

Article

« Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles »

Jean Goulet

Les Cahiers de droit, vol. 19, n° 2, 1978, p. 381-399.

Pour citer cet article, utiliser l'information suivante :

URI: <http://id.erudit.org/iderudit/042245ar>

DOI: 10.7202/042245ar

Note : les règles d'écriture des références bibliographiques peuvent varier selon les différents domaines du savoir.

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter à l'URI <https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche. Érudit offre des services d'édition numérique de documents scientifiques depuis 1998.

Pour communiquer avec les responsables d'Érudit : info@erudit.org

Les trois phénomènes de la mutation des biens meubles en biens immeubles

Une réflexion à partir de *Cablevision (Montréal) inc. v. Le sous-ministre du revenu de la province de Québec***

Jean GOULET*

On September 30th, 1977, the Supreme Court of Canada has delivered a judgment in the case of Cablevision (Montreal) Inc. v. Le Sous-ministre du Revenu de la province de Québec, where the fundamental problem of the qualification of things has once more been reviewed. In this instance, the Court had to qualify a network of wires and various apparatus belonging to the appellant and fixed, under a lease, by this corporation to poles being the property of the Bell Telephone Co. and the Hydro-Québec Corporation, as well as an antenna, also belonging to Cablevision, fixed to the roof of the Montreal skyscraper Place Ville-Marie, the property again of a third party.

All these things, formerly moveables, have been held by the Supreme Court to have become immovable by nature, due to their close attachment to the buildings to which they were affixed. This judgment will have to be distinguished from the former leading case of Nadeau v. Rousseau which held that the incorporated moveable had to become part of the building itself or be indispensable to its natural use.

Since a TV antenna fixed to a building is not an essential part of that building nor even useful to it, the Court must fall back on the test of close attachment in order to determine its character.

The writer of this paper feels this decision is sound reasoning, and recalls the true nature and origins of property immovable by its nature. Since only land is a real immovable by nature, buildings are held so only

* Professeur, Faculté de droit, Université Laval.

** Jugement prononcé par la Cour suprême du Canada le 30 septembre 1977, accueillant le pourvoi demandé, et cassant l'arrêt de la Cour d'appel rendu dans *Sous-ministre du revenu de la Province de Québec c. Cablevision (Montréal) Inc.*, [1975] C.A. 81, et rétablissant le jugement de la Cour provinciale.

because of their attachment to the land. Again, things immovable by their destination are held to be so mainly because of their close relationship to the building. The test of physical attachment is then the only true objective test to qualify moveable things when affixed to an immovable.

	<i>Pages</i>
Introduction	382
— L'affaire <i>Cablevision</i>	383
Les faits et les motifs de décision	
— L'immobilisation par nature.	385
Les fonds de terre — Le facteur de rattachement	
1. L'immobilisation au 1^{er} degré : le rattachement au sol	386
Historique jurisprudentiel de la qualification des systèmes d'adduction d'eau et d'égoûts, ainsi que des réseaux d'électricité et de téléphone — La définition du terme « bâtiment »	
2. L'immobilisation au second degré : le rattachement au bâti	391
Les critères posés par <i>Nadeau v. Rousseau</i> — Les applications de cette décision	
3. L'immobilisation par destination : le rattachement au construit	394
Le <i>Rapport sur les biens</i> de l'O.R.C.C. et l'immobilisation par destination — Historique jurisprudentiel de la règle de concomitance des propriétés.	
Conclusion	398
Défense de l'immeuble par destination — Sa définition et ses règles de rattachement	

Introduction

La Cour suprême du Canada vient de rendre une décision qui remet en lumière le problème vieux comme le droit civil de la qualification des biens, et qui réintroduit sur l'échiquier complexe de notre jurisprudence en cette matière les paramètres mal définis du jeu trompeur de l'immobilisation des biens meubles. Comme c'est l'habitude lors de telles mutations, les objectifs de la transformation sont bien connus et nous dirigent vers l'immobilisation par nature de l'article 376 du *Code civil* ou l'immobilisation par destination des articles 379 et 380 du même code. Toutefois, ici encore, la vraie nature et le réel agencement des moyens

employés pour arriver à une juste conclusion à partir des faits donnés nous échappent partiellement, et la décision finale qu'on nous propose ne nous satisfait pas entièrement parce qu'elle nous laisse des doutes au plan des principes et des règles générales applicables dans de tels cas.

L'affaire Cablevision

L'ensemble des faits donnant ouverture au litige se rattache à un contrat conclu en 1969, par lequel la partie appelante, Cablevision (Montréal) Inc., a acheté tout l'actif d'une compagnie spécialisée dans la transmission de télévision par câble, Dupont Télévision Corp., y compris une antenne fixée au sol et située à l'angle des rues Sherbrooke et Atwater à Montréal, une autre antenne solidement attachée au toit de l'édifice Place Ville-Marie ainsi que tout un réseau de diffusion par câble dont les éléments (fils, relais etc. . .) étaient attachés aux poteaux loués de l'Hydro-Québec et de Bell Canada qui y faisaient déjà tenir leur équipement. Juridiquement parlant, Dupont Télévision avait ainsi solidement fixé sur le fonds d'autrui, mais avec la permission des propriétaires, des biens meubles lui appartenant par ailleurs en totalité. On se demandera plus tard évidemment si ces biens étaient devenus à la suite de leur fixation aux bâtiments concernés des immeubles par nature suivant le sens de l'article 376 du *Code civil* ou des immeubles par destination en regard des articles 379 et 380, ou s'ils étaient tout simplement restés meubles selon l'article 384.

