirkland (Ville de)*, B.R.E.F., n° M94-0411, 1994-02-17, M^e Paul Laliberté et M^e Yvon Genest.
- Hilton Place Québec Ltée*, [1985] B.R.E.F. 392.
- Hydro-Québec c. Montréal (Communauté urbaine de)*, AZ-50121815 (C.A.).
- Laval (Ville de) c. Coimac Inc.*, [2001] R.J.Q. 34.
- Les Immeubles Langéclau c. Ville de Shawinigan*, [1985] B.R.E.F. 3.
- Les Immeubles Langéclau c. Ville de Shawinigan*, C.P., Saint-Maurice, n° 410-02-000079-852, 25 février 1987.
- Les Placements Mailloux enr. c. Ville de Québec*, TAQ SAI-Q-103349-0312 et al., 19 mai 200.
- Lise Lavallée et Jacques Daigle c. Mireille St-Germain et Maurice Laurin*, 1994 CanLII 5600 (QC C.A.).
- Loblaw Québec inc. c. Ville Lasalle*, 2002 CanLII 54495 (QC TAQ).
- Location Morissette inc. c. Québec (Communauté urbaine de)*, B.R.E.F., Q-88-0705, 14 décembre 1988, p. 199.
- Ministère des Affaires municipales et Procureur général du Québec c. Sillery (Ville de) et al.*, 1999 CanLII 13174 (QC C.A.).
- Ministère des Affaires municipales (Université Laval) c. Sillery (Ville de)*, TAQ, décision du 15 décembre 1993, n° Q-93-0915.
- Ministère des Affaires municipales (Université Laval) c. Sillery (Ville de)*, TAQ, décision du 5 septembre 1995, n° Q-95-0445, AZ-5000043.
- Montréal (Communauté Urbaine) c. Dorchester Commerce Realty Ltd.*, [1984] C.A. 426.
- Montréal (Communauté urbaine de) c. Hewquip Holdings Ltée et al.*, 1997 CanLII 6578 (QC C.Q.).
- Montréal (Ville de) c. 129004 Canada Inc. et 9013-5286 Québec Inc.*, 2002 CanLII 41155 (QC C.A.).
- Northern Telecom ltée c. Cormier*, [1988] 1 R.C.S. 99.
- Québec (Ville de) c. Les Placements Mailloux*, C.Q., 200-80-001292-042, 2 août 200.

- Québec (Ville) c. Corporation d'assurance de personne la Laurentienne*, [1995] R.J.Q. 731.
- Richmond Pulp and Paper Co. of Canada Ltd. c. La Corporation de la Ville de Bromptonville et les Commissaires d'écoles de la Ville de Bromptonville et Aluminium du Canada Ltée et al.*, [1970] R.C.S. 453.
- Saint-Basile, Village Sud (Corporation municipale de) c. Ciment Québec Inc.*, [1993] 2 R.C.S. 823.
- Société de radio-télévision du Québec c. Le Centre de la Mauricie (Municipalité régionale)*, 1993 CanLII 4114 (QC C.A.).
- Société en commandite Locoshop Angus c. Ville de Montréal*, 2004 QCTAQ 0662.
- Société Immobilière Imso inc. et Group iWeb c. Ville de Montréal*, 2013 QCTAQ 107.
- Sous-ministre du Revenu du Québec c. Robin le Pain Moderne*, 1989 CanLII 987 (QC C.A.).
- Ultramar Canada Inc. c. Saint-Romuald-d'Etchemin*, [1980-1984] B.R.E.F. 88.
- Vidéotron Ltée et al. c. Ville de Laval, Ville de Longueuil, Ville de Montréal, Ville de Québec et Ville de Saint-Bruno-de Montarville*, 2014 QCTAQ 06354.