À la suite de cette transaction, le ministère du revenu du Québec opta d'ailleurs pour la dernière qualification et crut qu'il avait droit de cotiser l'acheteur pour la taxe de vente de 6% que la loi l'autorisait à percevoir en 1969 sur les ventes de biens meubles réalisées au Québec¹. Cablevision, on l'aura deviné, soutint de son côté que les antennes et le réseau de câble étaient immeubles et que leur aliénation échappait donc à l'imposition découlant de la *Loi sur la taxe de vente*. De là devait naître le débat qui amena les parties devant le tribunal suprême, après huit ans de procédures portées devant les cours d'appel et de première instance du Québec. Comme il se devait, le problème avait d'abord été porté en effet devant la Cour provinciale où le juge Halpin accueillit la requête en annulation de cotisation, déclarant immeubles par destination les biens vendus, parce que les fils, câbles et autres accessoires du réseau se révéleraient d'une part inutiles s'ils retrouvaient leur mobilité complète et

1. *Vide* : *Loi de l'impôt sur la vente en détail*, S.R.Q. 1964, c. 71, modifiée à maintes reprises depuis la dernière refonte.

parce que, d'autre part, leur fixation à fer et à clou leur conférait un caractère d'immobilisation définitif². On verra plus loin que la Cour suprême du Canada, par la voix de l'honorable juge Jean Beetz, rejettera du revers de la main cette qualification d'immeuble par destination parce qu'une telle opération est impossible dans notre droit si l'on n'est pas en même temps propriétaire du meuble incorporé et du fonds³, suivant ainsi la norme posée en 1897 par ce même tribunal dans l'affaire de *La Banque d'Hochelaga v. Waterous Engine Works*⁴, sur laquelle nous aurons l'occasion de revenir largement plus loin.

Sur ce point, la Cour suprême fait d'ailleurs chorus parfait avec la Cour d'appel du Québec qui refusa cette qualification pour la même raison, mais en déclarant meuble par nature tout le réseau de distribution, y compris l'antenne de Place Ville-Marie, en raison du fait que ses éléments pouvaient être détachés des installations préexistantes, par ailleurs immeubles par nature, auxquelles ils étaient fixés. La décision rendue par la Cour suprême en 1926 dans l'affaire *Montreal Light Heat and Power v. City of Westmount*⁵, où l'on avait jugé que des compteurs d'électricité ne perdaient pas leur caractère mobilier même s'ils étaient physiquement reliés au réseau de distribution, semble bien avoir joué ici un rôle décisif. Monsieur le juge Crête enregistra par contre une remarquable dissidence par rapport à l'opinion de ses collègues Bélanger et Lajoie, jugeant au contraire le réseau immeuble par nature, parce que ses éléments ne pouvaient être séparés du fonds sans être sérieusement détériorés. Pour ce magistrat, il était de toute façon évident que ces biens ne pouvaient constituer des immeubles par destination, puisqu'ils n'avaient pas été placés « par le propriétaire » sur son fonds à perpétuelle demeure (art. 379 C.C.)⁶.

Or, comme nous l'avons déjà souligné, la Cour suprême du Canada reste sur ce point absolument fidèle à l'état jurisprudentiel de notre droit qu'elle a jadis elle-même institué au siècle dernier. « On ne peut immobiliser un meuble par destination, rapporte à son tour le juge Beetz,

2. Nous traduisons ici l'interprétation de la Cour provinciale à partir des rapports qu'en font la Cour d'appel (*vide* : [1975] C.A. 81) et la Cour suprême par la voix de l'honorable juge Jean Beetz.

3. P. 5 de l'arrêt; nous nous référons désormais à l'arrêt de la Cour suprême sous l'appellation d'*Arrêt Cablevision* et nos renvois se font au dossier émanant du greffe de ce tribunal.

4. (1897) 27 R.C.S. 406, confirmant l'arrêt rendu dans *Waterous Engine Work Co. v. The Hochelaga Bank*, (1896) 5 B.R. 125.

5. [1926] R.C.S. 515.

6. Arrêt de la Cour d'appel, *supra*, note 2, p. 86.

quelque cinquante ans après la décision de *la Banque d'Hochelaga*⁷, sans être propriétaire *et du meuble et du fonds* »⁸. Après cet accord momentané avec notre Cour d'appel, le tribunal de dernière instance s'écarte ensuite de l'opinion majoritaire de cette dernière, accueillant le pourvoi de l'acheteur du réseau de télévision par câble, qu'elle déclare immeuble par nature en raison du facteur de rattachement qui le relie aux bâtiments auxquels il est fixé.

Fondamentalement, le problème de droit qu'on soulève ici tient naturellement de la qualification de biens qui, meubles au départ, ont été rattachés à d'autres biens qui, eux, paraissent bien constituer effectivement des immeubles par nature. La qualification finale découlerait donc de la nature des attaches qui lient le meuble dont on discute, à l'immeuble préexistant. La Cour suprême ne se prononce d'ailleurs pas ici sur autre chose et elle le fait en articulant ses motifs de la manière la plus logique et suivant le cheminement classique de notre droit actuel dans ce domaine et, sans doute, devrait-on tout simplement en accueillir la donnée en l'applaudissant sans autre commentaire. Pourtant, il est tentant ici d'approfondir le sujet soumis par cet arrêt et même d'en dépasser un peu le contexte pour en replacer la construction dans la structure plus globale de notre droit civil en la matière. Un bref retour historique pourrait peut-être même nous conduire à des rappels surprenants en matière de qualification des biens dans ce droit civil québécois dont les racines véritables ont souvent été étouffées sous la mousse envahissante d'interprétations erronées, générées par de trop faciles emprunts au droit étranger, français ou britannique.

L'immobilisation par nature

Notre jurisprudence en cette matière s'est développée suivant deux grandes lignées de décisions, prononcées à l'occasion de deux types de litiges différents.

Un certain nombre d'arrêts ont d'abord ainsi été rendus au fil des années dans le contexte général de la formation des rôles d'évaluation municipaux, à partir des problèmes suscités par l'imposition éventuelle des équipements reliés à des services de distribution d'énergie et se manifestant physiquement par des tuyaux convoyant de l'eau ou du gaz, ou des poteaux soutenant les fils, câbles et relais des lignes de transmission d'électricité ou de téléphone. De plus, un autre *corpus* de décisions a

7. *Vide supra*, note 4.

8. Arrêt *Cablevision*, p. 5 *in fine*; les italiques sont les nôtres.

aussi été formé à partir du problème global des additions ou incorporations faites à des bâtiments, plutôt qu'à des fonds de terre comme précédemment, et mettant en relief les problèmes de l'immobilisation des meubles, par nature ou par destination.

Il est bon de le rappeler ici, seuls les fonds de terre constituent les véritables immeubles par nature. Les bâtiments que mentionne l'article 376 C.C., ne prennent cette qualification que par suite de leur attachement au sol. Ils ne sont tels que parce que l'on convient qu'ils participent à la nature du sol et en constituent le prolongement et la continuité. Cette accession par le fonds constitue donc le premier des deux seuls modes possibles d'immobilisation par nature.

La seconde façon d'accéder à cette qualification se traduit d'autre part par l'incorporation au bâtiment par une attache si étroite qu'elle équivaut à l'intégration au *bâti*, à la participation à la fonction même de l'édifice. En faisant corps avec le construit, on établit donc une participation au deuxième degré avec l'immeuble par nature fondamental qu'est le fonds de terre original. Il est essentiel d'identifier ces deux degrés d'immobilisation parce que nos tribunaux ont attaché à leur réalisation des ordres de conditions différents dont il faudrait sans doute tenir compte aussi le cas échéant.

1. L'immobilisation au 1^{er} degré : le rattachement au sol

Ce facteur constitue la pierre angulaire de toute la construction juridique de l'immobilisation autant par nature que par destination, où il se traduit en dernière analyse par la réalité ou le concept de la *perpétuelle demeure* de l'article 379 C.C., tel qu'interprété par la Cour suprême du Canada dans la célèbre décision qu'elle a rendue en 1957 dans l'affaire de la *Cité de Sherbrooke v. Les Commissaires d'écoles de Sherbrooke*⁹. C'est par lui que s'établit la participation de l'accessoire au principal et suivant son cours que se réalisent principalement les grandes qualifications essentielles, bien que les tribunaux se soient à l'occasion arrêtés à d'assez strictes applications de droit statutaire, particulièrement en matière de taxation foncière comme nous le verrons ici un peu plus loin.

C'est par cette voie particularisée que se sont posées en effet à la fin du siècle dernier d'épineuses questions de qualification reliées à la contestation de rôles d'évaluation, où les administrateurs des collectivités

9. [1957] R.C.S. 476; presque aussitôt repris par *Cie de Téléphone Saguenay-Québec v. Ville de Port-Alfred*, [1957] R.C.S. 512, arrêt confirmant lui-même, [1955] B.R. 855 et (1969) 10 C. de D. 383 (C.S.).

locales avaient inscrit pour imposition des aqueducs ou réseaux de distribution d'électricité ou de téléphone, dont la nature se révélait d'ailleurs parfois difficilement conciliable avec la teneur précise des textes de droit public, ambigus et peu adaptés aux nouveautés technologiques de l'époque, qu'il s'agissait alors d'appliquer.

Un premier cas de ce genre fut soulevé en 1891 devant la Cour de circuit dans le district judiciaire de Saint-François¹⁰ et la résolution du problème soumis sembla laisser le juge Tait fort perplexe à plus d'un point de vue. Celui-ci devait en effet se prononcer sur l'impossibilité d'un réseau de tuyauterie transportant du gaz et de l'eau sous les rues de la ville de Sherbrooke depuis les installations de traitement et de pompage de la Sherbrooke Gas & Water Co. jusqu'au cœur du domicile de ses clients. Si le réseau était immeuble, il se qualifiait comme *real estate* au sens de l'article 719 du *Code municipal* tel que rédigé dans ce temps-là, et il contribuait à garnir les coffres de la Reine des Cantons de l'Est, alors qu'autrement il échappait à la taxation.

S'inspirant assez curieusement d'un mélange bigarré de doctrine et de jurisprudence française et américaine, le savant magistrat jugea immeuble le réseau de distribution de gaz et d'eau de la corporation ainsi cotisée, à cause de son *rattachement*, non au fonds de terre où reposaient les tuyaux, mais à l'usine d'où ils émanaient en dernier ressort. Plutôt étrangement, la première décision en cette matière ne se règle donc pas par une immobilisation au premier, mais au second degré.

Plus sagement croyons-nous, mais utilisant et appliquant uniquement les dispositions de l'article 709 du *Code municipal*, le juge White décide de son côté, huit ans plus tard¹¹, qu'un réseau de poteaux de téléphone avec les câbles et l'appareillage technique qu'ils supportent était immeuble par nature, en raison de son rattachement au fonds auxquels les poteaux se trouvaient reliés.

Il faut évidemment procéder ici avec circonspection puisque c'est effectivement l'expression anglaise *real estate* qui constitue le véritable sujet d'étude de ce dernier dossier¹². Ces mots, tels qu'utilisés à l'époque dans les diverses lois municipales, semblent avoir causé d'ailleurs beaucoup de problèmes tant aux édiles municipaux qu'aux tribunaux de l'époque, et leur interprétation a même entraîné la genèse d'un courant jurisprudentiel apparemment contraire à la notion d'immobilisation des réseaux d'aqueduc et de transmission d'énergie.

10. *Sherbrooke Gas & Water Co. v. The City of Sherbrooke*, (1891) 15 L.N. 22.

11. *Bell Telephone v. The Corporation of Ascot*, (1897) 16 C.S. 436 (C. circ.)

12. *Id.*, p. 441.

Dans l'affaire *Town of Westmount v. Montreal Light, Heat and Power*¹³, la Cour suprême s'opposa ainsi à inclure les réseaux de distribution d'électricité et de gaz de la compagnie impliquée parmi le *real estate* imposable d'après les dispositions fiscales alors en vigueur.

Appliquant cette fois les dispositions découlant du titre V des *Statuts refondus du Québec* de 1909 consacré à l'instruction publique¹⁴, le juge Laurendeau décida de la même façon en 1912 à propos d'un aqueduc¹⁵. L'année suivante, en 1913, on jugea encore dans le même sens pour un réseau de téléphone dans *Town of Cookshire v. The Canadian Telephone Company*¹⁶, et ces décisions furent par la suite suivies et appliquées par la Cour de circuit dans *Montreal Light Heat and Power v. Village de Chambly Bassin*¹⁷ et dans *Village de Pierreville v. Bell Telephone*¹⁸, pour des réseaux de distribution par poteaux et câblage pour l'électricité et le téléphone.

Le poids des décisions semblait donc entraîner de plus en plus la conclusion que tous les équipements de distribution souterrains de gaz et d'eau et les réseaux terrestres de poteaux et câblage ne constituaient pas des immeubles au sens, en tous cas, où les lois de taxation foncière de l'époque l'entendaient. Ces décisions n'auraient sans doute pas dès lors influencé outre mesure nos règles du droit civil en matière de qualification des biens, puisque les normes qui en découlaient se situaient plutôt dans le domaine du droit statutaire que du droit civil proprement dit. Or, on sait que nos règles légales d'interprétation veulent que des concepts qui seraient autrement frères dans le vernaculaire commun, ne deviennent que cousins s'ils se retrouvent employés dans des types de législation différents, comme ce pourrait être le cas ici pour le terme *immeuble*, suivant qu'on le trouve au *Code civil* ou dans une loi fiscale ordinaire¹⁹.

Toutefois le 30 octobre 1922, le juge Loranger, dans l'affaire *Bell Telephone v. Corporation de Hull*²⁰, refusa de prononcer l'immobilisation

13. (1910) 44 R.C.S. 364.

14. *De l'instruction publique*, S.R.Q. 1909, titre V, art. 2521 et sq.

15. *Municipalité Scolaire de Sainte-Cunégonde v. Montreal Light, Heat Power*, (1912) 41 C.S. 500.

16. (1913) 44 C.S. 126.

17. (1915) 24 D.L.R. 665 (C. circ.)

18. (1915) 23 D.L.R. 635 (C. circ.)

19. Interprétant par exemple des dispositions particulières de la *Loi des cités et villes*, le juge Gagnon s'estime ainsi justifié de ne pas appliquer les règles normales du droit civil actuel en matière d'immobilisation par destination dans *La Ville de Port Cartier v. Lévesque*, [1966] R.L. 461.

20. (1922) 61 C.S. 222.

par nature ou par destination d'un réseau de la compagnie Bell, en prenant appui cette fois sur une interprétation des articles 376, 379 et 380 du *Code civil*. Cette décision aurait peut-être confirmé cette tendance même en droit civil, n'eut été des conséquences de l'arrêt de la Cour suprême rendu la même année dans *Bélaïr v. Ville de Sainte-Rose*²¹, qui anéantissait un des motifs principaux de la *ratio decidendi* du juge Loranger dans l'affaire *Bell Telephone* et qui préparait le terrain pour les arrêts définitifs au contraire rendus par la Cour suprême en 1926.

La décision rendue dans l'affaire *Bélaïr* joue ici un rôle primordial dans le domaine qui nous occupe. Dans *Bell Telephone*, le juge Loranger avait en effet nié l'immobilisation par nature des réseaux et équipements de la compagnie, prétextant que ces biens ne constituaient pas des *bâtiments* au sens de l'article 376 du *Code civil*. Or, dans *Bélaïr*, le juge Anglin, donne, au terme « bâtiment » le sens très étendu de « structure »²².

Quatre ans plus tard, la Cour suprême reprit cette définition dans *Montreal Light, Heat and Power v. City of Westmount*²³ et *Lower St-Lawrence Power Co. v. L'immeuble Landry Ltée*²⁴, deux arrêts rendus le même jour, au même effet, et déclarant immeubles par nature, parce que *bâtiments* au sens de l'article 376 du *Code civil*, les équipements sous-terrains de distribution d'eau et de gaz et les réseaux de poteaux, câbles et accessoires de distribution d'électricité ou de service téléphonique. « C'est le fait de l'attachement au sol que la loi considère »²⁵, ajoutait au surplus l'honorable juge Rinfret dans ses notes pertinentes dans l'affaire *Lower St-Lawrence*.

En 1932, le Comité judiciaire du Conseil privé confirma sans équivoque les normes établies par la Cour suprême en 1926. Exprimant l'opinion du Comité dans l'affaire *Montreal Light, Heat and Power v. City of Outremont*²⁶, Lord Tomlin affirmait alors : « A gas main laid in the earth is an « immoveable » in the sense that it is physically a construction fixed in the earth, though the individual pipes of which it is made up were moveable before they came into the construction »²⁷.

21. (1922) 63 R.C.S. 526.

22. *Id.*, p. 530.

23. *Supra*, note 5.

24. [1926] S.C.R. 655.

25. *Id.*, p. 668.

26. [1932] A.C. 423.

27. *Id.*, p. 436.

Niant cette fois l'immobilisation par nature pour un tableau de contrôle téléphonique dans l'affaire *Bell Telephone v. Ville Saint-Laurent*²⁸, le Comité judiciaire appliqua alors les mêmes critères que dans le dossier précédent et déclara, par l'intermédiaire de Lord Thankerton :

The existence of a building which is immoveable by nature under s. 376 involves two things namely,

that you have a structure

AND

that such a structure is incorporated with, OR adhered to the soil²⁹.

Les conclusions de cet arrêt n'ont jamais été par la suite contestées tant sur le plan restreint des services de distribution dont nous avons traité jusqu'ici³⁰ qu'à celui plus global des principes généraux, où ces règles d'accession ont été au contraire appliquées récemment avec le plus grand soin à l'immobilisation des maisons mobiles par monsieur le juge Lamb³¹, et, encore une fois, par la Cour suprême dans l'affaire *Cablevision* qui nous occupe présentement.

Il est manifeste en effet que notre tribunal de dernière instance applique ici sur ce plan restreint les règles définies dans les affaires *Lower St-Lawrence*³² et *Montreal Light, Heat and Power*³³ de 1926, à l'effet que les réseaux de transmission par poteaux et câbles sont immeubles par nature parce qu'ils constituent des bâtiments au sens de l'article 376 du *Code civil*.

La Cour suprême reste également orthodoxe dans la perspective plus globale des principes généraux en entérinant la doctrine du rattachement au sol pour l'immobilisation par nature des bâtiments. Ce facteur — le rattachement physique — nous le retrouverons maintenant en traitant de l'immobilisation par nature au second degré, ou lorsqu'on attache un bien meuble à un bâtiment, lui-même déjà incorporé en un premier temps au fonds lui-même.

Nous soulignerons toutefois que le rattachement physique, qui pouvait seul provoquer l'immobilisation par nature au premier degré, ne sera peut-être plus suffisant maintenant par lui-même pour atteindre cet

28. [1936] A.C. 73; (1936) 60 B.R. 101.

29. La présentation schématique de l'énoncé de Lord Thankerton (p. 84 de [1936] A.C.) est de nous.

30. *Vide* : *Stanton Pipes (Canada) Ltd. v. Sylvain*, [1966] B.R. 860.

31. *Ville de Laval c. Mirko Construction*, [1974] C.S. 543.

32. *Supra*, note 24.

33. *Supra*, note 5.

effet au second degré. La jurisprudence nous indiquera si d'autres critères devront être respectés pour conduire à de telles conclusions, comme le laissait entendre déjà la Cour d'appel en 1927.

2. L'immobilisation au second degré : le rattachement au bâti

C'est ainsi que le juge Rivard, exprimant l'opinion unanime de la Cour d'appel dans l'arrêt *Nadeau v. Rousseau*³⁴ posait, trois conditions/ tests pour qualifier en dernière analyse ce type d'immobilisation. Pour ce magistrat, le bien meuble incorporé au bâtiment :

- 1) doit en devenir une partie intégrante;
- 2) se révéler indispensable à l'existence de l'immeuble concerné, et,
- 3) être d'une nature telle que l'édifice serait incomplet sans lui³⁵.

En dépit de l'éclairage pourtant assez net que la Cour d'appel projetait alors sur le problème qui nous occupe, et de l'usage abondant qu'on en a ensuite fait à juste titre³⁶, il n'en demeure pas moins que des zones grises subsistent encore dans ce domaine, même après quelque cinquante ans d'interprétations répétées de ces conditions.

Il faut souligner en premier lieu qu'il ne semble pas qu'on doive obligatoirement appliquer les éléments composants de ce jeu/test avec une rigueur égale dans tous les cas. Leur définition individuelle paraît au contraire bien s'accommoder des situations de faits différentes d'où chaque dossier émane.

Au point minimal toutefois, le critère de l'incorporation au bâtiment constitue sûrement une condition presque indispensable à l'immobilisation par nature au deuxième degré. Faute d'un tel rattachement, la Cour d'appel a ainsi refusé en 1932 de constater l'immobilisation par nature d'un système de réfrigération³⁷ et la Cour supérieure en a fait autant en 1959, pour la même raison, dans le cas de l'équipement professionnel d'un abattoir³⁸. En revanche, mais toujours à partir de critères identiques, le jugement fut positif dans le cas du système de chauffage mis en discussion en 1958 dans l'affaire *Canadian Import v. Simard*, dans celui des

34. (1928) 44 B.R. 545.

35. *Id.*, p. 548.

36. Notamment dans *Canadian Import v. Simard*, [1958] C.S. 345; *Cloutier c. Choinière*, [1970] C.A. 438; *Aluminium du Canada v. Corporation du Village de Melocheville*, [1971] C.A. 605.

37. *Frigidaire Corporation v. Duclos*, (1931) 52 B.R. 91.

38. *Emile Bélanger v. Laurentide Acceptance*, [1959] R.L. 419.

équipements d'électricité et de plomberie du dossier *Terreau et Racine v. Hôtel de Loretteville*³⁹ et dans celui des préelarts collés à un plancher dans *Le Foyer du Cadeau v. Imperial Entreprises*⁴⁰.

Il est donc relativement aisé de définir la portée réelle du premier critère d'immobilisation déterminé dans *Nadeau v. Rousseau*. L'incorporation du meuble au bâtiment devrait être absolue, au point de s'intégrer au bâti même de l'immeuble récepteur. Rappelons d'ailleurs à ce propos l'affirmation du juge Saint-Germain dans *Frigidaire Corporation*, qui déclarait : « (. . .) ce système de réfrigération ne constitue pas l'un des éléments substantiels de l'édifice et ne concourt pas à sa fondation ou à son entretien (. . .) »⁴¹.

La Cour d'appel est donc bien justifiée de nous rappeler que le rattachement dont il s'agit ici, se lie uniquement et exclusivement à la structure et au bâti de l'édifice, et non de quelque façon à l'exploitation que l'on fait de cet immeuble, peu importe que les lieux se trouvent dans un état tel qu'ils accommodent particulièrement bien cet usage. L'accession joue ici suivant la participation du meuble incorporé à l'immeuble récepteur, et non à une activité qui ne constitue pas une chose, et un bien encore moins.

Messieurs les juges Lacroix et Mayrand ont donc été particulièrement bien inspirés de ne pas tomber dans ce piège d'identification d'un usage à un immeuble, dans les décisions qu'ils ont respectivement rendues dans les dossiers précités d'*Emile Bélanger*⁴² et *Cloutier v. Choinière*⁴³. La Cour suprême s'est d'ailleurs également révélée aussi sage dans l'affaire *Aluminium du Canada c. Corporation de Melocheville*⁴⁴ où le juge en chef Fauteux affirmait à propos des équipements dont il s'agissait dans ce dossier, qu'ils « *complètent l'entreprise de l'appelante mais ne complètent pas ses bâtiments; ils ne font pas partie de la structure de ses bâtiments même s'ils sont indispensables à leur destination.* »⁴⁵

L'incorporation complète du meuble à l'édifice est donc, croyons-nous, la seule condition de *Nadeau v. Rousseau* qui soit presque absolument indispensable pour créer une immobilisation par nature au deuxième degré.

39. [1965] C.S. 313.

40. [1968] C.S. 456.

41. *Supra*, note 37, p. 102.

42. *Supra*, note 38.

43. *Supra*, note 36.

44. [1973] R.C.S. 792.

45. *Id.*, p. 796.

Les deux autres conditions remplissent la plupart du temps des rôles supplétifs d'interprétation de cas particuliers. On ne s'en sert pas autrement dans *Nadeau v. Rousseau* en décrétant qu'un immeuble n'est pas complet au Canada sans système de chauffage et l'on pousse ce type de raisonnement à ses limites éloignées dans *Horn Elevator*⁴⁶ lorsqu'on déclare un édifice de 16 étages incomplet sans un système d'ascenseur adéquat. Dans ce dernier cas surtout, n'aurait-il pourtant pas été suffisant de démontrer que l'ascenseur était physiquement rattaché au bâtiment concerné pour arriver à une qualification immobilière identique ? C'est bien là pourtant la démarche suivie par la Cour suprême dans l'affaire *Cablevision* pour qualifier l'antenne située sur le toit de Place Ville-Marie et les accessoires attachés par Dupont Television à l'équipement de poteaux et câbles de l'Hydro-Québec et de Bell Telephone.

Si l'on admet ainsi que le facteur physique de rattachement est suffisant pour immobiliser au deuxième degré, on modifie alors notre jurisprudence qui s'était jusqu'ici attachée de beaucoup plus près aux termes et à la lettre des conclusions de *Nadeau v. Rousseau* comme l'illustre bien l'affaire *Horn Elevator* par exemple, ou même, *a contrario*, la décision rendue dans *Frigidaire Corporation*. Cette prise de position préfigurerait même ici la portée éventuelle des modifications prévues au *Code civil* par le Comité du droit des biens de l'Office de révision du Code civil. On se rappelle en effet que l'article 7 du *Projet*⁴⁷ prévoit en principe l'immobilisation par nature des choses qu'on incorpore à un immeuble, faisant ainsi disparaître l'immobilisation par destination que prévoit encore notre Code actuel.

Cette ablation, il va sans dire, s'opère naturellement dans un but de simplification, de clarté et de logique. Comme on l'aura deviné aussi, les nouveaux textes prétendent reproduire néanmoins l'état actuel de notre droit en cette matière et inclure évidemment les normes nouvelles que nos tribunaux paraissent avoir introduites à la théorie générale québécoise de la qualification des biens. Les codificateurs de 1866 n'ont pas procédé autrement et cette méthodologie est dotée des solides lettres de créance que l'expérience et l'histoire lui confèrent.

Au sein de toute cette culture juridique, il subsiste cependant un peu d'ivraie qu'il serait peut-être sage d'élaguer tout de suite des moissons luxuriantes de notre futur *Code civil*, avant qu'elle n'étouffe tout le bon grain que l'on doit aux soins attentifs de l'O.R.C.C.

46. [1972] C.A. 403.

47. O.R.C.C., Comité du droit des biens, *Rapport sur les biens*, Montréal, 1975 (Rapport no XXXVIII).

3. L'immobilisation par destination : le rattachement au construit

En effet, et reprenant pour une large part à notre compte l'opinion critique qu'exprimait notre collègue François Frenette dans une récente livraison des *Cahiers de Droit*⁴⁸, nous ne pouvons que constater le caractère intempestif du deuxième alinéa de l'article 7 du *Rapport sur les biens* et le peu de conviction qu'inspirent les commentaires qui l'accompagnent. A l'instar du juriste de Laval, nous croyons aussi qu'il eut été bien avisé que, dans la construction globale de la théorie de la qualification des biens, on ne ramène pas ainsi de la main gauche des bribes éparses d'immobilisation par destination qu'on avait d'autre part allégrement écartées plus haut de la main droite.

L'occasion s'offrait belle pourtant de dissiper le clair-obscur de cette qualification qui ne comporterait néanmoins rien de tellement sorcier si seulement, en l'appliquant, on la débarrassait de cette contrainte de la présumée nécessité de la concomitance des propriétés du meuble incorporé et du fonds. Cette norme, qui infecte notre jurisprudence depuis quatre-vingt ans, provient d'une erreur d'interprétation du juge-en-chef de la Cour suprême du Canada dans l'affaire de la *Banque d'Hochelaga v. The Waterous Engine Works Co.*⁴⁹, et le virus, contagieux, s'est propagé comme le choléra dans presque tous les jugements qui ont suivi.

La règle de concomitance des propriétés n'avait en effet jamais existé auparavant dans notre droit et on ne doit sa présence dans tous les jugements qui ont suivi la trompeuse décision de 1897⁵⁰, qu'à la répétition constante qu'en ont fait tous les tribunaux québécois par la suite; personne n'a alors mis en lumière l'extrême faiblesse de l'argumentation des quatre juges anglophones majoritaires dans cette affaire et la force pénétrante de l'argumentation du juge Girouard, dissident dans cette décision, qui a réfuté point par point l'argumentation du juge en chef Strong.

Présument en effet de la similitude de notre droit avec le droit français en matière d'immobilisation par destination, une association ma-

48. F. Frenette, « Commentaire sur le rapport de l'O.R.C.C. sur les biens », (1976) 17 C. de D. 991.

49. *Supra*, note 4.

50. Notons une exception intéressante, celle de la décision du juge Lemieux qui suit chronologiquement de très près l'arrêt de la *Banque d'Hochelaga* ! Dans *Anderson v. Poirier*, (1898) 13 C.S. 283, ce magistrat ne mentionne pas cette règle en faisant la nomenclature des conditions nécessaires pour immobiliser par destination.

nifestement fausse⁵¹, le juge Strong s'appuie au surplus sur une doctrine française postérieure au *Code Napoléon*⁵² et visiblement inapplicable chez nous, de même que sur un arrêt de la Cour d'appel de Lyon qui passa à peu près inaperçu en France et ne fut jamais repris là-bas ensuite⁵³. Est-il nécessaire d'ailleurs de renchérir en soulignant que les notes du savant magistrat ne renvoient à aucune doctrine ou jurisprudence canadienne valable, si ce n'est pour répéter la démarche déjà erronée du juge Wurtele de la Cour du Banc du Roi, elle-même affligée des vices que l'on vient juste de souligner⁵⁴.

Le juge Gwynne, se croyant pour sa part obligé aussi de motiver sa décision, élabore de son côté une filandreuse interprétation simili-linguistique du texte de l'article 379 du *Code civil*, et fait appel de la manière la plus inattendue au droit naturel, pour aboutir à la conclusion finale que l'immobilisation par destination est impossible quand le meuble incorporé et le fonds récepteur n'appartiennent pas à ce moment au même propriétaire. Le savant magistrat n'appuie évidemment son opinion d'aucune autre autorité que la sienne.

Cette argumentation déficiente est d'ailleurs réfutée sans peine par le juge Girouard. Il le fait même avec une pointe d'agressivité qu'il n'est pas coutumier de rencontrer entre distingués magistrats de la Cour suprême. En plus de démontrer pourquoi la doctrine française était dans l'instance inapplicable, parce que rédigée en rapport avec des textes différents des nôtres⁵⁶, le juge Girouard n'y va pas avec des gants blancs pour donner son opinion sur l'affaire *Staron c. La Cie des Moteurs à Gaz* en déclarant

51. La plus simple lecture comparative des articles 379 du *Code civil* canadien et 524 du Code français devrait convaincre ici les plus sceptiques.

Je fais cependant remarquer au passage que notre article 379 parle des « objets mobiliers que le propriétaire a placés sur son fonds », alors que le législateur français désigne aussi « les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service (. . .) de ce fonds ». Les deux textes devraient donc se lire effectivement de la même façon, sous un rapport au moins : dans les deux cas, l'immobilisation est créée par le propriétaire du fonds à partir d'un objet dont on ne dit pas qu'il doit lui appartenir.

52. Je ne veux pour rien au monde manquer de respect au jurisconsulte belge Laurent ou à des auteurs français distingués comme Huc, Beaudry-Lacantinerie ou Aubry et Rau. Il n'en reste pas moins, et sous réserve des remarques que nous venons de formuler à la note précédente, que ces savants hommes de loi commentent dans leurs exposés un texte différent du nôtre !

53. Sir Henry Strong fait ici référence à *Staron c. Compagnie des moteurs à gaz*, S. 90, 2, 113.

54. *Vide* : *supra*, note 4, pp. 128-137. Le juge Wurtele appuie son argumentation sur Beaudry-Lacantinerie (cf. p. 134).

55. Arrêt *Banque d'Hochelaga* de la Cour suprême, *supra*, note 4, p. 421 et *sq.*

56. *Id.*, p. 424.

que : « The reasoning of this *arrêt* is evidently bad. »⁵⁷ Plus loin, il écrit, avec ironie : « I hope I will be excused for calling attention to the last two *arrêts* of the Cour de cassation. . . »⁵⁸. Seul ce magistrat avisé se donna la peine de replacer l'*arrêt Staron* dans son contexte global et, surtout, de critiquer l'ensemble de cette jurisprudence, avec autorité à l'appui⁵⁹.

Sur ce problème, le juge Girouard construit lui-même son raisonnement sur des bases simples mais à notre avis correctes. Comme il l'avait fait l'année précédente dans *Lainé v. Béland*⁶⁰, il applique l'article 379 du *Code civil* tel que rédigé, sans plus. « The only question under the Quebec Code, dit-il dans ses notes, is whether there was incorporation by the proprietor of the immoveable property »⁶¹. Dans l'affaire *Lainé*, il avait déclaré en constatant que l'incorporation de la machinerie en dispute avait été faite par le propriétaire du fonds : « Voilà tout ce que l'article 379 de notre Code prescrit. . . »⁶². Or, dans l'affaire de la *Banque d'Hochelaga*, l'incorporation au fonds avait bel et bien été faite par le propriétaire du fonds et, suivant dès lors les termes de l'article 379 C.C., il eut donc fallu conclure à l'immobilisation même si le meuble attaché à fer et à clous à l'immeuble n'appartenait pas alors au même propriétaire que celui du fonds.

Il est évident qu'en supprimant cette règle, on retrouvera des cas où un tiers perdra des recours provenant de clauses de réserve de propriété par exemple, au cas de telles immobilisations. Il ne faut ni se surprendre ni encore moins s'offusquer de telles conclusions, qui s'inscrivent tout simplement dans l'économie générale des règles du *Code civil* qui favorisent le possesseur, et *a fortiori* le propriétaire, en matière d'accession. L'article 416 C.C. établit que « le propriétaire du sol qui a fait des constructions et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartiennent pas, doit en payer la valeur (. . .) mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever. » La pseudo-règle de la concomitance des propriétés va donc à l'encontre de ce texte. Même le locataire d'ailleurs peut immobiliser des biens meubles au profit terminal du propriétaire du fonds; c'est le cas du dernier alinéa de l'article 1624 C.C. lorsque la remise des lieux en état est impossible sans nécessairement détériorer le fonds.

57. *Id.*, p. 426.

58. *Id.*, p. 427.

59. *Id.*, p. 425.

60. (1896) 26 R.C.S. 419.

61. Arrêt *Banque d'Hochelaga*, p. 425; aussi, p. 423 au même effet.

62. Arrêt *Lainé*, *supra*, note 60, p. 428.

Plusieurs auteurs anciens et modernes⁶³ ne manqueraient pas bien sûr de reprendre ici à leur compte le cas cité par Pothier où un locataire ou un usufruitier incorpore à un immeuble un bien meuble qui lui appartient⁶⁴. Le commentateur des coutumes d'Orléans et de Paris conclut ainsi, et à bon droit, à l'impossibilité d'une telle immobilisation parce qu'il semble difficile d'imaginer qu'un détenteur précaire ou un possesseur à titre limité attache pour perpétuité à un fonds qui ne lui appartient pas, un bien dont il est par ailleurs propriétaire, puisqu'il perdra ce bien à l'expiration de son droit.

Cette conclusion s'inscrit sûrement dans la logique normale des choses, mais elle n'infirme pas notre critique de la règle *absolue* de concomitance des propriétés *et* du meuble *et* du fonds, que connaît notre jurisprudence actuelle. Nous ne contestons pas qu'il soit *en principe* impossible d'immobiliser un bien meuble sur le fonds d'autrui. Nous prétendons simplement que le propriétaire d'un fonds peut immobiliser le bien meuble d'autrui sur son immeuble à lui, comme nous l'indique clairement le libellé de l'article 379 C.C. et ainsi que nous le confirme la règle de l'article 416 C.C.

On ne doit consulter ici les auteurs français qu'avec la plus grande prudence, car ces juristes commentent un texte de loi qui est différent du nôtre. Leur raisonnement se fonde principalement sur le lien intellectuel de destination, qui constitue chez nous une des deux voies possibles pour de telles immobilisations, tel que l'explique l'arrêt *Cité de Sherbrooke*. Soulignons au surplus que ces auteurs écrivent en fonction de l'immobilisation de l'article 524 C.civ. concernant les biens *placés* sur un fonds pour son *exploitation* et en ayant à l'esprit ce cas particulier et restreint du bétail des fermes, un exemple répété régulièrement par la littérature française sur ce sujet. Or, on sait que les règles de notre droit

63. Par exemple, J. Carbonnier, *Droit civil, Les biens*, 7^{ème} éd., Paris, P.U.F., 1973, no 23; Colin & Capitant, *Traité de droit civil*, T.I, refondu par L. Julliot de la Morandière, Paris, Dalloz, 1957, no 651; Ripert & Boulanger, *Traité de Droit civil*, T. II, Paris, L.G.D.J., 1957, nos 2169 et 2170; L. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 2^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1975, nos 645-646. Au Canada on verra Mourlon/Mignault, *Droit civil*, T. II, Montréal, Théoret, 1896, p. 405.

64. Pothier, *Traité des personnes et des choses*, 2^{ème} éd. par M. Buguet, Paris, Cosse et Marchal, 1861, no 244; voir aussi, *Traité de la puissance du mari*. . . , *id.*, no 63; voir aussi, De Lorimier, *La Bibliothèque du Code civil*, Tome III, Montréal, 1874, p. 294.

65. Sans doute, en va-t-il ainsi en tous cas pour Monpetit et Taillefer, *Traité de droit civil du Québec*, Tome III, Montréal, Wilson et Lafleur, 1945, p. 36.

Il semble bien en être aussi de même pour Mourlon/Mignault, *supra*, note 63, mais notre double auteur canadien publie là-dessus (p. 403 et *st.*) des textes qui ont la clarté du sanscrit.

sont là-dessus différentes, non seulement au niveau de ce cas particulier, mais aussi sur le plan des règles générales, comme nous l'avons déjà soumis plus haut.

Il devient ainsi étrange que cette règle absolue de concomitance devienne maintenant institutionnalisée par le Projet de Code civil québécois, vu son manque évident de fondement juridique, et ce, même si elle a été religieusement relevée et commentée par tous les juristes canadiens du XX^e et scrupuleusement observée par les magistrats, y compris le tribunal suprême canadien dans l'affaire *Cablevision*⁶⁶, mais cette fois, à bon droit, puisque l'incorporation de l'antenne située sur le toit de Place Ville-Marie avait été faite par un locataire. La décision de la Cour suprême semble donc ici s'insérer harmonieusement dans l'état actuel de notre droit en la matière, comme c'est aussi le cas sous maints autres rapports, comme nous l'avons déjà mentionné plus haut.

Conclusion

Il n'est pas, bien sûr, du ressort des tribunaux de changer ou de modifier surtout brusquement les règles de droit qu'ils sont au contraire chargés d'appliquer. Nos cours de justice ont pour rôle d'arbitrer des litiges particularisés suivant les normes par ailleurs générales établies par la loi, telle qu'interprétée il est vrai, par ce même appareil judiciaire.

Dans l'affaire *Cablevision*, la Cour suprême du Canada a ainsi rempli son rôle en élaborant une décision qui s'appuie sur des précédents établis et un classique rouage décisionnel. Tout au plus apporte-t-elle au critère du rattachement physique une importance et un poids qui risquent de modifier notablement la portée des conséquences que l'on tirait précédemment de l'arrêt *Nadeau v. Rousseau* en matière d'immobilisation au second degré.

Liés par la consigne normale du respect et de l'application des textes, les tribunaux devraient donc laisser les entreprises de renouvellement des normes à des organismes créés dans cette optique avouée de réforme comme c'était le cas pour l'Office de revision du Code civil⁶⁷.

S'exprimant ainsi au sujet des biens, l'O.R.C.C. a élaboré des règles qui s'accommodent assez bien de l'état actuel du Droit en matière d'immobilisation par nature. Peut-être n'est-il pas si mauvais également

66. *Vide, supra*, note 8.

67. Et pourtant, la *Loi concernant la revision du Code civil*, S.Q., 1955, c. 47, ne proposait « qu'une revision générale. . . [qui]. . . permettrait d'en améliorer la coordination et d'y faire les mises au point qui [pouvaient] être opportunes. »

qu'on supprime de ce chapitre l'immobilisation par destination⁶⁸ que l'on jugeait inutilement encombrante et difficile d'application.

Sans nier la difficulté qu'entraîne cette classification supplémentaire et la complication inévitable qu'elle génère, nous souhaiterions néanmoins qu'on y pense encore une fois avant de la rayer complètement du mode de notre droit. Le rouage de l'immobilisation par destination n'est pas en effet si complexe qu'on veut bien le laisser croire, une fois en tous cas qu'on l'a débarrassé des ajouts intempestifs que lui a apportés notre jurisprudence, aux plans respectifs de la condition de concomitance des propriétés et de l'interprétation abusive par la doctrine française de l'exploitation⁶⁹. On sait que cette construction juridique s'élabore autrement par les voies plutôt simples des liens *intellectuels* et *matériels* que l'on trouve décrits dans l'arrêt *Cité de Sherbrooke* déjà mentionné, appuyées sur l'article 379 et la présomption *juris tantum* qui en émane à l'article 380. Le système qu'on trouve à ces chapitres du *Code*, est-il vraiment si compliqué ?

L'immeuble par destination joue un rôle important dans l'économie générale de la qualification des biens propre à notre droit civil. Opérant en fait également par la technique du rattachement de l'accessoire au principal, comme c'est le cas lors des immobilisations par nature du premier et second degré, le phénomène de l'immobilisation par destination se reconnaît au fait que l'incorporation du meuble ici concerné ne se rattache pas au *bâti* de l'immeuble/récepteur principal, mais plutôt à sa structure, à son *construit*, et ceci en vertu de liens qui pourraient d'ailleurs n'être qu'uniquement intellectuels.

L'immeuble par destination est donc de sa vraie nature un bien originellement meuble, mais dont le propriétaire d'un fonds a changé la qualification en le rattachant si intimement au construit de son immeuble par nature, mais sans l'incorporer pour autant au bâti de ce dernier, qu'il ne pourrait plus en être séparé à moins d'être endommagé gravement ou de détériorer le fonds lui-même, ou encore de faire disparaître par son retrait la raison d'être même de son support d'accueil.

68. Les membres du Comité affirment « remanier » la théorie des immeubles par destination » (*vide* : *Rapport*, p. 24), mais il n'en demeure pas moins qu'aucun texte n'en consacre plus l'existence puisqu'il ne subsiste suivant l'article 7 que des choses qui « font partie intégrante » d'un immeuble et qui, par conséquent, doivent ainsi plutôt devenir des immeubles par nature.

69. Voir par exemple : *In re Amédée Leclerc* : *Thibault v. De Coster*, [1965] C.S. 266.